



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Gutachter für Immobilienbewertung

An das
Amtsgericht Seligenstadt
Klein-Welzheimer-Straße 1

63500 Seligenstadt

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
Mobil: 0177 48 48 9 48
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2306 161
43 K 16/23

Datum: 28.08.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 63110 Rodgau - Jügesheim, Gutenbergstraße 8**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.07.2023 - **dem äußeren Anschein nach** - ermittelt mit rd.

575.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF sowie in elf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|---|--------------|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer..... | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers..... | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 6 |
| 2.1 | Lage..... | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 7 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 7 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 8 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 8 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 8 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 9 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 9 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 9 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 9 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 10 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 10 |
| 3.2 | Wohn- und Geschäftshaus..... | 10 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 10 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung..... | 11 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 11 |
| 3.2.4 | Kellerausstattung | 12 |
| 3.2.5 | Fenster und Türen..... | 12 |
| 3.2.6 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung | 12 |
| 3.2.7 | Raumausstattungen und Ausbauzustand..... | 13 |
| 3.2.8 | Besondere Bauteile und Einrichtungen | 13 |
| 3.2.9 | Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes | 13 |
| 3.3 | Nebengebäude: Doppelgarage | 14 |
| 3.4 | Außenanlagen..... | 14 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 15 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 15 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 15 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 16 |
| 4.4 | Ertragswertermittlung | 17 |
| 4.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 17 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 18 |
| 4.4.3 | Ertragswertberechnung | 20 |
| 4.4.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung..... | 21 |
| 4.5 | Sachwertermittlung | 23 |
| 4.5.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 23 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 24 |
| 4.5.3 | Sachwertberechnung | 27 |
| 4.5.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 28 |
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen..... | 32 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 32 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 32 |
| 4.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 32 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 32 |
| 4.7 | Verkehrswert..... | 33 |
| 4.8 | Wertermittlungsergebnisse..... | 34 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 35 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 35 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 36 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software..... | 36 |
| 5.4 | Hinweise zum Urheberschutz..... | 36 |
| 6 | Anlagen..... | 37 |
| 6.1 | Übersichtskarte Bundesrepublik..... | 37 |
| 6.2 | Straßenkarte | 38 |
| 6.3 | Ortsplan | 39 |
| 6.4 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 40 |
| 6.5 | Fotostandpunkte | 41 |
| 6.6 | Fotos..... | 42 |
| 6.7 | Pläne..... | 51 |
| 6.7.1 | Freiflächenplan..... | 51 |
| 6.7.2 | Grundriss Kellergeschoss | 52 |
| 6.7.3 | Grundriss Erdgeschoss | 53 |
| 6.7.4 | Grundriss Obergeschoss..... | 54 |
| 6.7.5 | Grundriss Dachgeschoss | 55 |
| 6.7.6 | Schnitt..... | 56 |
| 6.8 | Flächenberechnung | 57 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus |
| Objektadresse: | Gutenbergstraße 8 63110 Rodgau – Jügesheim |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Jügesheim, Blatt 4458, lfd. Nr. 3 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Jügesheim, Flur 25, Flurstück 140 (884 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Seligenstadt Klein-Welzheimer-Straße 1 63500 Seligenstadt |
| | Auftrag vom 16.06.2023 (Datum des Auftragseingangs) |
| Eigentümer: | zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungstichtag: | 17.07.2023 |
| Qualitätstichtag: | 17.07.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 17.07.2023 |
| Umfang der Besichtigung etc. | Das Gebäude war nicht zugänglich. Der Zugang wurde nicht gewährt. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts erfolgen. |

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

| | |
|---------------------------|---|
| Teilnehmer am Ortstermin: | die Schwester des Eigentümers und der Sachverständige |
|---------------------------|---|

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 01.06.2023;
- Baulastenauskunft vom 01.06.2023;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.04.2023.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauzeichnungen (Grundrisse);
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Rodgau;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses;
- Gutachten der Sachverständigen O. M. Galinke vom 22.08.2011.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind nicht bekannt. Das Objekt ist tlw. zu Wohnzwecken familiär- und eigengenutzt und tlw. (offenbar) leerstehend (Gewerbe Erdgeschoss).
- Ein **Gewerbebetrieb** wird offenbar nicht mehr geführt. Ob ggf. eine Gewerbebeanmeldung besteht, wurde nicht überprüft.
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht bekannt.
Ein Teil der ehemaligen Inventareinrichtung befindet sich auf den Stellplatzflächen des Objekts, ein Teil noch im Erdgeschoss des Gewerbebereichs. Ob noch weiteres Inventar in den Gästezimmern im Obergeschoss vorhanden ist, ist nicht bekannt.
- Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|---|
| Bundesland: | Hessen |
| Kreis: | Landkreis Offenbach |
| Ort und Einwohnerzahl: | Stadt Rodgau (ca. 45.000 Einwohner); Stadtteil Jügesheim (ca. 12.000 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Offenbach, Darmstadt, Frankfurt (ca. 25-38 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 63 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 45 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rodgau – Dudenhofen oder Jügesheim (ca. 0,5-1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 33 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | südöstlicher Stadtrand von Rodgau - Jügesheim, im Gewerbegebiet gelegen; Trennung des Gewerbegebiets vom Ortskern Jügesheim durch vierspurige Bundesstraße; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, und Ärzte ca. 750 m - 1,25 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, S-Bahnhaltestelle ca. 2 km entfernt; keine Wohnlage, gute Gewerbelage in Rodgau mit guter Anbindung an übergeordnete Straßen |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | gewerbliche Nutzungen (Lager-, Produktions- und Werkstattgebäude); überwiegend offene, 2-geschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | ggf. durch benachbartes Gewerbe, Flugverkehr, Landwirtschaft |
| Topografie: | relativ eben |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Straßenfront: | ca. 34 m |
| mittlere Tiefe: | ca. 23 m |
| Grundstücksgröße: | 884 m ² |
| Bemerkungen: | unregelmäßige Grundstücksform |

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Erschließung: | Zufahrt zum Grundstück unmittelbar über Gutenbergstraße |
| Straßenart: | Gewerbegebiet-Zufahrtsstraße mit gemäßigttem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, in Gehweg integrierter Fahrradweg vorhanden; Beleuchtung und Baumbestand vorhanden; Parkbuchten ausreichend vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | seitlich und rückwärtig eingefriedet durch Zaun; Bauwichgarage; Überbauung nicht ersichtlich |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; gemäß Flurkarte befinden sich (ehemalige) Bachparzellen in unmittelbarer Nähe des Bewertungsgrundstücks |
| Altlasten: | Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.04.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Jügesheim, Blatt 4458 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.06.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Jügesheim Nr. 28.1, 1. Ergänzung", rechtsverbindlich seit dem 17.01.2005, folgende Festsetzungen:

GE = Gewerbegebiet;
 II = 2 Vollgeschosse (max.);
 GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);
 GFZ = 1,6 (Geschossflächenzahl);
 o = offene Bauweise;
 Baugrenzen vorhanden

2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Grundstück liegt folgende Baugenehmigung vom 09.06.1999 mit dem Az. 63-00591-99-41 (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses) vor mit folgender Ausnahme und u. a. folgender Auflage: Gemäß Bebauungsplan Nr. 28-Jügesheim wird im Gewerbegebiet ausnahmsweise die Errichtung einer Betriebswohnung zugelassen. Notwendige Kfz-Stellplätze: 2 Garagen sowie 4 Stellplätze für Pkw. Zudem besteht zu dieser Baugenehmigung ein Befreiungsbescheid mit folgendem Inhalt: Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28-Jügesheim wird wegen der Errichtung von 3 Pkw-Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 31 (2) BauGB Befreiung gewährt.

Weitere Baugenehmigungen bzw. Nutzungsänderungen wurden - gemäß Auskunft beim Bauamt Rodgau - seitdem nicht mehr erteilt.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Stellplätze und 2 Garagenplätze.

Die derzeitige Nutzung ist von außen nicht eindeutig erkennbar. Die eigentliche Nutzungsgenehmigung (Vermietung von 6 Fremdenzimmern und Verköstigung) wird offenbar nicht mehr ausgeführt. Das Objekt ist demnach überwiegend zu familiären Wohnzwecken eigengenutzt (Betriebswohnung und Gästezimmer Obergeschoss) und tlw. leerstehend (Gewerbe Erdgeschoss).

In der Wertermittlung wird jedoch auf die genehmigte bzw. auf genehmigungsfähige Nutzungen (Gewerbe + Betriebswohnung) abgestellt, nicht auf die reine Wohnnutzung. Ggf. ist für den gewerblichen Teil eine Umnutzung/ Nachfolgenutzung wirtschaftlich sinnvoll.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Objekt von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine mittlere/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-----------------|---|
| Gebäudeart: | unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Form einer Pension mit 6 Gästezimmern, Küche und Gastraum sowie einer Betriebswohnung; Dachgeschoss - gemäß Plänen - nicht ausgebaut |
| Baujahr: | ca. 1999 (gemäß Unterlagen) |
| Modernisierung: | von außen erkennbar: Erneuerung einer Hauseingangstür; ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen bekannt |
| Fläche: | rd. 135 m ² Nutz-/Technikfläche KG; rd. 89 m ² Wohnfläche Betriebswohnung EG und OG; rd. 184 m ² Nutzfläche Betrieb EG und OG |
| Außenansicht: | Putz mit Anstrich, Obergeschoss tlw. farblich abgesetzt; Sockel verputzt und gestrichen |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

| | |
|-----------------|--|
| Kellergeschoss: | gemäß Plänen: 2 Treppenhäuser, Hobbyraum, Heizung, Hauswirtschaftsraum (HWR), Lager, Sozialraum, WC-Herren, WC-Damen, WC, Flur |
| Erdgeschoss: | gemäß Plänen: 2 Treppenhäuser; Betriebswohnung mit Diele, WC, Küche, Wohn-/ Esszimmer, wohnungsinterne Treppe zum OG; Gewerbe mit Frühstücksraum, Küche und Kiosk |
| Obergeschoss: | gemäß Plänen: 1 Treppenhaus; Betriebswohnung mit Flur, 3 Zimmern, Bad, wohnungsinterne Treppe zum EG; Gewerbe mit 6 Gästezimmern mit jeweils Du-Bad |
| Dachgeschoss: | gemäß Plänen: nicht ausgebaut |

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|-------------------|--|
| Konstruktionsart: | massiv |
| Fundamente: | nicht bekannt, üblicherweise: Streifenfundamente |
| Kellerwände: | gemäß Plänen: Mauerwerk, 36 cm |
| Umfassungswände: | gemäß Plänen: Mauerwerk, 30 cm, ohne zusätzliche Wärmedämmung |
| Innenwände: | gemäß Plänen: Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände |
| Geschossdecken: | gemäß Plänen: Stahlbetondecken |
| Geschosstreppe: | Treppenhaus: Stahlholmkonstruktion auf massiven Podesten aufgelagert, Kunststeinstufen, Rundstahlprofilgeländer; nördl. Treppe (KG-EG): Stahlbetonkonstruktion mit Bodenfliesen, Rundstahlprofilgeländer; interne Treppe Betriebswohnung: Wendeltreppe aus Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Rundstahlprofilgeländer |
| Dach: | Satteldach aus Holzkonstruktion mit Aufbauten; Eindeckung aus Dachstein (Frankfurter Pfanne); Regenrinnen aus Zinkblech |

3.2.4 Kellerausstattung

| | |
|-------------------|--|
| Bodenbelag: | nicht bekannt, üblicherweise: Fliesen o. Estrich mit Anstrich |
| Wandbekleidung: | nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich |
| Deckenbekleidung: | nicht bekannt, üblicherweise: Anstrich auf Beton |
| Türen: | nicht bekannt, üblicherweise: Holzwerkstofftüren |
| Fenster: | nicht bekannt, üblicherweise: Wohnraumfenster mit Isolierverglasung bzw. Kellergitterfenster |
| ausgebaute Räume: | nicht bekannt, gemäß Plänen: Keller teilausgebaut |
| Sonstiges: | gemäß Plänen ca. 2,50 m lichte Raumhöhe im KG |

3.2.5 Fenster und Türen

| | |
|------------------|--|
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff vorhanden; Fensterbänke außen aus Aluminium |
| Hauseingangstür: | erneuerte Tür aus Aluminium zum Treppenhaus; Tür Gewerbe aus Aluminium mit Gitterglaseinsatz |
| Zimmertüren: | nicht bekannt, üblicherweise: Türen aus Holzwerkstoffen, Stahlzargen |

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | nicht bekannt, üblicherweise: baujahres- und objektgemäße Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; Telefonanschluss, TV-Sat-Anlage vorhanden |
| Heizung: | nicht bekannt, üblicherweise: Gas-Zentralheizung; üblicherweise Flachheizkörper mit Thermostatventilen |
| Wasserversorgung: | zentral über Heizung |
| Sanitäre Installation: | Sanitärausstattung in baujahresentsprechendem, mittlerem Standard |
| WC-Damen, KG: | gemäß Plänen: wandhängendes WC, Waschbecken |
| WC-Herren, KG: | gemäß Plänen: wandhängendes WC, Waschbecken, Pissoir |
| WC-Personal, KG: | gemäß Plänen: wandhängendes WC, Waschbecken |

| | |
|----------------------------|--|
| Gäste-WC, EG Betriebswhg.: | gemäß Plänen: wandhängendes WC, Waschbecken |
| Bad, OG Betriebswohnung: | gemäß Plänen: wandhängendes WC, Dusche, Waschbecken, Wanne |
| Du-Bad, OG Gästezimmer: | gemäß Plänen: je wandhängendes WC, Dusche, Waschbecken |

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|---------------------|---|
| Bodenbeläge: | Fliesen (EG Gewerbe erkennbar, üblicherweise Sanitärräume, Küchen, Flure); nicht bekannt, üblicherweise: Laminat oder Teppichboden (Zimmer) |
| Wandbekleidungen: | nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich, tlw. Tapeten und Fliesen, raumhoch (EG Gewerbe, Sanitärräume) |
| Deckenbekleidungen: | nicht bekannt, üblicherweise: Putz oder Tapeten mit Anstrich, ggf. abgehängte Decke |

3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

| | |
|--------------------------|--|
| Besondere Bauteile: | Vordächer aus Holzkonstruktion mit Dachsteineindeckung |
| Besondere Einrichtungen: | keine bekannt |
| Küchenausstattung: | nicht Gegenstand dieser Wertermittlung |
| Inventar: | nicht Gegenstand dieser Wertermittlung |

3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

| | |
|------------------------------|--|
| Grundrissgestaltung: | individuell; nur bedingt bzw. nach Umbau andere Nutzungen möglich |
| Besonnung und Belichtung: | befriedigend |
| Baumängel und Bauschäden: | soweit von außen erkennbar: tlw. Fassadenmängel; Dacheindeckung schadhaft (1 Pfanne verrutscht); Fliesenschäden (Gewerbe Erdgeschoss) der fehlende Ausbaus des Dachgeschosses wird nicht als Mangel aufgefasst; es werden weitere, baujahresentsprechende Kleinmängel und Ausführungsmängel unterstellt |
| Hauseingangsbereich (außen): | baujahresgemäß, leicht vernachlässigt |
| Allgemeinbeurteilung: | Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbeurteilung nicht möglich. Äußerlich erscheint der bauliche Zustand baujahresentsprechend normal. Über wesentliche Modernisierungen ist nichts bekannt. Es wird von einer Ausstattung in überwiegend mittlerem Standard ausgegangen. Der gewerbliche Bereich im Erdgeschoss befindet sich - soweit erkennbar - in Umbauzustand. |

3.3 Nebengebäude: Doppelgarage

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Gebäudes: | nicht unterkellerte Doppelgarage, an Haupthaus angebaut |
| Baujahr: | ca. 1999 |
| Fläche: | ca. 35 m ² Nutzfläche |
| Aufteilung: | keine weitere Aufteilung |
| Konstruktion, Ausstattung: | massiv (Mauerwerk); Flachdach mit Attika und Bitumenabdichtung und Kiesschüttung; Fassade verputzt und gestrichen; Beton-/Estrichboden; Wände verputzt und gestrichen; Elektroanschluss vorhanden; einfache Holzkonstruktion angebaut (abbruchreif) |
| Tor/ Türen/ Fenster: | 2 Doppel-Stahlschwingtore (Vorder- und Rückseite) vorhanden |
| Allgemeinbeurteilung: | Das Gebäude befindet sich in einem baujahresgemäß normalen baulichen Zustand. |

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Stellplatzfläche (4 Stellplätze) mit Rasengittersteinen, Zufahrt und Wegefläche aus Betonpflaster, Rasenfläche, Anpflanzungen, tlw. Einfriedung (Zaun, tlw. Maschendrahtzaun), offenbar einfach überdachte oder eingehauste Terrasse, Holzhütten. Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 63110 Rodgau - Jügesheim, Gutenbergstraße 8, zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|------------------|-------------|------------|--------------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| <i>Jügesheim</i> | <i>4458</i> | <i>3</i> | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| <i>Jügesheim</i> | <i>25</i> | <i>140</i> | <i>884 m²</i> |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, betragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen und
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **190,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|-----------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Nutzungsart | = | gewerbliche Baufläche |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|-----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 17.07.2023 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Nutzungsart | = | gewerbliche Baufläche |
| Grundstücksfläche (f) | = | 884 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | | | Erläuterung |
|---|---------------------|----------------------|--|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | | = | frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | = | 190,00 €/m² | |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 17.07.2023 | × 1,00 | E1 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 190,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 884 | × 1,05 | E2 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Nutzungsart | gewerbliche Fläche | gewerbliche Fläche | × 1,00 | |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 199,50 €/m² | |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | | Erläuterung |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 199,50 €/m² | |
| Fläche | | × | 884 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | | = | 176.358,00 € <u>rd. 176.000,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 **176.000,00 €**.

E1

Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

E2

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Größe des Bewertungsgrundstück wird ein Zuschlag vorgenommen, der mit 5% geschätzt wird.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|----------------------------|-------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ² bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohn- und Geschäftshaus | 1 | Nutzfläche KG | 124,00 | | 4,00 | 496,00 | 5.952,00 |
| | 2 | Nutzung EG/OG | 184,00 | | 8,00 | 1.472,00 | 17.664,00 |
| | 3 | Betriebswhg. EG/OG | 88,00 | | 8,60 | 756,80 | 9.081,60 |
| Doppelgarage | 4 | Garage | | 2,00 | 60,00 | 120,00 | 1.440,00 |
| | 5 | Stellplätze | | 4,00 | 25,00 | 100,00 | 1.200,00 |
| Summe | | | 396,00 | 6,00 | | 2.944,80 | 35.337,60 |

Über die Vermietungssituation ist nichts bekannt. Offenbar ist das Objekt eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

| | |
|---|-------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 35.337,60 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – 7.225,63 € |
| jährlicher Reinertrag | = 28.111,97 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 3,81 % von 176.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – 6.705,60 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 21.406,37 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,81 % Liegenschaftszinssatz und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer | × 21,719 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 464.924,95 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 176.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 640.924,95 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 640.924,95 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 95.000,00 € |
| Ertragswert | = 545.924,95 € |
| | rd. 546.000,00 € |

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden und aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt (hier: Miet-Angaben des Gutachterausschusses). Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe BestimmungsmodeLL verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil | | |
|-----------------------|-----------------------------|------------|
| Verwaltungskosten | | |
| • Gewerbe | 3,0 % vom Rohertrag | 1.060,13 € |
| Instandhaltungskosten | ---- 12,00 €/m ² | 4.752,00 € |
| Mietausfallwagnis | | |
| • Gewerbe | 4,0 % vom Rohertrag | 2.016,86 € |
| Summe | | 7.225,63 € |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Das ca. 2000 errichtete Gebäude wurde offenbar nicht wesentlich modernisiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2000 = 23 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 23 Jahre =) 47 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Doppelgarage

Das ca. 2000 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 2000 = 23 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 23 Jahre =) 37 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Baumängel | -15.000,00 € |
| • Beseitigung von Kleinmängeln | -15.000,00 € |
| Unterhaltungsbesonderheiten | -80.000,00 € |
| • Nutzbarmachung/Umnutzung Gewerbe ca. | -80.000,00 € |
| Summe | -95.000,00 € |

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | | Wohn- und Geschäftshaus | Doppelgarage |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 860,00 €/m ² BGF | 485,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 747,00 m ² | 40,00 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | -96.000,00 € | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 546.420,00 € | 19.400,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 17.07.2023 (2010 = 100) | x | 177,9/100 | 177,9/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 972.081,18 € | 34.512,60 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 | 1,000 |
| Alterswertminderung | | | |
| • Modell | | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre | 60 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 47 Jahre | 37 Jahre |
| • prozentual | | 32,86 % | 38,33 % |
| • Faktor | x | 0,6714 | 0,6167 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 652.655,30 € | 21.283,92 € |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 673.939,22 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 23.587,87 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 697.527,09 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 176.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 873.527,09 € |
| Sachwertfaktor | x | 0,85 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 742.498,03 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 95.000,00 € |
| Sachwert | = | 647.498,03 € |
| | rd. | 647.000,00 € |

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|------------------------|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 3 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen |

| | |
|---------------------------------|---|
| Deckenkonstruktion | |
| Standardstufe 3 | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|--|---|--|--|
| 1 | 630,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 705,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 860,00 | 100,0 | 860,00 |
| 4 | 1.085,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.375,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 860,00 gewogener Standard = 3,0 | | | |

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

860,00 €/m² BGF

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 860,00 €/m² BGF

rd. 860,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|-----------|----------------------|----------------|-------|-------|---------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Sonstiges | 100,0 % | | | | 1,0 | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Sonstiges | |
| Standardstufe 4 | Garagen in Massivbauweise |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 245,00 | 0,0 | 0,00 |
| 4 | 485,00 | 100,0 | 485,00 |
| 5 | 780,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | | | 485,00 |
| gewogener Standard = 4,0 | | | |

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellkosten |
|---|----------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) | |
| • nicht ausgebautes Dachgeschoss (in NHK als ausgebaut angesetzt) | -126.000,00 € |
| • Teilausbau Kellergeschoss | 24.000,00 € |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| • Überdachungen | 6.000,00 € |
| Summe | -96.000,00 € |

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 3,50 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (673.939,22 €) | 23.587,87 € |
| Summe | 23.587,87 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Baumängel | -15.000,00 € |
| • Beseitigung von Kleinmängeln -15.000,00 € | |
| Unterhaltungsbesonderheiten | -80.000,00 € |
| • Nutzbarmachung/Umnutzung Gewerbe ca. -80.000,00 € | |
| Summe | -95.000,00 € |

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **546.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **647.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[647.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 546.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,260 = \text{rd. } 575.000,00 \text{ €}$.

4.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **546.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **647.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 63110 Rodgau - Jügesheim, Gutenbergstraße 8,

| | | |
|------------------|-------------|------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| <i>Jügesheim</i> | <i>4458</i> | <i>3</i> |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| <i>Jügesheim</i> | <i>25</i> | <i>140</i> |

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.07.2023 - **dem äußeren Anschein nach** - mit rd.

575.000 €

in Worten: fünfhundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt. Der ermittelte Wert unterstellt ein normal geräumtes Grundstück (besenrein).

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

Frankfurt am Main, den 28. August 2023

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

4.8 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
Flur **25** Flurstücksnummer **140**in **Rodgau - Jügesheim, Gutenbergstraße 8**
Wertermittlungstichtag: **17.07.2023**

| Bodenwert | | | | | |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Bewertungs- teilbereich | Entwick- lungsstufe | beitrags- rechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m ²] | Fläche [m ²] | Bodenwert (BW) [€] |
| Gesamtfläche | baureifes Land | frei | 199,10 | 884,00 | 176.000,00 |
| Summe: | | | 199,10 | 884,00 | 176.000,00 |

| Objektdaten | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------|----------------|----------------|
| Bewertungs- teilbereich | Gebäudebe- zeichnung / Nutzung | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
| Gesamtfläche | Wohn- und Geschäfts- haus | 747 | 396 | 2000 | 70 | 47 |
| Gesamtfläche | Doppelgarage | 40 | | 2000 | 60 | 37 |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|--|
| Bewertungs- teilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschafts- zinssatz [%] | Sachwert- faktor | |
| Gesamtfläche | 35.337,60 | 7.225,63 € (20,45 %) | 3,81 | 0,85 | |

| Relative Werte | |
|---|------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 444,44 €/m ² NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -239,90 €/m ² NF |
| relativer Verkehrswert: | 1.452,02 €/m² NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 16,27 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 20,45 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Ertragswert: | 546.000,00 € (84 % vom Sachwert) |
| Sachwert: | 647.000,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert): | 575.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 17.07.2023 |

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

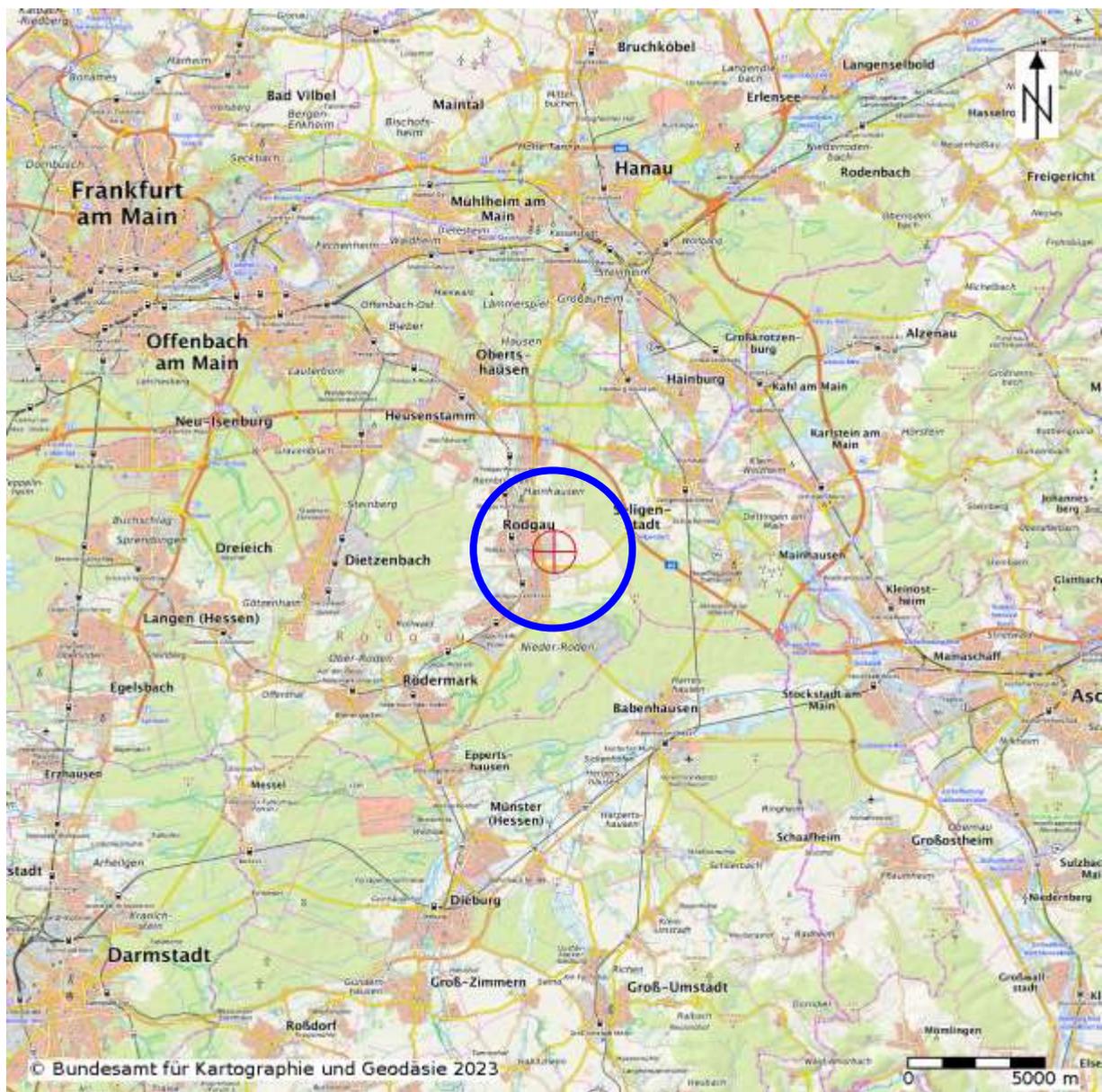
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

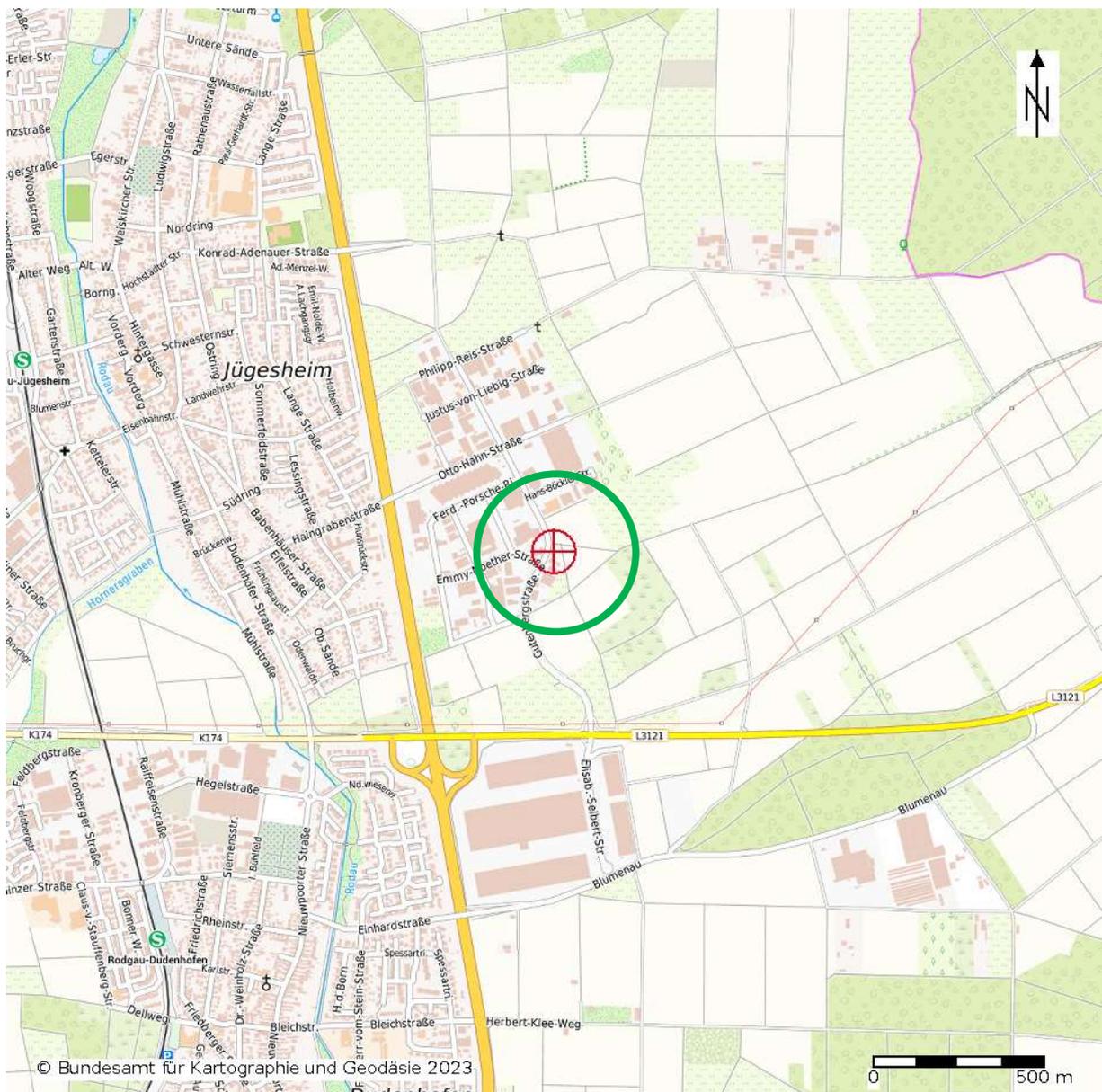
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

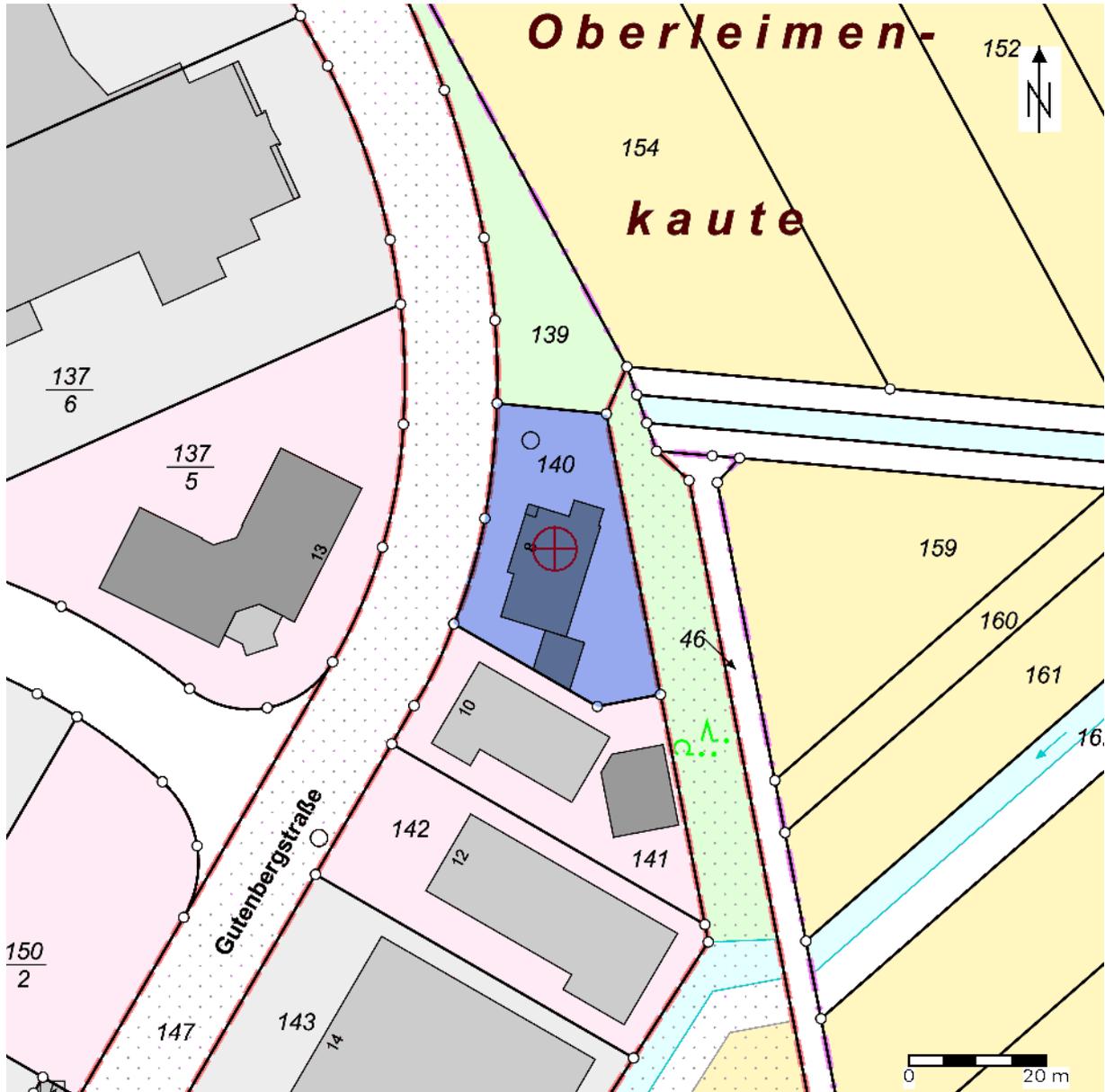


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

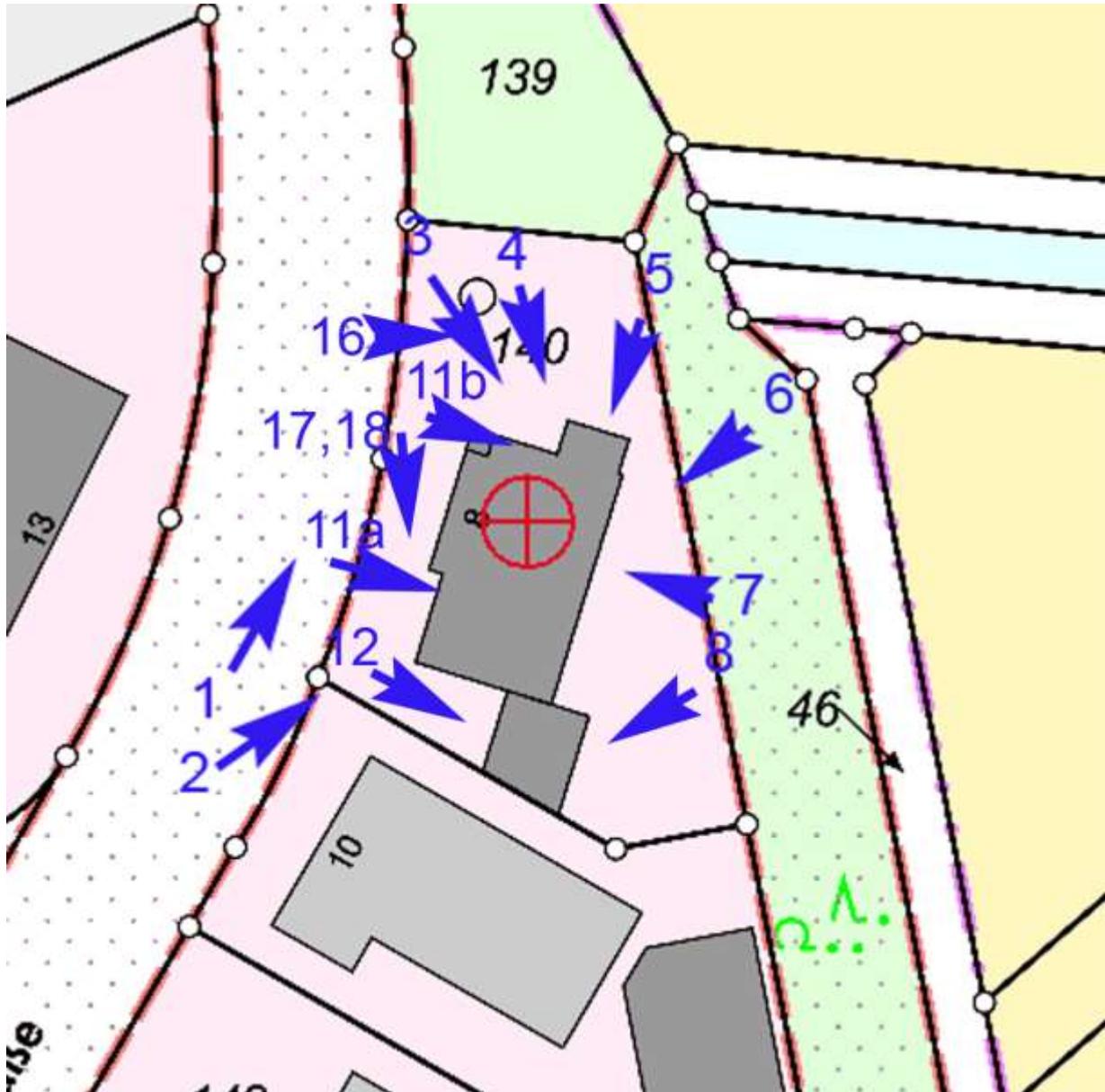
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Lage in der Straße



2 Straßenansicht (Südwestansicht)



3 Seiten-/Straßenansicht (Nordwestansicht)



4 ausgeräumtes (ehemaliges) Inventar



5 Seitenansicht (Nordansicht)



6 Seiten-/Rückansicht (Nordostansicht)



7 Rückansicht (Ostansicht)



8 Garten



9 Mangel an der Dacheindeckung



10 Eingangsbereich (rechts: Eingang Betriebswohnung)



11 a erneuerte Eingangstür



11 b Eingangsbereich Gewerbe



12 Garage



13 Einrichtung Innen



14 Einrichtung Innen



15 a Einrichtung Innen



15 b Dachrand



16 Stellplatzfläche



17 a Westseite



17 b Zustand Eingangsbereich Gewerbe

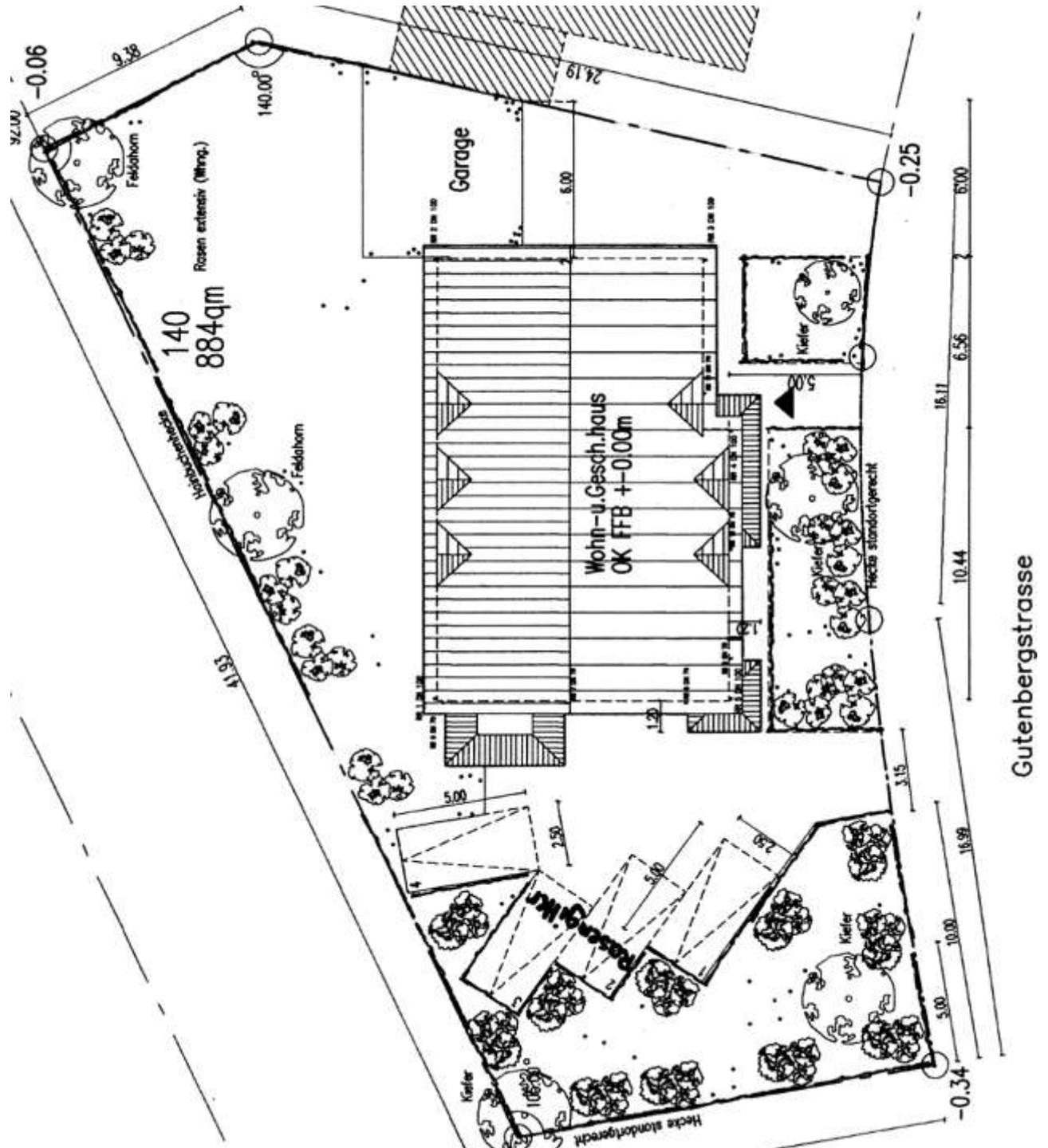


18 Westseite

6.7 Pläne

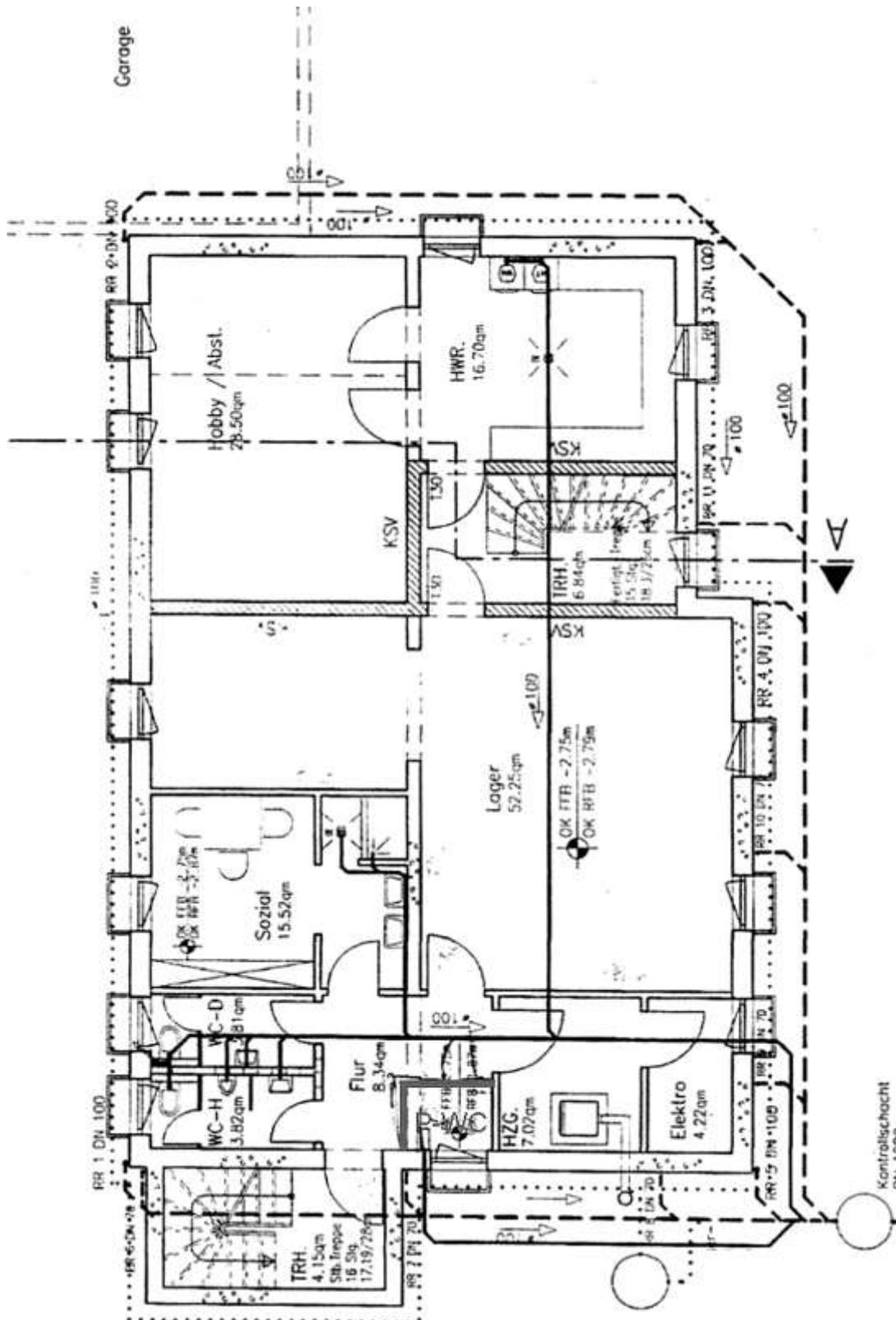
6.7.1 Freiflächenplan

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



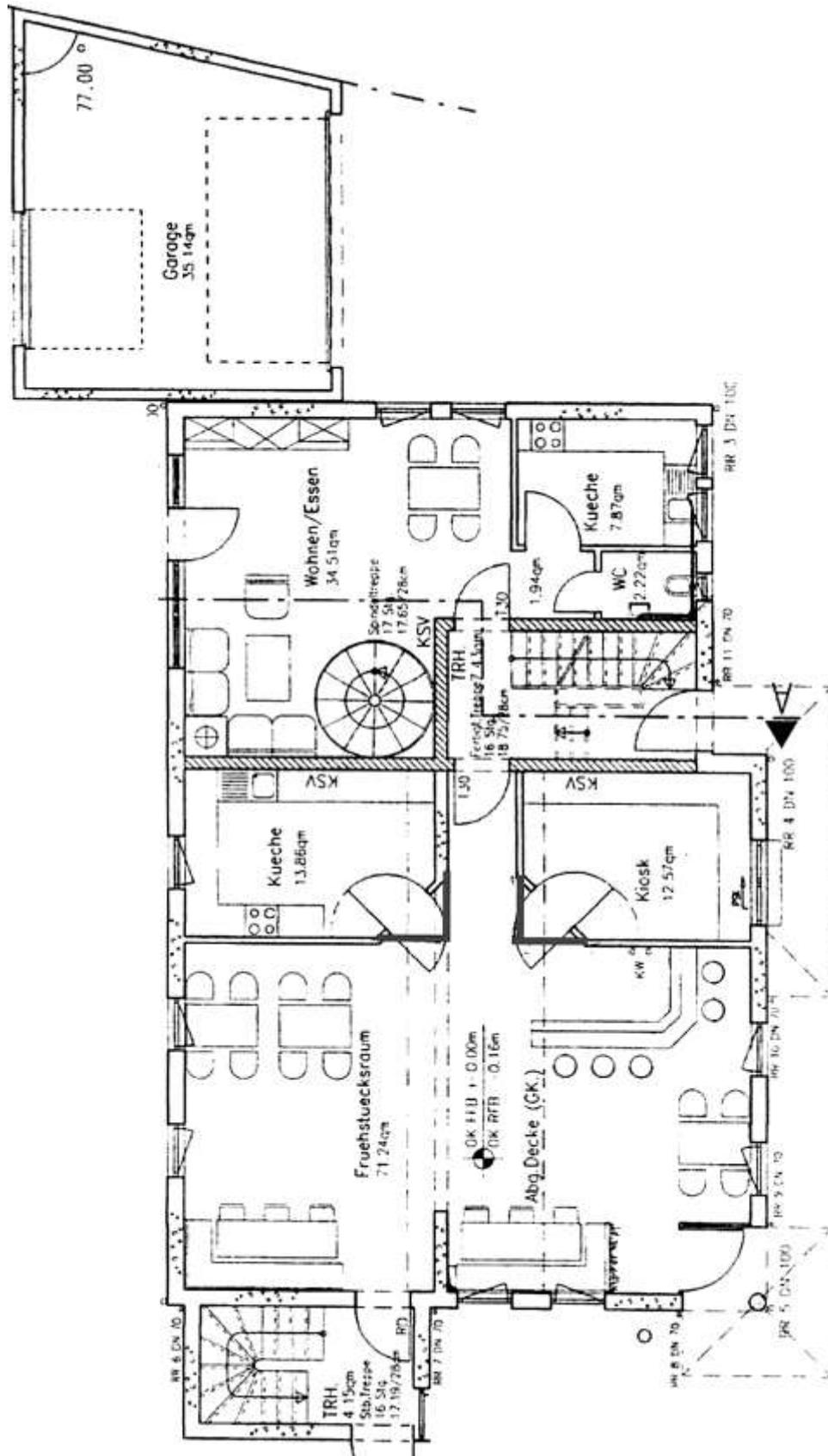
6.7.2 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



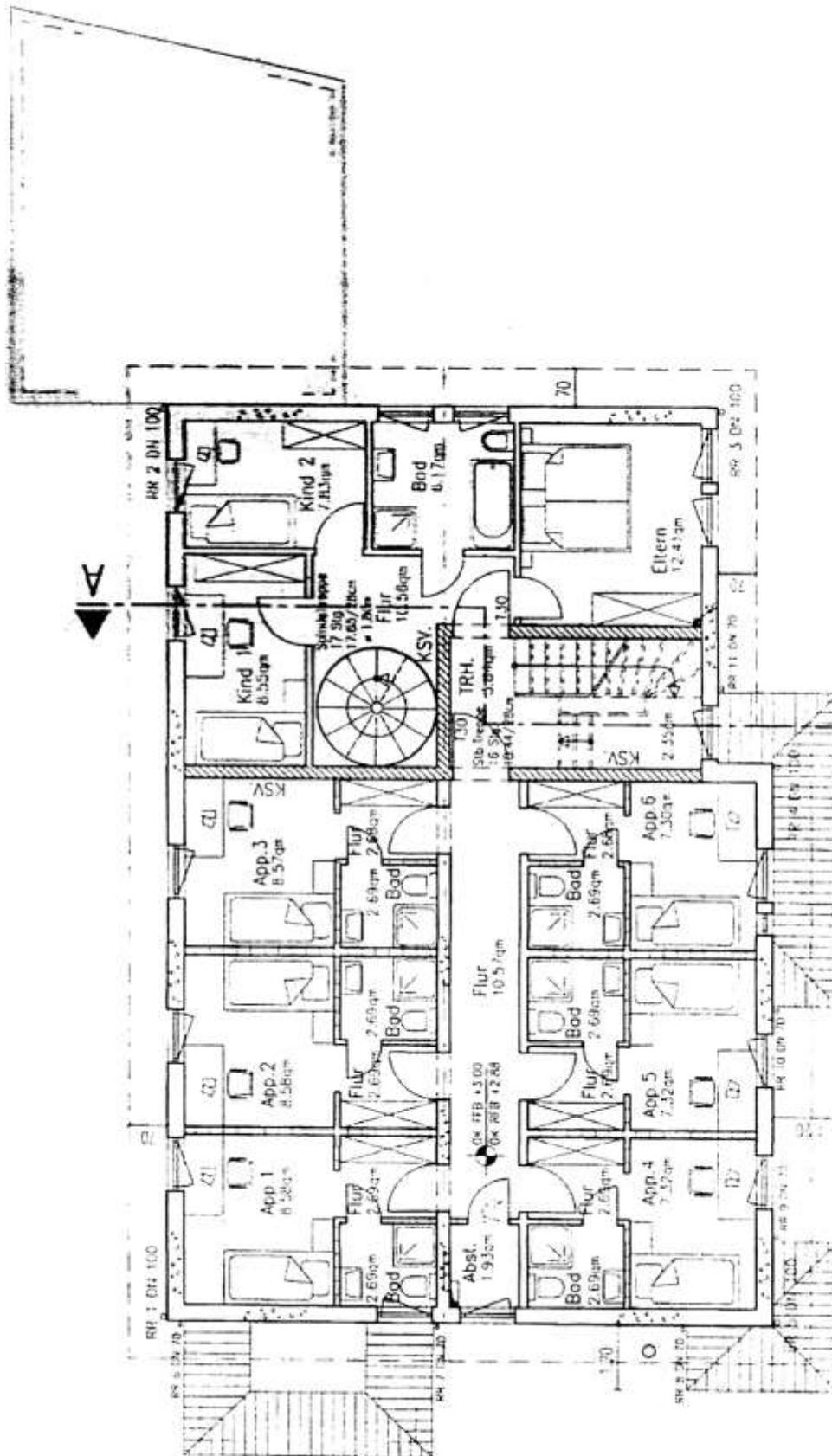
6.7.3 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



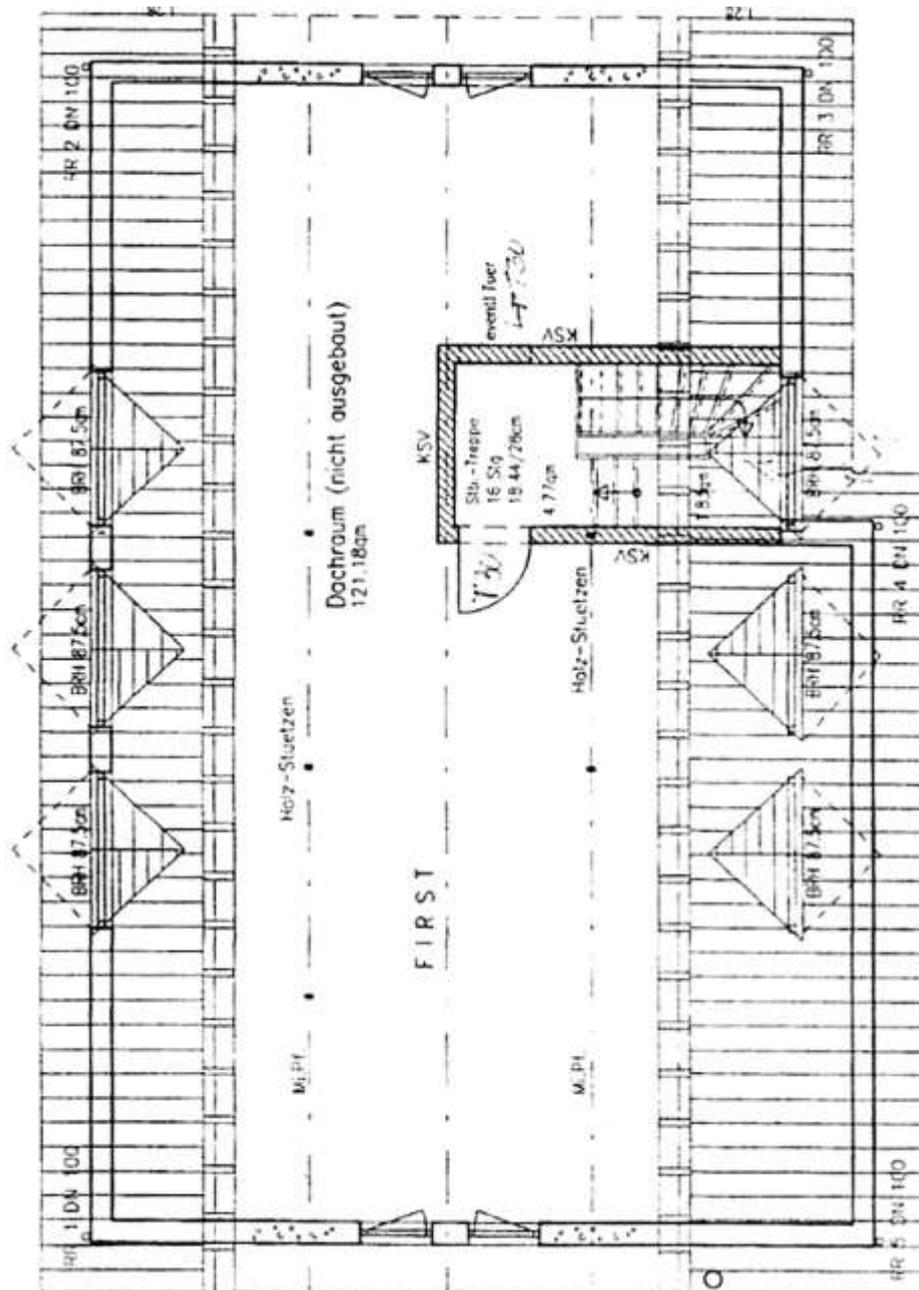
6.7.4 Grundriss Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



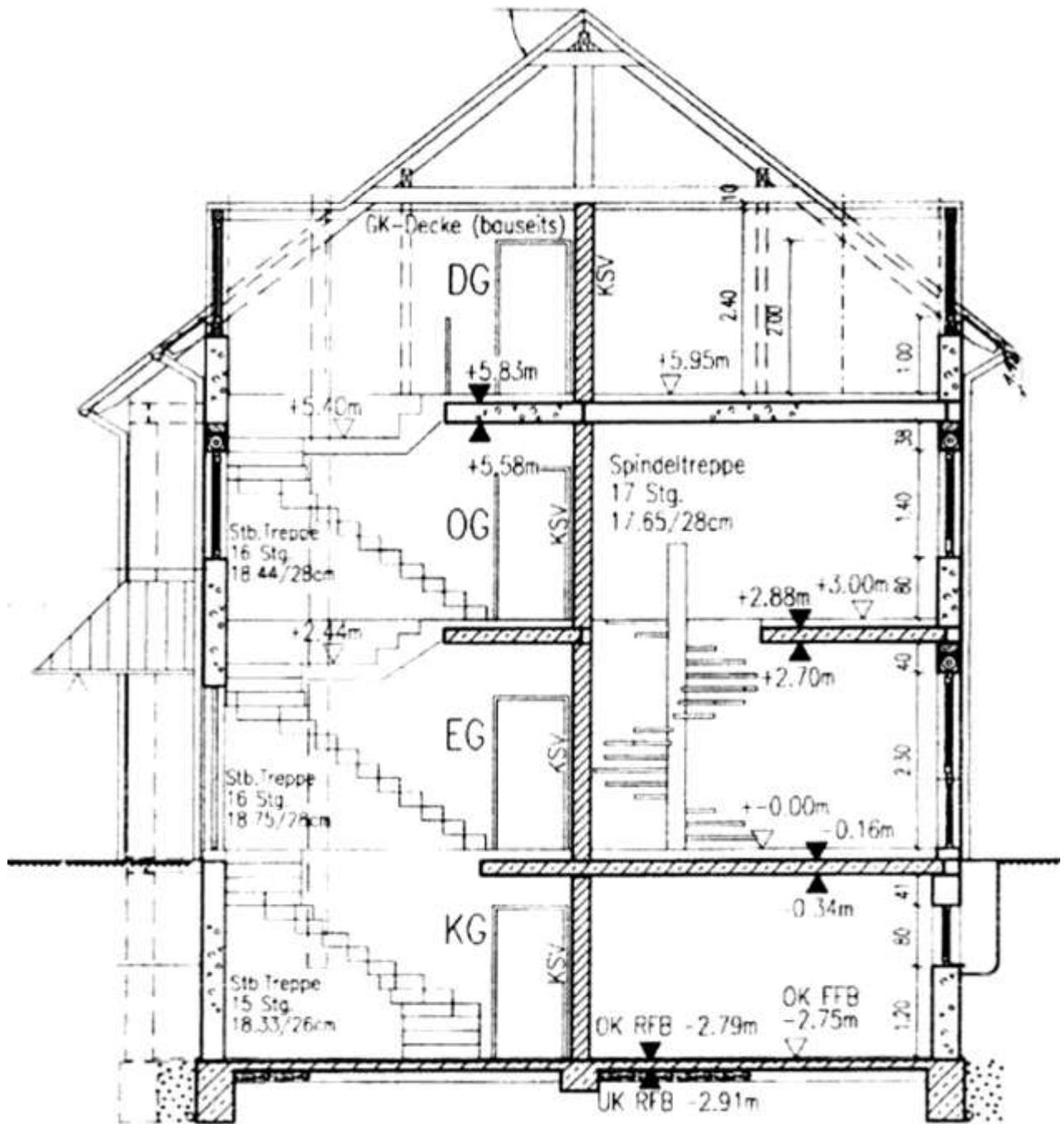
6.7.5 Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.6 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

| Einheit | Raum | Länge m | Breite m | Brutto-Fläche m ² | Faktor | Netto-Fläche m ² |
|---------------------------------|------------------------------------|---------|----------|------------------------------|--------|-----------------------------|
| Gewerbenebenräume | | | | | | |
| KG | Hobby/Abst. | | | 25,50 | 0,970 | 24,74 |
| | HWR | | | 16,70 | 0,970 | 16,20 |
| | Lager | | | 52,25 | 0,970 | 50,68 |
| | Sozialraum | | | 15,52 | 0,970 | 15,05 |
| | WC-Damen | | | 3,81 | 0,970 | 3,70 |
| | WC-Herren | | | 3,82 | 0,970 | 3,71 |
| | Flur | | | 8,34 | 0,970 | 8,09 |
| | WC | | | 1,87 | 0,970 | 1,81 |
| | Summe Nutzfläche KG | | | | | 123,98 |
| KG | Elektro | | | 4,22 | 0,970 | 4,09 |
| | Heizung | | | 7,02 | 0,970 | 6,81 |
| | Summe Technikfläche KG | | | | | 10,90 |
| Betriebswohnung | | | | | | |
| EG | WC | | | 2,22 | 0,970 | 2,15 |
| | Küche | | | 7,87 | 0,970 | 7,63 |
| | Diele | | | 1,94 | 0,970 | 1,88 |
| | Wohnen/Essen | | | 34,51 | 0,970 | 33,47 |
| OG | Flur | | | 10,56 | 0,970 | 10,24 |
| | Kind 1 | | | 7,83 | 0,970 | 7,60 |
| | Kind 2 | | | 8,55 | 0,970 | 8,29 |
| | Bad | | | 6,17 | 0,970 | 5,98 |
| | Eltern | | | 12,41 | 0,970 | 12,04 |
| | Summe Wohnfläche EG | | | | | 89,30 |
| Gewerbebetrieb (Pension) | | | | | | |
| | | | Anzahl | | | |
| EG | Frühstücksraum | | | 71,24 | 0,970 | 69,10 |
| | Küche | | | 13,86 | 0,970 | 13,44 |
| | Kiosk | | | 12,57 | 0,970 | 12,19 |
| OG | App 1-3 | 3,00 | | 8,58 | 0,970 | 24,97 |
| | Flur 1-3 | 6,00 | | 2,69 | 0,970 | 15,66 |
| | Bad 1-6 | 6,00 | | 2,69 | 0,970 | 15,66 |
| | App. 4-6 | 3,00 | | 7,32 | 0,970 | 21,30 |
| | Flur | | | 10,57 | 0,970 | 10,25 |
| | Abstellraum | | | 1,93 | 0,970 | 1,87 |
| | Summe Nutzfläche | | | | | 184,45 |
| DG | nicht ausgebaut | | | 121,18 | 1,000 | 121,18 |
| | Summe Nutzfläche (nicht ausgebaut) | | | | | 121,18 |
| Doppelgarage | | | | | | |
| EG | Garage | | | 35,14 | 0,970 | 34,09 |
| | Summe Nutzfläche | | | | | 34,09 |