

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gelnhausen – AZ 82 K 16/22**

Aktenzeichen:

R.10985.22 vom 20.10.2022

Anwesen:

**Zweifamilien-Wohnhaus
Laubersbachstr. 16, 63594 Hasselroth
Gem. Neuenhaßlau , Fl. 17, Flst. 111/21**



**ermittelter Verkehrswert
zum Wertermittlungs- /
Qualitätsstichtag:**

05.10.2022 = 265.000,00 €

(ohne Berücksichtigung PV-Aufdach-Anlage)

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 29 Text- und 14 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

**v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke**

**Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024**

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen

Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

O. Selzer

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antriftal
Dörnbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

K. Roth REV (TEGoVA)

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld
Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	5
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	6
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	6
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	9
3.2.1 Beschreibung Grundstück	9
3.2.2 Beschreibung Gebäude	11
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	15
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	15
4. Wertermittlung	16
4.1 Bodenwert	16
4.2 Ertragswert	17
4.2.1 Ertragsverhältnisse	17
4.2.2 Ertragswertermittlung	18
4.3 Sachwert	20
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	20
4.3.2 Sachwertermittlung	22
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.5 Verkehrswert	24
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	26
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	28
6. Literaturangaben	29
7. ANLAGEN	
1	Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
2	Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277
3	Fotos
4	Planunterlagen
5	Auszug aus der Liegenschaftskarte
6	Stadtplan
7	Übersichtskarte

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen

Auftrag vom: 13.09.2022 gemäß Beschluss vom 13.09.2022

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-
zeichners.

**Vorbemerkung: Aufgrund der COVID-19-Pandemie sowie
der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden
Lebenshaltungs- / Energiekosten, bestehen zum Bewer-
tungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche
mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirt-
schaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im All-
gemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den
Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hin-
sichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb
noch nicht abschließend bestimmbar. Dennoch ist die Er-
mittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag wei-
terhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen
Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich
mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beo-
bachtung der Marktentwicklung ist angeraten.**

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

05.10.2022

Ortsbesichtigung:

05.10.2022, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- die Eigentümerin

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchangaben *
- Bauzeichnungen *
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 27.09.2022
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Online-Auszug aus dem Altlasten-Informationssystem
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss

Die mit * gekennzeichneten Unterlagen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Der Eigentümer wurde gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert hinreichend.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	286.524,38 €
---	--------------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	321.193,75 €
--	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-55.000,00 €
---	---	--------------

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	265.000,00 €
--	----------	---------------------

(ohne Berücksichtigung der PV-Aufdach-Anlage mit Eigenverbrauch)

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Zweifamilien-Wohnanwesen

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Lagebezeichnung: Laubersbachstr. 16, 63594 Hasselroth - Neuenhaßlau

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Neuenhaßlau	17	111/21	486 m ²

Grundbuch:

Amtsgericht: Gelnhausen

Grundbuch von: Neuenhaßlau

Blatt: 2088

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegenden Grundbuchunterlagen sind keine wertrelevanten Eintragungen verzeichnet.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß Auskunft durch die Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 27.09.2022 nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht soweit bekannt geworden kein Denkmalschutz.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Baugebiet:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden mit der Bezeichnung Ortsbebauungsplan Neuenhaßlau vom 16.12.1976. Demgemäß ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 zulässig. Die Bebaubarkeit ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Tatsächliche Nutzung:

Das Wohnhaus ist in einer zweigeschossigen, unterkellerten Bauweise mit nicht ausgebautem Satteldach errichtet, die PKW-Garage ist eingeschossig, nicht unterkellert mit flach geneigtem Dach ausgeführt.

Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Gemeinde sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Allerdings sind noch Forderungen für Oktober / November 2022 in niedriger dreistelliger Höhe zur Zahlung ausstehend.

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist vollständig eigengenutzt, eine Vermietung gab es zum Wertermittlungsstichtag nicht.

Abgeschlossenheit:

Eine räumliche Abgeschlossenheit der einzelnen Nutzungseinheiten ist hergestellt.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Gemeinde - Ortsteil:	Hasselroth - Neuenhaßlau
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none">- abnehmende Bevölkerungsentwicklung- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 1 Jahr- Beschäftigungsquote bei etwa 60 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none">- innerörtlich etwa gut- überregional etwa sehr gut- Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 4 km- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie- nächstgelegener Bahnhof in ca. 3 km- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 47 km
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none">- für Grundversorgung vor Ort- größere Geschäfte im ca. 15 km entfernten Oberzentrum Hanau
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Kindergarten im Gemeindegebiet- Grundschule im Gemeindegebiet, weiterführende Schulen in Gelnhausen
Ortslage:	westlich des Ortskerns am Ortsrand, ca. 1 km entfernt
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Wohnanwesen in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut bis sehr gut
Andienung:	von Osten sowie von Norden
Art der Straße:	Anliegerstraßen und Zonen „30“ mit üblichem Ausbau als asphaltierte Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung, Parken im Straßenraum möglich
Versorgungsleitungen:	gemäß Angabe Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	gemäß Angabe öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	etwa trapezförmiger Zuschnitt
Grundstücksoberfläche:	<ul style="list-style-type: none">- etwa eben- etwa auf gleicher Höhe wie Straßenniveau gelegen
Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinflüsse sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden.

Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin.

- Altlasten: Gemäß Angabe nicht bekannt, es weisen keine Umstände auf das etwaige Bestehen hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen vorhanden sein sollten, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
- Abstandsflächen: Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten bzw. Grenzbebauung.
- Grenzverhältnisse: Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau vorhanden.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Zweifamilien-Wohnhaus

- Bauweise / Konstruktion: Massivgebäude
- Zweckbestimmung: Zweifamilien-Wohnhaus
- Baujahr: im Ursprung etwa 1960, seither diverse bauliche Maßnahmen, wie nachfolgend beschrieben; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1977
- Alter: fiktiv etwa 45 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer: Modellkonform im Hinblick auf die Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer auszugehen von 70 Jahren.
- wirtsch. Restnutzungsdauer: fiktiv etwa 25 Jahre unter Berücksichtigung der als erforderlich durchzuführenden baulichen Maßnahmen (z. B. Einbau einer Heizungsanlage)
- Gründung: vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Beton
- Abdichtung gegen Erdreich: nicht bekannt, vermutlich bauzeitüblich ausgeführt
- Wände: soweit bekannt geworden / erkennbar Mauerwerk, gegebenenfalls mit Stahlbetonanteilen

Ansichten:	Sockel mit keramischen Platten, sonst Wärmedämmung oberhalb des Sockels, Putz mit Anstrich
Decken:	Stahlbeton- und Holzbalkendecken, im KG teilweise Deckenunterseite mit Polystyrolplatten
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegel-Eindeckung
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netzsystem angeschlossen
Heizung:	Beheizung im Wohnzimmer des EG und OG über Festbrennstoff-Ofen-Anschlüsse, sonst Elektroeinzelgeräte an Steckdosen
energetische Eigenschaften:	gemäß vorliegendem Energieausweis 55,2 kWh/(m ² a) für Verbrauch Strom und Holzpellets (Aussagekraft Verbrauchsmenge nicht nachvollziehbar) aus 2015
Sanitärinstallation:	im KG Wasser-, Abwasser- und Waschmaschinen-Anschlüsse; in den Wohnungen jeweils Spülenanschluss in der Küche sowie Bad mit Einbauwanne bzw. Einbaudusche, WC und Waschtisch (vermutlich aus etwa 1990er Jahren)
Elektroinstallation:	verdeckt sowie sichtbar verlegt und üblich bemessen (aus Bauzeit sowie ergänzt / überarbeitet)
Fußböden:	Beton, Fliesen, Laminat, PVC-Platten (aus Bauzeit sowie erneuert)
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen
Treppen:	Massivtreppen mit Fliesen bzw. Kunststeinbelag sowie Holzgangentreppe
Türen:	Haustür Metall mit Verglasung (aus Bauzeit); Innentüren soweit notwendig aus Stahl, sonst furnierte Türblätter in Stahlrahmen (aus Bauzeit)
Fenster:	im KG übliche Kellerfenster mit Stahlrahmen und Einfachglas, Treppenhaus mit Glasbausteinbelichtung, sonst Leichtmetallrahmen-Fenster mit Isolierglas (aus Bauzeit), teilweise Kunststoffrahmen-Fenster und Isolierglas sowie Kunststoff-Rollläden mit Gurtwickler-Bedienung (aus Bauzeit)

Sonstige Einbauten,
technische Anlagen,
Sonderbauteile:

Hauszugangstreppe mit Überdachung, Kelleraußentreppe mit Überdachung, überdachter Balkon, hofseitig Balkon

Anmerkung: Auf der Dachfläche ist eine PV-Anlage installiert, welche gemäß Angabe durch die Kreiswerke MKK aus 2017 stammt und der Eigenversorgung dient. Eigentümerseitig wurden keine Angaben dazu mitgeteilt, so dass ein Wert dieser Anlage nicht abgeleitet werden konnte.

Bauweise und Konzeption:

- zweckmäßige Grundrissgestaltung
- Barrierefreiheit nicht vorhanden
- normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude

Baulicher Zustand:

Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit bekannt geworden wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:

- Fassade partiell mit Überarbeitungsnotwendigkeiten (z. B. ausgebleichte Rollläden, Anstrich mit Verschmutzung, etc.)
- Überarbeitungs-Notwendigkeiten im Innenbereich, wie aus der Fotoanlage ersichtlich
- Verglasung partiell schadhaft / undicht / innenseitig angelaufen
- Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkung im Bereich erdberührender Gebäudeteile im KG
- Entwässerungsrohre im KG partiell mit Undichtigkeiten
- Elektroinstallation partiell zu überarbeiten
- neue Heizungsanlage / Beheizungsmöglichkeit erforderlich

PKW-Garage

Bauweise / Konstruktion:

Massivgebäude

Zweckbestimmung:

PKW-Garage

Baujahr:

im Ursprung etwa 1969, seither keine baulichen Maßnahmen, welche zu einer signifikant wertrelevanten Veränderung des Baujahres geführt haben

Alter:	etwa 51 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer auszugehen von 60 Jahren.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	etwa 9 Jahre
Gründung:	vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich bauzeitüblich ausgeführt
Wände:	soweit bekannt geworden / erkennbar Mauerwerk, gegebenenfalls mit Stahlbetonanteilen
Ansichten:	keramische Platten, Putz mit Anstrich
Dächer:	flach geneigtes Dach in Holzkonstruktion mit Schweißbahn-Abdichtung
Abwasser-, Elektroleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das Grundstücknetz angeschlossen
Elektroinstallation:	üblich bemessen
Wandbehandlung:	Putz, Anstrich
Türen:	Stahl-Schwing-Tor, Nebeneingangstür
Fenster:	einfaches Fenster mit Stahlrahmen
Bauweise und Konzeption:	- zweckmäßige Grundrissgestaltung - normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	kleines Vordach
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit bekannt geworden wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt: - Fassade partiell mit Überarbeitungsnotwendigkeiten - Überarbeitungs-Notwendigkeiten im Innenbereich, wie aus der Fotoanlage ersichtlich

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

- Versorgungseinrichtungen: soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
- Entwässerungseinrichtungen: soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem
- Flächenbefestigungen: Verbundsteinpflaster
- Gartengestaltung: Rasenfläche

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Zweifamilien-Wohnanwesen in westlicher Ortsrandlage des Ortsteils Neuenhaßlau der Gemeinde Hasselroth.

Das Wohngebäude wurde in Teilbereichen seit der ursprünglichen Errichtung baulich überarbeitet. Es bestehen bezüglich der baulichen Anlagen Überarbeitungsnotwendigkeiten wie vorstehend beschrieben, welche einer Berücksichtigung bedürfen.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens eingeschränkt Mieter und Käufer finden lassen dürften.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 9 als Wohnbaufläche 185,00 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2022 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine etwas geringere Grundstücksfläche, die Ecklage an zwei Straßen, der ungünstige Zuschnitt. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes unter Bezugnahme auf Umrechnungskoeffizienten z. B. für abweichende Grundstücksgrößen im Zuge der Bodenwertermittlung in Summe nicht vorzunehmen.

Der spezielle Lagewert ist einzustufen bei 185,00 €/m².

	486,00 m ² x	185,00 €/m ² =	89.910,00 €
Bodenwert		=	89.910,00 €

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohnflächen ist in Anlage 1 beigefügt. Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete in Ansatz zu bringen. Zur Ableitung dieser kann jedoch nicht auf einen Mietspiegel zurückgegriffen werden, da weder seitens der Gemeinde noch durch benachbarte / hinreichend vergleichbare Städte / Gemeinden Mietspiegel bzw. Mietpreisübersichten veröffentlicht worden sind. Daher sind anderweitige Veröffentlichungen und Informationsquellen heranzuziehen wie z. B. den Mietwertkalkulator, veröffentlicht durch den zuständigen Gutachterausschuss, Angaben in der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung, etc. Gemäß Mietwertkalkulator des zuständigen Gutachterausschusses ergibt sich stichtags-, lage- und objektbezogen nach erforderlich durchzuführenden baulichen Maßnahmen wie Einbau einer Heizungsanlage eine Netto-Kaltmiete für die Wohnungen im EG und OG von 7,50 €/m². Diese Ansätze werden durch die teilweisen Angaben in der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung hinreichend bestätigt. Für die PKW-Garage kann ein Nutzwert von 60,00 € monatlich angenommen werden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

66,00 m ² Wohnung im EG	x	7,50 €/m ² =	495,00 €
66,00 m ² Wohnung im OG	x	7,50 €/m ² =	495,00 €
PKW-Garage		=	60,00 €
monatlicher Rohertrag		=	1.050,00 €
jährlicher Rohertrag		=	12.600,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		5,00 %	
Instandhaltungskosten:		13,00 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		22,00 %	-2.772,00 €
jährlicher Reinertrag		=	9.828,00 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat.

Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich.

Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird.

Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden.

Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	9.828,00 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
1,00 % Liegenschaftszinssatz x 89.910,00 €	=	-899,10 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.928,90 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei Restnutzungsdauer von 25 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 1,00 %	=	x 22,02

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und markt-spezifischen Besonderheiten Berücksichtigung zu finden. Stichtagsbezogen ist durch den zuständigen Gutachterausschuss der Liegenschaftszinssatz für Ein- / Zweifamilienhäuser angegeben zu 2,0 % mit einer Standardabweichung von 1,7 % bezogen auf einen Bodenrichtwert von 146 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 6,91 €/m², einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 21 %. Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenndaten, ist der Liegenschaftszinssatz in Summe abzumindern und einzustufen mit 1,00 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$22,02 \times 8.928,90 \text{ €} = 196.614,38 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)} = 89.910,00 \text{ €}$$

$$\text{marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale} = \underline{\underline{286.524,38 \text{ €}}}$$

4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigefügt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in unüblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für Mai 2022 mit Basis 2015 = 100 zu 147,2 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 163,4. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Zweifamilien-Wohnhaus

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; etwa Typ 1.12, überwiegend Standardstu- fe 2 (nach durchzuführenden bauli- chen Maßnahmen wie Einbau Hei- zungsanlage), objektbezogen ange- passt und bemessen, sachverstän- dig gewählt, etwa	=	680,00 €
Index		x	1,634
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.111,12 €/m ²
Brutto-Grundfläche	385,00 m ²	x gerundet	1.110,00 €
		=	427.350,00 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	7.650,00 €
Herstellungskosten		=	435.000,00 €
bei einem Alter von	45 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	64,3 %	=	-279.705,00 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	155.295,00 €

PKW-Garage

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 14.1, überwiegend Standardstufe 4, objekt- bezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	485,00 €
Index		x	1,634
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	792,49 €/m ²
Brutto-Grundfläche	30,00 m ²	x gerundet	790,00 €
		=	23.700,00 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	1.300,00 €
Herstellungskosten		=	25.000,00 €
bei einem Alter von	51 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	85,0 %	=	-21.250,00 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	3.750,00 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten

Gebäudeherstellungskosten mit ca. 5 %	=	7.952,25 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet	=	8.000,00 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	167.045,00 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	89.910,00 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	256.955,00 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	1,25

Im vorliegenden Bewertungsfall können die seitens des zuständigen Gutachterausschusses abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Bemessung des Ausgangswertes herangezogen werden.

Demgemäß ergibt sich bei dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert und dem objektbezogenen Bodenrichtwertniveau ein Sachwertfaktor von etwa 1,35 bis 1,40 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 700 m², einen BRW von 170 €/m², eine Restnutzungsdauer von 34 Jahren, eine Standardstufe von 2,7, eine Wohnfläche von 161 m² und einem Wert für Außenanlagen und Nebengebäude von rd. 17.000 €. Unter Berücksichtigung der abweichenden Kenndaten des Bewertungsobjektes und der Nutzung als Zweifamilien-Wohnhaus ist in Summe eine Abminderung des Sachwertfaktors vorzunehmen und dieser einzustufen mit 1,25.

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	321.193,75 €
--	----------	---------------------

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert sowie für den kalkulatorischen Einbau einer Heizungsanlage, etc., auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa
 – 50.000 € bis – 60.000 € = -55.000,00 €
-
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -55.000,00 €**

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), 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.

Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert hinreichend.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =		321.193,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>-55.000,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =		266.193,75 €
Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	<u>265.000,00 €</u>

(ohne Berücksichtigung der PV-Aufdach-Anlage mit Eigenverbrauch)

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 2.170 €/m² Wohnfläche und dem rd. 22,7-fachen des jährlichen Rohertrages.

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise: Aufgrund der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.

Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2020 bis Stichtag
- Baujahr: 1965 bis 1980
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 10 km
- Bodenrichtwert: 150 €/m² bis 220 €/m²
- Wohnfläche: 100 m² bis 150 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 10 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 150 €/m² bis 210 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 180 €/m²)
- Wohnfläche 115 m² bis 150 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 140 m²)
- Baujahre 1966 bis 1975 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1970)
- Grundstücksgroße 358 m² bis 1.263 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 710 m²)
- Standardstufe 1,7 bis 3,0 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2,1)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 2.474 €/m², der Median liegt bei etwa 2.493 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 2.329 €/m², der Median zu etwa 2.305 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 17 %, was auf eine brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	2.329 €/m ²	2.305 €/m ²	17 % - brauchbar (10 KF)
25 %	2.178 €/m ²	2.126 €/m ²	13 % - brauchbar (8 KF)
20 %	2.178 €/m ²	2.126 €/m ²	13 % - brauchbar (8 KF)
15 %	2.345 €/m ²	2.375 €/m ²	10 % - sehr gut (5 KF)
10 %	2.427 €/m ²	2.460 €/m ²	6 % - sehr gut (4 KF)
5 %	2.305 €/m ²	2.305 €/m ²	4 % - sehr gut (2 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 2.295 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 2.285 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 300.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden, das Anwesen ist vollständig eigengenutzt.
Verwalter(in) nach WEG?	Es ist kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsge- setz (WEG) bestellt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Nein, gemäß Angabe und Auskunft durch die zuständige Stelle der Gemeindeverwaltung.
Sind Maschinen oder Be- triebseinrichtungen vorhan- den, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	Nein.
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	Nein, soweit erkennbar.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden.
Liegt ein Energieausweis vor?	Gemäß vorliegendem Energieausweis 55,2 kWh/(m ² a) für Ver- brauch Strom und Holzpellets (Aussagekraft Verbrauchsmenge nicht nachvollziehbar) aus 2015.
Bestehen Altlasten?	Nicht bekannt geworden.

Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH** (REV)

von der IHK öbuv Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

ANLAGE 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN

nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.

Die Berechnung wird aus den zur Verfügung gestellten Baugenehmigungsunterlagen übernommen und ist für den Zweck dieser Gutachtenerstattung hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Eine Überprüfung mit den vorliegenden Baugenehmigungsplanunterlagen hat keine signifikanten Abweichungen gezeigt. Der Balkon im EG sowie der außerhalb der Wohnung gelegene Balkon im OG wird pauschal im Zuge der Bemessung der Netto-Kaltmiete berücksichtigt.

Berechnung der Wohnfläche:

Krdgeschoß:

Schlafzimmer	4,385 · 3,76	= 16,49 m ²	✓
Wohnzimmer	5,01 · 3,76	= 18,84 "	✓
Kinderzimmer	3,385 · 3,01	= 10,18 "	✓
Küche	4,01 · 3,01 + 0,375 · 1,135	= 12,49 "	✓
Bad, W.C.	1,635 · 2,76	= 4,51 "	
Diels	4,26 · 1,26	= 5,37 "	
		<u>= 57,88 "</u>	
		- 3 % 2,05 "	
		<u>= 55,84 "</u>	✓

Obergeschoß:

Schlafzimmer	4,385 · 3,76	= 16,49 m ²	
Wohnzimmer	5,01 · 3,76	= 18,84 "	
Kinderzimmer	3,385 · 3,01	= 10,18 "	
Küche	4,01 · 3,01 + 0,375 · 1,135	= 12,49 "	
Bad, W.C.	1,635 · 2,76	= 4,51 "	
Diels	4,26 · 1,26	= 5,37 "	
		<u>= 67,85 "</u>	
		- 3 % 2,04 "	
		<u>= 65,84 "</u>	
		<u><u>= 131,68 "</u></u>	

*Obergeschoß wird lt. Antrag
 bereits nicht ausgebaut!*

Wohnfläche insgesamt:

= 131,68 m²

ANLAGE 2**ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF****nach DIN 277 (Ausgabe 06-1987/2005)**

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Da es sich bei den Maßen der Planunterlagen um Rohbaumaße ohne Außenwandbekleidungen (Wärmedämmung, Putz, etc.) handelt, wird dieser Umstand pauschal im Zuge des Ansatzes in Abschnitt 4.3.1 berücksichtigt.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teilfläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Zweifamilien-Wohnhaus</u>					
KG	9,990	9,240		92,31	
	+	1,625	3,740	6,08	98,39
EG	9,990	9,240		92,31	
	+	1,625	3,740	6,08	98,39
OG	9,990	9,240			92,31
DG	9,990	9,240			92,31
					381,40
<u>PKW-Garage</u>					
EG	8,050	3,740			30,11
					30,11

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

ANLAGE 3 FOTOS



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

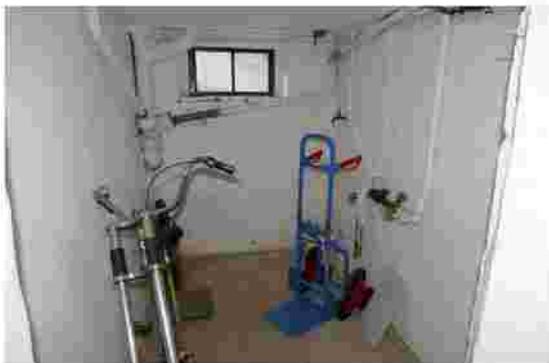


Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47

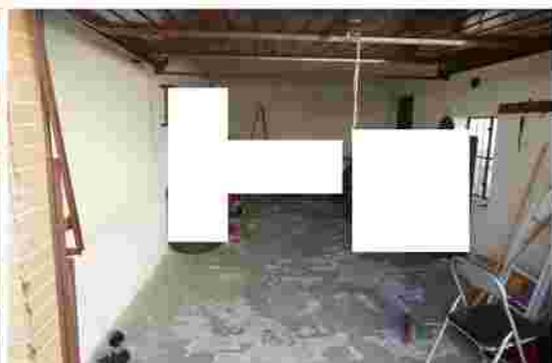


Foto 48

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 49



Foto 50

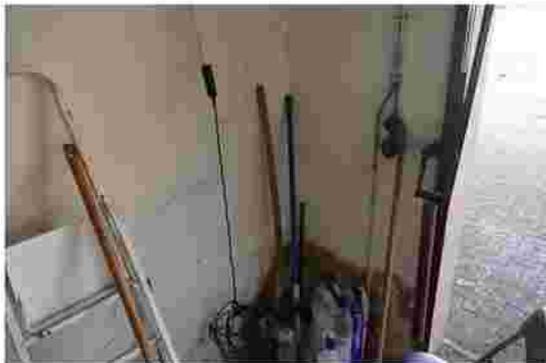
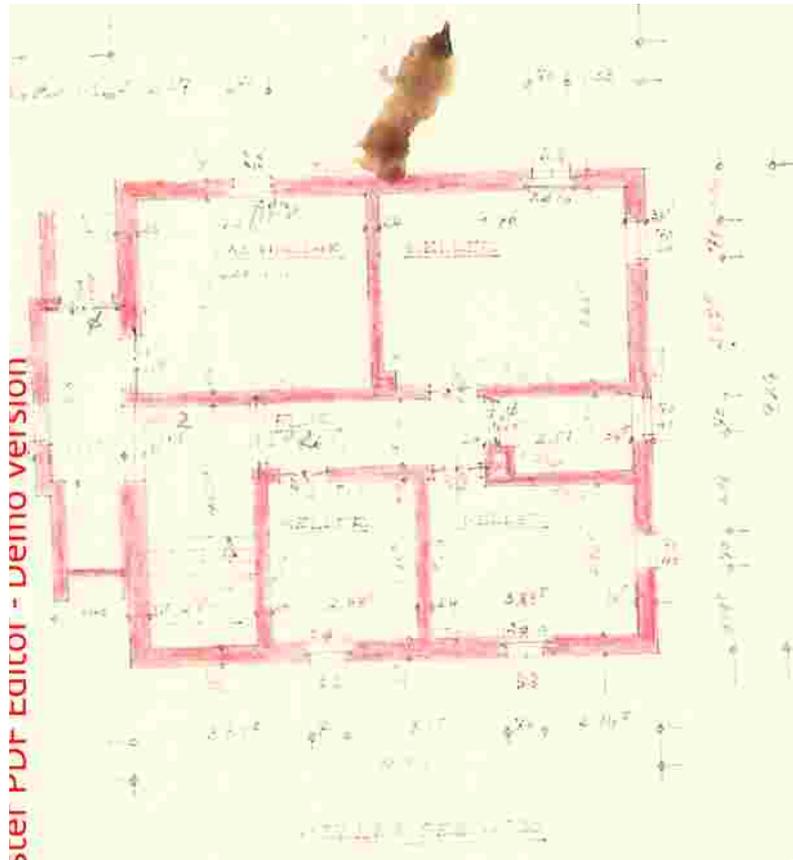


Foto 51

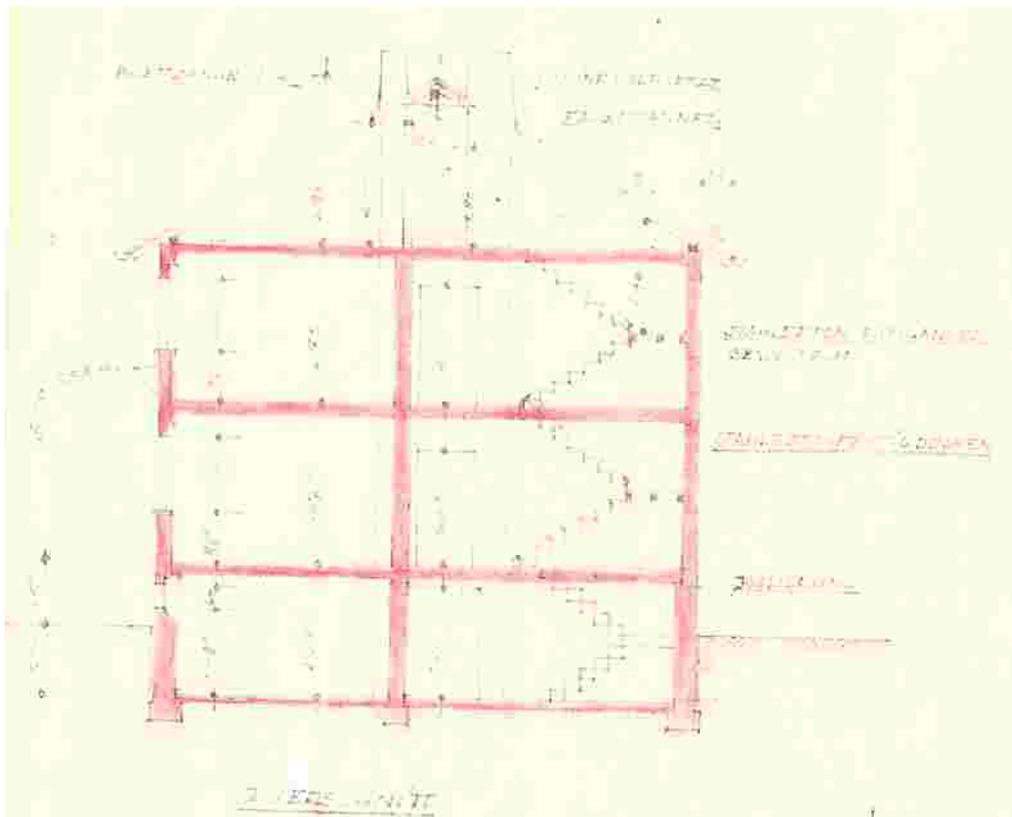
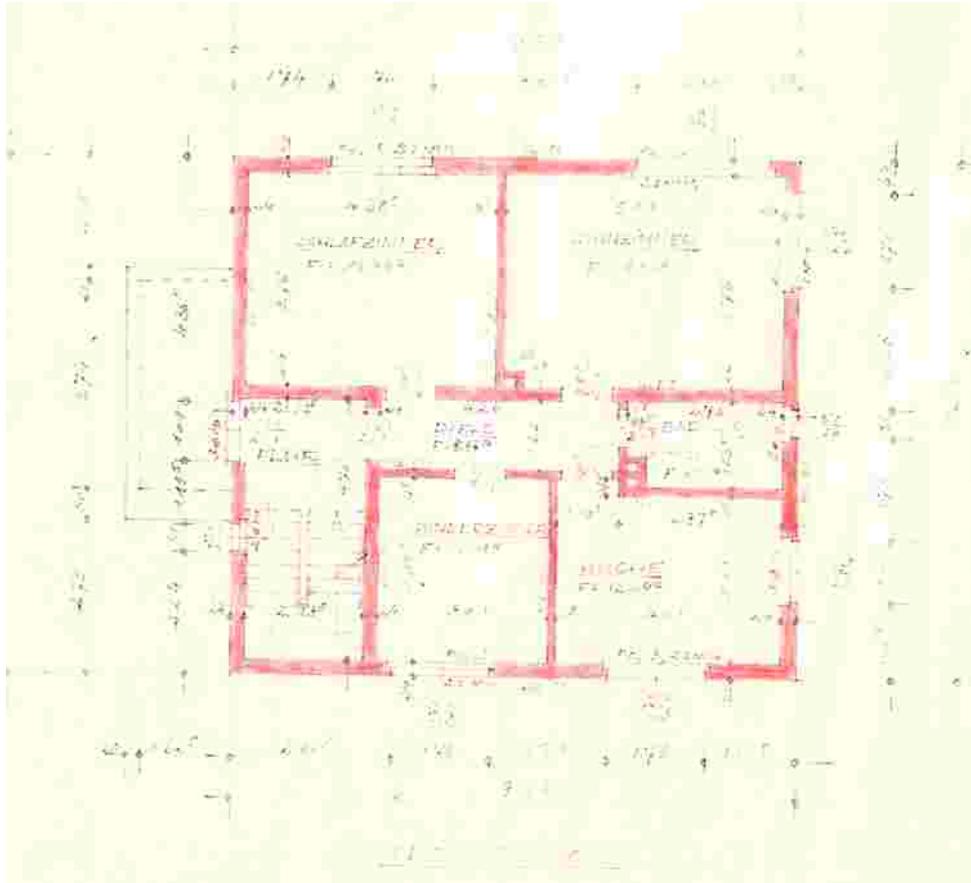


Foto 52

ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN

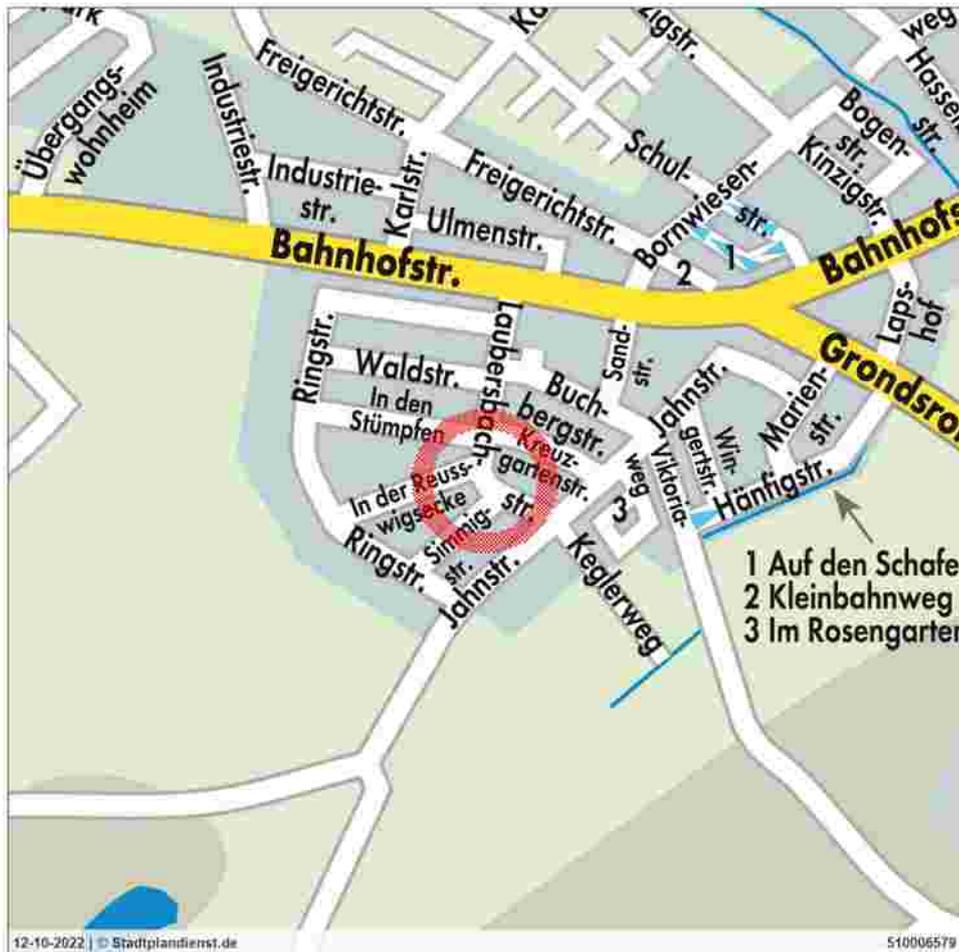


ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 6 STADTPLAN

Stadtplan	Stadtplan	Laubersbachstr. 16
Stadtplandienst		63594 Hasselroth



0m 100m 200m 300m

Datenquelle: Stadtplandienst.de

Dieses maschinell erstellte Dokument wurde am 12.10.2022 abgerufen.
Mit dem Abruf wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der Webmaps GmbH anerkannt.

stadtplandienst
de.ch.at

ANLAGE 7 ÜBERSICHTSKARTE

Landkarte	Übersichtskarte	Laubersbachstr. 16
Stadtplandienst		63594 Hasselroth



0km 5km 10km 15km



Datenquelle: Stadtplandienst.de

Dieses maschinell erstellte Dokument wurde am 12.10.2022 abgerufen.
Mit dem Abruf wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der Webmaps GmbH anerkannt.

