

MEHRWERT

**Sachverständigenbüro für Immobilien**  
beraten                      bewerten                      optimieren

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

Mittlere Röde 1                      Ohmstraße 20 A  
63571 Gelnhausen                      63225 Langen

Petri@mehrwert.info

**AG Langen Zwangsversteigerungsgericht**  
**43 K 14/22**  
**Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft**  
**Wohn- und Geschäftshaus**  
**Frankfurter Straße 23 A**  
**65479 Raunheim**

**Wertermittlungstichtag:                      30.01.2024**  
**Verkehrswert:                                      895.000 €**



## 1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Wohn- und Geschäftshaus, Frankfurter Straße 23 A, 65479 Raunheim.																								
Auftraggeber:	Amtsgericht Rüsselsheim, Versteigerungsgericht, Johann-Sebastian-Bach-Str. 45, 65428 Rüsselsheim.																								
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus.																								
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Raunheim Blatt 7207 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).																								
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Rüsselsheim, Grundbuch von Raunheim, Gemarkung Raunheim, Flur 1, Flurstück(e) 136/22, Gebäude- und Freifläche, 277 m <sup>2</sup> .																								
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage nördlich in Raunheim, gewachsenes und gepflegtes Umfeld. Nahversorgungs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen eingeschränkt fußläufig, in kurzer Fahrtfernung erreichbar. Nachteil Tankstelle nebenan. Insgesamt mittlere Lagequalität.																								
Grundstücks-/ Gebäudebeurteilung:	Polygonal, eben. Voll unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit vollausgebautem Dachgeschoss. Zeitgemäße Grundrisse, nahezu neuwertig. 6 x Stellplatz. Guter Nutz-, mittlerer Wohnwert. Leichte Übervermietung. Erhöhtes Mietausfallwagnis.																								
Baujahr:	Ca. 2018.																								
Restnutzungsdauer RND:	64 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.																								
Bruttogeschossfläche BGF:	446 m <sup>2</sup>																								
Flächen/Erträge:	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Fläche</th><th>€/m<sup>2</sup>-St.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Gewerbefläche KG</td><td>37,9 m<sup>2</sup></td><td>5,00 €</td></tr><tr><td>Gewerbefläche EG</td><td>73,7 m<sup>2</sup></td><td>12,00 €</td></tr><tr><td>Wohnung 1.OG</td><td>78,8 m<sup>2</sup></td><td>11,50 €</td></tr><tr><td>Wohnung DG</td><td>68,7 m<sup>2</sup></td><td>11,50 €</td></tr><tr><td>Flächen gesamt</td><td>259,1 m<sup>2</sup></td><td></td></tr><tr><td>Carport</td><td>0</td><td>30,00 €</td></tr><tr><td>Stellplatz</td><td>6</td><td>45,00 €</td></tr></tbody></table> <p>jeweils marktüblich netto kalt.</p>		Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.	Gewerbefläche KG	37,9 m <sup>2</sup>	5,00 €	Gewerbefläche EG	73,7 m <sup>2</sup>	12,00 €	Wohnung 1.OG	78,8 m <sup>2</sup>	11,50 €	Wohnung DG	68,7 m <sup>2</sup>	11,50 €	Flächen gesamt	259,1 m <sup>2</sup>		Carport	0	30,00 €	Stellplatz	6	45,00 €
	Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.																							
Gewerbefläche KG	37,9 m <sup>2</sup>	5,00 €																							
Gewerbefläche EG	73,7 m <sup>2</sup>	12,00 €																							
Wohnung 1.OG	78,8 m <sup>2</sup>	11,50 €																							
Wohnung DG	68,7 m <sup>2</sup>	11,50 €																							
Flächen gesamt	259,1 m <sup>2</sup>																								
Carport	0	30,00 €																							
Stellplatz	6	45,00 €																							
Bodenwert (unbelastet):	160.000 €																								
Ertragswert:	895.000 €																								
Zubehör und Bestandteile:	0 €.																								
<b>Verkehrswert:</b>	<b>895.000 €</b>																								
<b>Wohn-/Nutzflächenfaktor:</b>	<b>3.454 €/m<sup>2</sup>, Markt 2.390 €/m<sup>2</sup></b>																								
<b>Rohertragsvervielfältiger:</b>	<b>24,5-fach, Markt 21,3-fach</b>																								
<b>Nettoanfangsrendite NAR:</b>	<b>2,98 %, Markt 3,8 %</b>																								

## Vorwort

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

## Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2. Allgemeine Objektdaten	4
3. Lage	5
3.1. Makrolage	5
3.2. Mikrolage	7
3.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr	7
3.2.2. Individualverkehr	7
4. Grundstück - Beschreibung des Grundstückes	8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung	8
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung	9
6.2. Raumaufteilung	10
7. Baurecht	10
7.1. Bebaubarkeit	10
7.2. Denkmalschutz	11
8. Miet- und Pachtverhältnisse	11
9. Stellplätze	12
10. Besondere Umstände	12
10.1. Rechte und Belastungen	12
10.1.1. Rechte im Grundbuch	12
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	12
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	13
10.3. Gebäudezustand	13
10.3.1. Instandhaltungszustand	13
10.3.2. Gebäudeschäden	13
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	14
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	15
11.1. Bodenwert	16
11.2. Vergleichswertverfahren	18
11.3. Ertragswertverfahren	19
11.4. Sachwertverfahren	24
11.5. Zubehör und Bestandteile	25
11.6. Ableitung des Verkehrswertes	25

## Anlagen

## 2. Allgemeine Projektdaten

**Objektort:** Frankfurter Straße 23 A, 65479 Raunheim.

**Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus.

**Auftraggeber:** Amtsgericht Rüsselsheim, Versteigerungsgericht,  
Johann-Sebastian-Bach-Str. 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:

30.01.2024 / 30.01.2024, 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr

### Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Mieter, teilweise,  
Herr Petri, Sachverständiger.

Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche  
angenommen. Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden.

### Verwendete Unterlagen:

Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Bodenrichtwertauskunft  
Grundbuchauszug  
Planungsrechtliche Auskunft  
Bauakten der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau  
Marktberichte zum Stichtag  
Baulastenauskunft  
Inbesitznahmeprotokoll des Zwangsverwalters  
Mietvertrag Erdgeschoss

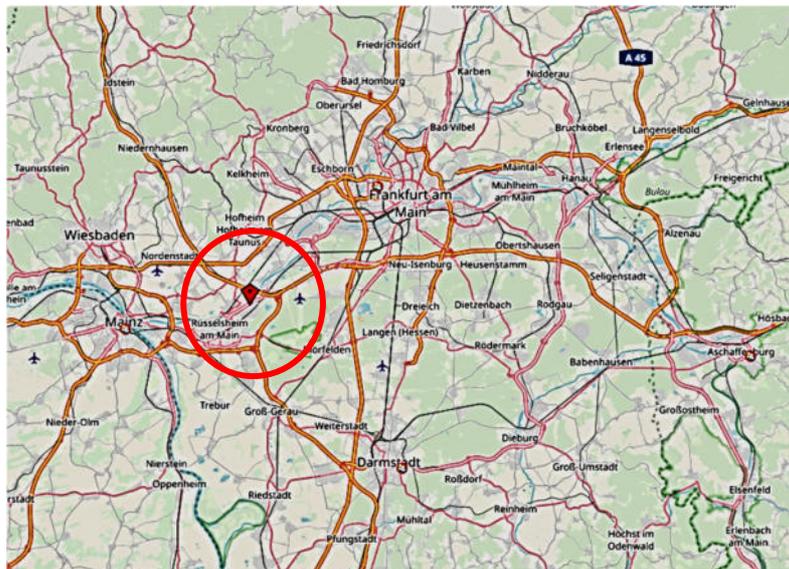
## 3. Lage

### 3.1 Makrolage Kreis Groß-Gerau

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Groß-Gerau
Fläche:	453,03 km <sup>2</sup>
Einwohner:	281.712 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte:	622 Einwohner je km <sup>2</sup>

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Raunheim im Kreis Groß-Gerau. Der Landkreis Groß-Gerau ist eine Gebietskörperschaft mit 281.712 Einwohnern (31. Dezember 2023) 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.



Quelle: OpenStreetMap

## Raunheim

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Groß-Gerau
Höhe:	90 m ü. NHN
Fläche:	12,6 km <sup>2</sup>
Einwohner:	16.564 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte:	1.315 Einwohner je km <sup>2</sup>

Raunheim ist eine Stadt im südhessischen Kreis Groß-Gerau im Rhein-Main-Gebiet etwa 20 km südwestlich von Frankfurt am Main am Südufer des Mains gelegen. Die Stadt grenzt direkt an den Frankfurter Flughafen. Raunheim ist eine Stadt im Landkreis Groß-Gerau in Hessen und Teil der Stadtregion Frankfurt sowie des Rhein-Main-Gebiets.

## Schulen

In Raunheim gibt es die Pestalozzi-Grundschule mit 700 Schülern. Die Anne-Frank-Schule ist eine sechszügige Integrierte Gesamtschule, die Ganztagsbetreuung und zahlreiche Arbeitsgruppen anbietet. Weiterführende und berufsbildende Schulen gibt es zudem in der direkt angrenzenden Nachbarstadt Rüsselsheim sowie in der Kreisstadt Groß-Gerau.

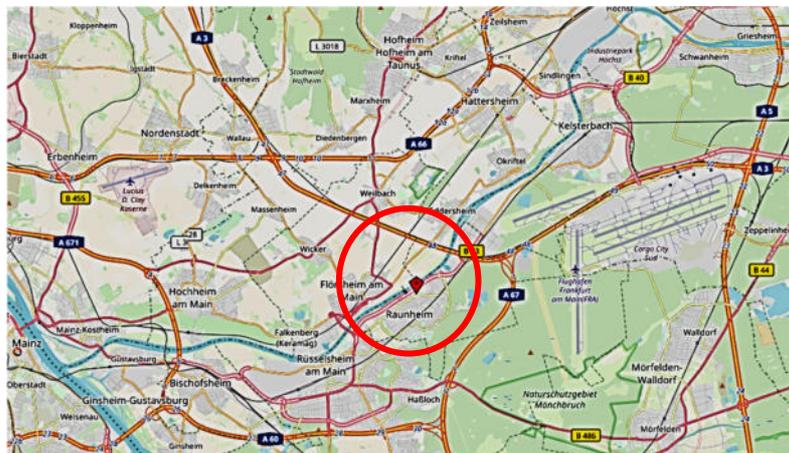
## Kindergärten

Raunheim verfügt über sechs kommunale Kindergärten, darunter einen Waldkindergarten, sowie je einen Kindergarten in evangelischer und in katholischer Trägerschaft.

## Wirtschaft und Infrastruktur

Die verkehrsgünstige Lage am Main und die Nähe von Flughafen und Autobahn hat die Stadt nach dem 2. Weltkrieg schnell wachsen (1945: 3.600 Einwohner) und zu einem bedeutenden Industriestandort werden lassen. Mehrere tausend Arbeitsplätze waren auf dem Mönchhof-Gelände entstanden. Die Stadt unterhält den Eigenbetrieb Stadtwerke Raunheim.

Die Nähe zum Flughafen sorgt für erhebliche Nachteile durch Lärmeinflüsse. Bei der Betriebsrichtung 07 fliegen die Flugzeuge in ca. 300 Metern Höhe über die Stadt, wobei in der Regel ein Lärmpegel von 70 dB(A) und in der Spitze über 90 dB(A) erreicht werden. Damit ist Raunheim die am stärksten durch Fluglärm belastete Kommune im Flughafenbereich.



Quelle: OpenStreetMap

## 3.2 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich im nordöstlichen Bereich des alten Ortskerns von Raunheim in einem Umfeld aus verdichteter Ein- und kleineren Mehrfamilienhausbebauung mit teilgewerblicher Nutzungen in den Erdgeschossen. Nördlich befindet sich der Ortsrand mit dem Main. Zu den übrigen Seiten sind die jüngeren Bereiche von Raunheim situiert. Eine Kindertagesstätte, eine Grund- und Gesamtschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Gemeinden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vor Ort und in Rüsselsheim situiert. In der Nachbarschaft befindet sich eine Tankstelle. Im Bereich der Liegenschaft hat die Frankfurter Straße zwei nicht voneinander getrennte Fahrstreifen mit asphaltierter Oberflächen, die jeweils von Gehwegen werden. Die Straße ist voll ausgebaut.

### 3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Liegenschaft ist im Öffentlichen Personennahverkehr durch die Einbindung in den Rhein-Main-Verkehrsverbund sehr gut erschlossen. Eine Bushaltestelle ist 2 Minuten fußläufig von der Liegenschaft entfernt, der Bahnhof ist in ca. 12 Minuten erreichbar. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist so in ca. 35 Minuten und der Rhein-Main-Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

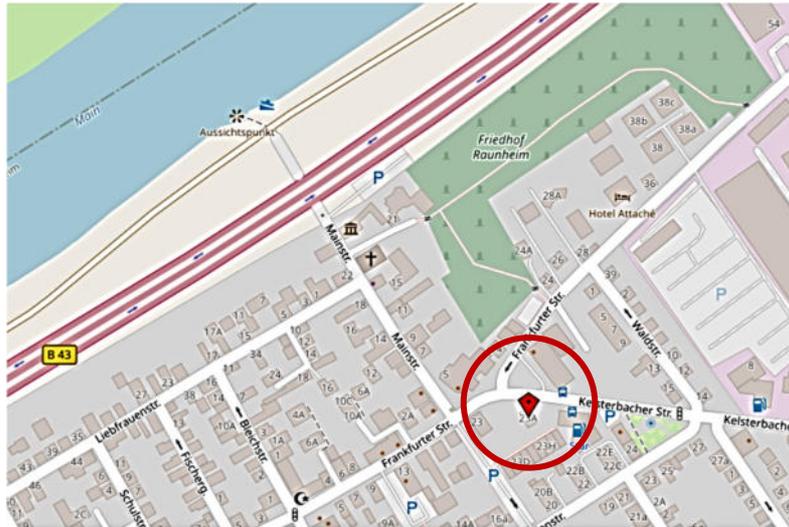
### 3.2.2 Individualverkehr

Die Bundesstraße 43 tangiert den Ortskern im Norden wodurch die Auffahrt auf die A 3 in ca. 5-10 Minuten erreichbar ist. Tageszeit- und damit verkehrsbedingt können die Fahrzeiten erheblich abweichen. Insgesamt ist das Gebiet über die Kreis-, Landes- und Bundesstraßen sowie die Autobahnen sehr gut erschlossen.

## 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.*

Raunheim im Kreis Groß-Gerau profitiert mit seiner Lage im Rhein-Main-Gebiet von dessen Wirtschaftskraft. Durch die Wirtschaftsstruktur wird mit einem positiven demografischen Faktor bis 2030 und weiterer Urbanisierung gerechnet, was zu einer weiter stabilen Nachfrage auf dem Bereich nach Immobilien im Allgemeinen führt. Das Nachfrageverhalten nach kleineren Wohn- und Geschäftshäusern zur Kapitalanlage oder als Mehrgenerationenmodell zur Eigennutzung in ruhigen und gepflegten Lagen ist stark. Die zu bewertende Liegenschaft kann die Anforderungen durch den Fluglärm nur bedingt erfüllen, was jedoch durch die Priorität beim Präferenzverhalten der Marktteilnehmer nach kurzen Wegen zum Flughafen kompensiert wird. Vorteilhaft ist das sonst gepflegte, gewachsene und zentrale Umfeld. Geschäfte des kurz-, mittel- bis langfristigen Bedarfs sind in kurzer Lauf- und Fahrentfernung in ausreichendem Maße vorhanden. Von der Tankstelle ist mit Geruchs- und Geräuschemissionen zu rechnen. Insgesamt liegt eine mittlere Lagequalität vor.



Quelle: OpenStreetMap

## 4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das überwiegend polygonal geschnittene und ebene Grundstück hat eine Straßenfrontbreite von ca. 25,0 m und eine mittlere Tiefe von ca. 13,8 m. Das Gebäude, ca. 7,6 m x 12,6 m, ist zentral auf dem Grundstück errichtet. Die Freibereiche sind überwiegend mit Betonsteinpflaster belegt und als Zuwege zum Haus und als Stellplätze angelegt. Zu den Nachbarseiten ist das Grundstück mit Stabmattenzaun und zur Straße nicht eingefriedet. Zwei Pkw-Stellplätze sind formell illegal als Freisitz für das Café zweckentfremdet.

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 das Hausgrundstück 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 Langen, Grundbuch von Raunheim, Blatt 7207,

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 2 zu 5: Grunddienstbarkeit (Gasleitungsrecht) an dem Grundstück Gemarkung Raunheim Blatt 6770-6779 (Flur 1, Flurstück 591) in Abt. II Nr. 5, Blatt 3971 vermerkt am 05.02.2007; unter Berücksichtigung der Blattnummern des belasteten Flurstücks hierher übertragen am 25.04.2017.

Lfd. Nr.	5
Gemarkung	Raunheim
Flur	1
Flurstück	136/22
Liegenschaftsbuch	
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Frankfurter Straße 23 A
Größe	277 m <sup>2</sup>

Abteilung I: Wird nicht genannt.

(Eigentümer)

Abteilung II: Zwangsversteigerungsvermerk.  
Beschränkungen)

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

## 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 (hier Dachgeschosswohnung).

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit vollausgebautem Dachgeschoss, das ca. 2018 errichtet wurde.

### 6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung

- Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton.
- Außen- und Innenwände als Mauerwerkskonstruktion in unterschiedlichen Stärken.
- Decken als Ortbeton- und Fertigteildecken.
- Dach als Satteldach auf zimmermannsmäßigem Dachstuhl, Gauben, Betonsteindeckung, baujahresspezifisch gedämmt.
- Putzfassade, Wärmedämmverbundsystem.
- Treppen als Ortbetontreppen mit Natursteinbelag und Stahlgeländer.
- Fenster überwiegend als Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Fenstertüren im Balkonbereich, Fensterbänke innenseitig aus Naturstein, außenseitig aus Werkstein und Aluminium, Kunststoffrollläden elektrifiziert.
- Innentüren teilweise als Röhrenpantüren, Holz- und Stahlzargen, teilweise mit Glasausschnitten, Haustür als Kunststofftür.
- Bodenbeläge teilweise keramisch, Parkett, Natur-/Werkstein, im Keller versiegelter Estrich/Rohfußboden.
- Wandbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen/verputzt und gestrichen, in den Feuchtbereichen halb-/raumhoch gefliest. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatten, in der Gastküche teilweise raumhoch gefliest.
- Decken überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Holzdecken, im Gewerbebereich abgehängte Decken mit Einbauspots.
- Im Gewerbebereich im Keller WCs nach Geschlechtern getrennt, Wohnung: Duschbäder auf mittlerem bis gehobenem Niveau, Annahme DG wie OG.
- Elektroausstattung auf mittlerem Niveau ausreichende Anzahl an Steckdosen und Brennstellen, Rollläden elektrisch angetrieben, Türöffner mit Sprechanlage.
- Gaszentralheizung aus dem Ursprungsbaujahr. Wärmeverteilung über Heizkörper, Brauchwassererwärmung zentral.

## 6.2 Raumaufteilung und -beurteilung

Flächenaufstellung siehe Anlage.

Die Gewerbeeinheit wird von der Straßenseite aus und über einen Zugang vom allgemeinen Treppenhaus aus erschlossen. Der dem Gewerbebereich zugeordnete Keller wird über eine Innentreppe erschlossen, der allgemeinen Keller über das ebensolche Treppenhaus. Der Keller stellt sich als baujahrestypischer Lagerkeller gut nutzbar dar.

Im Erdgeschoss stellt sich der Gastraum der derzeit als Café genutzten Fläche zweiseitig belichtet, großzügig geschnitten und somit gut nutzbar dar. Der Raum ist weitestgehend stützenfrei, so dass auch eine andere als Gastronomienutzung denkbar ist und die Drittverwendungsfähigkeit daher als gut zu bezeichnen ist. Durch die sich nach Norden aufweitende Platzsituation ist auch die Visibilität gegeben. Aufgrund des zur Verfügung stehenden Platzes ist eine Vollküche kaum darstellbar, so dass gastronomische Nutzungen dieser einschränkenden Eigenschaft Folge tragen müssen (Imbiss, Bistro, Café, etc.). Der dem Gewerbe zugeordnete Kellerbereich stellt sich analog zum gesamten Keller dar und nimmt die Nebennutzungen der Erdgeschossfläche auf.

Ober- und Dachgeschosswohnung werden zusammen beschrieben, wobei aufgrund fehlender Zugangsmöglichkeit zur Dachgeschosswohnung der gleiche Zustand für diese wie für die Obergeschosswohnung unterstellt wird. Die Wohnung wird aus dem allgemeinen Treppenhaus erschlossen. Ein innenliegender Flur erschließt die Räume beidseitig des Flures. Bad und WC liegen mittig auf der Westseite, sind natürlich belichtet und belüftbar. Nach Norden ist der kombinierte Wohn-/Essbereich mit offener Küche ausgerichtet, der dreiseitig belichtet ist und Ausgang auf den nach Westen ausgerichteten Balkon bietet. Nach Süden sind zwei Schlafzimmer situiert, die gut belichtet und natürlich belüftbar sind und eine ausreichende Möblierungsfläche bieten. Die Dachgeschosswohnung ist im Bereich außerhalb der Gauben auf einem durchschnittlichen Maß in der Nutzbarkeit beeinträchtigt.

Insgesamt ist ein mittlerer/guter Wohnwert zu konstatieren.

## 7. Baurecht

### 7.1 Bebaubarkeit

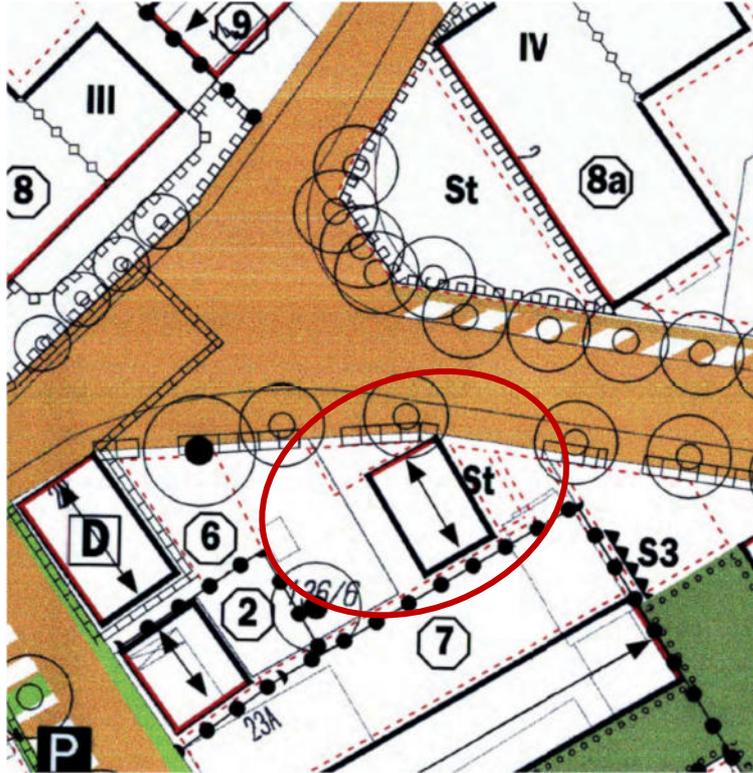
Nach der Auskunft der Homepage der Stadt Raunheim befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer gemischten Baufläche und im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte 2. Änderung“ mit Rechtskraftvermerk vom 21.12.2012. Dieser trifft für den Bereich der Liegenschaft folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet MI
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	0,6
Geschossigkeit	max. II

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

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind. 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.

Derzeit formelle Illegalität durch Zweckentfremdung zweier Pkw-Stellplätze als Sitzbereich zum Café. Dies sollte entweder durch die Mieter bauaufsichtlich geändert werden oder einfacher die Nutzung zu unterlassen.



Quelle: Auszug Bebauungsplan

## 7.2 Denkmalschutz

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

## 8. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Liegenschaft ist nach Auskunft der Mieter und des Inbesitznahmeberichts des Zwangsverwalters voll vermietet. Ein Mietvertrag lag nur zum erdgeschossigen Gewerbe vor. Der Mietvertrag ist fest bis 2028 geschlossen und enthält eine Wertsicherungsklausel. Nach Aussagen der Mieter ist nicht sichergestellt, dass der Vertrag voll erfüllt werden kann. Zu den beiden Wohnraummietverhältnissen lagen keine Verträge vor. Es kann daher keine Aussage zu rechtswirksamen Schönheitsreparaturklauseln und weitere, den Ertrag beeinflussende Vertragsklauseln getroffen werden.

Folgende Mieten werden derzeit erzielt:

Gewerbefläche KG	zu EG
Gewerbefläche EG	1.500,00 €
Wohnung 1.OG	900,00 €
Wohnung DG	850,00 €

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

## Berücksichtigung der Übervermietung

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten/Betrag
BoG: Abweichung zur Marktmiete (Übervermietung + / Untervermietung -)	
Marktmiete in €/pro Jahr	36.486 €
Ist-Miete in €/pro Jahr	39.000 €
Differenz in €/pro Jahr	2.514 €
Zinssatz in %	2,35
Zeit bis zum Erreichen der Marktmiete in Jahren	5
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	4,67
kapitalisierter Mehr-/Minderertrag	11.729 €
Mehr-/Minderertrag immobilienwirtschaftlich	10.000 €

## 9. Stellplätze

Die Liegenschaft verfügt über sechs Pkw-Stellplätze auf der Freifläche. Im Rahmen des Ortstermins wurden zwei davon als Außensitzbereich für das Café zweckentfremdet. Der Mieter ist anzuweisen, die Zweckentfremdung zu beenden oder eine Nutzungsänderung für die ausgeübte Nutzung zu beantragen. Es wird von einer rechtskonformen Nutzung nach der Baugenehmigung ausgegangen.

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 hoher Anteil an ruhendem Verkehr vor.

## 10. Besondere Umstände

### 10.1 Rechte und Belastungen

#### 10.1.1 Rechte im Grundbuch

#### Rechte im Bestandsverzeichnis

Das Gasleitungsrecht stammt aus der Gesamtprojektentwicklung mit der Reihenhaussiedlung. Der Vorteil für das zu bewertende Grundstück besteht in der Gasversorgung der zu bewertenden Liegenschaft und der daraus folgenden Nutzungsmöglichkeit. Der Vorteil ist dadurch ausreichend berücksichtigt und bedarf keiner weiteren Zuschläge. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von sonstigen wertbeeinflussenden begünstigenden Eintragungen ausgegangen.

#### Rechte in Abteilung II

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant. Es wird 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.*

Nach Auskunft der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau sind keine wertbeeinflussenden Baulasten für das Grundstück eingetragen. Bei der Wertermittlung wird von der Freiheit von wertrelevanten Baulasten ausgegangen.

## 10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

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

## 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 überwiegend im Zustand des Ursprungsbaujahres und damit nahezu neuwertig dar. Es besteht kein Instandhaltungsstau.

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, werden in €/m<sup>2</sup> Mietfläche angesetzt. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Die Nachteile werden mit einem Abschlag im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

### 10.3.2 Gebäudeschäden

Im Rahmen des Ortstermins konnten keine Schäden festgestellt werden.

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

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

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

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

Aufgrund des örtlich vorgefundenen Zustandes wird bei einem Baujahr von 2018 von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 64 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021 ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein (fiktives) Alter von 6 Jahren.

### 10.4 Energetischer Gebäudezustand

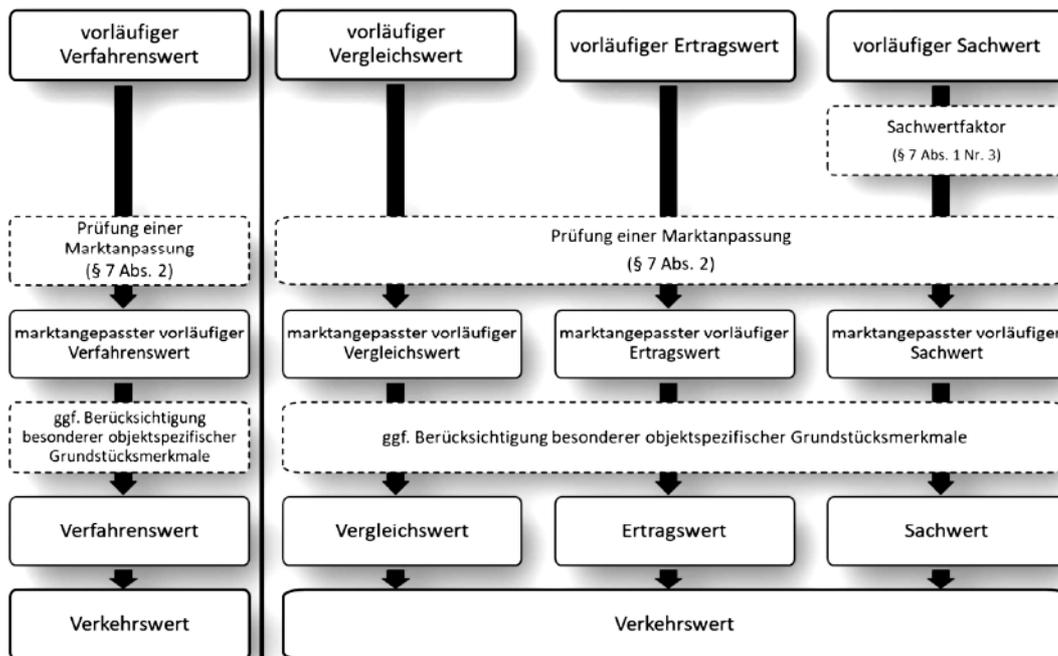
*Der im Rahmen der Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (§ 85) geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen und Umwelteinfluss des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals 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.

## 11. Wertermittlung



Quelle: ImmoWertA

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

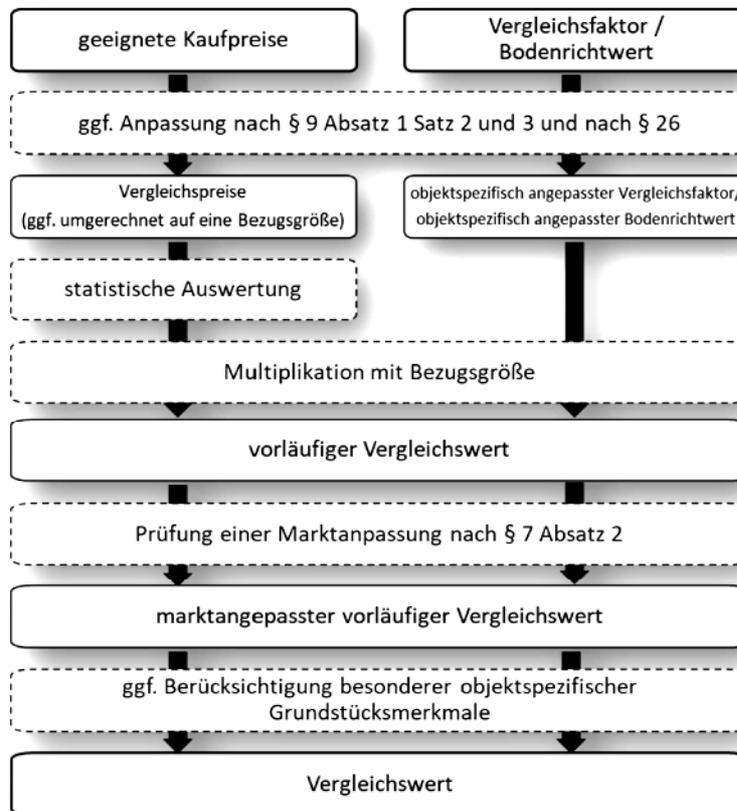
In den einzelnen Verfahren wird für den jeweiligen Immoblientyp ein Wert nach allgemeinen Wertverhältnissen für diesen Typ ermittelt und dann Schritt für Schritt für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag verfeinert (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert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

Die Modellkonformität stellt dar, dass es sich bei den zur Wertermittlung herangezogenen Modellen um eine idealisierte Herangehensweise handelt, die bestimmte Parameter zugrunde legt. Wird von diesen Parametern abgewichen, müssen die Abweichungen nach den

Modellvorstellungen angepasst werden, um die Modellkonformität einzuhalten. Dieses Prinzip beschreibt, dass ein Verkehrswert beim Nichtbeachten der Modellkonformität zu keinem sicheren Verkehrswert führt. Die Einhaltung der Modellkonformität kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn der Herausgeber von Modellen alle Einflussgrößen der Modellparameter und deren statistischen Kriterien offenlegt, so dass bei Berücksichtigung der Spezialitäten des Wertermittlungsobjekts modellkonforme Anpassungen vorgenommen werden können. Werden die Modellparameter durch den Modellherausgeber nicht vollumfänglich veröffentlicht, werden sachverständige Annahmen getroffen, die der (vermuteten) Modellkonformität am nächsten kommen.

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

## 11.1 Bodenwert



Quelle: ImmoWertA

Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im 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 Grundstückes (Grundstücksform, Art der Nutzung, Ausnutzung, etc.) mitgeteilt. Entspricht das zu bewertende Grundstück nicht diesen Parametern, ist der Bodenrichtwert anzupassen. Insbesondere wenn von den rechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall oder marktüblich regelmäßig abgewichen wird.

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Groß-Gerau ein Bodenrichtwert von 575,00 €/m<sup>2</sup>

# 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

Grundstücksfläche für gemischte Baufläche erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024 abgeleitet. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, den gesetzlichen Bestimmungen und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt...

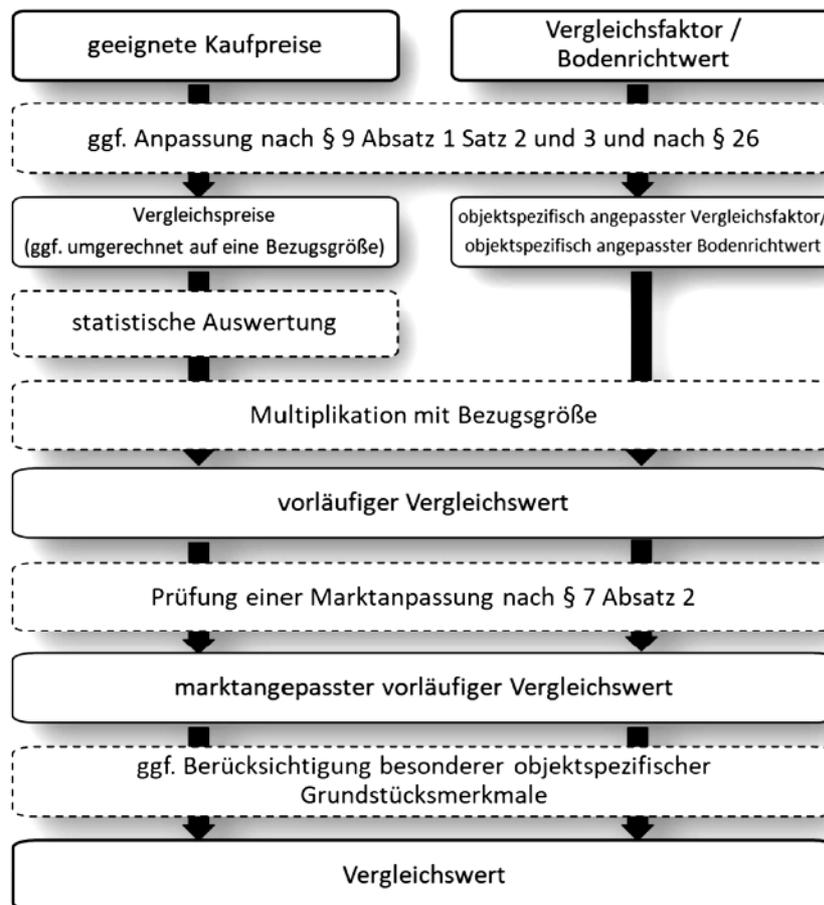
Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Rechenschema Bodenwert:

Grundstücksgröße Flurstück 136/22			277 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gesamt			277 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup> , 575,00 €, BRW-Zone 360001, gemischte Baufläche, ebf, 01.01.2024			575 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2024 (vorläufig), sachverständig inter-/extrapoliert	x		1,00
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungsstichtag, IMB 2024 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x		1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup>			575 €
vorläufiger Verfahrenswert VW/Bodenwert			159.275 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Kosten/Vor- /Nachteil	Zu-/Abschlag	
boG: Hauptverfahren nach ImmoWertV	0 €		0 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert			159.275 €

**Der Bodenwert für das Wohn- und Geschäftshaus Frankfurter Straße 23 A in Raunheim beträgt am Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 rund 160.000 €.**

## 11.2 Vergleichswertverfahren

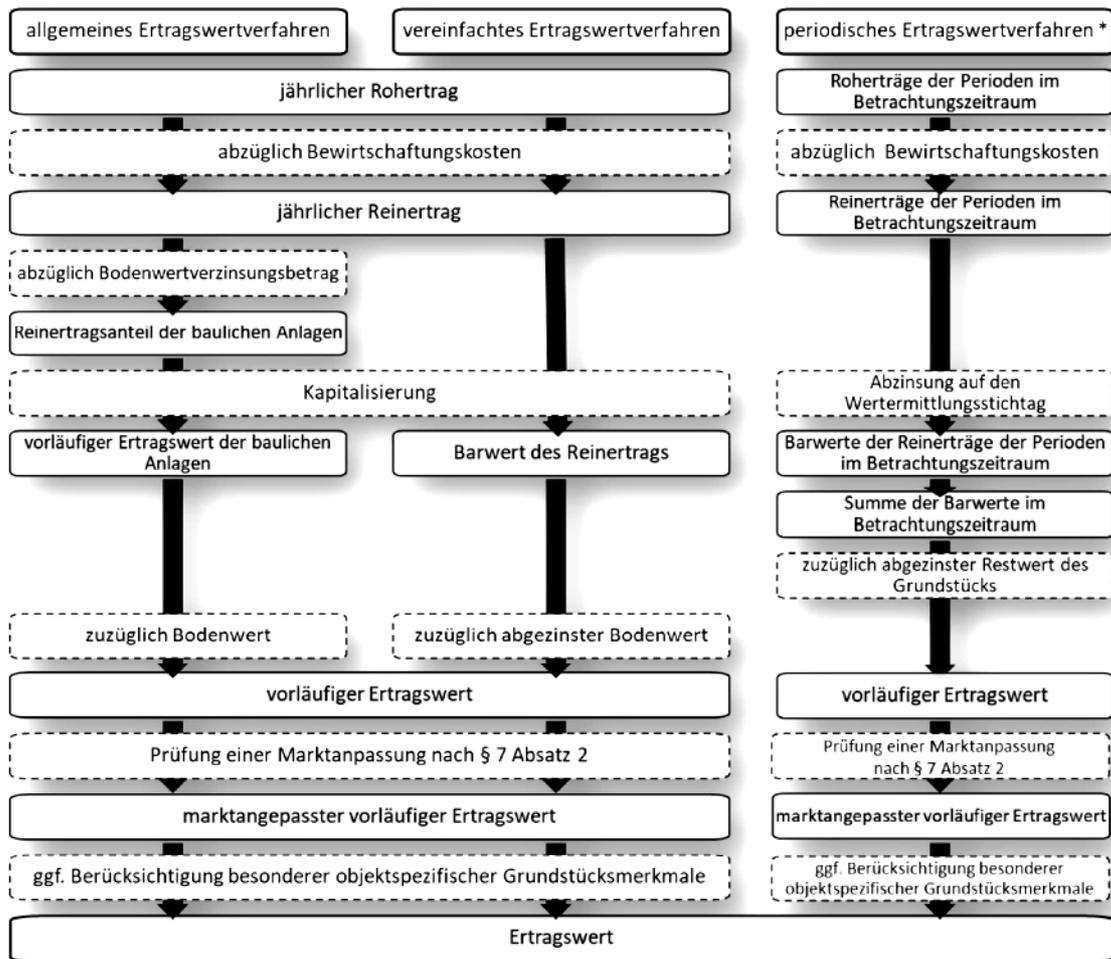


Quelle: ImmoWertA

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Die Haltung der Marktteilnehmer bei dem Erwerb von Wohn- und Geschäftshäusern ist eingeschränkt auch vergleichsbasierend. Aufgrund der stark heterogenen Vergleichspreise im Umfeld und aufgrund des stark veränderten Preisgefüges aus der geopolitische und geowirtschaftlichen Situation steht keine ausreichende Anzahl an hinreichend vergleichbaren Vergleichspreisen zur Verfügung und daher ist keine Statistik in im Vertrauensbereich darstellbar. Daraus folgende, zu große Korrekturen an den Vergleichspreisen führen den gewünschten direkten Vergleich ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchststrichterliche Rechtsprechung untersagt.

## 11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren



\* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

Quelle: ImmoWertA

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

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

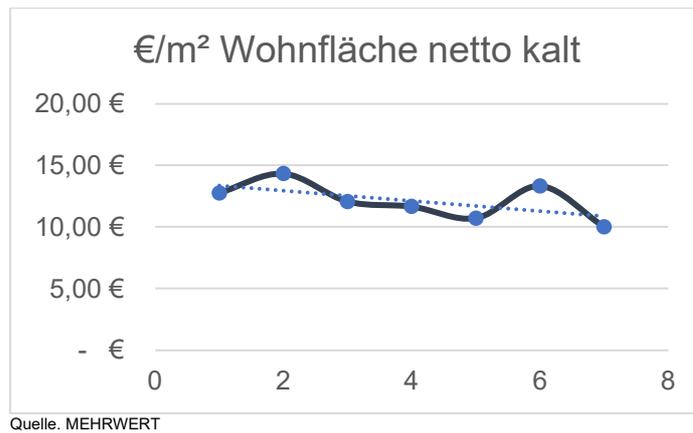
Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück ist nach dieser Definition als gemischtgenutztes Grundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen der vor Ort von Wohn- und Geschäftshäusern stattfindenden Vermietung als Hauptverfahren durchgeführt.

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 Raunheim hat keinen aktuellen qualifizierten Mietspiegel für Wohnraummieten erstellen lassen. Auf Basis der Auswertung von Angebotspreisen externer Vermietungsportale und eigener Ableitung und eigener Statistik



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

	€/m²-St.
Gewerbefläche KG	5,00 €
Gewerbefläche EG	12,00 €
Wohnung 1.OG	11,50 €
Wohnung DG	11,50 €
Carport	30,00 €
Stellplatz	45,00 €

Für die Gewerbemieten wurde auf die Publikation der Performinitiative der IHKen zurückgegriffen zu den der Sachverständige ebenfalls Daten liefert. Diese hat für Raunheim keine Statistik für Gastronomieflächen ergeben. Dafür wurden aus der Marktanalyse unter Einfluss der potentiellen Mietergruppen sachverständig ermittelt.

### Raunheim

Groß-Gerau (Landkreis)  
IHK Darmstadt Rhein Main Neckar

#### Immobilienmarktdaten 2023:

Mietpreise in Euro/m²	Minimalwert	Maximalwert	Schwerpunkt
Büroflächen	6,00	9,00	k.A.
Einzelhandelsflächen 1-a-Lage	k.A.	k.A.	k.A.
Einzelhandelsflächen 1-b- und Nebenlage	k.A.	k.A.	k.A.
Gastronomieflächen 1-a-Lage	k.A.	k.A.	k.A.
Logistik- und Produktionsflächen	k.A.	k.A.	k.A.

Quelle: Perform-Initiative IHK, Sachverständiger

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

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten
BoG: Abweichung zur Marktmiete (Übervermietung + / Untervermietung -)	
Marktmiete in €/pro Jahr	36.486 €
Ist-Miete in €/pro Jahr	39.000 €
Differenz in €/pro Jahr	2.514 €
Zinssatz in %	2,35
Zeit bis zum Erreichen der Marktmiete in Jahren	5
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	4,67
kapitalisierter Mehr-/Minderertrag	11.729 €
Mehr-/Minderertrag immobilienwirtschaftlich	10.000 €

### 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

Liegenschaftszinssatz	
Abschlag	Aufschlag
<b>Immobilie mit Wohnnutzung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage</li> <li>• Aufwendige Ausstattung</li> <li>• Eigennutzung oder bezugsfrei</li> <li>• Variable Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>• Wenige Wohneinheiten im Haus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage</li> <li>• Modernisierungsbedarf</li> <li>• Nutzung als Kapitalanlage (vermietet)</li> <li>• Sehr individuelle Ausführung</li> <li>• Viele Wohneinheiten im Haus</li> </ul>
<b>Gewerbe-, Industrie und gemischt genutzte Immobilie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Repräsentative Lage mit hoher Nachfrage</li> <li>• Lange Laufzeit der Mietverträge</li> <li>• Gute Drittverwendungsmöglichkeit</li> <li>• Geringes Leerstandsrisiko</li> <li>• Gute Verkehrsanbindung</li> <li>• Großer Anteil der Wohnnutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mäßige Lage mit geringer Nachfrage</li> <li>• Kurze Laufzeit der Mietverträge</li> <li>• Geringe Drittverwendungsmöglichkeit</li> <li>• Hohes Leerstandsrisiko</li> <li>• Schlechte Verkehrsanbindung</li> <li>• Kleiner Anteil der Wohnnutzung</li> </ul>

Quelle: AfB Heppenheim

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser in Höhe 2,20 % durchschnittlich zum Stichtag beim vorliegenden Bodenrichtwertniveau herausgegeben. Die Liegenschaft stellt sich durch die beschriebenen Eigenschaften abweichend vom Durchschnitt dar. Dies führt zu folgender Liegenschaftszinsauswertung:

Liegenschaftszinssatz LZ Wohn-/Geschäftshäuser bei Bodenrichtwertniveau nach IMB 2024, als allgemeine Wertverhältnisse	2,00
Korrektur Vorteil lange Restnutzungsdauer RND	-0,15
Korrektur Nachteil erhöhtes Mietausfallwagnis Gewerbe EG anteilig	0,25
Korrektur Nachteil Emissionen von Tankstelle nebenan	0,25
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	2,35

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 2,35 % angemessen.

### 11.3.3 Restnutzungsdauer

Siehe Kap. 10.3.3.

### 11.3.4 Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag RE:	
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	351,00 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	46,00 €
Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a. Wohnfläche	13,80 €
Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a. Mietfläche	7,50 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	104,00 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	3,00%

### Rechenschema Ertragswertverfahren

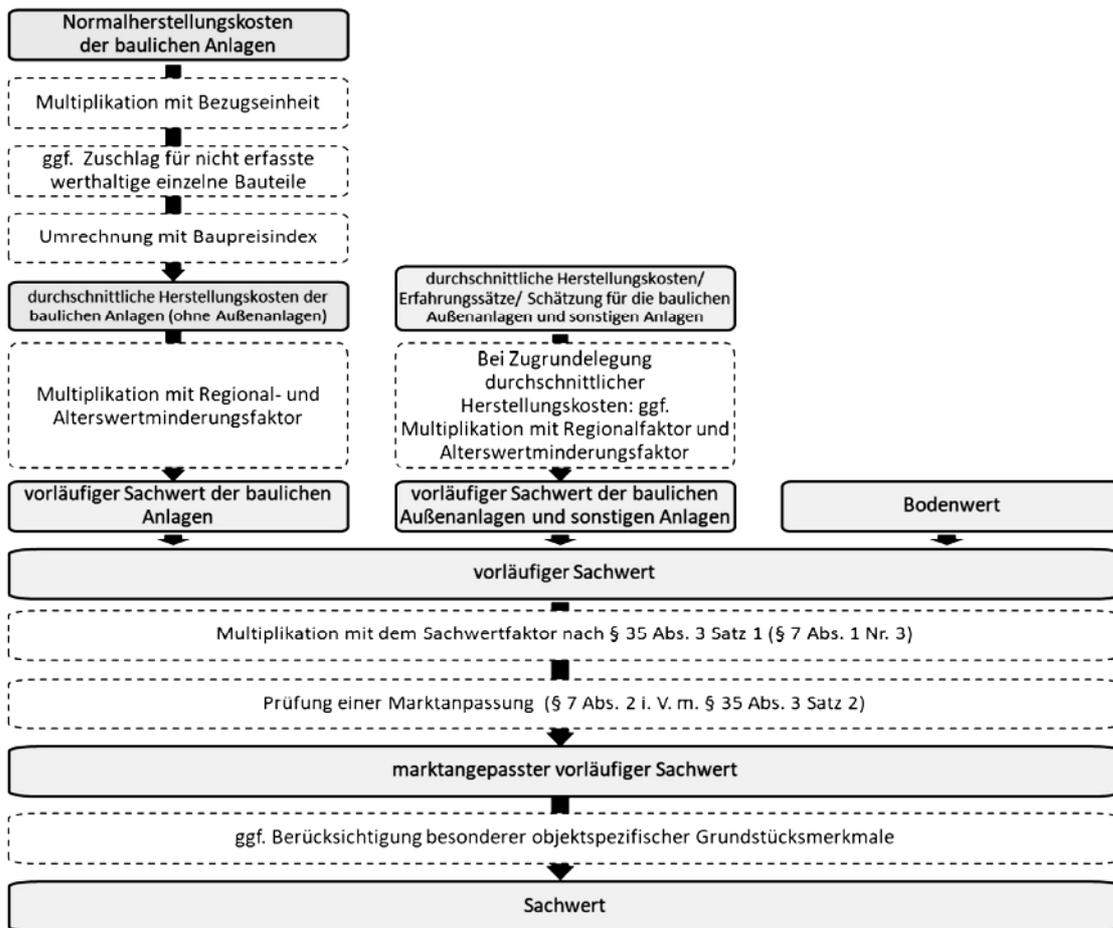
<b>Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren</b>	
Liegenschaftszinssatz LZ in % Wohn-/Geschäftshäuser bei Bodenrichtwertniveau nach IMB 2024, als allgemeine Wertverhältnisse	2,00
Korrektur Vorteil lange Restnutzungsdauer RND	-0,15
Korrektur Nachteil erhöhtes Mietausfallwagnis Gewerbe EG	0,25
Korrektur Nachteil Emissionen von Tankstelle nebenan	0,25
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	2,35
Gesamtnutzungsdauer GND	70
Alter bei (fiktivem) Baujahr ca. 2018	6
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter in Anlehnung an Anl. 2	64

			<b>Rohertrag</b>
<b>Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse</b>			
	Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.	€ pro Jahr
Gewerbefläche KG	37,9 m <sup>2</sup>	5,00 €	2.276 €
Gewerbefläche EG	73,7 m <sup>2</sup>	12,00 €	10.616 €
Wohnung 1.OG	78,8 m <sup>2</sup>	11,50 €	10.874 €
Wohnung DG	68,7 m <sup>2</sup>	11,50 €	9.481 €
Flächen gesamt	259,1 m <sup>2</sup>		33.246 €
<hr/>			
Stellplatz	6	45,00 €	3.240 €
<hr/>			
<b>Rohertrag pro Jahr gesamt</b>			<b>36.486 €</b>
<hr/>			
<b>Ermittlung der Bewirtschaftungskosten</b>			
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag RE:			18%
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.		351,00 € -	1.053 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.		46,00 € -	276 €
Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a. Wohnfläche		13,80 € -	3.576 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück		104,00 € -	624 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE		3,00% -	1.095 €
Summe Bewirtschaftungskosten			- 6.624 €
Grundstücksreinertrag in €			29.862 €
-Bodenwertverzinsung entfällt wg. langer RND		2,35%	- €
Gebäudereinertrag			29.862 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer		32,93	983.378 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:		+/-	- €
Bodenwert in € Gesamtfläche entfällt wg. langer RND			- €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €			983.378 €
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)			0,90
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Ertragswert in €			885.040 €
<hr/>			
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten		
BoG: Abweichung zur Marktmiete (Übervermietung + / Untervermietung -)			
Marktmiete in €/pro Jahr		36.486 €	
Ist-Miete in €/pro Jahr		39.000 €	
Differenz in €/pro Jahr		2.514 €	
Zinssatz in %		2,35	
Zeit bis zum Erreichen der Marktmiete in Jahren		5	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung		4,67	
kapitalisierter Mehr-/Minderertrag		11.729 €	

Mehr-/Minderertrag immobilienwirtschaftlich	10.000 €	10.000 €
Korrigierter Ertragswert		895.040 €

**Der Ertragswert für das Wohn- und Geschäftshaus Frankfurter Straße 23 A in Raunheim beträgt am Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 rund 895.000 €.**

## 11.4 Sachwertverfahren



Quelle: ImmoWertA

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

Der Ersatzbeschaffungswert wird objektspezifisch aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit und den Normalherstellungskosten sowie den Baunebenkosten errechnet. Die Normalherstellungskosten und die Baunebenkosten definieren sich entsprechend dem vorliegenden Gebäudetyp aus einer vorgegebenen Auswahlliste. Die Ausstattungsstandards werden nach einer weiteren Liste der Immobilienwertermittlungsverordnung durch den Sachverständigen zwischen 0 und 1 gewichtet. Der Wägungsanteil gibt den Anteil des Gewerks am Gesamtgebäude wieder. Die Auswertung von Standard und Wägung pro Gewerk/Bauteil ergibt einen individualisierten Kostenkennwert für die Normalherstellungskosten im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Sachwertverfahren spiegelt eine substanzorientierte Nutzung der Marktteilnehmer wider. Diese liegt beim eines Wohn- und Geschäftshaus nicht vor, weswegen das Sachwertverfahren nicht durchgeführt wird.

## 11.5 Zubehör und Bestandteile

Vor Ort konnte kein Zubehör und Bestandteile von Wert aufgefunden werden. Es wird von der Freiheit von Zubehör und Bestandteilen 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 aufgrund des objektbestimmenden renditeorientierten Charakters als Wohn- und Geschäftshaus.

Die Vorteile sind in dem guten Makrostandort Rhein-Main-Gebiet mit seiner Wirtschaftskraft zu sehen. Der Mikrostandort ist kleinstädtisch geprägt und bietet ein entsprechendes Umfeld mit Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sowie Gastronomienutzungen. Die Struktur ist von der Nähe zum Flughafen und dessen Mitarbeitern geprägt, woraus die für die Standortqualität hohen Mieten resultieren. Das Gebäude bietet durch den neuwertigen Zustand einen vorteilhaften Bauzustand und einem zeitgemäßen Nutz- und Wohnwert.

Nachteilig sind erster Linie die Lärmemissionen durch den Flugverkehr und der Hauptstraße mit der benachbarten Tankstelle. Zusätzlich sind von dieser Geruchsemissionen möglich. Weiter nachteilig ist der fehlende Freibereich der Gewerbefläche, die zur derzeit nicht formell legalen Nutzung der Stellplätze als Freisitz geführt hat.

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

**Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft des Wohn- und Geschäftshauses Frankfurter Straße 23 A in Raunheim damit zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 auf rund 895.000 €.**

**Wohn-/Nutzflächenfaktor: 3.454 €/m<sup>2</sup>, Markt 2.390 €/m<sup>2</sup>**

**Rohrertragsvervielfältiger: 24,5-fach, Markt 21,3-fach**

**Nettoanfangsrendite NAR:**

	<u>Netto(rein)mieteinnahmen</u>
Nettoanfangsrendite NAR =	Gesamtkaufpreis + Erwerbsnebenkosten
Netto(rein)einnahmen	29.862 €
Gesamtkaufpreis = Ertragswert	895.000 €
Erwerbsnebenkosten 12 %	107.400 €
NAR	2,98%

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk), bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass alle Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt und in einem baupolizeilich ordnungsgemäßen Zustand sind.

In den Rechenverfahren auftretende Abweichung entstehen durch Tabellenkalkulationsprogramme und bewegen sich in einem für die Wertermittlung unerheblichen Umfang. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Das Gutachten entfaltet erst nach vollständigem Rechnungsausgleich seine Rechtskraft. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die auch vor der COVID-19-Situation und der geopolitischen Situation zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteeinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 30.01.2024 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Von dem Gutachten wurden fünf Exemplare, vier für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine digitale Version angefertigt.

Langen, den 30.07.2024

Christian W. Petri, Sachverständiger



## **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- Anlage 2 – Grundrisse, Schnitte, Ansichten Nebengebäude**
- Anlage 3 – Objektfotos**
- Anlage 4 – Flächenberechnung**
- Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis**

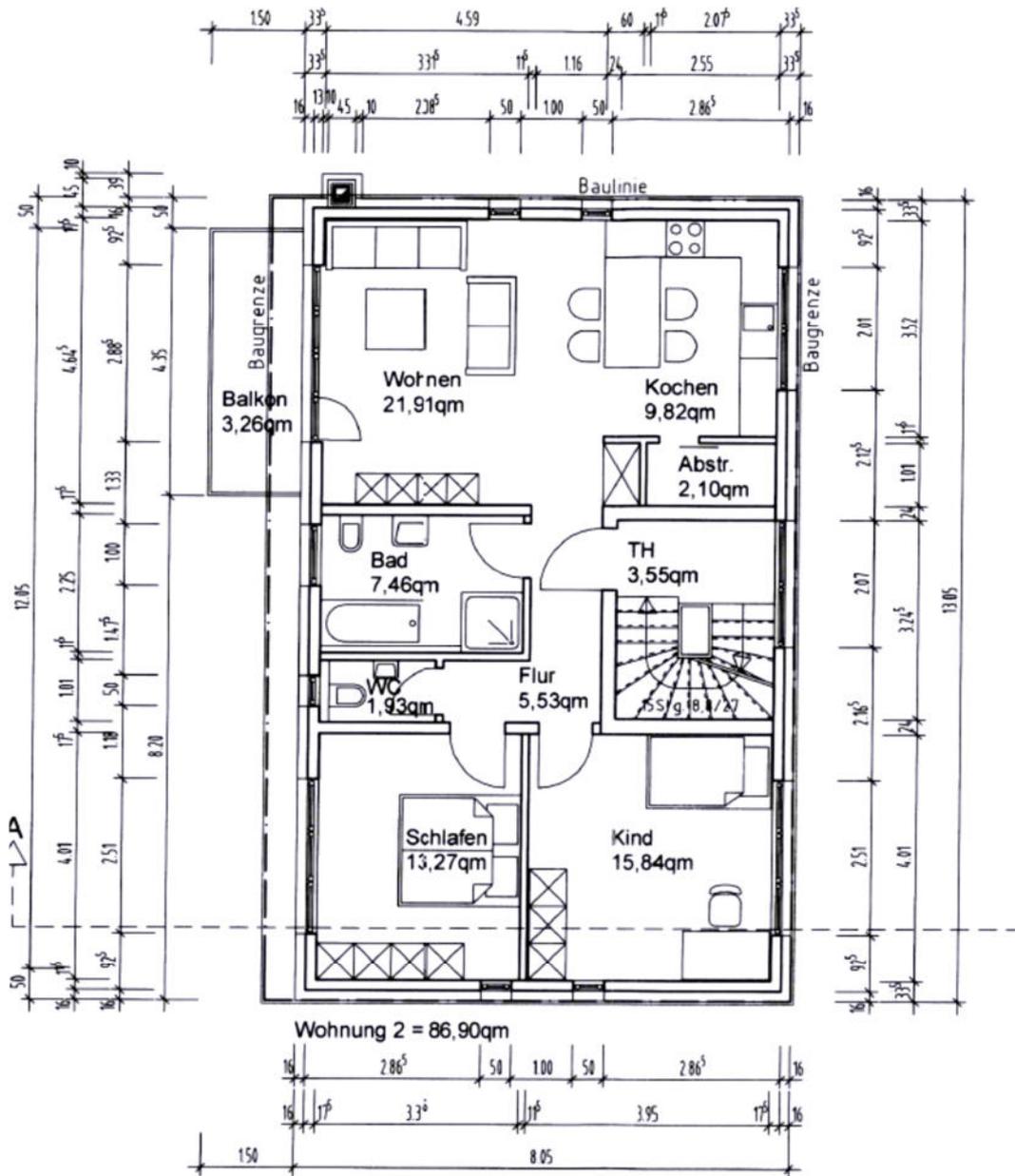


## Anlage 2 – Planunterlagen Bauakte Lageplan, ohne Maßstab



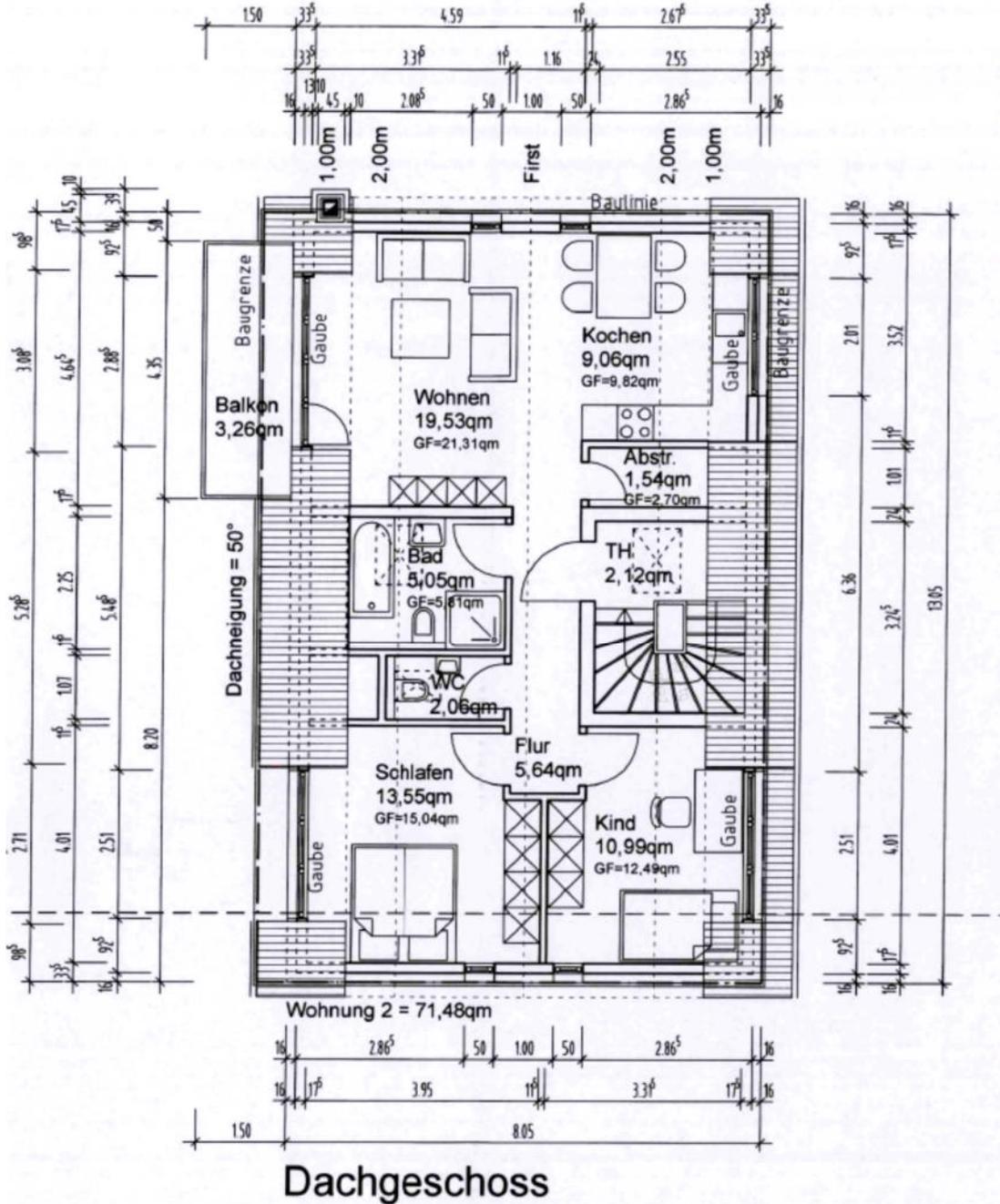


## Anlage 2 – Grundriss OG, ohne Maßstab

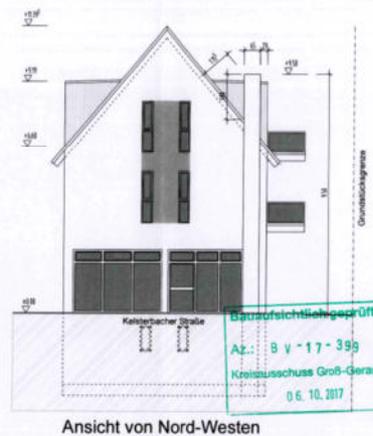
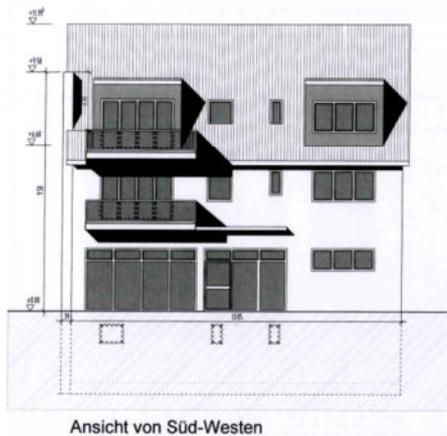
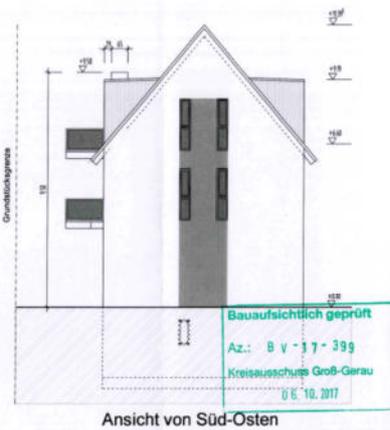
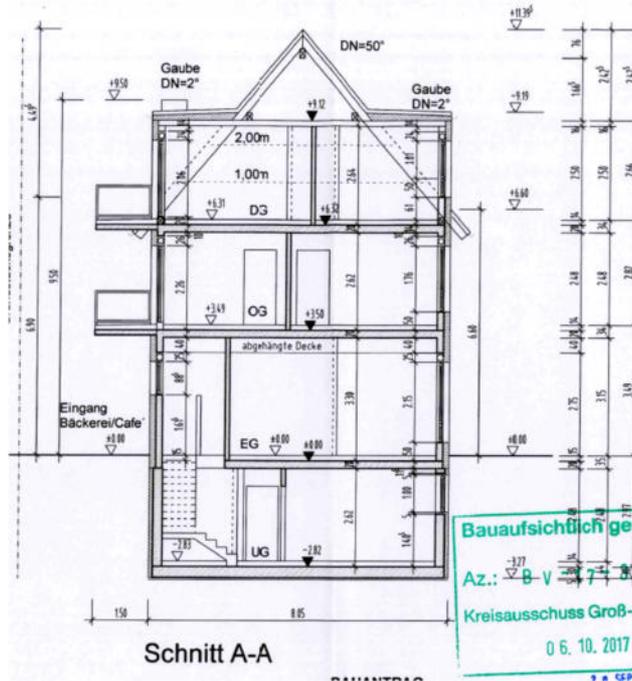


## Obergeschoss

## Anlage 2 – Grundriss DG, ohne Maßstab (konnte nicht besichtigt werden)



## Anlage 2 –Schnitte, Ansichten, ohne Maßstab



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



Seitenansicht



Straßenansicht

## Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen wurden aus den Plänen der Bauaufsicht 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.

# 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

Projekt: **Neubau eines Wohnhauses mit gewerblichen Flächen**  
**65749 Raunheim, Frankfurter Straße 22**

Bauherr:

## Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

Grundstücksgröße = 277,00 qm  
bebaute Fläche = 105,36 qm

**GRZ** = 105,39 qm / 277,00 qm = **0,38**

### umbauter Raum

Kellergeschoß	105,39 qm	*	3,26	=	343,57 cbm
Erdgeschoß	105,39 qm	*	3,49	=	367,81 cbm
Obergeschoß	105,39 qm	*	2,82	=	297,20 cbm
Dachgeschoß	105,39 qm	*	0,29		
	105,39 qm	*	4,80 *	0,50	
Gauben	2,90 qm	*	3,49		
	2,90 qm	*	3,11		
	2,90 qm	*	3,11		
	2,90 qm	*	2,61	=	319,21 cbm
<b>Gesamtsumme</b>				=	<b>1327,79 cbm</b>

## Nachweis über Vollgeschoss im DG

Grundfläche OG = 105,39 qm  
105,39 \* 0,75 = 79,04 qm

### Grundfläche DG (über 2,30m Höhe)

4,68 *	13,050	
1,35 *	2,985	
1,35 *	2,820	
1,35 *	2,610	
1,35 *	2,610	= 75,96 qm

<  
**75,96qm ≠ 79,02qm**  
**DG ist kein Vollgeschoß**

Ingelheim, 17.07.2017

**Projekt:** **Neubau eines Wohnhauses mit gewerblichen Flächen**  
**65749 Raunheim, Frankfurter Straße 22**

## Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 277

### Nutzfläche Erdgeschoss

Bäckerei mit Cafe´

7,380	*	4,645		
4,590	*	3,725		
2,550	*	3,560		
0,430	*	0,650		
0,915	*	0,750	=	61,4 qm
Backstube		2,675	*	4,010
		1,340	*	2,910
			=	14,6 qm
			=	76,0 qm

### Nutzfläche Untergeschoss

Bäckerei mit Cafe´

Sozialraum	1,680	*	4,025	=	6,8 qm
Kühlraum	2,000	*	3,825	=	7,7 qm
WC Herren	1,685	*	3,210	=	5,4 qm
WC Damen	1,575	*	2,060	=	3,2 qm
WC Personal	1,250	*	3,375	=	4,2 qm
Putzraum	1,710	*	2,980		
	-	1,000	*	1,200 *	0,50 = 4,5 qm
Flur	1,385	*	3,995		
	1,030	*	1,750	=	7,3 qm
				=	39,1 qm

**Summe** **115,2 qm** - 3% = **111,7 qm**

### Verkehrsfläche

Treppenhaus KG	3,245	*	2,535	=	8,2 qm
Treppenhaus EG	2,550	*	1,340		
	1,000	*	0,125	=	3,5 qm
Treppenhaus OG	2,550	*	1,340		
	1,000	*	0,125	=	3,5 qm
Treppenhaus DG	1,000	*	1,470		
	0,820	*	1,345 *	0,500 =	2,0 qm
<b>Summe</b>				=	17,3 qm
				- 3%	= <b>16,8 qm</b>

# 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

## Obergeschoss

### Wohnung OG

Wohnen	4,590	*	4,645				
	0,600	*	1,010	=	21,9 qm		
Kochen	2,790	*	3,520	=	9,8 qm		
Abstellraum	1,010	*	2,075	=	2,1 qm		
Bad	2,250	*	3,315	=	7,5 qm		
WC	1,010	*	1,910	=	1,9 qm		
Flur	1,160	*	3,550				
	1,010	*	1,400	=	5,5 qm		
Schlafen	4,010	*	3,315	=	13,3 qm		
Kind	4,010	*	3,950	=	15,8 qm		
					<u>77,9 qm</u>	- 3%	= 75,6 qm
Balkon	1,500	*	12,050 *	0,500 =	9,0 qm		
Summe							= <b>84,6 qm</b>

## Dachgeschoss

### Wohnung DG

Wohnen	4,590	*	4,645				
	- 0,650	*	1,660				
	- 0,840	*	1,660 *	0,500 =	19,5 qm		
Kochen	3,520	*	2,790				
	- 0,650	*	0,700				
	- 0,840	*	0,700 *	0,500 =	9,1 qm		
Abstellraum	1,010	*	1,180				
	1,010	*	0,840 *	0,500 =	1,6 qm		
Bad	2,250	*	1,820				
	2,250	*	0,840 *	0,500 =	5,0 qm		
WC	1,070	*	1,820				
	- 1,070	*	0,210 *	0,500 =	2,1 qm		
Flur	1,160	*	4,860	=	5,6 qm		
Schlafen	4,010	*	3,950				
	- 0,640	*	1,250				
	- 0,650	*	1,400				
	- 0,840	*	1,400 *	0,50 =	13,5 qm		
Kind	4,010	*	3,315				
	- 0,640	*	1,250				
	- 0,650	*	1,400				
	- 0,840	*	1,400 *	0,500 =	<u>11,0 qm</u>		
					67,5 qm	- 3%	= 65,5 qm

# 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	2,610	*	1,500	*	0,500	=	2,0 qm	
Balkon	2,985	*	1,500	*	0,500	=	2,2 qm	
Summe								= 69,7 qm

## Nutzfläche Kellergeschoss

HAR	1,750	*	4,630		=	8,1 qm		
Keller WHG OG	1,760	*	3,255		=	5,7 qm		
Keller WHG DG	1,755	*	3,255		=	5,7 qm		
Waschen	3,255	*	1,735					
	1,285	*	1,375		=	7,4 qm		
Flur	1,260	*	4,080		=	5,1 qm		
								= 32,1 qm



## Zusammenstellung der Flächen

VF Treppenhaus	=	16,8 qm
NF KG	=	32,1 qm
NF Bäckerei EG/KG	=	111,7 qm
Wohnung OG	=	84,6 qm
Wohnung DG	=	69,7 qm
	=	<b>314,9 qm</b>

Ingelheim, 17.07.2017



## Bruttogrundfläche und Ausnutzungskennziffern

	Flächentyp	
<b>Kellergeschoss</b>		
Haus	105,39 m <sup>2</sup>	a
<b>KG gesamt</b>	<b>105,39 m<sup>2</sup></b>	
<b>Erdgeschoss</b>		
Haus	105,39 m <sup>2</sup>	a
<b>EG gesamt</b>	<b>105,39 m<sup>2</sup></b>	
<b>Obergeschoss</b>		
Wohnhaus	105,39 m <sup>2</sup>	a
Balkon	6,53 m <sup>2</sup>	c
<b>DG gesamt</b>	<b>111,92 m<sup>2</sup></b>	

# 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

## Dachgeschoss

Wohnhaus	105,39 m <sup>2</sup>	a
Balkon	6,53 m <sup>2</sup>	c
Gauben	11,60 m <sup>2</sup>	a
<b>SP gesamt</b>	<b>123,52 m<sup>2</sup></b>	

## Gesamt

**446,21 m<sup>2</sup>**

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

## GFZ

<b>GF</b>	105 m <sup>2</sup>
WGF	341 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	277 m <sup>2</sup>
WGFZ Ist	1,23
WGFZ unbebaut möglich wie Ist-Bebauung	341 m <sup>2</sup>
Restbaufläche WGFZ	0 m <sup>2</sup>

## GRZ

Grundfläche	105 m <sup>2</sup>
GRZ	0,38
GRZ Bplan theoretisch	0,60

## Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2023

BauGB- Baugesetzbuch, aktuelle Fassung bzw. zum Stichtag

BauNVO – Baunutzungsverordnung, **nach jeweiligem Planungsstand**

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

ImmoWertA - Immobilienwertermittlungsausführungsverordnung 2024

LBO – Landesbauordnung Hessen

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

GUG-Archiv 2022, Luchterhand, online

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

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

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmacher, Krikler, Bundesanzeiger Verlag

Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Schwirley Bundesanzeiger Verlag

Kleiber-digital.de

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