

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:	Mehrfamilienwohnhaus Martinstraße 30, Hainstadt 63512 Hainburg
Wertermittlungstichtag:	05.09.2024
Ortsbesichtigung:	05.09.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 43 K 41/23
Report-Nr.	2024-09-05
Erstelldatum:	10.10.2024



Verkehrswert: **650.000 €**

Gutachtenausfertigungen: 3
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 38

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
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	8
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2	Gebäudebeschreibung	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und Barrierefreiheit	12
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	13
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	13
4	Verkehrswertermittlung	14
4.1	Allgemeine Kriterien	14
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	15
4.3.1	Bodenrichtwert	15
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	16
4.5	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	23
4.5.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	24
4.6	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	25
4.6.1	Sachwertberechnung (Marktwert)	26
5	Verkehrswertableitung	27
5.1	Verkehrswert	28
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	29
6.1	Liegenschaftskarte	30
6.2	Grundriss Kellergeschoss	31
6.3	Grundriss Erdgeschoss	32
6.4	Grundriss Obergeschoss	33
6.5	Grundriss Dachgeschoss	34
6.6	Querschnitt Wohnhaus	35
6.7	Garagenpläne	35
6.8	Wohnflächenermittlung	36
6.9	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	36
	Anlage Fotos	37

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohnungen und 2 Garagen
Aktenzeichen	43 K 41/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	Martinstraße 30, 63512 Hainburg
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch von Hainstadt, Blatt 2789
Gemarkung Hainstadt	Flur 7, Flurstück 403
Tag der Ortsbesichtigung	05.09.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	05.09.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	686 m ²
Baujahr, ca.	1970
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	34 Jahre
Normalherstellungskosten rd.	1.482 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	51,4 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	520 m ²
Wohnfläche ges. rd.	275 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	8,85 €/m ² Wohnfläche inkl. Stellplatzmieten
Mietvertrag	Die Erdgeschosswohnung wird eigengenutzt. Ober- und Dachgeschosswohnung werden familienintern bewohnt. Eine Mietvereinbarung wurde mitgeteilt und zwar werde für die Überlassung der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss eine Miete in Höhe von 320 € pro Monat gezahlt. Zugrunde gelegt wurde im Ertragswertverfahren die marktübliche Miete i.S. § 27 (1) ImmoWertV.
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
Marktanpassungsfaktor	0,90
Baulicher Zustand	Gut
Aktuelle Nutzung	Familieninterne Eigennutzung
Ergebnisse	
Ertragswert	647.000,- €
Sachwert	654.000,- €
Verkehrswert rd. (Marktwert unter Berücksichtigung weiterer Zu- und Abschläge besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale – u.a. temporärer Minderertrag und PV-Anlage)	650.000 €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Wertermittlungsobjekt liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet in guter Wohnlage und mit einer guten Straßen-Verkehrs-anbindung in den Wirtschaftsraum. Es handelt sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohnungen, die bezogen auf den Modernisierungsgrad überwiegend mittleren bis gehobenen Wohnansprüchen genügen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	05.09.2024
Umfang der Besichtigung:	Außen- und Innenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	Beteiligte in dem Verfahren, Mieter/Bewohner sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 Bodenrichtwertauskunft Lageplan Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Kreisbauamt Grundbuchangaben; Angaben zur Miete Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der vorliegenden Bauakten vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Mehrfamilienwohnhaus, 2 Einzelgaragen, Carport/Unterstand und eine Überdachung neben und hinter der Garage.

Weitere Feststellungen:

Die Erdgeschosswohnung wird eigengenutzt. Im Ober- und Dachgeschoss werden die Wohnungen familienintern genutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Eine auf dem Dach fest installierte Photovoltaikanlage wurde als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mitberücksichtigt. 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 2022 (Abfrage 09_2024)

Indikatoren	2022 Hainburg	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	14.403	362.137	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	3,2	8,4	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,4	3,0	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,7	9,7	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,3	10,8	11,3

Im Vergleich zum Landkreis und Bundesland ist in den letzten 5 Jahren gem. Auswertung 2022 ein Bevölkerungsschwund feststellbar (Auswertung: www.wegweiser-kommune.de).

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 Kindertagestätten, eine Grundschule mit Förderstufe, eine weitere Grundschule und eine Haupt- und Realschule.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Infrastruktur	Entfernung, ca.
Flughafen Frankfurt am Main:	29 km
Bahnhof Hainstadt:	700 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	2022 Hainburg	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	0,2	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	22,5	22,9
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	68,3	77,3	76,7
Arbeitsplatzzentralität	0,4	0,9	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	1,6	7,8	7,4

Arbeitsmarkt ²

Arbeitslosenquote

Landkreis Offenbach: 5,3 %

Hessen: 5,7 %

Bund: 6,1 %

bezogen auf abhängige Erwerbspersonen (Auswertung 08/2024)

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 Ortsteil Hainstadt im mittleren Ortsbereich. Der Flusslauf (Main) in rd. 400 m Entfernung, das Kraftwerk Staudinger (gegenüberliegende Mainseite | Erdgas- und Steinkohlekraftwerk Staudinger - noch als Netz- und Stabilisierungs-/Reservekraftwerk in Betrieb – Blöcke 4 und 5) in rd. 1 km (Luftlinie) entfernt.

Wohnlage:

Gute Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße/Umgebung:

Wohnbauliche Nutzung mit Ein-/Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern.

Immissionen:

Beim Ortstermin waren bis auf die gebietstypischen Immissionen durch Fahrzeug- und Flugzeugverkehr (Ab-/Anflugschneise Frankfurter Flughafen) keine weiteren Immissionen feststellbar. Immissionen durch den auf der gegenüberliegenden Mainseite gelegenen Kraftwerksbetrieb („Staudinger“) waren beim Ortstermin nicht feststellbar.

Ausrichtung:

Die Wohnräume in den Wohnungen sind zur Gartenseite nach Nordosten ausgerichtet.

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de (Auswertung 2022)

² Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

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

Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise/globale Erderwärmung) und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Im zweiten Quartal 2024 zeigt sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt weiterhin stabil. Im Wohnimmobiliensektor ist eine langsame aber stetige Erholung feststellbar. Die Preise für Eigentumswohnungen sind von Mai bis Juni um 0,2 % gestiegen, während die Preise für Einfamilienhäuser konstant blieben (Auszug Sprengnetter Kaufpreisanalyse 06_2024. Die Auswertungen und Daten basieren auf realen Kaufpreisen aus ganz Deutschland), bestätigt durch u.a. GREIX – German Real Estate Index. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse und Krisen zukünftig von einer hohen Schwankungsbreite bei den Immobilienwerten auszugehen. Zukünftige Wertanpassungen sind nicht auszuschließen, d.h. dass der hier ausgewiesene Wert stichtagsbezogen, sich auf die aktuellen Wertverhältnisse bezieht.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Rechteckige Grundstücksform.
Mittlere Abmessungen:
Größe 686 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe, ca.: 17,5 m * 39,20 m

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Straße: Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße im Wohngebiet, beidseitig mit Bürgersteig.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stellplätze: 2 Garagenstellplätze, 2 Carportstellplatz sowie weitere offene Stellplatzmöglichkeiten im gepflasterten Hofraum. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise, einseitig grenzbebaute Garage.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Amtsgericht Seligenstadt Grundbuch von Hainstadt, Blatt 2789
 Gemarkung Hainstadt Flur 7, Flurstück 403
 Hof- und Gebäudefläche, Martinstraße 30, Größe 686 m²

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten, bis auf familieninterne Mietvereinbarungen (siehe hierzu Ausführungen unter ‚Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale‘ unter Punkt 4.4 in diesem Gutachten), 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

Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnflächen im Bestand.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein gültiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „5 – Beiderseits der Friedhofstraße§, liegt vor.
 Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (Auszug):

Art: WA Allgemeines Wohngebiet
 II. Zwingend 2 Vollgeschosse
 O ofene Bauweise
 GRZ Grundflächenzahl 0,4
 GFZ Geschossflächenzahl 0,7 (zwingend)

Das Grundstück ist gebietstypisch ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich.

Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land.
 (beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und den 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 2021 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

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

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

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

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

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

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

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

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

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss, 2 Vollgeschossen, ausgebautes Dachgeschoss. Massive 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:

Ursprüngliches Baujahr, ca.: 1970

Restnutzungsdauer: 34 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).

Wesentliche Modernisierungen: Erneuerung Dacheindeckung, inkl. Dämmung und Einbau einer Photovoltaikanlage.

Modernisierung Bäder, Fenster und Innenausbau im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung; mittlerer Modernisierungsgrad.

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Im Wohnhaus wurden 3 Wohnungen ausgebaut (je Geschoss eine Wohnung - 1-Spännertyp)

Kellergeschoss:	Heizungsraum/Hausanschlussraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, Werkstattkeller, Heizölkeller sowie 4 Lagerkeller und ein wohnbaulich ausgebauter Keller (Einbau Sauna, Dusche – ohne Rest-/Zeitwert)
Erdgeschoss:	Wohnung (rd. 106 m ² Wohnfläche) mit Flur, Garderobe, WC-Raum, Küche, Badezimmer, 2 Schlafzimmer, offenes Wohn- und Esszimmer mit Terrassenzugang (3 Zimmer, Küche, Bad, WC-Raum, Flur, Garderobe, Terrasse).
Obergeschoss:	Wohnung wie EG (rd. 101 m ² Wohnfläche), jedoch mit Balkon (3 Zimmer, Küche, Bad, WC-Raum, Flur, Garderobe, Balkon).
Dachgeschoss:	Wohnung (rd. 68 m ²) Flur, Badezimmer, Küche, Abstellraum, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer (3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum)

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Bauweise, verputzt.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 24 cm, verputzt und hell gestrichen. Sockel mit Riemchen gefliest.
Eingang, Geschosstreppe:	Die Hauseingangstüre als verglaste Alurahmentüre, mit feststehendem Seitenteil aus Glasbausteinen. Klingel und Sprechstelle neben der Eingangstüre im Bereich der Außenwand installiert. Mauereinwurfbriefkästen im Bereich der Einfriedung im Mauerwerksposten. Der Wohnhauseingang ist mit einem Vordach überdacht. Das Treppenhaus ist hell mit einem Reibeputz verputzt. Eine zweiläufige massive Treppe mit Zwischenpodest(en) führt vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Die Stufen, der Flurboden und die Podeste sind mit Naturstein belegt, das Geländer aus Stahl, weiß lackiert.
Dach:	Satteldach mit modernisierter Dacheindeckung mit glasierten, dunkelgrauen Dachziegeln und einer Photovoltaikanlage auf dem Südostdach. Zimmermannsmäßiger Holzpfettendachstuhl, gedämmt.
Fenster- und Eingangstüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden (z.T. elektrisch bedienbar), Wohnraumdachflächenfenster mit Rollläden (elektr. Bedienbar). Im Bereich Balkon u. Terrasse als Fenstertüren. Die Wohnungseingangstüren aus Holz, zum Teil mit weißem Anstrich oder Beschichtung.
Innenwände und -türen:	Massive gemauerte Innenwände, glatt geputzt und tapeziert mit Struktur- oder Mustertapeten; Flur, Küche und Wohnzimmer EG mit Strukturputz und hell gestrichen; Sanitärwände raumhoch gefliest. Innentüren (EG) modernisiert als hochwertige Schreiner-Holztüren, z.T. mit Glasausschnitt und mit Futter und Bekleidung; in den Obergeschossen weiße Innentüren und Furnierholztüren mit Futter und Bekleidung, im DG Furnierholztüren mit Stahlzargen und z.T. mit Glasausschnitt.
Deckenkonstruktion:	Massive Decken. Lichte Deckenhöhen ca. 2,50 m, glatt geputzt und tapeziert mit Anstrich; zum Teil auch hochwertige Holzkassettendecke (EG), Nut- und Federholzdecken und Panelholzdecken. In der Obergeschosswohnung teilweise abgehängte Gipskartondecken mit Einbauspotbeleuchtung.

Fußböden:	Fliesen-, Laminat-, Holzwerkstoff-, Vinylböden; insgesamt modernisiert im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung. Im Eingangs-/Treppenhauseingang Marmorböden.
Sanitäreinrichtungen:	KG: Gemeinsamer Waschraum mit Be- und Entwässerungsanschlüssen für Waschmaschinen. EG: WC-Raum mit wandhängendem WC und Handwaschbecken (modernisiert – gehobene Ausstattung), Badezimmer mit Einbauwanne, Duschkabine (halbrund), wandhängendem WC und Waschtisch, modernisierter Standard. Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. OG: WC-Raum mit wandhängendem WC und Handwaschbecken (modernisiert – gehobene Ausstattung), Badezimmer mit Einbauwanne, Duschkabine, Stand-WC und Waschtisch (Standardausstattung). Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. DG: Modernisiertes Badezimmer mit Einbauwanne, Duschkabine mit Glaswänden, wandhängendem-WC und Waschtisch (gehobene Ausstattung). Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Außenwasseranschluss.
Heizung:	Ölzentralheizung (Niedertemperaturkessel Bj. 1991 – Anmerkung: Da es sich um einen Niedertemperaturkessel handelt, gelten Ausnahmeregelungen die den Betrieb weiter- länger als 30 Jahre- erlauben) mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung erfolgt über baujahrestypische Rippen- und modernisierte Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Im Erdgeschoss ist zusätzlich ein Kaminofen installiert, dessen Nutzung zukünftig eingeschränkt möglich ist (ggf. Nachrüstung Feinstaub-/Partikelfilter).
Kamin:	Ein zweizügiger Kamin, über Dach gemauert und mit Kupferblech verkleidet.
Sonstige techn. Anlagen:	Baujahresgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläsen (mehrere Leuchtauslässe und Steckdosen je Raum), elektrische Rollläden (Z.T.), Klingel, Sprechanlage, Medienanschlüsse. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage installiert.
Baumängel und Bauschäden:	Der allgemeine Bauzustand ist insgesamt gut. In einem WC-Raum ist die Warmwasserleitung neu anzuschließen. Weitere dringend zu beseitigende Baumängel, Bauschäden oder Unterhaltungsstau konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).
Beurteilung:	Die baulichen Anlagen befinden sich in einem guten und ordnungsgemäß instand gehaltenen Zustand.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen und/oder Zubehör:	Photovoltaikanlage.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und Barrierefreiheit

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

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

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

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

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart mit Teilmodernisierung (Dach, Fenster) ist tendenziell von einem vergleichsweise moderaten Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse D-F zuzuordnen. Für 80% des Gebäudebestands in Deutschland beträgt der Energieverbrauch ca. 220 kWh/m² Wfl. p.a., dies entspricht einem Energieinhalt von ca. 22 l Öl, bzw. 22 m³ Gas. Stand 2009).

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Dachdämmung, Festereinbau
Energetische Schwachstellen:	Außenwände und Kellerdeckendämmung

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 der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Grundstückszugang über den neuwertig gepflasterten Hofraum. Einfriedung mit sockelhohem Mauerwerk mit Geländer. Hofeinfahrt mit Metalltor; seitlich ein Eingangstürchen aus Metall. Klingel und Briefkästen seitlich in einem Mauerwerkspfosten. Sonst Einfriedung mit Maschendrahtzaun, und Sichtschutzzaun, grenzbebaute Garage. Zum nordwestlichen Grundstücksnachbarn ohne Einfriedung (gemeinsamer Hofraum).
Besondere Bauteile:	Terrasse, Balkon, Holzunterstand (Carport), Pergola/Überdachung (Holzkonstruktion), gepflasterter Hofraum, Außentreppen, Vordächer/Überdachungen.
Garage, Stellplätze:	2 massiv gemauerte Garagen mit flach geneigtem Dach (Eindeckung mit Bitumendachbahnen), je mit elektrischem Sektionaltor und mit einem zusätzlichen rückwärtigen Abstellraum. 1 Carport (einfache Holzkonstruktion mit Welleterniteindeckung) – 2 Stellplätze.
Überdachungen:	Holzkonstruktion (Pfosten und Pfetten mit Trapezblechdach). Es handelt sich um eine weitere überdachte gepflasterte Fläche, die als Freisitz und Abstellfläche dient. Hinter der Garage noch eine weitere Überdachung als verzinkte Stahlkonstruktion mit transparenter Makrolonplatteneindeckung (Abstellfläche). Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde hierzu nicht geprüft. Gemäß Angabe beim Ortstermin wurden die baulichen Anlagen im Bereich der Grenzbebauung vom Nachbarn genehmigt.
Photovoltaikanlage:	Auf dem Wohnhausdach ist seit 2008 eine 7,92 kWp PV-Anlage installiert.
Garten, Terrasse:	Wenig Grünfläche, Kleine Rasenfläche, Vorgarten; Bepflanzung mit Sträuchern, Hecken, Büschen; ein Großteil des Grundstücks ist befestigt (Pflasterflächen, Betonplattenflächen, Garagen, Überdachungen, Vordächer, Baubestand). Zum östlichen Nachbarn eine weitere gepflasterte Freisitzfläche. Terrasse mit seitlich Kelleraußentreppe mit Granitbelag. Insgesamt gepflegte Außenanlagen.
Balkon:	Massive Balkonplatte, gefliest, Holzgeländer.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Beurteilung:	Insgesamt gepflegte Außenanlagen.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Das Wertermittlungsobjekt liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet in guter Wohnlage und mit einer guten Straßen-Verkehrsbindung in den Wirtschaftsraum. Es handelt sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohnungen, die bezogen auf den Modernisierungsgrad überwiegend mittleren bis gehobenen Wohnansprüchen genügen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Mehrfamilienwohnhaus.

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. Ein zweites Verfahren dient zur Plausibilitätsprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- 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

Bei dem Mehrfamilienwohnhaus handelt es sich um ein typisches Renditeobjekt bei dem sich der Verkehrswert in erster Linie aus den erzielbaren Mieterträgen bemisst. Auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung wird das Ertragswertverfahren deshalb als Hauptverfahren angewendet, da die Marktdaten, insbesondere der Liegenschaftszinssatz und die marktübliche Miete bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Ergebnisstützend wird auch das Sachwertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Herstellungskosten, Restnutzungsdauer, Sachwertfaktor) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und das Wohnhaus eigengenutzt wird.

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

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

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

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (Geoportal.Hessen.de) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 550,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone | Flurstück in Hainstadt, Martinstraße 30

Bodenrichtwertzone:

Gemeinde: Hainburg

Gemarkung: Hainstadt

Zonaler Bodenrichtwert: 550 €/m²

Nummer der Bodenrichtwertzone: 7360003

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität: Baureifes Land

Beitragszustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Nutzungsart: Wohnbaufläche

Beurteilung des Bodenrichtwerts

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

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

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 686 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen wohnbaulichen Nutzungen im Gebiet. Das Grundstück ist nach Nordosten ausgerichtet und im Vergleich zu den Grundstücken mit Südwestausrichtung benachteiligt; bemessener Abschlag 5 % (Faktor 0,95).

Zum Wertermittlungsstichtag sind in der Mikrolage statistisch keine Bodenpreissteigerungen feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,95

Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
403	Hof- und Gebäudefläche, Martinstraße 30	550 €/m ²	0,95	686 m ²	358.435 €
Summe					358.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Die Restnutzungsdauer 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 34 Jahre.

Berechnung des fiktiven Baujahres für das Wertermittlungsobjekt, ursprüngliches Baujahr ca. 1970:
Gebäudealter = Bj. 1970 | Alter im Jahr 2024 = 54 Jahre (bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer GND)
Ermittlung der Modernisierungspunktezahl gem. Anlage 2 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV):

Die Modernisierungspunktezahll kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 (Modernisierungselemente) oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads nach Nummer 2 ermittelt werden.

Die wesentlichen Modernisierungen liegen z. T. länger als 15 Jahre zurück. In der Wertermittlung werden folgende Maßnahmen fiktiv berücksichtigt: Einbau WDVS, Einbau Fenster, Modernisierung Bäder, Modernisierung Innenausbau. Insgesamt wird die Modernisierungspunktezahll auf der Grundlage einer bautechnisch sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrads mit 8 Punkte ermittelt.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahll
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Die relative Restnutzungsdauer RND beträgt gem. Anlage 2 (ImmoWertV; Anwendungshinweise: Tabellen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) nach der Formel $RND = (ax * Alter^2 / GND) - (b * Alter) + (c * GND)$

Bei dem Modernisierungsgrad ergeben sich folgende Werte:

$$a = 0,500 \mid b = 1,100 \mid c = 1,000$$

$$RND = (0,500 * 54^2 / 80) - (1,100 * 54) + (1,000 * 80) = rd. 18,225 - 59,4 + 80,0 = 38,8 \text{ Jahre}$$

Im Modell des Gutachterausschusses, in dem bewertet wird, beträgt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, die resultierende Restnutzungsdauer beträgt umgerechnet dementsprechend $(38,8 * 70 / 80) = rd. 34 \text{ Jahre}$.

Wertermittlungstichtag: 05.09.2024

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr	2024 + 34 - 70 = 1988
fiktives Alter	2024 - 1988 = 36 Jahre
Restnutzungsdauer	34 Jahre

Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Feststellung der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, der Lage und dem energetischen Ausbauzustand) wird die Restnutzungsdauer nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrads mit 34 Jahren bemessen.

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: 4.1
 Ausstattungsstandard: Standardstufe 2,8 | mittel-gehoben (bezogen auf einen für das Baujahr besserer Modernisierungs- und Instandhaltungszustand)
 NHK 2010: 810 €/m², inkl. USt und Baunebenkosten (Regionalfaktor 1; Anpassung Einspanner und Wohnungsgröße berücksichtigt)

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	810,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Garage rd.:	485,00 €/m ² 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 38 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.

Sachwertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser wurden vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Da das Sachwertverfahren lediglich zwecks Plausibilisierung durchgeführt wird, wurde vom Sachverständigen ein Sachwertfaktor aus den durchschnittlichen Kaufpreisen (Vergleichsfaktoren) abgeleitet, wie sie im Immobilienmarktbericht 2024 (Seite 100) veröffentlicht wurden. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde auf dieser Grundlage mit 0,90 ermittelt und wird im Sachwertverfahren angewendet.

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 Vergleichswertverfahren 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. Bemessener Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 5 % (Faktor 0,95 – 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, Eingangstrepfen und Eingangüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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 Photovoltaik Aufdachanlage

Leistung 7,92 kWp, Anschluss Oktober 2008
Vergütung 46,75 Cent/kWh (netto ohne MWSt) bis Ende 2028
Restlaufzeit nach EEG-Vergütung: 4 Jahre

Stromertrag der Jahre (vorgelegte Abrechnungen 2016 - 2022)

Mittel 9.663 kWh;
entspricht einem Jahresreinertrag pro kWp-Nennleistung von ca. 1.220 kWh/kWp und ist somit plausibel. Die PV-Anlage läuft störungsfrei.

BoG Barwertermittlung des Solarertrags:

Rohrertrag rd. 9.600 kWh (Mittelwert gerundet) x 0,4675 =	4.488 €
./.. Bewirtschaftungskosten, Sonstiges	
Versicherung, Instandhaltung -15 %	- 673 €
Leistungsdegradation, Risiken (Prognoseunsicherheit, Ausfallzeiten) -10 %	- 449 €
Reinertrag	3.366 €
Barwertfaktor für 4 Jahre und einem Zinssatz von 6 %	x 3,5
Barwert der PVA	11.781 €
BoG PVA rd.	12.000 €

BoG Mietabweichung, Besondere Ertragsverhältnisse

Gemäß Angabe beim Ortstermin sei die Wohnung im OG und DG familienintern für 320 €/Monat Nettokalt vermietet. Dies entspricht bei einer Wohnfläche (OG + DG = 169 m²) einer Quadratmetermiete in Höhe von rd. 1,89 €/m². Die marktübliche Miete liegt höher. Nachfolgend wird eine zu berücksichtigende Mietabweichung wie folgt ermittelt

Marktübliche Miete für eine rd. 169 m² große Vergleichswohnung: 8,85 €/m²

Jahresmiete: x 169 m² x 12 = rd. 17.948 €/a

Aktuelle tatsächliche Miete: 320,- €/Monat (dies entspricht einer Quadratmetermiete von rd. 1,89 €)

Jahresmiete: 320 €/Monat x 12 = 3.840,- €/a

Der theoretische temporäre Minderertrag wird als Sonderwert, entsprechend einer ermittelten Dauer bis zur Anpassung der Miete (47 Jahre) berechnet. Die marktübliche Miete ist gem. Preisindizes für Wohnungsmieten (Sprengnetter Marktdaten, Band 4, Seite 4.02/2/4 ff.) seit 2011 um durchschnittlich 1,4 % pro Jahr gestiegen. Die Mietpreisentwicklung der marktüblichen Miete wird mit diesem Steigerungspotential fortgeschrieben. Die tatsächliche Miete kann im Rahmen der gesetzlichen Regelungen angeglichen werden und zwar um max. 15 % in 3 Jahren (entspricht pro Jahr einer Steigerungsrate von ca. 4,77 % - auf einer Darstellung der Berechnung wird vorliegend verzichtet), so dass sich theoretisch eine Mietanpassung bzw. Angleichung nach rd. 47 Jahren ergäbe.

Theoretischer temporärer Minderertrag **pro Jahr** : 17.948 € - 3.840 € = - 14.108 €
(Marktüblicher Jahresertrag – tats. Jahresertrag)

Kapitalisierung (Näherungsformel nach Sprengnetter Band 11, Seite 9/62/4.5/1 ff)
theoretischer Minderertragszeitraum bis Angleichung der Miete: n = 47 Jahre x 0,5 = 23,5 Jahre
Liegenschaftszinssatz: p = 2,5 %
Rentenbarwertfaktor: V = 17,61

Sonderwert aus theoretischem temporären Minderertrag - 14.108 € x 17,61 = rd. 248.000 €

Dabei handelt sich um einen theoretischen temporären Minderertrag, der unter der Voraussetzung von Annahmen im Näherungsverfahren ermittelt wurde. Und zwar wurde unterstellt, dass das Mietverhältnis die nächsten 47 Jahre, also länger als die Restnutzungsdauer des Gebäudes, in der Form bestehen bleibt und dass in diesem Zeitraum auch keine energetische Sanierung am Gebäude erfolgt; in diesem Falle wären vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Regelungen weitere Mieterhöhungsmöglichkeiten vorgesehen. Im Verkaufsfalle (§ 194 BauGB) wird der zukünftige Eigentümer bestrebt sein die Wohnung zu marktüblichen Verhältnissen zu vermieten, die Mieter sind wiederum bestrebt, weiter zu den vergünstigten Mietverhältnissen zu wohnen. Theoretisch bestünde auch die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung. Der temporäre Minderertrag ist daher entsprechend der Maßgabe in der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Nr. 3 und § 8 letzter Absatz) auf Marktüblichkeit zu prüfen, der Wertabschlag anzupassen. Durchschnittliche Mietdauern/Mietverhältnisse auf dem ‚freien Markt‘ betragen nach einer Auswertung von ‚Haus und Grund‘ in Deutschland 8 Jahre. Auf dieser Grundlage würde sich folgende Mietabweichung ergeben:

angenommener Minderertragszeitraum:	$n = 8 \text{ Jahre} \times 0,5 = 4 \text{ Jahre}$
Liegenschaftszinssatz:	$p = 2,5 \%$
Rentenbarwertfaktor:	$V = 3,76$

Sonderwert aus temporärem Minderertrag (OG, DG): $14.108 \text{ €} \times 3,76 = \text{rd. } 53.000 \text{ €}$

Gemäß § 8 ImmoWertV letzter Absatz sind die besonderen Ertragsverhältnisse durch marktübliche Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, d.h. der rechnerisch ermittelte Wert ist an den Markt anzupassen. Da es jedoch einen Markt für vergleichbare Rechte/Mietvereinbarungen nicht gibt, wird der Abschlag vorliegend aus dem ermittelten temporären Minderertrag (53.000,- €) nach sachverständigem Ermessen mit psch. 75 % in der Wertermittlung, mit rd. 40.000,- € bemessen. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass potentielle Kaufinteressenten diesen Betrag/Sonderwert ggf. abweichend beurteilen.

BoG Abschlag wegen temporärem Minderertrag: 40.000,- €

BoG Baumängel und –schäden

Instandhaltungsrückstau: Abschlag: 2.000,- €

(Reparaturarbeiten Be- / Entwässerungsinstallation Sanitär).

Kleinere Baumängel und Schäden können im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung behoben werden; diesbezügliche Kostenaufwendungen sind in den Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigt.

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

Im Immobilienmarktbericht 2024 (Datenauswertung 2016-2022) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die Vergleichsmiete für das Einfamilienwohnhaus rd. 8,85 €/m². Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten.

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 2024 für Südhessen veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Mehrfamilienwohnhäuser rd. 2,3 % (Standardabweichung +/- 0,8). Abweichungen zum Referenzgrundstück sind zu berücksichtigen (Abweichung Stichtag). Gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,5 %.

4.5 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 Vergleichsverfahren 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.

4.5.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich € rd.
MFH	275	8,85	2.433,75	29.205,00 €
Summe				29.205,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			29.205,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(3*351 €) + (2*46 €) + (2*23)	1.191 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	584 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m ² WF + P (2*104) + (2*20€)	4.043 €	
	Gesamt		-	5.818,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	23.387,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,5 % von		358.000 €	-	8.950,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	14.437,00 €
Barwertfaktor § 34	34 Jahren Restnutzungsdauer		x	22,72
ImmoWertV	2,5 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	328.009 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	358.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	686.009 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,95
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	651.708 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Photovoltaikanlage		+	12.000 €
	Baumängel, Bauschäden		-	2.000 €
	Mietabweichung (kapitalisierter temporärer Minderertrag)		-	40.000 €
	Vordächer, Unterstand, Überdachungen, Kamin, Außentreppen, unterkellerte Terrasse		+	<u>25.000 €</u>
				646.708 €
Ertragswert des Grundstücks rd.				647.000 €

4.6 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.

4.6.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

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

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
MFH	520	810	1.482	770.640	34/70	374.311 €
Garagen	52,5	485	888	46.620	20/50	18.648 €
Gesamt						392.959 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert; 5 %) Ver- und Versorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum					+	19.648 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	412.607 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	358.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	770.607 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	0,90
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	658.869 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV						
Photovoltaikanlage					+	12.000 €
Baumängel, Bauschäden					-	2.000 €
Mietabweichung (kapitalisierter temporärer Minder- ertrag)					-	40.000 €
Vordächer, Unterstand, Überdachungen, Kamin, Außentreppen, unterkellerte Terrasse					+	<u>25.000 €</u>
						653.869 €
Sachwert des Grundstücks rd.						654.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Ertragswert	647.000,- €
Sachwert	654.000,- €

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Ertragswertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Renditeobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Sachwert deckt das Ergebnis. Da das Wohnhaus überwiegend eigennutzt wird, wird dem Sachwert auch ein Gewicht bei der Ableitung des Verkehrswerts beigemessen (Gewichtsverteilung ca. 60/40).

Die Datenlage stand für das maßgebliche Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im Wertermittlungsverfahren (Liegenschaftszinssatz, Mieten) berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird bemessen mit rd.: 650.000 €

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

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 2.364 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 22,3	4,5 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 27,8	3,6 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht für Südhessen 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 100), liegt der durchschnittliche Rohertragsfaktor bei einem Bodenrichtwertniveau von 600 €/m² bei rd. 24 (Standardabweichung +/- 4). Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Wertermittlungsstichtags liegt das Wertermittlungsergebnis im engen Spannenbereich zu den Auswertungen des Gutachterausschusses, der Verkehrswert ist damit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt
Gemarkung Hainstadt

Grundbuch von Hainstadt, Blatt 2789
Flur 7, Flurstück 403
Hof- und Gebäudefläche, Martinstraße 30, Größe 686 m²

Der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Garage bebauten Grundstücks in Hainstadt, Martinstraße 30, 63512 Hainburg wurde zum Stichtag 05.09.2024 ermittelt mit rd.

650.000 €

in Worten: Sechshundertfünfzigtausend Euro

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



Altheim, den 10.10.2024

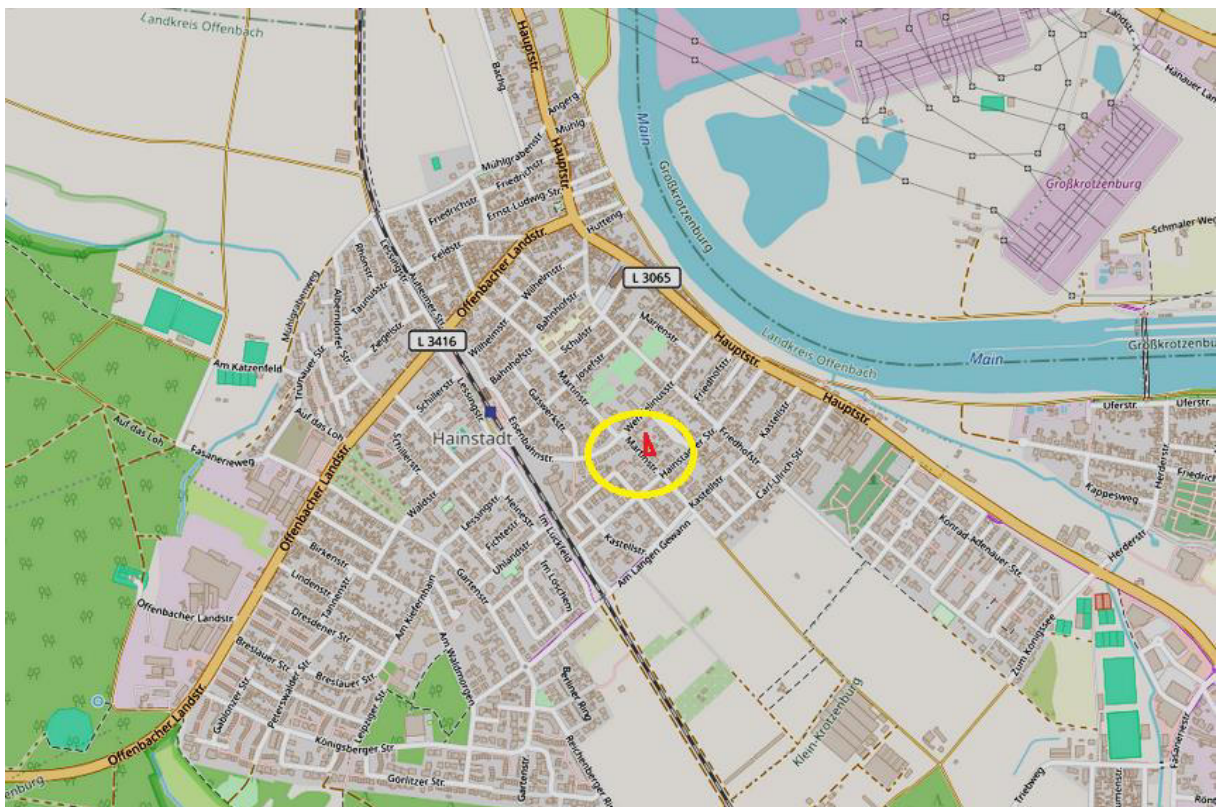
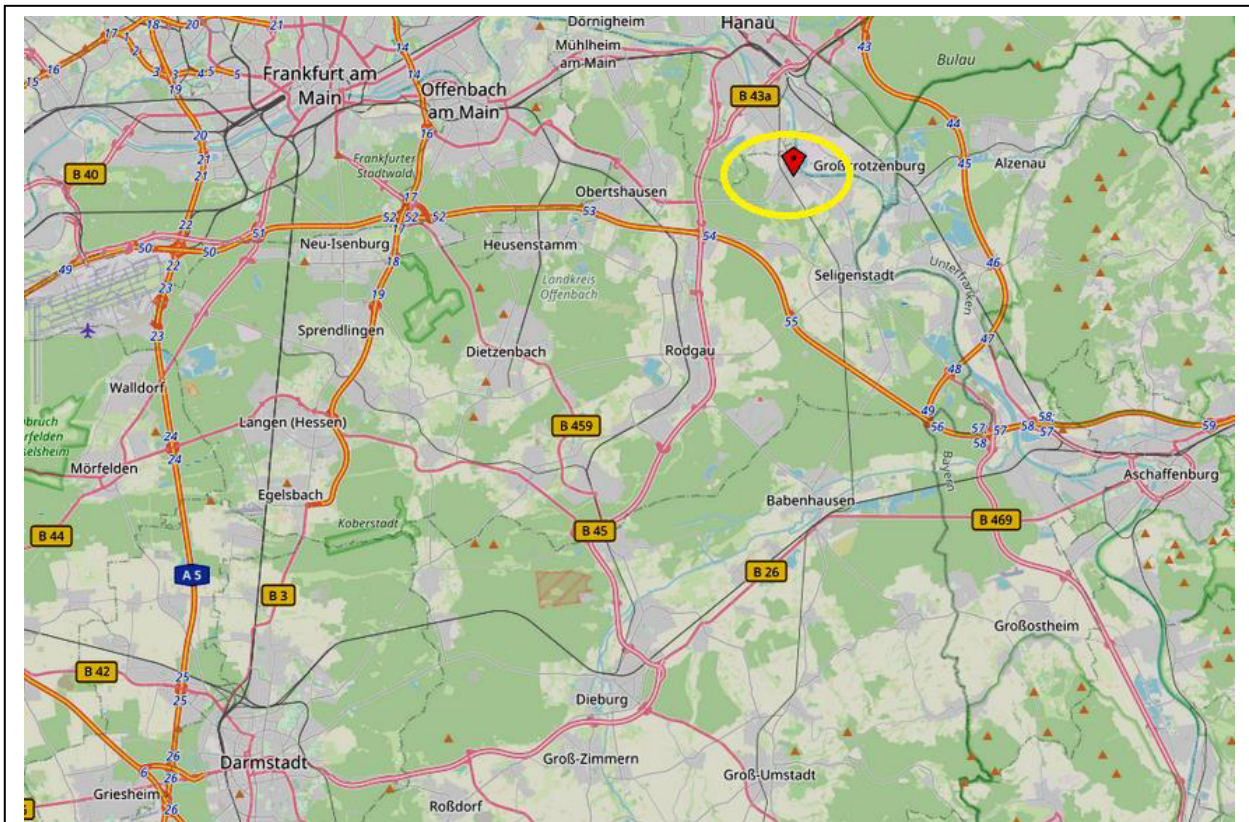
Dipl. Ing. Carlo Gross

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)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

Erstellt am 29.07.2024

Antrag: 202625064-1

AZ: 2024-07-27

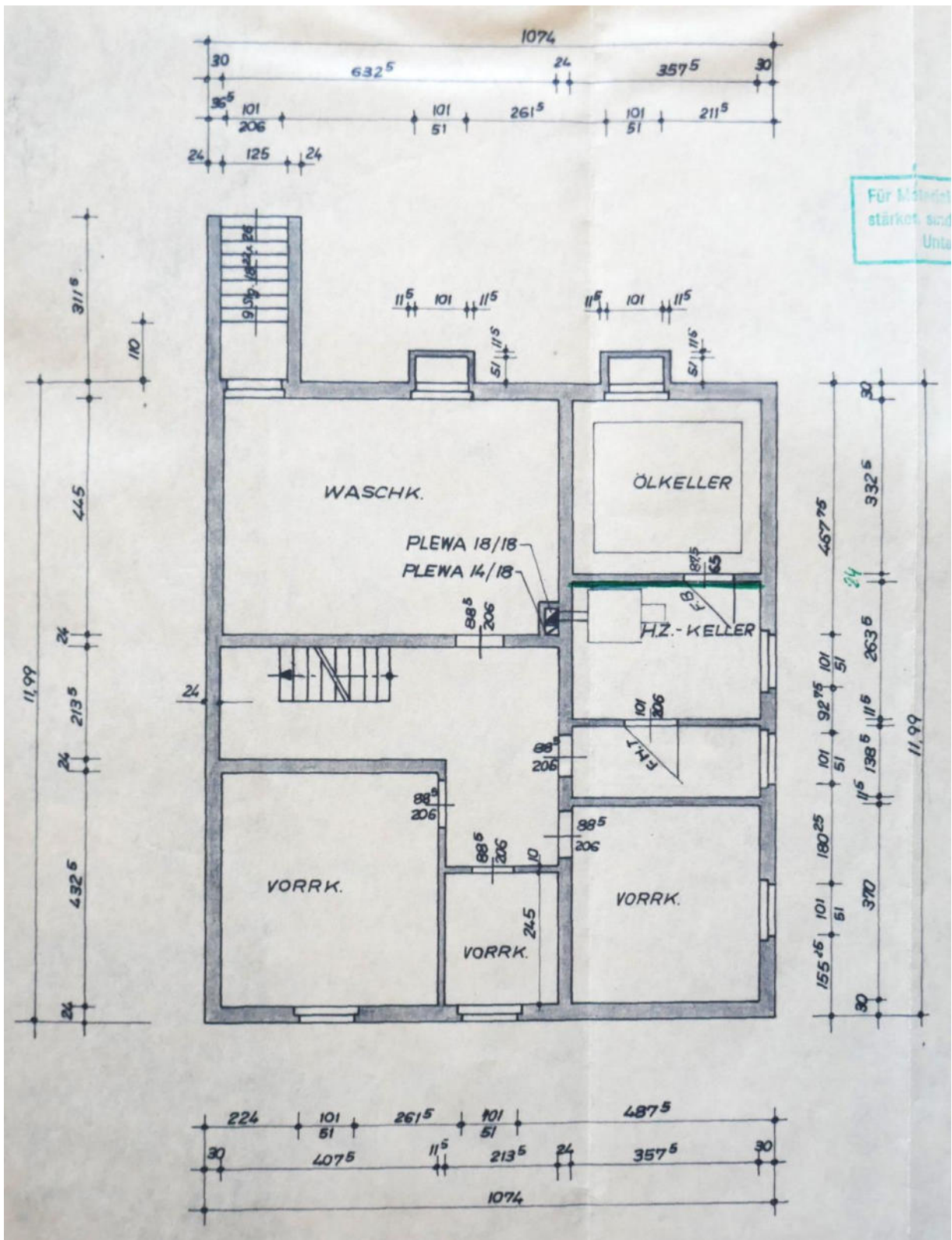
Flurstück: 403
Flur: 7
Gemarkung: Hainstadt

Gemeinde: Hainburg
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

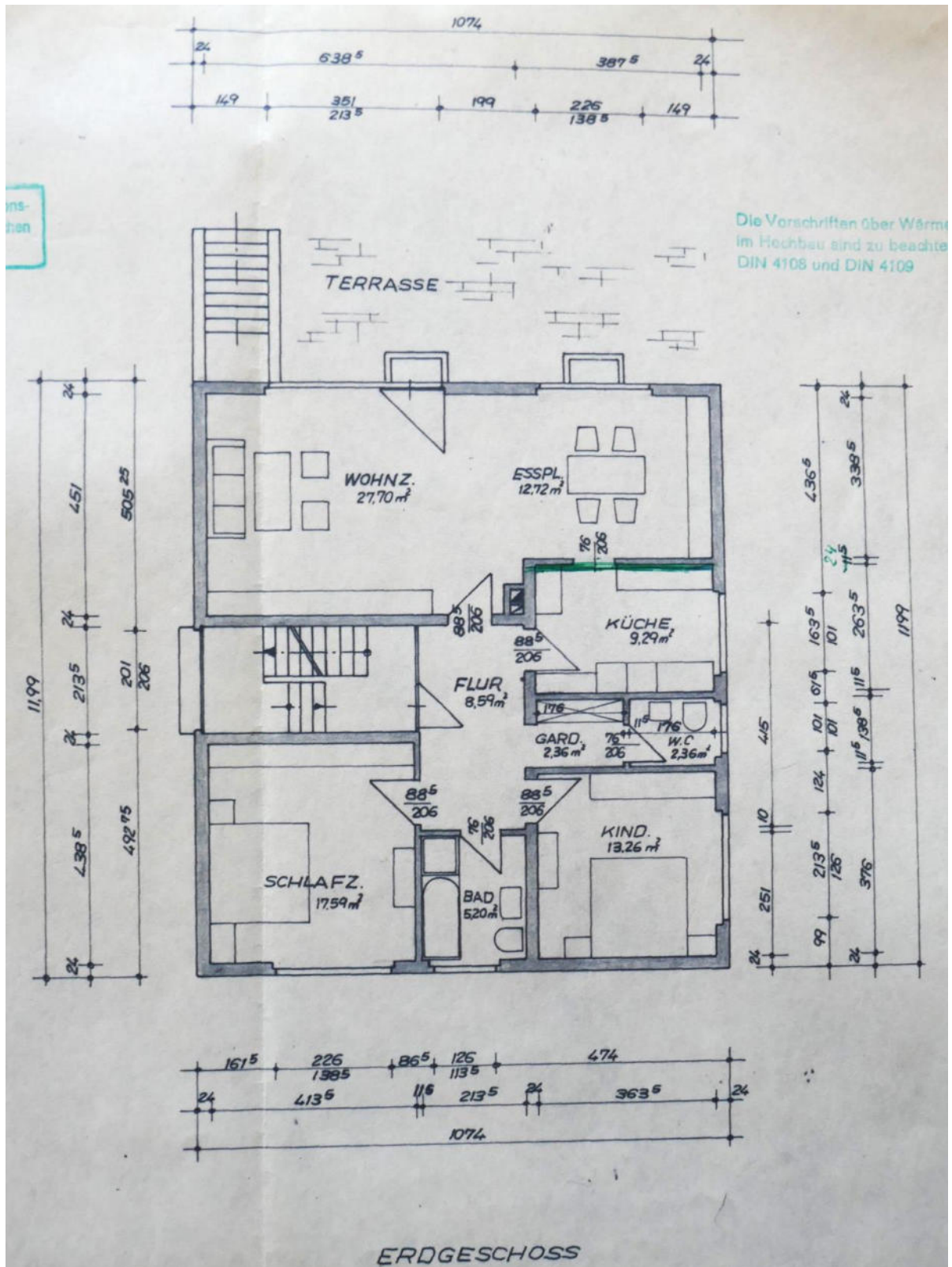


6.2 Grundriss Kellergeschoss

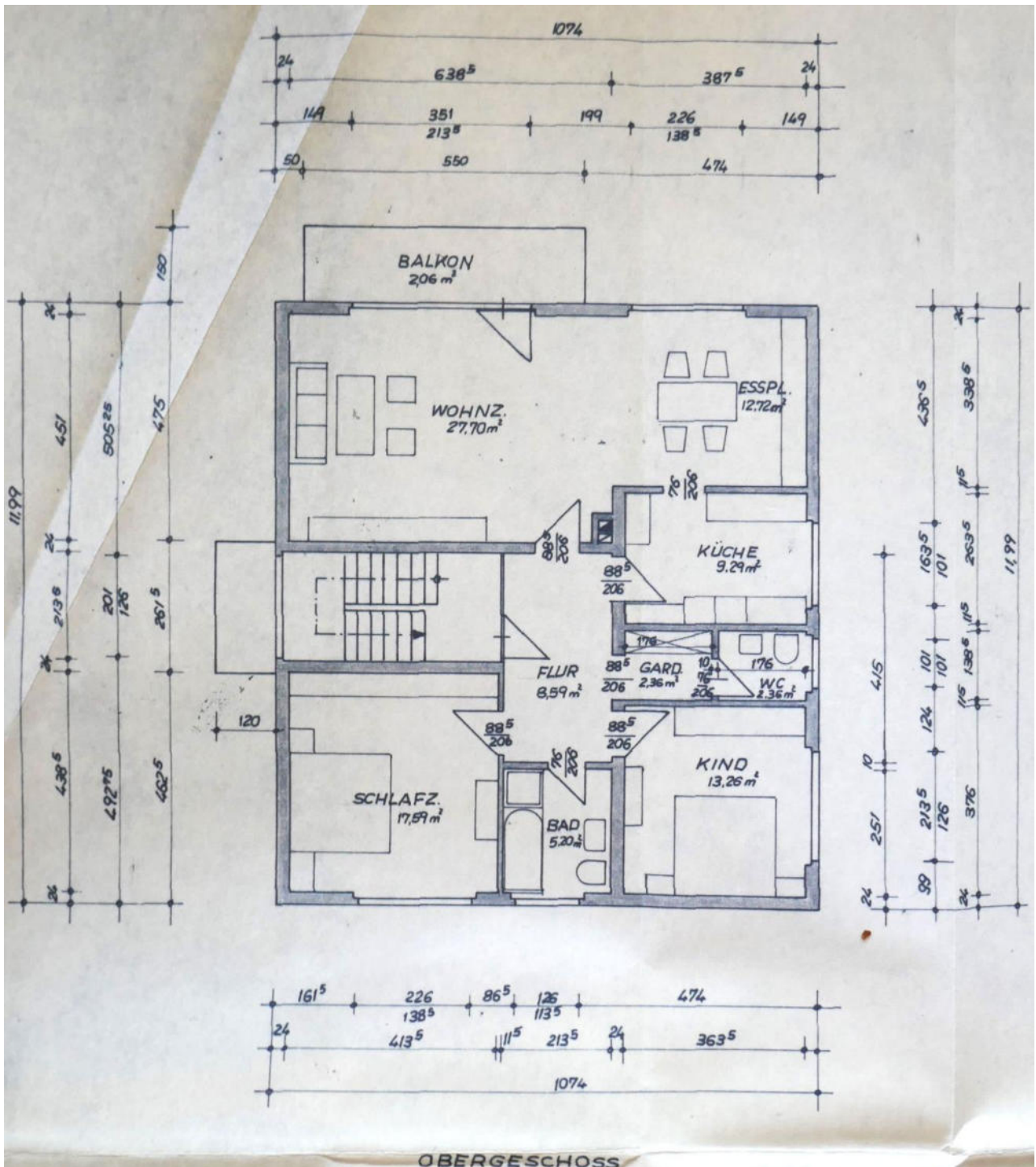
Nachfolgende abgelichtete Pläne ohne Maßstab. Der dargestellte Baubestand weicht etwas ab. Der Bereich Neben der Kellertreppe ist zusätzlich unterkellert. Hier befinden sich der Öltank und eine Werkstatt. Der Zugang erfolgt von außen.



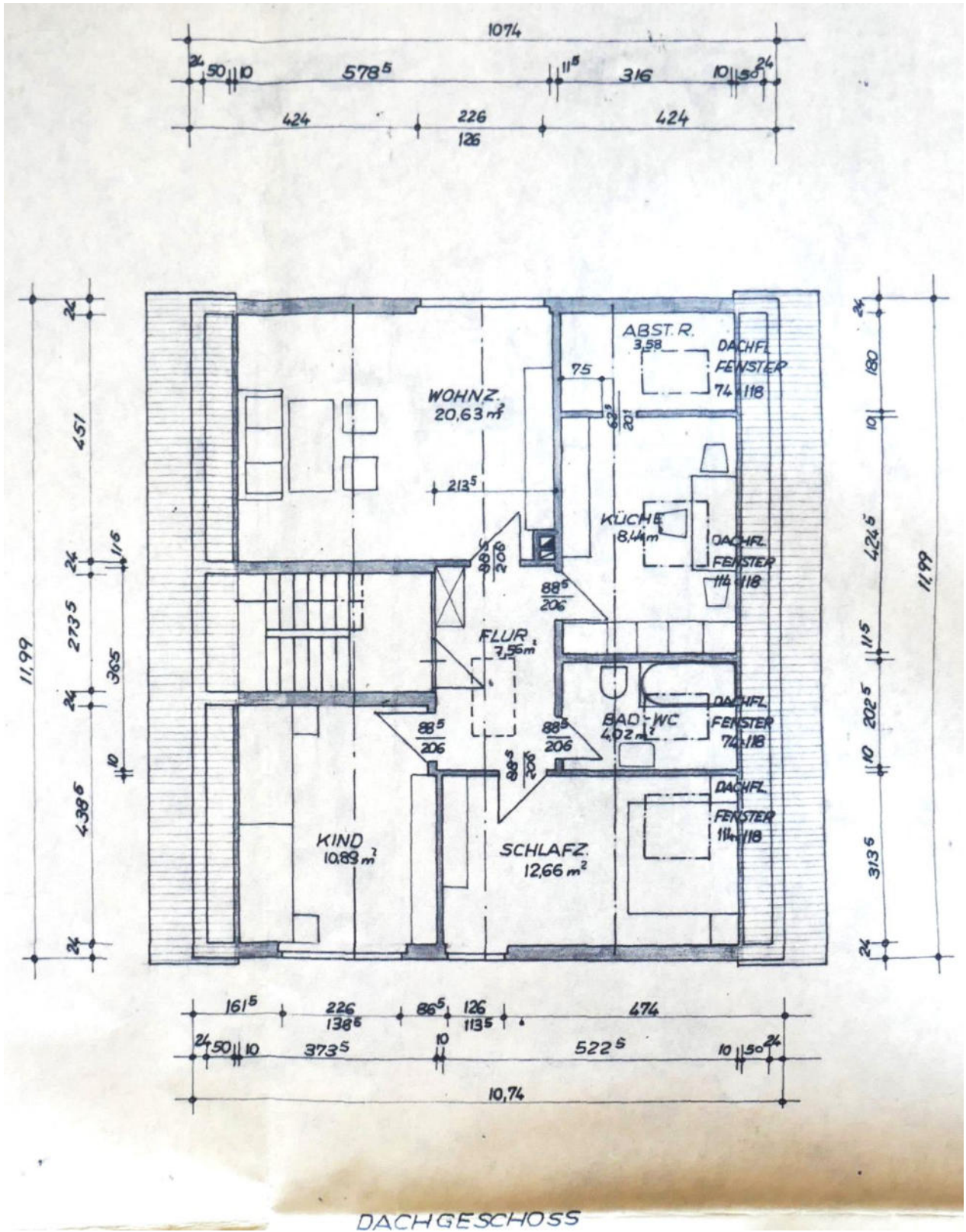
6.3 Grundriss Erdgeschoss



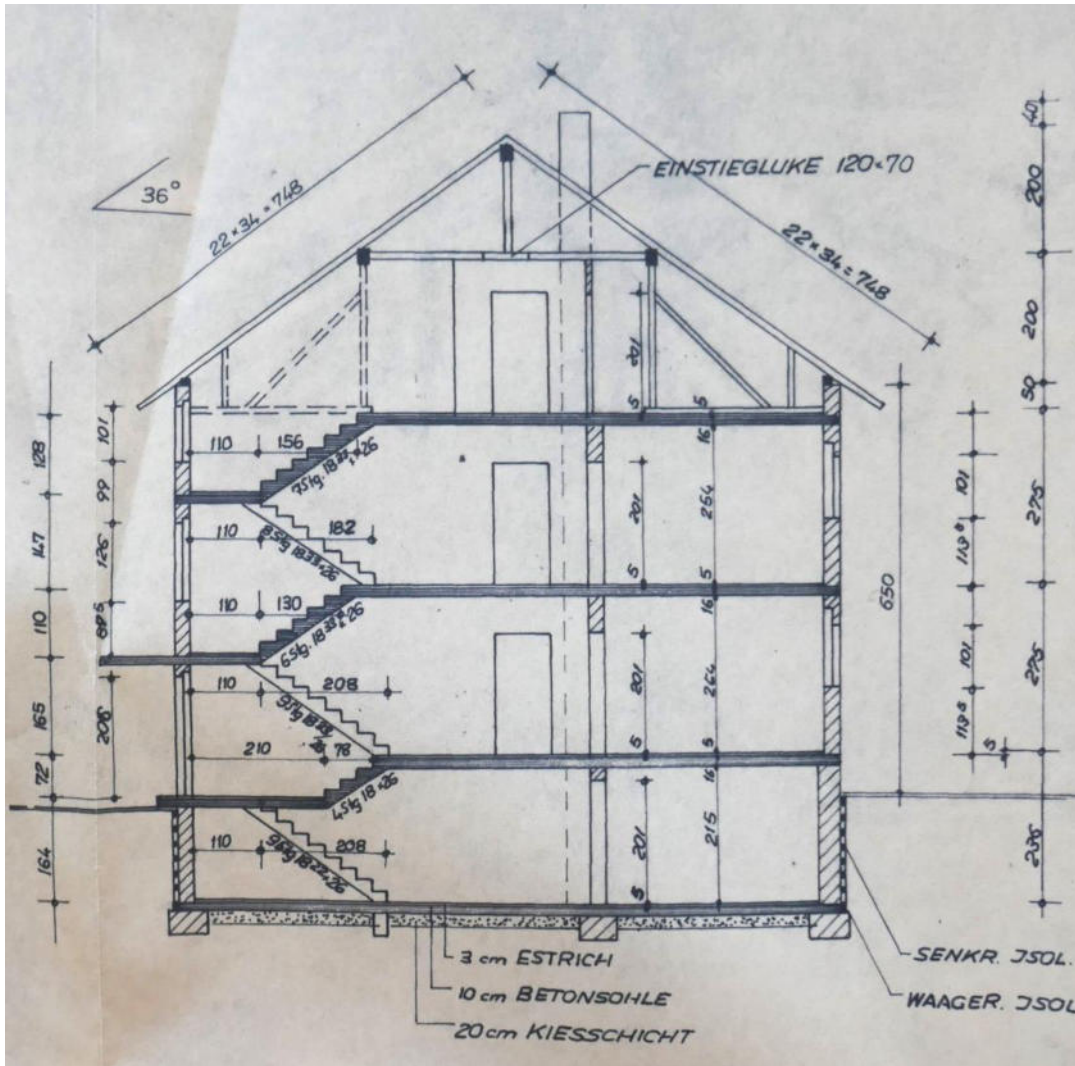
6.4 Grundriss Obergeschoss



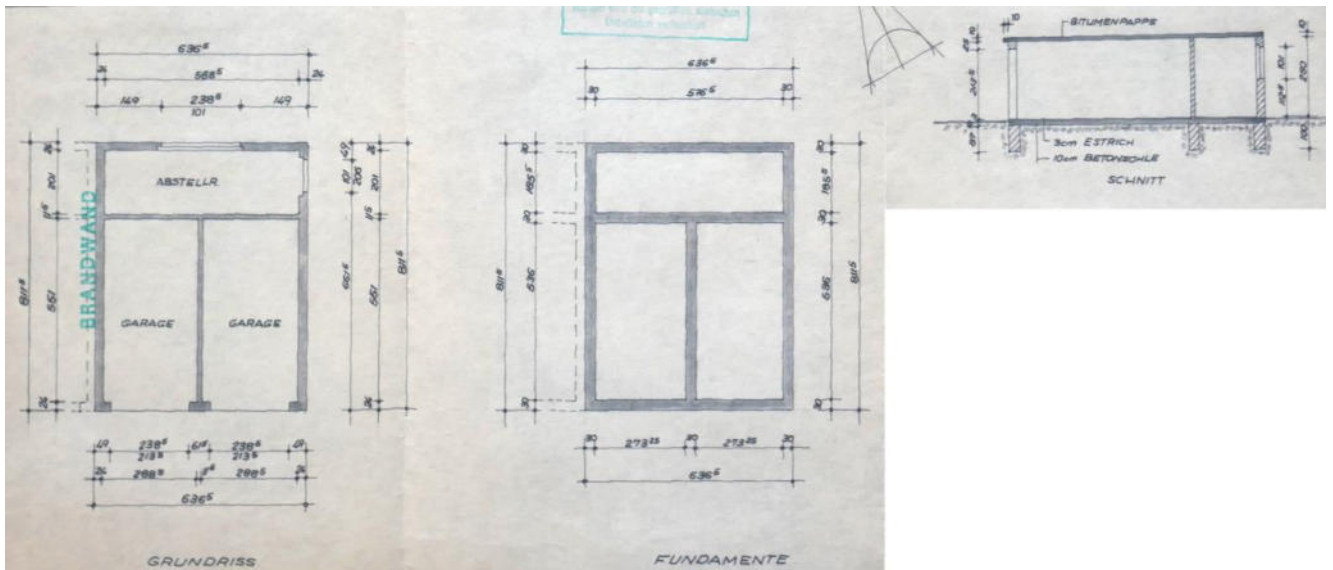
6.5 Grundriss Dachgeschoss



6.6 Querschnitt Wohnhaus



6.7 Garagenpläne



6.8 Wohnflächenermittlung

Die Flächenangaben wurden aus den bereitgestellten Planunterlagen entnommen und auf Plausibilität (Grundlage: Wohnflächenverordnung) geprüft. Die Wohnfläche des Mehrfamilienwohnhauses wird hier insgesamt mit rd. 275 m² ermittelt. Die nachfolgende Aufstellung dient lediglich der Information zur vorhandenen ca. Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohnfläche
		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)
MFH					
EG					
Flur	1			8,59	
Garderobe	1			2,36	
WC	1			2,36	
Küche	1			9,29	
Essen	1			12,72	
Wohnen	1			27,70	
Schlafzimmer	1			17,59	
Bad	1			5,20	
Kind	1			13,26	
Terrasse, ca.	0,25			7,00	
EG gesamt				106,07	106
OG grundrissgleich				99,07	
Balkon				2,06	
OG gesamt				101,13	101
DG					
Flur				7,56	
Bad/WC				4,02	
Küche				8,44	
Abstellraum				3,58	
Wohnen				20,63	
Kind				10,89	
Schlafzimmer				12,66	
DG gesamt				67,78	68
Wohnfläche MFH gesamt					275

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

Geschoss		Flächenfaktor / Sonderform	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)					Bereich a
			(m)	(m)		(m ²)
MFH						
KG	+	1	10,79	12,04	129,91	
EG	+	1	10,79	12,04	129,91	
1.OG	+	1	10,79	12,04	129,91	
DG	+	1	10,79	12,04	129,91	
Summe BGF					519,65	520

BGF 2 Garagen mit Abstellraum: (c. 6,42 m x 8,17 m) = 52,5 m²

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Süd



Foto 2

Ansicht Südwest



Foto 3

Ansicht Nordost vom
Garten (rechts die Ga-
rage, links ein einfacher
Carport/Unterstand)



Foto 4

Ansicht Nord vom
Nachbargrundstück aus
fotografiert



Anschläge: 71 Tsd.