

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

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

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Doppelhaushälfte
(Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz)
Im Lückfeld 19, 19 A
63512 Hainburg

Wertermittlungsstichtag:

05.02.2024

Ortsbesichtigung:

26.01.2024 und 05.02.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Seligenstadt

Gerichtszeichen:

Az.: 43 K 31/23

Report-Nr.

2024-02-05

Erstelldatum:

11.03.2024



Verkehrswert 508.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 6

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 39

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	10
3.1.	Allgemeines	10
3.2	Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten	11
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	13
3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Wohnungseigentum/Doppelhaushälfte)	14
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	15
4	Verkehrswertermittlung	16
4.1	Allgemeine Kriterien.....	16
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	17
4.3.1	Bodenrichtwert	17
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	19
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV.....	24
4.5.1	Sachwertberechnung (Marktwert)	25
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	26
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	27
5	Verkehrswertableitung	28
5.1	Verkehrswert.....	29
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	30
6.1	Liegenschaftskarte.....	31
6.2	Grundrisse WEG Nr. 2 (Doppelhaushälfte Im Lückfeld 19).....	32
6.3	Auszug Freiflächenplan mit Stellplatzzuordnung	35
6.4	Wohnhausquerschnitt.....	36
6.5	Wohnflächenberechnung.....	37
6.6	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)	37
	Anlage Fotos	38

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Doppelhaushälfte
Aktenzeichen	43 K 31/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63512 Hainburg, Im Lückfeld 19
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Hainstadt, Blatt 5451
Gemarkung Hainstadt	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 Flur 7, Flurstücke 865
Miteigentumsanteil	1 / 2 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 und blau gekennzeichneten Räumen.
Sondernutzungsrechte sind vereinbart	Hier: Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche und einer Terrasse, jeweils bezeichnet mit Nr. 2/02 (im Aufteilungs- und Freiflächenplan blau markiert) und ein weiteres an den PKW-Stellplätzen, bezeichnet mit STPL 03 und 04.
Tag der Ortsbesichtigung	26.01.2024 (Außenbesichtigung) und 05.02.2024 (Innenbesichtigung)
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	05.02.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	572 m ²
Baujahr ca.	2014
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	60 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. rd.	148 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.400,- €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Faktor zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse § 7 (2) ImmoWertV	0,9
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,8 %
Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)	1,05
Baulicher Zustand	Gut
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	508.000,- €
Ertragswert	507.000,- €
Verkehrswert	508.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südöstlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in der Besitzform von Wohnungseigentum. Auf dem Grundstück wurden zwei Einzelhäuser erstellt (Doppelhaushälften, Sondereigentum je zu ½). Die 572 m² große Grundstücksfläche wurde mit den Sondernutzungsrechten hälftig aufgeteilt. Das Wohnungseigentum in mittlerer bis guter (Mikro)Wohnlage (Ortsrandlage) in der Nähe des Kraftwerks Staudinger auf der gegenüberliegenden Mainseite in rd. 1500 m Entfernung, dass von weitem bereits mit seinen großen Kühltürmen sichtbar und präsent die (Makro)Lage kennzeichnet. Das Wohnhaus genügt im Hinblick auf die Ausstattung überwiegend mittleren bis gehobenen Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	26.01.2024 Außenbesichtigung. 05.02.2024 Innenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	26.01.24 Antragsteller und Sachverständiger. 05.02.24 Antragsgegnerin mit Lebenspartner und der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2023 Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Baupläne aus der Teilungserklärung und vom Stadtbauamt Grundbuch, Grundakten Auskunft zum Bauplanungsrecht Auskunft vom Gutachterausschuss (Auskunft aus der Kaufpreissammlung und aktueller Bodenrichtwert) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.

Berechnungen: Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte und der recherchierten Baupläne (Aufteilungspläne) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: 2 Doppelhaushälften mit überdachten Terrassen.

Weitere Feststellungen:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnungseigentum wird eigengenutzt. Eine WEG-Hausverwaltung ist vorhanden. Wertrelevante zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen
 Kreis: Landkreis Offenbach
 Ort und Einwohnerzahl: Hainburg mit den Ortsteilen Klein-Krotzenburg und Hainstadt mit insgesamt rd. 14.400 Einwohnern (2022).
 Bevölkerungsentwicklung Hainburg: Demographischer Wandel (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Nachfolgende Daten aus www.wegweiser-kommune.de.

Auswertung 2021 (Abfrage 02_2024)

Indikatoren	2021 Hainburg	2021 Offenbach, LK	2021 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	14.299	357.466	6.295.017
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,4	7,0	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-1,3	2,1	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,6	9,9	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,0	10,4	11,0

Im Vergleich zum Landkreis und Bundesland ist in den letzten 5 Jahren gem. Auswertung 2021 ein Bevölkerungsschwund feststellbar (Auswertung: www.wegweiser-kommune.de). Gemäß Gemeindesteckbrief 2022 ist die Bevölkerung wieder auf rd. 14.400 Einwohner angestiegen.

Die Gemeinde Hainburg liegt im Ostteil des Rhein-Main Wirtschaftsraums am Main und wurde im Regionalplan Südhessen als Kleinzentrum ausgewiesen.

Definition

Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen.

Hainburg verfügt über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und Kindertagesstätten. Mit der Bahn über Hanau mit gutem Anschluss nach Offenbach und Frankfurt. Schulen in Hainburg: Grundschule mit Förderstufe
 Grundschule

Haupt- und Realschule

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Offenbach: ca. 15 km
 Frankfurt am Main: ca. 27 km
 Hanau: ca. 13 km

Infrastruktur

Flughafen Frankfurt am Main: Entfernung, ca. 29 km
 Bahnhof Hainstadt: 600 m
 Autobahnauffahrt: ca. 5 km bis zur Auffahrt auf die A3
 Busverbindungen: Nach Offenbach. Haltestelle in der Nähe (fußläufig).

Wirtschaftsstruktur

Die Gemeinde Hainburg, im östlichen Rhein-Main Ballungsraum liegt in der bedeutendsten Wirtschaftsregion Hessens, mit guter infrastruktureller Anbindung. Im Gewerbegebiet von Hainburg u. a. mit Produktions- und Logistikunternehmen, Druckereien, Dienstleistern, Supermärkten, Handwerksbetriebe, integrative Kindertagesstätte für Behinderte.

Wirtschaft und Arbeit - Beschäftigung in Hainburg im Vergleich ¹

Indikatoren	2021 Hainburg	2021 Offenbach, LK	2021 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	0,2	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	33,0	23,6	23,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	66,8	76,2	76,3
Arbeitsplatzzentralität	0,4	0,9	1,1

Arbeitsmarkt ²

Arbeitslosenquote

Landkreis Offenbach: 5,1 %
 Hessen: 5,6 %
 Bund: 6,1 %

bezogen auf abhängige Erwerbspersonen (Auswertung 01/2024)

Kaufkraftkennziffer³ u.a.:

Nachfolgende Daten aus dem Gemeindesteckbrief IHK Offenbach.

Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kennziffern

Kennziffer	2023		
	Hainburg	Kreis Offenbach	Hessen
Kaufkraft Index	102,7	109,4	103,4
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index	100,7	105,9	101,8
Einzelhandelsumsatz pro Kopf	4.042,9	5.440,5	6.204,0
Zentralitätskennziffer	63,8	81,7	96,9

Datenquelle: Michael Bauer Research GmbH

Innerörtliche Lage:

Das Grundstück liegt im nordöstlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Hainstadt in einem Wohngebiet. Der Main (Flusslauf) in rd. 600 m Entfernung, das Erdgas- und Kohlekraftwerk Staudinger auf der gegenüberliegenden Mainseite rd. 1,5 km Luftlinie nördlich entfernt. Die Bahnlinie in unmittelbarer Nähe in rd. 40 m Entfernung.

Wohnlage:

Mittlere bis gute Wohnlage, durchgrünt.

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de (Auswertung 2021)

² Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de> (Auswertung Februar 2024)

³ Quelle: Kennziffern für den IHK Bezirk, IHK Offenbach (Auswertung/Angabe für 2023)

Art der Bebauung und Nutzung
in der Straße:

Wohnbauliche Nutzung mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern.

Immissionen:

Beim Ortstermin waren bis auf den typischen Anwohnerverkehr Kfz- und Flugzeugverkehr (Ab-/Anflugschneise Frankfurter Flughafen, Anwohnerverkehr) und Schienenverkehr (Bahnlinie in rd. 40 m Entfernung) keine besonderen Immissionen feststellbar. Anmerkung: Auf der gegenüberliegende Mainseite befindet sich das weithin sichtbare Kraftwerk Staudinger mit den gebietstypischen Immissionen.

Ausrichtung:

Der Garten und Hauptwohnraum sind Südwesten ausgerichtet.

Immobilienmarkt

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Unregelmäßige Grundstücksform in Ecklage.
Größe gesamt 572 m² (je DHH hälftiger Anteil gem. Sondernutzungsregelung)
Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 21,7m * 26,36 m

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand:

Straße: Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße in Ecklage, beidseitig mit Bürgersteig. Die gegenüberliegende Straßenseite ist unbebaut.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Erschlossen (Wasser, Strom, Nahwärme). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stellplätze:

Stellplätze sind vor dem Haus vorhanden. Ebenso im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung (Doppelhäuser). Die Zufahrt zum Grundstück ist beim bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum Nr. 2 offen (ohne Einfriedung im Bereich Hofraum/Zufahrt. Sonst Einfriedung zu den Nachbarn mit Grenzmauern.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Seligenstadt
Grundbuch von Hainstadt, Wohnungsgrundbuch
Blatt 5451

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II:
Auflassungsvormerkung (Wiederkaufsrecht) (bedingt und befristet) für
die Gemeinde Hainburg...(UR-Nr. 238/2013 Notar, Seligen-
stadt) eingetragen am 31.01.2014).

Beurteilung: Die genannte Eintragung ist der Gruppe der Erwerbsrechte zuzurechnen, zu denen u.a. die Vorkaufsrechte, Wiederverkaufsrechte sowie auch die Vormerkungen (§§ 883 ff. BGB) gehören.

„Ein Vorkaufsrecht stellt nach herrschender Meinung für sich allein genommen keinen Wert dar, solange es ruht, d.h. solange es nicht realisierbar ist. Ein realisierbares Vorkaufsrecht kann werterhöhend sein, weil unter Umständen zumindest ein potentieller Käufer vorhanden ist, es kann aber auch wertmindernd sein, weil eine abschreckende Wirkung des Rechts auf Dritte besteht. Im Allgemeinen wird ein Vorkaufsrecht daran bemessen, inwieweit der Vorkaufsberechtigte einen Vorteil hat. (Auszug aus einem Vortragsmanuskript Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann 23. Wertermittlungswerkstatt, 11. September 2010 Köln, sowie Kleiber 7. Auflage, Seite 3057, Rn 484).“

Dem vor rd. 10 Jahren begründeten Eintrag/Vorkaufsrecht wird im vorliegenden Fall kein Einfluss auf den Verkehrswert beigemessen.

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

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Bebauungsplan von 2012. Aktuell
,1. Änderung des Bebauungsplans 28 " Löschem" (Teilplan A)‘

Auszug:
Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung:
GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
GFZ 0,8 (zwingend)
ED zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
max. 2 Vollgeschosse
Firsthöhe max. 11 m

Eine Baugrenze zur Straße wurde festgesetzt. Die Ausnutzung des Grundstücks ist geringer als im Bebauungsplan festgesetzt. Zulässig wären 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss (u.a. unter Einhaltung der Firsthöhe), sodass theoretisch Ausbaureserven bestehen. Aufgrund des Bestands und Gebäudetyps (EFH) wird eine Erweiterung/Ausbau nicht vermutet.

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

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

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

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

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

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

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

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

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

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

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

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

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

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einer Wohnung. Kellergeschoss, Erdgeschoss Dachgeschoss in massiver Bauweise.

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

Baujahr, ca.: 2014

Bemessene Restnutzungsdauer: 60 Jahre

bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).

Wesentliche Modernisierungen der letzten 10 Jahre: Keine.

3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten

Vorbemerkung

Die nachfolgende Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums beschränkt sich auf das bewertungsgegenständliche Sondereigentum (Doppelhaushälfte mit Haus Nr. 19 = Wohnungseigentum Nr. 2). In der Teilungserklärung wurde unter anderem wie folgt vereinbart:

Der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums wird dahingehend geregelt, dass der Sondernutzungsberechtigte unter Ausschluss der anderen Haus-/Wohnungseigentümer zur Benutzung und Verwaltung des Gegenstands des Sondernutzungsrechts befugt ist. Darüber hinaus wird der Gebrauch und die Unterhaltungspflicht des gemeinschaftlichen Eigentums der Eigentümer von Miteigentum Nr. 1 und Nr. 2 dahin geregelt, dass jedem Haus-/Wohnungseigentümer auch die ausschließliche Benutzung und Verwaltung sowie die Instandhaltung aller Gebäudeteile und Einrichtungen zusteht, die räumlich seinem Sondereigentum zuzuordnen sind, also insbesondere auch des entsprechenden Teils des Daches, der Außenfassade und der tragenden Gebäudeteile. (auszugsweise aus der Teilungserklärung. III Nutzungsregelung). Für die Wertermittlung wird deshalb in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum nicht das ganze Grundstück mit allen baulichen Anlagen beschrieben, sondern lediglich das bewertungsgegenständliche Sondereigentum (wobei anzumerken ist, dass in Bezug auf die tragenden (Roh)Bauteile und verschiedenen Ausbaustandards von einer vergleichbaren/identischen Bauart auszugehen ist).

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente:	Massiv
Umfassungswände, Fassade:	Außenwände 30 cm. Fassade verputzt und hell (gelb) gestrichen. Keller wahrscheinlich in Betonbauweise (Wandstärke 25 cm).
Innenwände:	Gemauerte Wände, Stärke nach statischer Erfordernis.
Kamin:	Kein Kamin (Fern- bzw. Nahwärmeanschluss).
Besondere Konstruktionsart:	Keine.
Besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung, Lichtschacht, Gauben.
Dachform- und Eindeckung:	Satteldach mit Giebelgauben. Eindeckung mit dunkelgrauen Betondachsteinen.
Geschossdecken im Haus:	Massiv.
Anzahl der Wohnungen:	Im Haus Nr. 19 (Sondereigentum Nr. 2) 1 Wohnung (Doppelhaushälfte).
Hauseingang:	Der Grundstückszugang von der Straße ist offen (ohne Einfriedung). Hauseingangstüre aus Kunststoff mit feststehendem Seitenteil. Briefkasten und Klingel seitlich der Türe an der Hauswand montiert.
Fenster:	Weißer Isolierverglaste Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung mit Kunststoffrollläden, elektrisch. Im Bereich Terrasse als Schiebetüre sowie seitlich eine weitere Fenstertüre. Natursteinfensterbänke.
Treppen	
Geschosstreppen:	Halbgewendelte massive Treppe. Stufen mit Fliesen belegt (vom Keller- bis zum Dachgeschoss). Treppe mit indirekter Beleuchtung und Handlauf.
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	Baujahrestypischer Zustand/Bauweise mit guten-befriedigenden Wärmeschutzeigenschaften und guten Schallschutzeigenschaften (getrennte Haustrennwände, massive Bauweise, schwimmender Estrich).

Modernisierungen:	Keine wesentlichen Modernisierungen bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Keine bekannt.
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Das Grundstück wurde hälftig aufgeteilt (Sondernutzungsregelung), eine gemeinschaftliche Nutzung von Grundstücksteilflächen nicht feststellbar.
Stellplätze:	Je Grundstückshälfte/je DHH im Hofraum 2 offene Stellplätze mit Sondernutzungsregelungen.
Terrasse:	Je Grundstückshälfte/je DHH eine überdachte Terrasse mit Sondernutzungsregelungen.
Garten:	Je Grundstückshälfte/je DHH ein Gartenteilstück sowie der vordere Hofraum/Zufahrtbereich mit Sondernutzungsregelungen.
Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Beim Bewertungsobjekt: Eingangspodest (Fliesen) und Geländer defekt. Putz-/Setzungs- und Spannungsrisse (neubautypisch) im Gebäude. Fehlstelle Lüftungsaustritt im Fassadenbereich (Nordostseite). Defekter Bodenbelag (Holzdeck). Erforderlicher Holzschutzanstrich Dachgebälk (Durchführung im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung). Fehlende Fertigstellung Terrassenbelag und fehlender Innenputz im Dachraum (einputzen der Dampfbremsfolie). Defekt bei Geräten der Wärmeübergabe (Heizung Nahwärme. In der Vergangenheit sei bereits einmal ein diesbezüglicher Mangel behoben worden, aktuell sei wieder ein Mangel feststellbar – Mitteilung beim Ortstermin).
Beurteilung:	Insgesamt guter-befriedigender baujahrestypischer baulicher Zustand mit geringem Instandhaltungs- und Reparatur-/Fertigstellungsbedarf.
Sondernutzungsrechte/ Nutzungsregelungen:	Sondernutzungsrechte für Grundstücksteilflächen, Garten, Terrasse und Stellplätze sind vereinbart.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine bekannt.
Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 1/2 gem. Grundbuch konnten nicht festgestellt werden. Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten sind nicht bekannt.	
WEG-Hausverwaltung:	Keine bekannt (Verwaltung intern, je Eigentümer).
Instandhaltungsrücklage:	Keine Rücklagen bekannt (da hälftig aufgeteilt wurde, ohne gemeinsame Rücklagenbildung). Ohne Werteeinfluss.

Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Offener Wohnhauszugang ohne Einfriedung. Der Wohnhauszugang und die Stellplätze (Hofraum) ist gepflastert. Der Freibereich westlich des Wohnhauses ist mit Holzdielen terrassenartig eingedeckt und der Garten mit Rasen bepflanzt; sonst zu den Nachbarn Grenzmauern.
Garten:	Rasen- Im Bereich der Grenzmauern mit wenig Bepflanzung (einfache Grünanlage).
Terrasse:	Großzügige überdachte Terrasse, Boden betoniert.

Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Fern- bzw. Nahwärme, Sat-TV, Medienanschlüsse.
Abwasserbeseitigung: Wasseranschluss, Installation:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Außenwasseranschluss vorhanden, sowie Steckdose/Elektrizität im Bereich der hinteren Gartenaußenwand/Einfriedung.
Stellplätze:	2 offene PKW-Stellplätze mit Sondernutzungsregelung.
Lichtschacht:	Zwecks Belichtung wurde für den wohnbaulich ausgebauten Raum im Kellergeschoss mit Böschungssteinen ein großzügiger Lichtschacht erstellt.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

Ein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf wurde nicht vorgelegt. Das Gebäude wird auf der Grundlage baujahrestypischer Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale wie folgt klassifiziert.

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

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

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart wird das Gebäude der Energieeffizienzklasse B zugeordnet.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier wenige Vor- und Rücksprünge im Grundriss und Dach.
Energetische Verbesserungen:	Keine bekannt
Energetische Schwachstellen:	Haustüre

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

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

3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Wohnungseigentum/Doppelhaushälfte)

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung des Sondereigentums

Lage:	Bei dem Doppelwohnhaus (Sondereigentum Nr. 2 laut Aufteilungsplan) handelt es sich um die nördlich gelegene DHH mit der Haus Nr. 19.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	ca. 148 m ² Doppelwohnhaus mit einem wohnbaulich ausgebauten Kellerraum. Im Erdgeschoss Diele, Gäste-WC, Garderobe, Küche großer Wohn-/Essraum, Terrasse. Im Dachgeschoss 3 Schlafzimmer (2 Kinderzimmer sind miteinander verbunden), ein Badezimmer. Dachspitz als Lagerboden.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Gut
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte für Grundstücksteilflächen (das Grundstück wurde hälftig aufgeteilt), Garten, Terrasse und Stellplätze sind vereinbart.
Terrasse:	Die Terrasse ist komplett überdacht und nach Südwesten ausgerichtet. Der Boden ist betoniert (Endbelag fehlt). Größe ca. 17 m ² .
Kellerräume:	Hausanschlussraum/Technikraum (Übergabe Nahwärme). Der Kellerraum dient ebenso als Lagerkeller und Waschraum. Des Weiteren ein Kellerabstellraum und ein wohnbaulich ausgebauter Raum (Hobby-/Büroraum).

Ausstattungsbeschreibung

Fußböden:	Beige Großformatfliesen, Laminat und/oder Vinylböden in Holzoptik.
Innenwände- u. Decken:	Glatt verputzt und gestrichen. Decken zum Teil abgehängt oder mit Friesausbildung und Einbauspotbeleuchtung. Sanitärräume teilverfließt.
Türen:	Weißer HPL-Türen mit besseren Beschlägen und mit Futter und Bekleidung.
Heizung:	Thermostatgeregelte Fußbodenheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Nahwärmeanschluss (Heizkraftwerk im Wohnviertel, weitere Details und vertragliche Regelungen sind nicht bekannt. Gemäß Angabe beim Ortstermin entsprechen die Kostenabschläge für Strom und Wärme denen eines vergleichbaren Objekts mit herkömmlicher Energieversorgung).
Sanitäre Installation:	Kellergeschoss mit Waschraum. Erdgeschoss mit Gäste-WC mit wandhängendem WC und Handwaschbecken. Küche mit den erforderliche Be- und Entwässerungsanschlüssen, Dachgeschoss mit Badezimmer mit eingemauerter Eckbadewanne, Dusche, wandhängendem WC und Waschbecken. Gehobene Ausstattung. Außenwasseranschluss vorhanden.

Elektrische Installation:	Gehobene Ausstattung; je Raum mehrere Steckdosen und Lichtauslässe. Klingel, Medienanschlüsse, Sat-TV. Elektrisch bedienbare Rollläden.
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Terrassenvordach, Außentreppen, Lichtschacht.
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	Eingangspodest mit lockeren Fliesen und Geländer, Fehlstellen im Außenputz, Fertigstellungsbedarf Terrasse Bodenbelag.
Wesentliche Modernisierungen:	Keine bekannt
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Beurteilung und Zustand:	Allgemein guter Bauzustand mit kleineren Mängeln und Schäden sowie geringfügiger Fertigstellungsbedarf. ⁴

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südöstlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in der Besitzform von Wohnungseigentum. Auf dem Grundstück wurden zwei Einzelhäuser erstellt (Doppelhaushälften, Sondereigentum je zu 1/2). Die 572 m² große Grundstücksfläche wurde mit den Sondernutzungsrechten hälftig aufgeteilt. Das Wohnungseigentum in mittlerer bis guter (Mikro)Wohnlage (Ortsrandlage) in der Nähe des Kraftwerks Staudinger auf der gegenüberliegenden Mainseite in rd. 1500 m Entfernung, dass von weitem bereits mit seinen großen Kühltürmen sichtbar und präsent die (Makro)Lage kennzeichnet. Das Wohnhaus genügt im Hinblick auf die Ausstattung überwiegend mittleren bis gehobenen Wohnansprüchen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Nutzung als Einfamilienwohnhaus.

⁴ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, d.h. ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

Sachwertverfahren:

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

Kriterien zur Verfahrenswahl

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Da das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt wurde und Wohnungseigentum in der Regel pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt/veräußert wird, wird zwecks Plausibilisierung das Ergebnis mit bekannten Vergleichskaufpreisen gemäß einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung verglichen.

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

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

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

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

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

Bodenrichtwertauskunft	
Kreis:	Offenbach
Gemeinde:	Hainburg
Gemarkung:	Hainstadt
Lage:	Im Lückfeld 19, Im Lückfeld 19A
Flur:	7
Flurstück:	865/0
Größe m ² :	572
Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 für das Gebiet, in dem das oben genannte Flurstück liegt	
<u>575 €/m²</u>	
<u>Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:</u>	
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei
Größe des Grundstücks m ² :	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	-
Grundstückstiefe m:	-

Beurteilung des Bodenrichtwerts

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

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

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche hälftiger Anteil von 572 m²

Bodenwertermittlung

Größe- und Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein typisches Baugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Es sind sowohl größere als auch kleinere Grundstücke feststellbar (Bewertung neutral), die Lage in der Bodenrichtwertzone in Ortsrandlage ist positiv zu bewerten, negativ die Nähe zur Bahnlinie. Die Bebauung ist etwas verdichtet, die Ausrichtung gut (Lagequalität neutral).

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag statistisch in der Lage nicht feststellbar. Ohne Anpassung.

Resultierender Anpassungsfaktor: rd. 1,0

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
865	Gebäude- und Freifläche, Im Lückfeld 19, 19a	575 €/m ²	1,0	572 m ²	328.900 €
Summe Anteilig 1/2 rd.					164.500 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 60 Jahre.

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.01
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3,3
NHK 2010:	895 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Anpassung Art (DHH):	0,94
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010, rd.:	841,30 €/m ² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:

841,00 €/m² BGF

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

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

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2021 bis 2022 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert rd. 1,12. Die Standardabweichung wird mit rd. +/- 0,2 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der objektspezifische Sachwertfaktor im Rahmen der Bandbreite und unter Berücksichtigung § 7 Absatz 2 ImmoWertV mit 1,05 bemessen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV

Unter Berücksichtigung der vergleichsweise benachteiligten energetischen Eigenschaften beim Bewertungsobjekt in Verbindung mit den rückläufigen Transaktionszahlen, die auch aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten feststellbar sind, wird der Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag mit 10 % bemessen (Faktor 0,9 – Grundlage u.a.: Häuserpreisindex stat. Bundesamt).

Brutto-Grundfläche

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

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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

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

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

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

die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

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

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und –schäden

Spannungsrisse im Gebäude (erforderliche Reparatur-/Ausbesserungsarbeiten).

Dachspitz Lagerboden (Verputzen der Wandfläche und Einputzen der Dampfbremsfolie).

Reparatur Eingangspodest und Geländer.

Fassade: Lüftungsöffnung ordnungsgemäß herstellen (Einbau Lüftungsgitter, Verputzen, Anstrich).

Gemäß Angabe sei die Steuerung der Heizung defekt (wurde bereits repariert, sei aber immer noch anfällig – Berücksichtigung im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung)

Ansatz Abschlag: 5.000,- €

BoG Wohnbaulicher Kellerteil ausbau

Ansatz im Sachwertverfahren- Zuschlag + 5.000,- € (im Ertragswertverfahren ist der Umstand bereits durch die anteilige Wohnfläche berücksichtigt).

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteeinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Vorliegend werden die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote und Mietauskünfte sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der IVD Preisspiegel Südhessen. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für vergleichbaren Wohnraum in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 9 – 11 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2023 (Datenauswertung 2016-2022) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Diese Vergleichsmieten enthalten ebenso ein bis zwei PKW-Abstellplätze. Die angepasste Vergleichsmiete, angepasst an den Wertermittlungstichtag beträgt rd. 9,30 €/m².

Für das Wohnungseigentum (Doppelhaushälfte mit Gartennutzung) wird die marktübliche Miete mit psch. 1.400 €/Monat bemessen (entspricht rd. 9,46 €/m² Wohnfläche).

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

Wohnlagekriterien (Auswahl):

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser und Wohnungseigentum) in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern bis 10 Wohneinheiten 1,9 % und für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser 1,5 %.

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der LZ bemessen mit 1,8 %.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 1,8 %

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 179,1

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
DHH	261	841	1.506	393.066	60/70	336.914 €
Gesamt						336.914 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert)					+	36.000 €
Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung				14.000 €		
Vordach, Außentreppen, Terrassen, Lichtschacht				22.000 €		
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	372.914 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	164.500 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	537.414 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,05
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,9
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	507.856 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV						
Wohnbaulicher Kellerteilausbau					+	5.000 €
Baumängel, Bauschäden, Reparaturbedarf					-	5.000 €
Sachwert rd.						508.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

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

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

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

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

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

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

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

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
WEG DHH	148	9,46	1.400,00	16.800,00 €
Summe				16.800,00 €
Rohertrag	31 (2) ImmoWertV			16.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(411 €)	411 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	336 €	
	Instandhaltung	13,5 €/m ² WF + 15 €, rd.	2.013 €	
	Gesamt		-	2.760,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	14.040,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,8 % von		164.500 €	-	2.961,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	11.079,00 €
Barwertfaktor § 34	60 Jahren Restnutzungsdauer		x	36,51
ImmoWertV	1,8 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	404.494 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	164.500 €
Vorläufiger Ertragswert			=	568.994 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	512.095 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden, Reparaturbedarf		-	5.000 €
Ertragswert rd.				507.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert	508.000,- €
Ertragswert	507.000,- €

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in der Eigentumsform von Wohnungseigentum. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich um ein typisches Eigennutzobjekt handelt. Der ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau.

Die Datenlage stand für das Sach- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde unter Berücksichtigung § 7 Absatz 2 berücksichtigt sowie im Ertragswertverfahren zusätzlich durch den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und im Sachwertverfahren durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht am ermittelten Sachwert mit 508.000,- € bemessen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

Plausibilitätsprüfung

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 3.432 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 30,2	3,3 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 36,2	2,8 %

Das Ergebnis liegt im Rahmen einer engen Bandbreite gemäß einer aktuellen Auskunft aus der Kaufpreissammlung, das Ergebnis ist damit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt	Wohnungsgrundbuch von Hainstadt, Blatt 5451
	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Hainstadt	Flur 7, Flurstücke 865
Gebäude- und Freifläche	Im Lückfeld 19, 19 A, Größe 572 m ²

Der Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit 2 Doppelhaushälften bebauten Grundstück in 63512 Hainburg, Im Lückfeld 19 und 19 A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelhaushälfte mit der Hausnummer 19 (WEG Nr. 2 gem. Aufteilungsplan mit Sondernutzungsrechten an Stellplätzen 03 und 04 und Gartenfläche und Terrasse 2/02), wurde zum Stichtag 05.02.2024 ermittelt mit rd.

508.000,- €

in Worten: Fünfhundertachttausend Euro

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



Altheim, den 11.03.2024

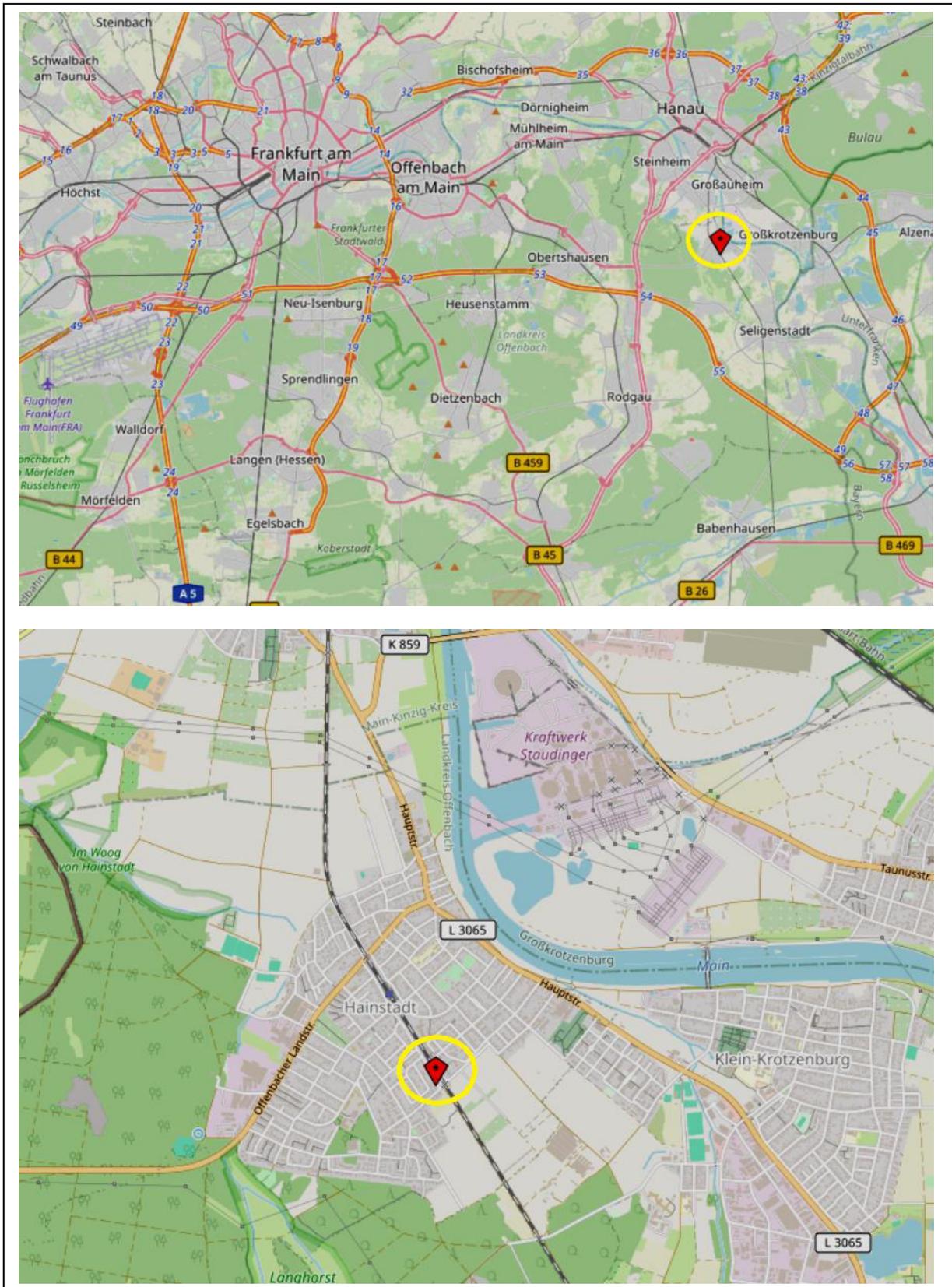
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

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



6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
(Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 865
Flur: 7
Gemarkung: Hainstadt

Gemeinde: Hainburg
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

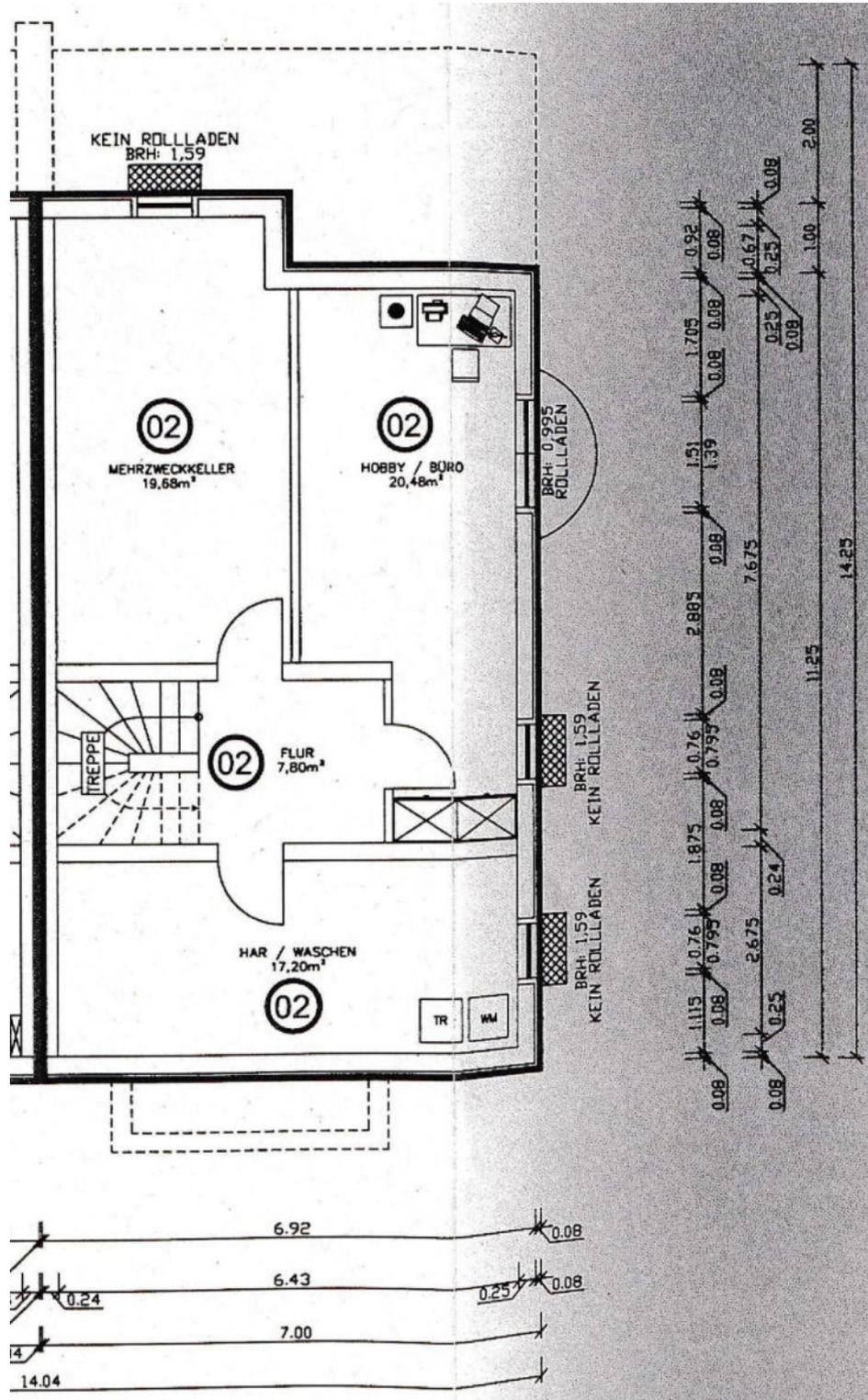
Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 16.02.2024
Antrag: 202469899-1



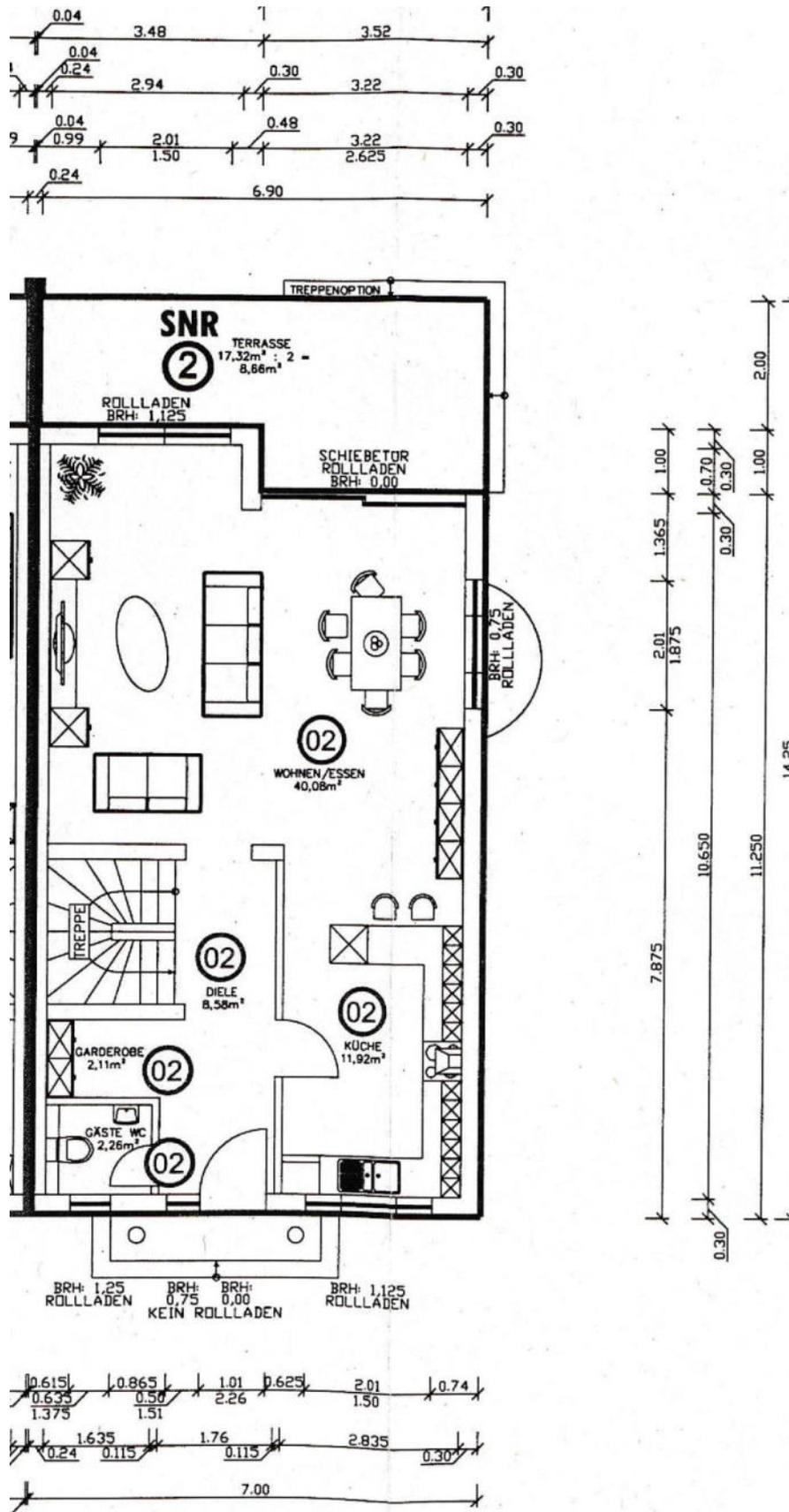
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

6.2 Grundrisse WEG Nr. 2 (Doppelhaushälfte Im Lückfeld 19)

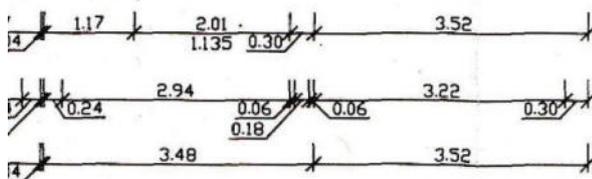
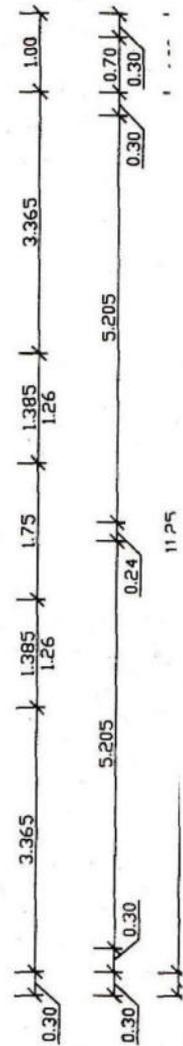
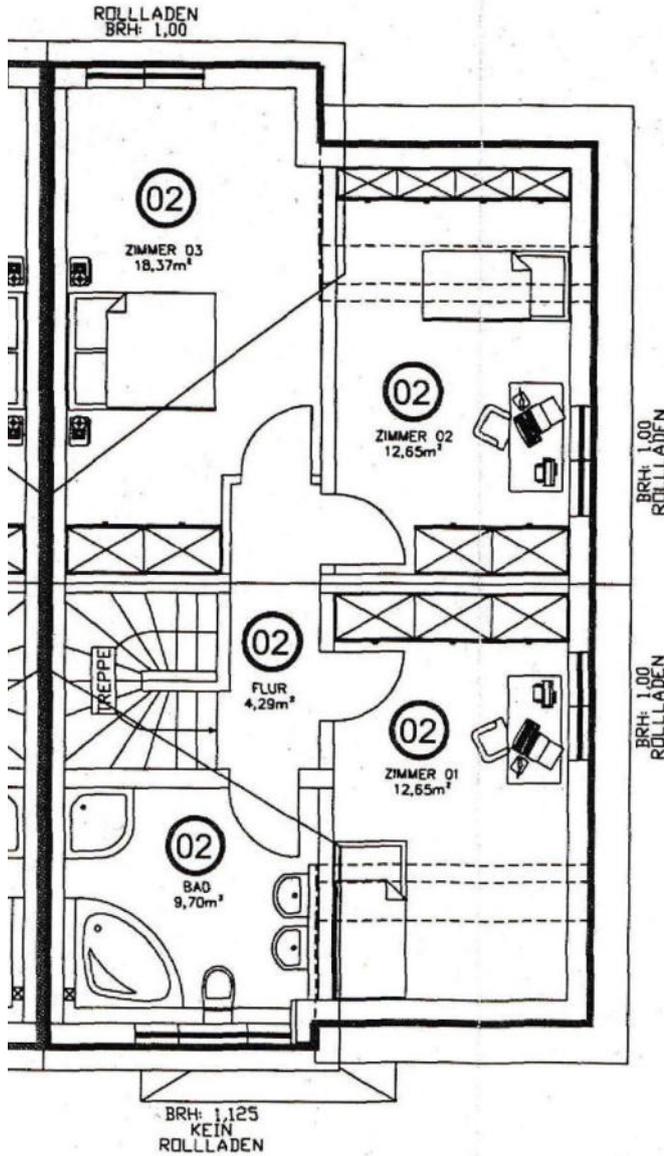
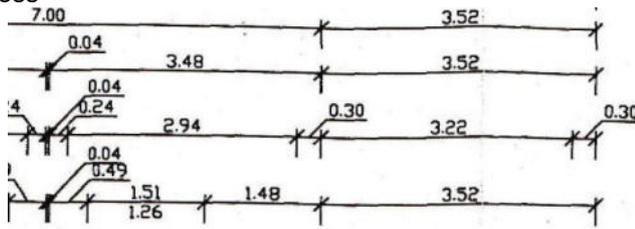
Nachfolgende abgelichtete Teilungspläne aus den Grundakten.
Kellergeschoss



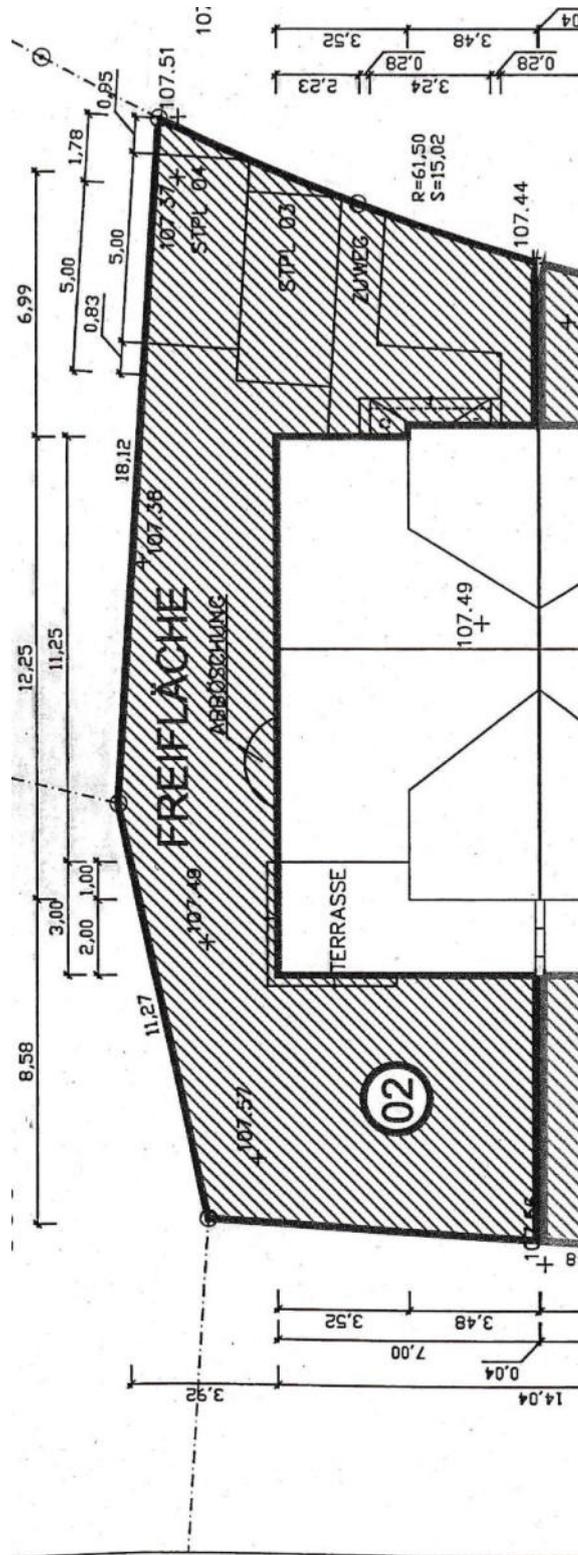
Erdgeschoss



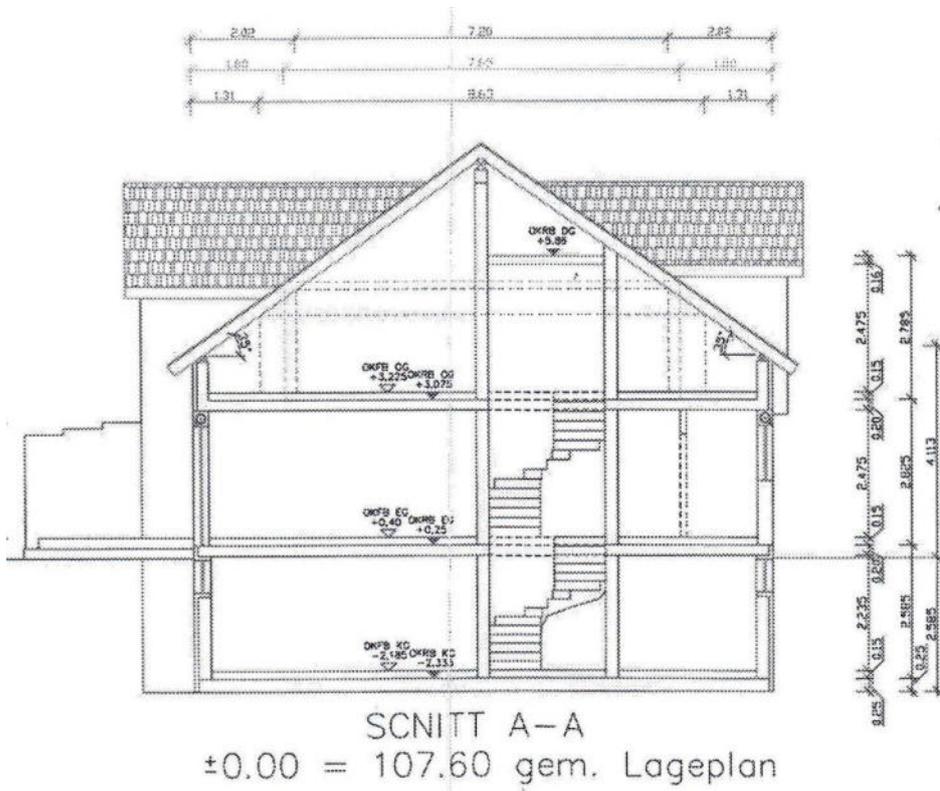
Dachgeschoss



6.3 Auszug Freiflächenplan mit Stellplatzzuordnung



6.4 Wohnhausquerschnitt



6.5 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den Teilungsplänen ermittelt und auf Plausibilität geprüft.

Die nachfolgende Aufstellung dient lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen. Im Kellergeschoss ist ein Hobby-/Arbeitsraum wohnbaulich ausgebaut, der gem. HBO § 50 (2) anteilig berücksichtigt wurde.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohnfläche
DHH		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)
Erdgeschoss					
Diele	1			8,58	
Gäste WC	1			2,26	
Garderobe	1			2,11	
Küche	1			11,92	
Wohnen/Essen	1			40,08	
Terrasse	0,5			8,66	
EG ges.	1			73,61	73,61
DG					
Flur	1			4,29	
Bad	1			9,70	
Zimmer 01	1			12,65	
Zimmer 02	1			12,65	
Zimmer 03	1			18,37	
DG ges.				57,66	57,66
anteilig KG					
anrechenbar 1,39*1,51/0,125				20,48	16,79
Wohnfläche ges.					148

6.6 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Geschoss		Flächenfaktor / Sonderform	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)					Bereich a (m ²)
DHH			(m)	(m)		
KG	+	1	12,25	7,02	86,00	
KG	+	1	-1,00	3,52	-3,52	82,48
EG	+	1	12,25	7,02	86,00	
EG	+	1	-1,00	3,52	-3,52	82,48
DG	+	1	12,25	7,02	86,00	
DG	+	1	-1,00	3,52	-3,52	
DG	+	1	0,30	3,48	1,04	83,52
Dachspitz	+	1	3,48	3,67	12,75	12,75
Summe BGF rd.						261

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Ost des Grundstücks mit beiden DHH. Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus ist die rechte DHH (Sondereigentum 2)



Foto 2

Ansicht Nordost DHH Sondereigentum Nr. 2



Foto 3

Rückansicht mit der
überdachten Terrasse



Foto 4

Garten/Rasen



Anschläge: 68 Tsd.