

M E H R W E R T

Sachverständigenbüro für Immobilien
beraten bewerten optimieren

Christian W. Petri

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

Mittlere Röde 1 Ohmstraße 20 A
63571 Gelnhausen 63225 Langen

Petri@mehrwert.info

AG Gelnhausen Zwangsversteigerungsgericht
82 K 22/22
Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft
Eigentumswohnung WG-2
Rosenstraße 11
63579 Freigericht-Somborn

Wertermittlungstichtag: 06.01.2023
Verkehrswert: 230.000 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung WG-2 (MEA 600/1.000), Rosenstraße 11, 63579 Freigericht-Somborn.
Auftraggeber:	Amtsgericht Gelnhausen, Vollstreckungsgericht, Philipp-Reis-Straße 9, 63571 Gelnhausen.
Gebäudeart:	3- bis 4-Zimmereigentumswohnung.
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Somborn Blatt 6078 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).
Grundstücksdaten:	MEA 600/1.000 an Amtsgericht Gelnhausen, Grundbuch von Somborn, Gemarkung Somborn, Flur 4, Flurstück 106/11, Gebäude- und Freifläche, 586 m ² .
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage am nördlichen Ortsrand von Freigericht-Somborn, gepflegtes Umfeld, Kinderspielplatz angrenzend, Nahversorgungseinrichtungen im näheren Umfeld. Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen überwiegend in Gelnhausen und Hanau erreichbar. Insgesamt mittlere Lagequalität.
Grundstücks-/ Gebäudebeurteilung:	Nahezu rechteckiges, ebenes Eckgrundstück. Ca. 4-Zimmerwohnung im Dachgeschoss und Spitzboden im Zweifamilienhaus mit teilgewerblicher Nutzung im EG. Detailbeschreibung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung unmöglich. Keine Rücklagen der WEG. 2 x Pkw-Stellplatz. Sondernutzungsrecht an Gartenfläche. Annahme: Mittlerer Wohnwert.
Baujahr:	Ursprung 1992/2019, für die Wertermittlung fiktiv 1995.
Restnutzungsdauer:	42 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.
Flächen:	116 m ² Wohnfläche im DG und wohnraumähnliche Fläche im Spitzboden.
Bodenwertanteil:	70.000 €
Vergleichswert:	135.000 €
Sachwert:	230.000 €
Zubehör und Bestandteile:	Unbekannt €
Verkehrswert:	230.000 €
€/m² Wohnfläche:	2.399 €

Vorwort

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

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2. Allgemeine Objektdaten	4
3. Lage	5
3.1. Makrolage	5
3.2. Mikrolage	7
3.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr	7
3.2.2. Individualverkehr	7
4. Grundstück - Beschreibung des Grundstückes	8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung	8
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung	9
6.2. Raumaufteilung	10
7. Baurecht	10
7.1. Bebaubarkeit	10
7.2. Denkmalschutz	11
8. Miet- und Pachtverhältnisse	11
9. Stellplätze	11
10. Besondere Umstände	11
10.1. Rechte und Belastungen	11
10.1.1. Rechte im Grundbuch	11
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	11
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	12
10.3. Gebäudezustand	12
10.3.1. Instandhaltungszustand	12
10.3.2. Gebäudeschäden	13
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	13
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	14
11.1. Bodenwert	15
11.2. Vergleichswertverfahren	16
11.3. Ertragswertverfahren	17
11.4. Sachwertverfahren	18
11.5. Zubehör und Bestandteile	20
11.6. Ableitung des Verkehrswertes	20

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Rosenstraße 11, 63579 Freigericht-Somborn.

Objektart: 4-Zimmer-Eigentumswohnung.

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen, Vollstreckungsgericht,
Philipp-Reis-Straße 9, 63571 Gelnhausen.

Beauftragter Gutachter:

Christian W. Petri
Dipl.-Ing. Architekt, International Appraiser (DIA), Dipl. Sachverständiger
(DIA), öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Hanau-Gelnhausen-
Schlüchtern für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten
Mittlere Röde 1
63571 Gelnhausen
Ohmstraße 20 A
63225 Langen

Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

06.01.2023/ 06.01.2023

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Eine im Haus lebende, weibliche Person, die ihren Namen nicht
Mitteilte,
Herr Petri, Sachverständiger.

Es wurde keine Innenbesichtigung des Grundstücks ermöglicht. Es
wurden sachverständige Annahmen getroffen. Für nicht besichtigte
Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche angenommen.

Verwendete Unterlagen:

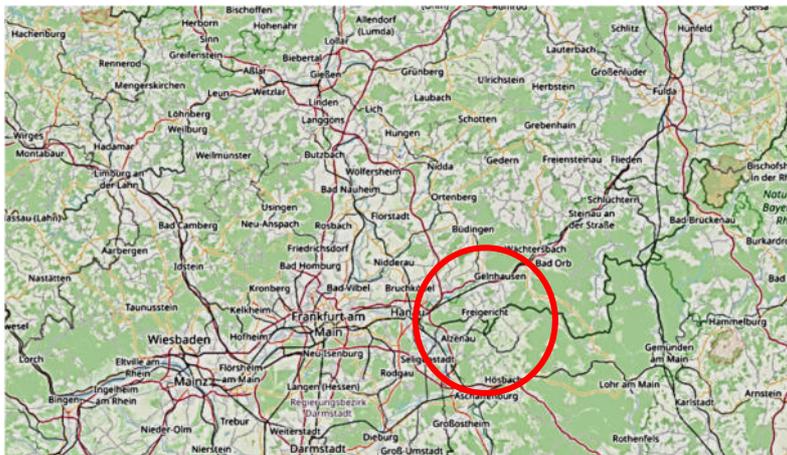
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertauskunft
Grundbuchauszug
Teilungserklärung, Übertragungsvertrag
Planungsrechtliche Auskunft
Bauakten Gemeinde Freigericht und Bauaufsicht des MKK,
Abgeschlossenheit/Teilungserklärung aus der Grundakte
Marktberichte

3. Lage

3.1 Makrolage Main-Kinzig-Kreis

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Gelnhausen
Fläche:	1.397,33 km ²
Einwohner:	421.689 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte:	302 Einwohner je km ²

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Freigericht-Somborn im Main-Kinzig-Kreis. Der Main-Kinzig-Kreis ist ein Landkreis im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen, der bevölkerungsreichste Landkreis des Landes und zugleich der flächenmäßig größte Landkreis in Südhessen. Die Kreisstadt ist Gelnhausen, die größte Stadt ist Hanau.



Quelle: OpenStreetMap

Der Kreis liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet. Der dicht besiedelte südwestliche Teil des Landkreises um die Städte Hanau und Maintal ist zudem Bestandteil der Stadtregion Frankfurt. Der Landkreis entstand 1982 durch den Zusammenschluss der Landkreise Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern mit der kreisfreien Stadt Hanau. Darüber hinaus kamen durch Eingemeindungen Orte zum Main-Kinzig-Kreis, die zuvor nicht den Altkreisen angehörten, so z. B. Heldenbergen als Stadtteil von Nidderau und Büdesheim als Ortsteil von Schöneck, die bis dahin dem Landkreis Friedberg angehörten, sowie die heutigen Hanauer Stadtteile Steinheim und Klein-Auheim, zuvor Landkreis Offenbach. 1977 wurde die Stadt Bergen-Enkheim, die zunächst dem Main-Kinzig-Kreis angehörte, Stadtteil von Frankfurt am Main. Darüber hinaus liegt der gemeindefreie Gutsbezirk Spessart im Gebiet des Main-Kinzig-Kreises.

Der Landkreis hat seinen Namen von den zwei Hauptflüssen, dem Main, der die südwestliche Kreisgrenze bildet, und seinem rechten Nebenfluss Kinzig, der das Kreisgebiet von Nordosten nach Südwesten durchfließt. Die Landschaften um die Kinzig sind die Ausläufer von Vogelsberg, Spessart und der westlichen Rhön. Nördlich der Kinzig erstreckt sich das Ronneburger Hügelland und der Büdinger Wald. Der höchste Berg im Main-Kinzig-Kreis ist der Haag mit 584,6 m ü. NHN.

Der Main-Kinzig-Kreis grenzt im Uhrzeigersinn im Nordwesten beginnend an den Wetteraukreis, den Vogelsbergkreis, den Landkreis Fulda (alle in Hessen), an die Landkreise Bad Kissingen, Main-Spessart und Aschaffenburg (alle in Bayern) sowie an den Landkreis Offenbach und die kreisfreien Städte Offenbach am Main und Frankfurt am Main (alle wiederum in Hessen). Heute ist der Main-Kinzig-Kreis mit etwa 410.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Kreis in Hessen, mit seiner Fläche von ca. 1400 km² liegt er an vierter Stelle.

Das Spektrum der an verschiedenen Standorten im Kreis ansässigen Unternehmen erstreckt sich von moderner Großindustrie und verarbeitendem Mittelstand über innovative Handwerksunternehmen bis hin zu der gerade in den vergangenen Jahren stark angewachsenen Zahl neuer Start-Ups. Im letzten Vierteljahrhundert prägt die mittelständische Industrie auch

weiterhin das wirtschaftliche Gesicht der Region. Bemerkenswert ist die hohe großbetriebliche Struktur der Industrie des Main-Kinzig-Kreises. Von den 100 größten Industriebetrieben Hessens haben sieben ihren Standort im Main-Kinzig-Kreis. Unter den im Kreis ansässigen Unternehmen finden sich zahlreiche Firmen von Weltrang, wie z. B. Evonik Industries, Infracor, WOCO, Heraeus, Dunlop, Engelbert Strauss, Norma Gruppe und die Anvis Gruppe. Weitere ansässige große Unternehmen sind zum Beispiel Putzmeister, Bien-Zenker, und das Birkenstock-Werk in Steinau an der Straße.

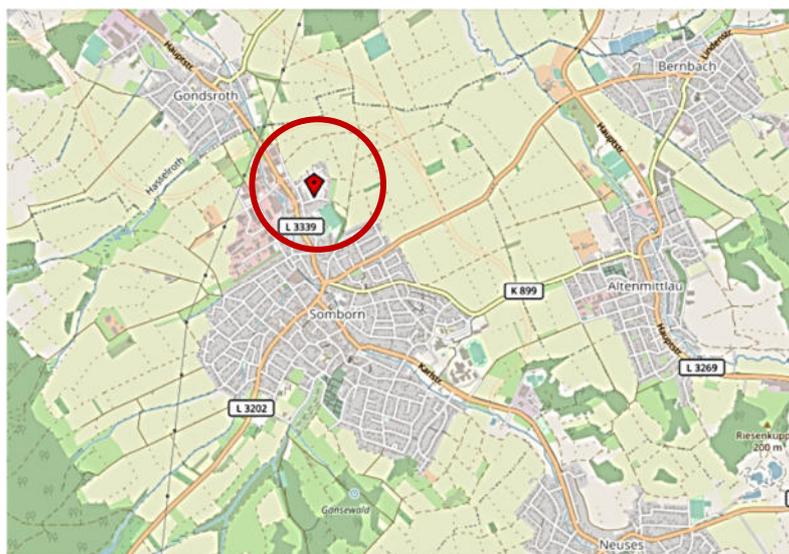
Der Main-Kinzig-Kreis hat ein dichtes Netz an Grund- und weiterführenden Schulen. Die Gymnasien und die berufsbildenden Schulen konzentrieren sich größtenteils auf die ehemaligen Kreisstädte Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern. Darüber hinaus befindet sich in Freigericht mit der Kopernikusschule die größte allgemeinbildende Schule Deutschlands.

Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 66 (Frankfurt–Fulda) und die 45 (Aschaffenburg–Dortmund). Ferner erschließen mehrere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen das Kreisgebiet, darunter die B 43 und die B 45. Der Kreis wird in seiner gesamten Länge von der Fernbahnstrecke Frankfurt–Fulda–Berlin/Hamburg/Dresden (Kinzigtalbahn) durchzogen. Im südwestlichen Kreisteil kreuzt sich damit im Bahnknotenpunkt Hanau die Fernbahnstrecke Frankfurt–Würzburg–Nürnberg–München.

Freigericht

Freigericht ist eine ländliche Gemeinde im hessischen Main-Kinzig-Kreis. Sie liegt unmittelbar an der bayerischen Grenze. Auf Grund der historischen Entstehung und Bedeutung des Gemeindegarnens wird diese umgangssprachlich auch „Das Freigericht“ genannt. Über 40 % des Gemeindegebietes sind bewaldet. Die höchste Erhebung mit 371 m ü. NN ist der Heidkopf in der Sölzert, der niedrigste Punkt liegt auf 140 m ü. NN. Eine ausgeprägte Infrastruktur ist vorhanden. Die Gemeinde ist ein nachgefragter Gewerbestandort und hat gleichzeitig einen guten Wohnwert vorzuweisen.

Freigericht besteht aus den Ortsteilen Altenmittlau, Bernbach, Somborn, Neuses und Horbach, zählt ca. 14.700 Einwohner. Die innerörtlichen Verkehrsverbindungen sind gut ausgebaut. Es bestehen Anbindungen in Richtung Hanau, Gelnhausen sowie nach Alzenau und Aschaffenburg. Hallenbad, Sauna, Kegelbahnen, Sportanlagen, Golfplatz, Kneipp-Anlage, Angelteiche und die Freigericht-Halle bilden das Freizeitangebot.



Quelle: OpenStreetMap

3.2 Mikrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in einem Neubaugebiet der 90er Jahre im nördlichen Teil von Somborn. Das Umfeld wird aus ähnlichen Ein- und Zweifamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise gebildet. Nach Norden grenzt der Feldrand an, nach Süden ist ein Gewerbegebiet situiert, der Ortskern mit sich verdichtender Bebauung liegt östlich. Ein Kinderspielplatz grenzt direkt an die Liegenschaft an. Ein Kindergarten, eine Grundschule und die Gesamtschule Kopernikusschule befinden sich vor Ort. Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Gewerbegebiet und in der Ortsmitte. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vor Ort und in den umliegenden Gemeinden situiert. Im Bereich der Liegenschaft hat die Rosenstraße zwei breite, geplästerte Fahrstreifen, die auf straßengleichem Niveau von Gehwegen begleitet werden. Die Straße ist voll ausgebaut.

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle befindet sich 5 Minuten von der Liegenschaft entfernt. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 50 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 80 Minuten zu erreichen. Das Stadtgebiet ist durch Stadt- und Regionalbusse ländlich gut erschlossen.

3.2.2 Individualverkehr

Von der Liegenschaft aus ist die Auffahrt auf die A 66 ca. 10 Minuten Fahrzeit entfernt. Insgesamt ist das Gebiet über die Landes- und Bundesstraßen sowie Autobahnen gut erschlossen. Tageszeit- und verkehrsbedingt können diese Fahrzeiten stark abweichen.

Beurteilung

Makro- und Mikrostandort haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Die Analyse ergibt Aufschluss über die Wirtschaftskraft der Bewohner und durch die Bevölkerungsstruktur Aufschluss über das mögliche Nachfrageverhalten nach Immobilien. Wichtige Merkmale für Makro- und Mikrostandort ist die verkehrliche Anbindung an andere Wirtschaftsstandorte, die Versorgung mit Konsumartikeln, aber auch die Berufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Rhein-Main-Gebiet im Allgemeinen und der Standort Freigericht-Somborn im Besonderen stellen sich positiv hinsichtlich der o.g. Faktoren dar. Der demografische Wandel, einhergehend mit der fortschreitenden Urbanisierung, sorgt für eine anhaltende Nachfrage nach Eigentumswohnungen in gepflegten, nicht zu großen Wohnanlagen. Ebenfalls wenig nachgefragt sind zu kleine Wohnanlagen, wie die hier zu bewertende Wohnung im Zweifamilienhaus. Die zu bewertende Liegenschaft kann die lagebedingte Nachfrage damit nur bedingt erfüllen. Geräuschemissionen vom Kinderspielplatz sind möglich, da sich das zu bewertende Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche angrenzend zu diesem befindet. Alle Geschäfte des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sind in kurzer Entfernung erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine mittlere Lagequalität.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das nahezu rechteckig geschnittene und überwiegend ebene Eckgrundstück hat zur Rosenstraße eine Frontbreite von ca. 30 m und zur Nelkenstraße von ca. 20 m. Das Gebäude, ca. 11 m x 11 m, ist zentral auf dem Grundstück errichtet. Im nordwestlichen Bereich ist eine Pkw-Doppelgarage mit davorliegenden Pkw-Stellplätzen situiert. Der Hauszugang erfolgt von Süden. Hier sind auch die beiden der zu bewertenden Wohnung zugeordneten Pkw-Stellplätze situiert. Soweit ohne Innenbesichtigung ersichtlich ist der Garten als Ziergarten mit einer Rasenfläche, Beeten, Wegen und Sträuchern sowie Hecken bepflanzt. Zu den Nachbarseiten ist das Grundstück mit Maschendraht bzw. Stabmattenzaun eingefriedet. Zur Straße findet die Einfriedung teilweise durch Mauern und Hecken statt, teilweise ist keine Einfriedung vorhanden.

Bei der Ortsbesichtigung des Grundstückes hat sich kein Verdacht auf Bodenkontaminierung ergeben. Es wurde keine Untersuchung des Baugrundes oder sonstige Bodenanalysen durchgeführt. Es wird für die Bewertung die Freiheit von Altlasten und normale Tragfähigkeit des Bodens unterstellt. Erschließungszustand: Nach Auskunft der Gemeinde ist die Liegenschaft an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; das Grundstück verfügt über einen Telekomanschluss. Die verfügbaren Bandbreiten an schnellem Internet weichen von Anbieter zu Anbieter ab. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Abgaben durch die Eigentümer bezahlt wurden.

5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht von Gelnhausen, Grundbuch von Somborn, Blatt 6078, 600/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	1
	Gemarkung	Somborn
	Flur	4
	Flurstück	106/11
	Liegenschaftsbuch	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Rosenstraße 11
	Größe	586 m ²

verbunden mit dem Sondereigentumsanteil an dem im Aufteilungsplan mit WG-2 und helllila gekennzeichneten Räumen im Dachgeschoss und Spitzboden, dem Balkon sowie einem Abstellraum (Abstell II) im Kellergeschoss, ebenfalls mit WG-2 und helllila gekennzeichnet.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Sondernutzungsrecht an zwei Kfz-Stellplätzen sowie der Gartenfläche, jeweils mit WG-2 und helllila gekennzeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 6077 und 6078). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 13.08.2019 (UR-Nr. 425/2019, Notariatsverwalter Christoph Pfeifer, Freigericht) Bezug genommen. Übertragen aus Blatt 4797; eingetragen am 28.08.2019.

Abteilung I: Wird nicht genannt.
(Eigentümer)

Abteilung II: Lfd. Nr. 1 zu 1: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs
(Lasten/ auf Rückübertragung des Eigentums für die Berechtigten.
Beschränkungen) Lfd. Nr. 2 zu 1: Zwangsversteigerungsvermerk.

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bausubstanz, der baujahrestypischen Konstruktion und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung soweit diese vorlag. Zerstörende Untersuchungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Bei einer nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten Liegenschaft erfolgt die Beschreibung für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum zusammen. Für nicht besichtigte Bereiche werden sachverständige Annahmen getroffen. Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss und Spitzboden eines eingeschossigen, vollunterkellerten Zweifamilienhauses mit voll ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Eine Pkw-Doppelgarage in Massivbauweise ist auf dem Grundstück errichtet.

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung (Basis Annahmen, Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht):

- Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton.
- Außen- und Innenwände als Mauerwerkskonstruktion in unterschiedlichen Stärken.
- Decken als Ortbeton- und Holzbalkendecken.
- Dach als Krüppelwalmdach auf zimmermannsmäßigem Dachstuhl, Tonziegel-/Betonsteineindeckung, etwaiger Dämmstandard unbekannt. Teilweise Flachdach mit Folienabdichtung.
- Putzfassade.
- Treppen als Ortbetontreppen zum Erdgeschoss, als Holzwangentreppe zum Dachgeschoss und Spitzboden mit Holzgeländer.
- Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem jeweiligen Ursprungsbaujahr, Fensterbänke innenseitig aus Naturstein, außenseitig aus Werkstein/Aluminium, Kunststoffrollläden (teilweise). Fenstertüren im Balkon- und Terrassenbereich.
- Innentüren als Röhrenspantüren, Stahl-/Holzzargen, teilweise mit Glasausschnitten. Hauseingangstür als Kunststofftür mit Glasausschnitten.
- Bodenbeläge teilweise keramisch, Laminat und Fertigparkett.
- Wandbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen/verputzt und gestrichen, in den Feuchtbereichen halb-/raumhoch gefliest. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatte.
- Decken überwiegend tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen.
- Dusch- oder Wannenbäder auf mittlerem Ausstattungsniveau.

- Elektroausstattung auf mittlerem Niveau, mittlere Anzahl an Steckdosen und Brennstellen, teilweise Nachinstallation.
- Gaszentralheizung, Wärmeverteilung über Heizkörper, Brauchwassererwärmung zentral.

6.2 Raumaufteilung und -beurteilung

Ohne Innenbesichtigung sind keine Aussagen zu den wohnwertbildenden Eigenschaften möglich. Es wird von einem mittleren Wohnwert ausgegangen.

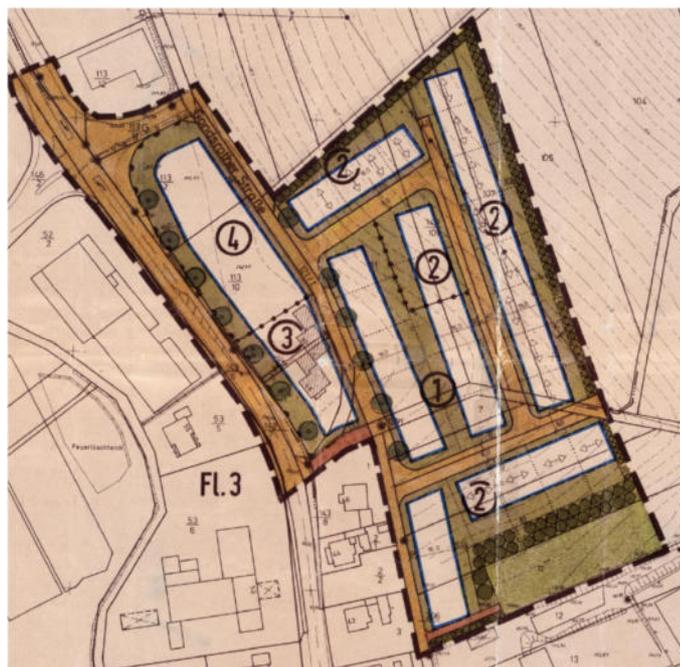
7. Baurecht

7.1 Bebaubarkeit

Nach der Auskunft der Gemeinde Freigericht befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche und sowie im Geltungsbereich des seit dem 22.03.1991 rechtskräftigen Bebauungsplans „1-09-0-BP Geiersberg Teil 1“. Dieser trifft für den Bereich der Liegenschaft folgende Festsetzungen:

Nutzung	WA allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl GRZ	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	0,5
Geschossigkeit	I
Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser, offen

Weitere Festsetzungen sind in den Plänen der o.g. Bestimmungen getroffen. Bei genehmigungspflichtigen Änderungen ist die Stellplatzsatzung und ggf. weitere Satzungen zu beachten. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind. Eine etwa mögliche weitere bauliche Ausnutzung sollte durch Rücksprache mit den Baugenehmigungsbehörden, z.B. durch eine Bauvoranfrage, geklärt werden. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Für ein Verkehrswertgutachten, insbesondere auch den für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts im Rahmen von fiskalischen Bewertungszwecken, ist das Baurecht abschließend untersucht. Ausnutzungstechnische Kennziffern (GFZ, WGFZ, GRZ, BMZ) siehe Anlage Flächenermittlung.



Auszug Bebauungsplan, Quelle Gemeinde Freigericht

7.2 Denkmalschutz

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

8. Miet- und Pachtverhältnisse

Aufgrund fehlender Auskunft durch den Schuldner kann hierzu keine Auskunft gegeben werden. Es wird von der Freiheit von Mietverträgen ausgegangen. Im Falle der Durchführung des Ertragswertverfahrens wird von marktüblichen Mietverhältnissen, einer sofortigen Vermietung, vollständigen und rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses sowie von der Freiheit von Rechtsstreitigkeiten und wirksamen Schönheitsreparaturklauseln ausgegangen.

9. Stellplätze

Zur zu bewertenden Liegenschaft gehören zwei Pkw-Stellplätze auf der Südseite des Grundstück als Sondernutzungsrecht helllila gekennzeichnet. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist. Die nächsten öffentlichen Stellplätze befinden sich im Umfeld der Liegenschaft am Straßenrand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung lag geringer ruhender Verkehr vor.

10. Besondere Umstände

10.1 Rechte und Belastungen

10.1.1 Rechte im Grundbuch

Rechte im Bestandsverzeichnis

Es sind keine ungelöschten wertrelevanten begünstigenden Eintragungen vorhanden. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden begünstigenden Eintragungen ausgegangen.

Rechte in Abteilung II

Es ist eine Vormerkung zur bedingten Rückübertragung eingetragen. Das Recht wurde auftragsgemäß nicht bewertet. Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden belastenden Eintragungen ausgegangen.

10.1.2 Rechte im Baulastenverzeichnis

Die Eintragung einer Baulast ist die Verpflichtung einer Privatperson gegenüber der öffentlichen Hand auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen. In der Regel wird eine Baulast eingetragen, um ein vorher nicht genehmigungsfähiges Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.

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

10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Ohne Besichtigungsmöglichkeit kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich auf dem Grundstück keine Anlagen befinden, die über das lageübliche Maß hinausgehen und hierdurch den Bodenwert erhöhen würden.

10.3 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand hat wesentlichen Einfluss auf den Wert. Basis für die Beurteilung ist die Modellvorstellung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, nach deren Ablauf das Wertermittlungsobjekt trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung verbraucht und somit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zustand wird von der gewöhnlichen Alterswertminderung erfasst. Weicht das Wertermittlungsobjekt in seinem Zustand von dieser Modellvorstellung nach oben oder unten ab, ist dies unter anderem in der Wertermittlung durch die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) zu berücksichtigen. Nachteilig wirkt sich eine unterlassene Instandhaltung aus. Diese kann neben Baufehlern zu Bauschäden führen. Instandhaltungsstau und Bauschäden werden definitionsgemäß getrennt und ohne Doppelberücksichtigung voneinander bewertet. Stellt sich ein besserer als der Zustand der gewöhnlichen Instandhaltung dar, so wird dieser als Modernisierung durch Bildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt. Maßgeblich bei allen Ansätzen ist die Marktlage wie es in § 8 (1) und (3)4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben ist. Kosten können allenfalls eine Basis für die marktüblichen Zu- oder Abschläge bilden. Insbesondere ist bei den Ansätzen das Prinzip der retrograden Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nur Fakten einbezogen werden dürfen, die rückblickend vom Wertermittlungsstichtag bekannt waren. Projektentwicklungen, d.h. die künstliche Verjüngung oder Verbesserung des Standards der Liegenschaft ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 der ImmoWertV21 und der allgemeinen Wertermittlungslehre nicht zulässig.

10.3.1 Instandhaltungszustand

Ohne Innenbesichtigung kann keine Aussage zum Instandhaltungszustand getroffen werden. Auch zum äußeren Zustand konnte durch Besichtigung „von der Bordsteinkante“ aus keine klare Aussage getroffen werden. Es wird von einem instandgehaltenen Zustand ausgegangen.

Nach Inhalt der Übertragungsurkunde werden keine WEG-Versammlungen abgehalten. Insofern liegen keine klassischen Unterlagen der Hausverwaltung (Protokolle, Abrechnungen, Wirtschaftspläne) vor. Eine Instandhaltungsrücklage wurde nicht gebildet, so dass bei größerem Maßnahmen mit Sonderumlagen zu rechnen ist. Im Übrigen wird von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgegangen.

Kriterium für besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag
Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG: Fehlen einer Instandhaltungsrücklage nach Wohnungseigentumsgesetz gemäß notarieller Übertragungsurkunde vom 08.10.2019, 10,00 €/m ² Wohnfläche bei ca. 116 m ² und (fiktivem) Alter von 28 Jahren, sachverständig	32.484 €	-32.484 €

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, je nach Immobilie in €/m² Wohnfläche. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem

Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Der Zustand wird mit einem Zu-/Abschlag in % der Kosten in €/m² Wohnfläche zur Berücksichtigung des aktuellen Markts im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 (1) und (3)4 berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

10.3.2 Gebäudeschäden

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann keine Aussage zu etwaig vorhandenen Bauschäden getroffen werden. Formal wird von der Schadensfreiheit ausgegangen. Der Zustand vor Ort kann abweichen.

Eventuelle vorhandene Schäden werden im Rahmen der Wertermittlung mit einem sachverständig gewählten Abschlag berücksichtigt (s.u.). Es findet keine Doppelberücksichtigung von Instandhaltungsstau und Gebäudeschäden statt. Es wird dabei davon ausgegangen, dass mögliche Differenzbeträge zu tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten durch die Instandhaltungsrücklage oder Sonderumlage gedeckt sind.

Es wird empfohlen mögliche Schadensursachen, -beseitigungsmaßnahmen und –kosten durch einen Bauschadenssachverständigen ermitteln zu lassen. Diese Leistung ist nicht Gegenstand eines Wertermittlungsgutachtens. Vorhandene Schäden sind über die genannten Pauschalen (s.u.) angemessen und im Sinne eines marktüblichen Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 (1) und (3) 4 berücksichtigt. Tatsächliche Kosten bilden die Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile.

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich eines Instandhaltungsstaus und eventueller Gebäudeschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere im Hinblick auf eventuelle versteckte Mängel, die ohne zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz nicht zu erkennen sind. Zerstörende Untersuchungen sind nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung.

10.3.3 Nutzungsdauer, Modernisierungen und fiktives Baujahr

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre ab dem Baujahr, in denen die Liegenschaft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr und dem Jahr in dem der Wertermittlungstichtag liegt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die zu einem ökonomischer oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 28 Jahre zurückliegen und nicht in dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität).

Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Sachwertmodell diese mit 70 Jahren bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von 3 anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität wird die sachlich nicht nachvollziehbare Anpassung der Nutzungsdauern in Abhängigkeit der Standardstufe gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung nicht vollzogen. Aus dem Ursprungsbaujahr von ca. 1992 und der Veränderung der Dachform 2019 wurde sachverständig und unter Berücksichtigung der jeweiligen Bruttogrundflächen ein fiktives Baujahr von 1995 ermittelt. Hieraus ergeben sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND von 42 Jahren und ein fiktives Alter von 28 Jahren.

10.4 Energetischer Gebäudezustand

Der im Rahmen der Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (§ 85) geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen und Umwelteinfluss des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals einzuordnen. Zu unterscheiden sind hierbei der verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Ausweis hat eine wesentlich geringere Aussagekraft, da die hier herausgegebenen Werte stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind. Der bedarfsorientierte Ausweis weist die Werte rein auf Basis der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren energetischen Werte aus, ist somit unabhängig vom Nutzerverhalten und aussagekräftiger. Bislang ist die Präferenz der Marktteilnehmer basierend auf den rein energetischen Eigenschaften gegenüber anderen wertbestimmenden Eigenschaften eher gering. Internationale Siegel sind überwiegend bei gewerblich genutzten Gebäuden bekannt und umfassen neben den energetischen Eigenschaften andere Gebäudeeigenschaften, die über deutsche Standards in der Gesetzgebung (Umweltschutz, Arbeitsschutz, technische Sicherheitsstandards) bereits berücksichtigt sind.

Das Environment, Social and Governance (ESG), übersetzt etwa „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“, nennt man die nicht durch kurzfristig orientierte finanzielle Kennzahlen messbaren ökologischen und gesellschaftlichen Bereiche der Unternehmensführung. Daran orientieren sich Investoren, um den über die finanziellen Aspekte hinausgehenden gesellschaftlichen Zustand eines Vermögenswertes vor der Investition zu beurteilen. Es handelt sich also um den Bewertungsmaßstab des Kapitalmarkts für die Nachhaltigkeit eines Unternehmens und in der Folge auch der unternehmenseigenen Immobilien.

Zur Bewertung lag kein Energieausweis vor.

11. Wertermittlung

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

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

Die Modellkonformität stellt dar, dass es sich bei den zur Wertermittlung herangezogenen Modellen um eine idealisierte Herangehensweise handelt, die bestimmte Parameter zugrunde legt. Wird von diesen Parametern abgewichen, müssen die Abweichungen nach den Modellvorstellungen angepasst werden, um die Modellkonformität einzuhalten. Dieses Prinzip beschreibt, dass ein Verkehrswert beim Nichtbeachten der Modellkonformität zu keinem sicheren Verkehrswert führt. Die Einhaltung der Modellkonformität kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn der Herausgeber von Modellen alle Einflussgrößen der Modellparameter und deren statistischen Kriterien offenlegt, so dass bei Berücksichtigung der Spezialitäten des Wertermittlungsobjekts modellkonforme Anpassungen vorgenommen werden können. Werden die Modellparameter durch den Modellherausgeber nicht vollumfänglich veröffentlicht, werden sachverständige Annahmen getroffen, die der (vermuteten) Modellkonformität am nächsten kommen.

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

11.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert kann entweder durch unmittelbaren Preisvergleich durch entsprechende Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder durch den mittelbaren Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen anhand der getätigten Grundstücksverkäufe und dem jeweils lagetypischen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet und auf Basis eines idealisierten Grundstücks (Grundstücksform, Art der Nutzung, Ausnutzung, etc.) mitgeteilt. Entspricht das zu bewertende Grundstück nicht diesen Parametern, ist der Bodenrichtwert anzupassen. Insbesondere wenn von den rechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall oder marktüblich regelmäßig abgewichen wird.

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Main-Kinzig-Kreises ein Bodenrichtwert von 200,00 €/m² Grundstücksfläche für eine Wohnbaufläche bei einer Grundstücksgröße von 500 m² erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2022 abgeleitet. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises, den gesetzlichen Bestimmungen und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken.

Rechenschema Bodenwertanteil:

Grundstücksgröße Flurstück 106/11		586 m ²
Grundstücksgröße gesamt		586 m ²
Bodenrichtwert pro m ² , BRW-Zone 1, 200 €, 500 m ² , W, ebf, 01.01.2022		200 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2023, sachverständig inter-/extrapoliert, hilfsweise	x	0,98
Grundstücksgröße Ist = 586 m ² , Korrekturfaktor	1,030	
Grundstücksgröße BRW = 500 m ² , Korrekturfaktor	1,050	
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungstichtag, IMB 2023 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m ²		196 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert		114.968 €
besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Kosten/Nachteil	Abschlag
boG: Vorteil Eckgrundstück d. zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten und weniger Nachbarn, sachverständig 5,0 % vom vorläufigen Verfahrenswert	5.748 €	5.748 €
boG: Nachteil Eckgrundstück höherer Aufwand Verkehrssicherung/Pflege, sachverständig -5,0 % vom vorläufigen Verfahrenswert	5.748 €	-5.748 €
korrigierter Verfahrenswert/Bodenwert		114.968 €
Bodenwertanteil ETW Nr. WG 2	MEA 600/1.000	68.981 €

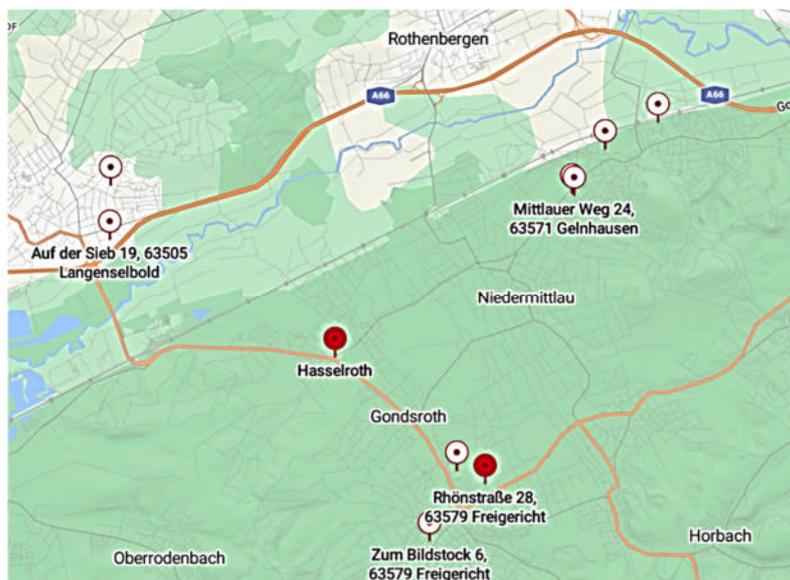
Der Bodenwertanteil für die Wohnung WG-2 der Liegenschaft „Rosenstraße 11“ in Freigericht-Somborn beträgt am Wertermittlungstichtag 06.01.2023 rund 70.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Als Eigentumswohnung stellt sich das Bewertungsobjekt vor dem Hintergrund der vergleichenden Betrachtung der Marktteilnehmer als typisches Vergleichswertobjekt dar. Aufgrund fehlender Vergleichspreise von nach WEG geteilten Zweifamilienhäusern konnte das Vergleichswertverfahren nur kompromissbehaftet durchgeführt werden.

Es wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des AfB Büdingen mit Vergleichsobjekten herangezogen, die gemäß dem Antrag eine hinreichende Vergleichbarkeit hatten. Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung wurde sachverständig ausgewertet, um nicht hinreichend vergleichbare Preise vergleichbar zu machen und gleichzeitig nicht gegen geltende Rechtsprechung zu hoher Korrekturen zu verstoßen. Zu große Korrekturen führen den gewünschten direkten Vergleich ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchstrichterliche Rechtsprechung untersagt.



Quelle: BingMaps

Die ausgewertete Auskunft zeigte ein folgendes Bild hinsichtlich der Vergleichspreise und der wertbildenden Eigenschaften der Vergleichspreise:

Durchschnitt	2.379 €
Median	2.340 €
Min.	1.900 €
Max.	2.992 €

Die Stellplatzansätze wurde aus dem Immobilienmarktbericht in Abhängigkeit von der örtlichen Situation zum Stichtag gewählt

Vergleichspreis/m ² korrigiert aus Median		2.340,27 €
Wohnfläche Dachgeschoss und wohnraumähnliche Fläche Spitzboden		116,0 m ²
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig		271.500 €
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, geowirtschaftliche/geopolitische Situation (Inflation, Zinsen, Krieg, etc.)		0,85
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig		230.775 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Kosten	Abschlag
Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG: Risikoabschlag für nicht ermöglichte Innenbesichtigung, sachverständig -15 % vom vorläufigen Verfahrenswert der Sachwertermittlung	73.098 €	-73.098 €
Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG: Pkw-Stellplatz, 2 x 5.000 €	10.000 €	10.000 €
Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG: Fehlen einer Instandhaltungsrücklage nach Wohnungseigentumsgesetz gemäß notarieller Übertragungsurkunde vom 08.10.2019, 10,00 €/m ² Wohnfläche bei ca. 116 m ² und (fiktivem) Alter von 28 Jahren, sachverständig	32.484 €	-32.484 €
marktangepasster Verfahrenswert/Vergleichswert korrigiert		135.194 €

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung WG-2 an der Liegenschaft Rosenstraße 11 in Freigericht-Somborn beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2023 rund 135.000 €.

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen der vor Ort in Zweifamilienhäusern nicht marktbestimmenden Vermietung nicht durchgeführt.

Marktanpassung – Das Verfahren wird zuerst nach allgemeinen Grundsätzen durchgeführt. Danach wird auf die konkrete Ertragssituation abgestellt bzw. diese mit weiteren individuellen Einflüssen an den vorliegenden Markt angepasst, sofern diese zur Verfügung stehen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahren findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer angemessenen Größe angesetzt werden.

11.4 Sachwertverfahren

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Sachwertverfahren spiegelt eine substanzorientierte Nutzung der Marktteilnehmer einer Eigentumswohnung im Zweifamilienhaus wider. Das Sachwertverfahren wird als Hauptverfahren durchgeführt.

Einstufung Gebäudestandard:

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Zweifamilienhaus freistehend, Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden, hilfswiese

Einordnung	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23%
Dächer		1,0				15%
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11%
Innenwände und -türen		0,8	0,2			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%
Heizung			1,0			9%
sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	575 €	640 €	735 €	885 €	1.105 €	

Auswertung/Wägung

Außenwände	147 €
Dächer	96 €
Außentüren und Fenster	72 €
Innenwände und -türen	72 €

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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

MEHRWERT

Deckenkonstruktion und Treppen	76 €
Fußböden	34 €
Sanitäreinrichtungen	66 €
Heizung	66 €
sonstige technische Ausstattung	41 €
Kostenkennwert Summe	672 €

Sachwertermittlung

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Zweifamilienhaus freistehend, Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden, hilfsweise		
	Rechenoperation	
Baujahr		ca. 1992/2019
Baujahr fiktiv		1995
Bruttogrundfläche (BGF) [m ²]		439 m ²
Ansatz für die NHK 2010 in €/m ² BGF	x	672 €
Ansatz für die NHK 2010 in €/m ² BGF korrigiert		672 €
Normalherstellungskosten Ansatz NHK 2010 in €		294.781 €
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus	x	1,05
Regionalfaktor	x	1,00
Normalherstellungskosten gesamt		309.521 €
Anpassung an den Preisindex	x	1,79
	Index NHK 2010	89,30
	Index am Wertermittlungstichtag	160,20
Herstellkosten zum Basisjahr in €		555.265 €
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70
Alter in Jahren bei (fiktivem) Baujahr		28
Abschreibungsbetrag in €	-	222.106 €
Nebengebäude pauschaler Zeitwert: Garage	+	25.000 €
Besondere Bauteile: Freisitze nicht überdeckt	+	7.500 €
Außenanlagen 5 % hierin Pkw-Stellplätze enthalten	+	17.908 €
Sonstige Anlagen auf dem Grundstück über Ortsüblichkeit:	+/-	0 €
Gebäudesachwert zum Wertermittlungstichtag		383.567 €
Bodenwert	+	114.968 €
vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		498.535 €
Marktanpassung Sachwertfaktoren aus Marktbericht zum Stichtag sachverständig extra-/interpoliert und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21		
	x	1,150
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn Sachwertfaktoren nicht vorhanden oder nicht geeignet § 7 2.1 ImmoWertV21, aktuelle Situation (Inflation, Zinsen, Krieg, etc.)		
	x	0,850
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		487.318 €
Kriterium für besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag
Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:		
Fehlen einer Instandhaltungsrücklage nach Wohnungseigentumsgesetz gemäß notarieller Übertragungsurkunde vom 08.10.2019, 10,00 €/m ² Wohnfläche		
	32.484 €	-32.484 €

bei ca. 116 m² und (fiktivem) Alter von 28 Jahren,
sachverständig

Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:		
Risikoabschlag für nicht ermöglichte Innenbesichtigung, sachverständig -15 % vom vorläufigen Verfahrenswert	73.098 €	-73.098 €
angepasster Verfahrenswert/Sachwert		381.737 €
angepasster Verfahrenswert/Sachwert WG 2 Miteigentumsanteil 600/1.000		229.042 €

Der Sachwert der Eigentumswohnung WG-2 Rosenstraße 11 in Freigericht-Somborn beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2023 rund 230.000 €.

11.5 Zubehör und Bestandteile

Ohne Innenbesichtigung kann keine Aussage zum etwaigen Vorhandensein von Zubehör und Bestandteilen getroffen werden. Es wird von der Freiheit von Zubehör und Bestandteilen ausgegangen.

11.6 Ableitung des Verkehrswertes

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Wertermittlungsverfahren und aus sonstigen wertbeeinflussenden Umständen soll nun der Verkehrswert abgeleitet werden.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Sachwertverfahren aufgrund des objektbestimmenden Charakters als Zweifamilienhaus im Vergleich zu einem Mehrfamilienhaus. Das Vergleichswertverfahren zeigt aufgrund dieses Vergleichs den geringeren Wert einer Eigentumswohnung beim zugrunde gelegten vergleichenden Verhalten der Marktteilnehmer.

Die Vorteile sind in dem guten Makrostandort Rhein-Main-Gebiet mit seiner Wirtschaftskraft zu sehen. Der Mikrostandort ist dörflich geprägt mit kurzen Wegen in die Natur und den Infrastruktureinrichtungen. Die Liegenschaft stellt sich von außen gepflegt dar. Zum Zustand der Raumaufteilung kann ohne Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Nachteilig sind erster Linie die nicht gebildete Instandhaltungsrücklage, die bei größeren Maßnahmen, zum Beispiel diejenigen, die aus der bevorstehenden Gesetzgebung zur „Wärmewende“ erforderten Maßnahmen, Sonderumlagen erfordern. Für Risiken aus einem nicht marktüblichen Innenzustand wird ein Abzug vom vorläufigen Verfahrenswert als besondere objektspezifische Grundstückseigenschaft gemacht.

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

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft Eigentumswohnung WG-2 (Miteigentumsanteil von MEA 600/1.000) Rosenstraße 11 in Freigericht-Somborn damit zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2023 auf 230.000 €.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk), bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass alle Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt und in einem baupolizeilich ordnungsgemäßen Zustand sind. In den Rechenverfahren auftretende Abweichung entstehen durch Tabellenkalkulationsprogramme und bewegen sich in einem für die Wertermittlung unerheblichen Umfang. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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

MEHRWERT

erstellt. Das Gutachten entfaltet erst nach vollständigem Rechnungsausgleich seine Rechtskraft. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die auch vor der aktuellen COVID-19-Situation und der geopolitischen Situation zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 06.01.2023 von der Straße aus besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Von dem Gutachten wurden fünf Exemplare, vier für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

Gelnhausen, den 28.07.2023

Christian W. Petri, Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

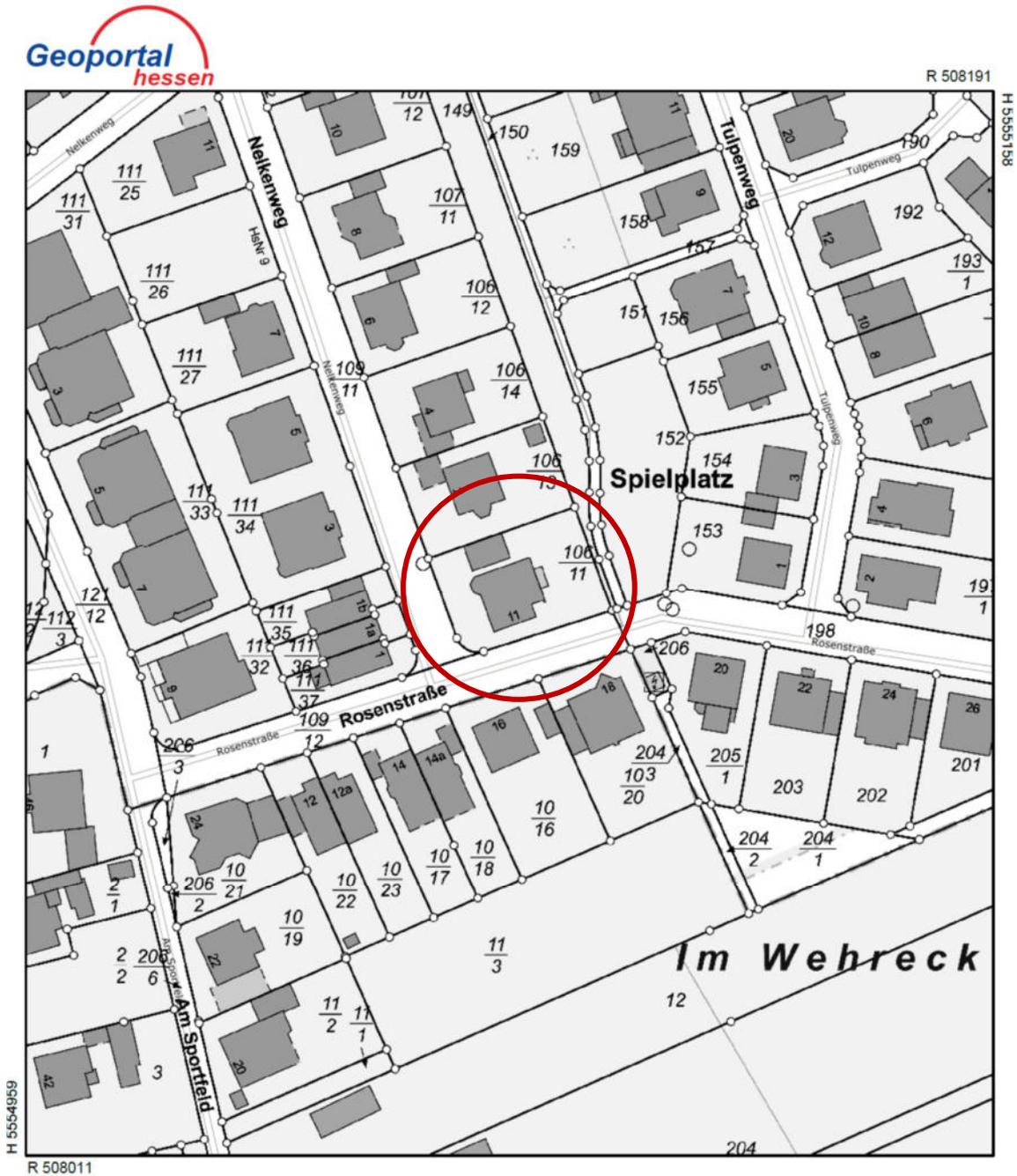
Anlage 2 – Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Anlage 3 – Objektfotos

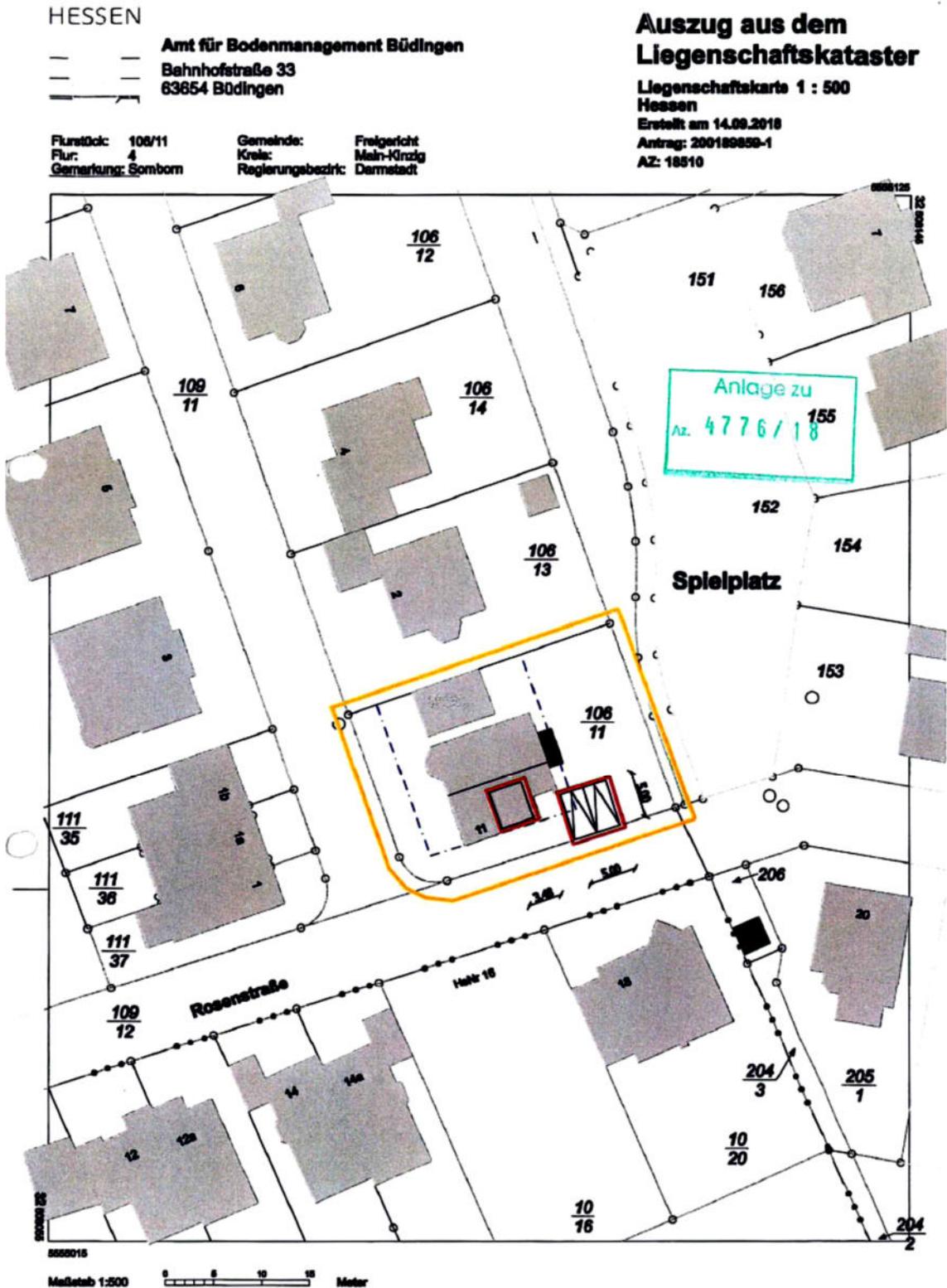
Anlage 4 – Flächenberechnung

Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab



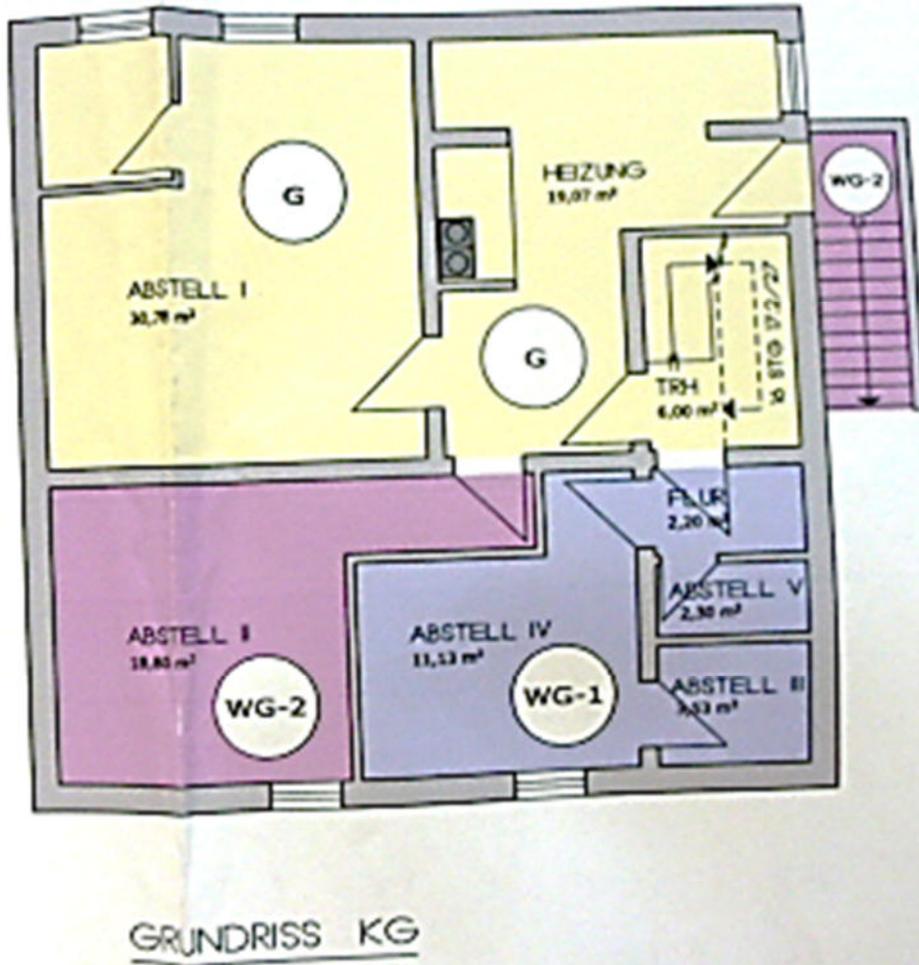
Anlage 2 – Lageplan Ursprungsbaugenehmigung, ohne Maßstab



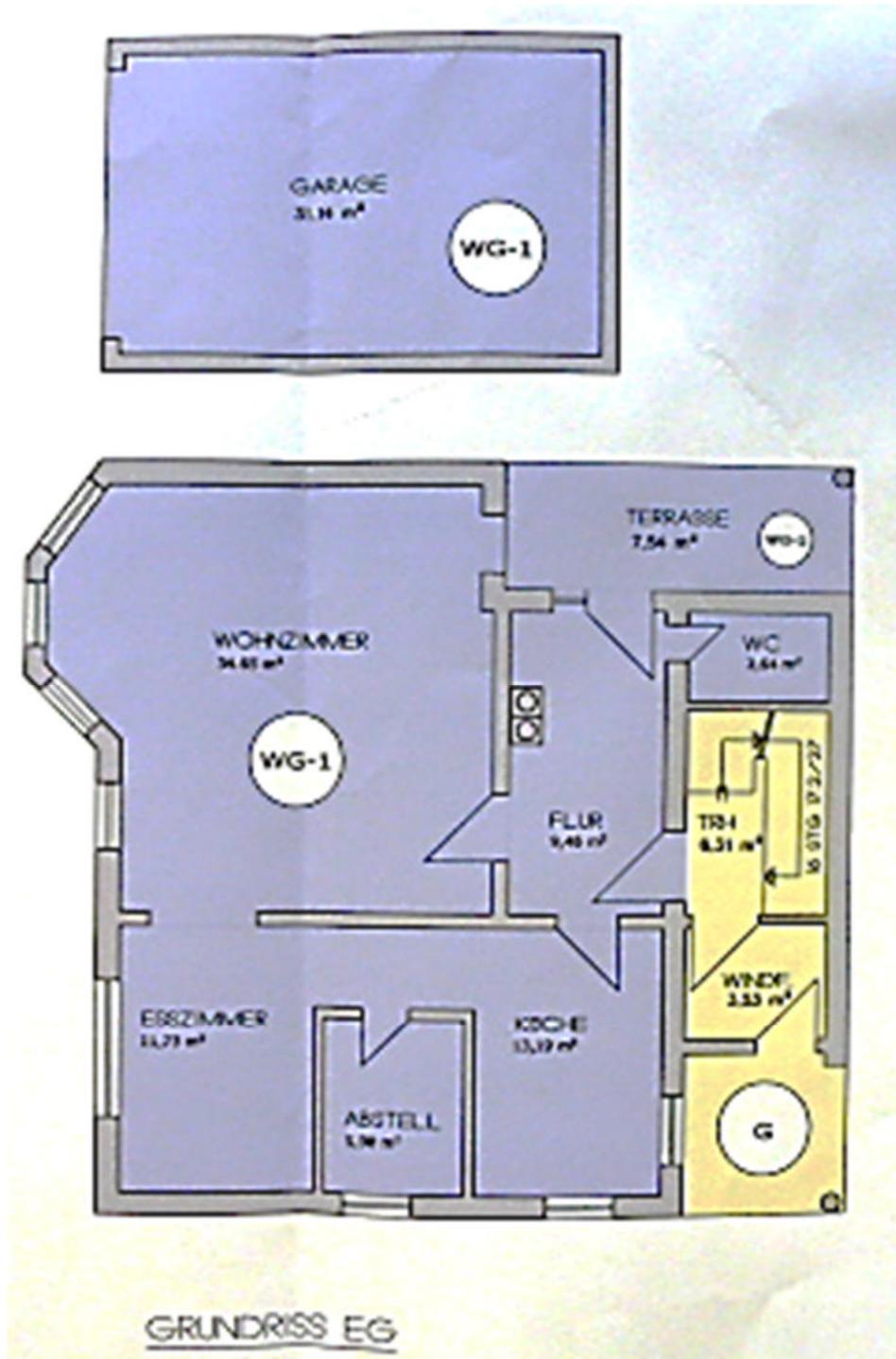
Anlage 2 – Planunterlage Sondernutzungsrechte, helllila zum Wohnungseigentum gehörend, ohne Maßstab



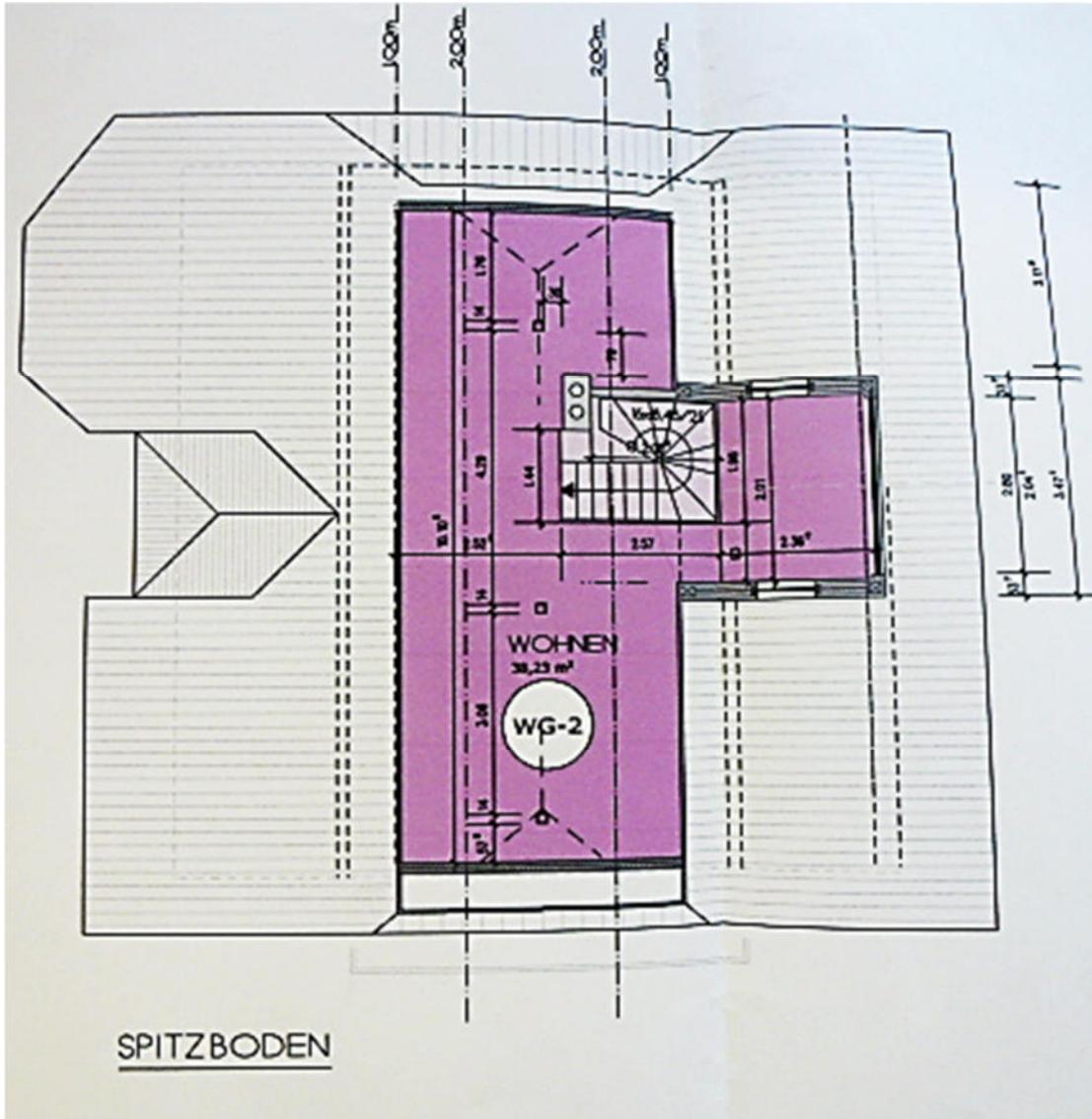
Anlage 2 – Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab



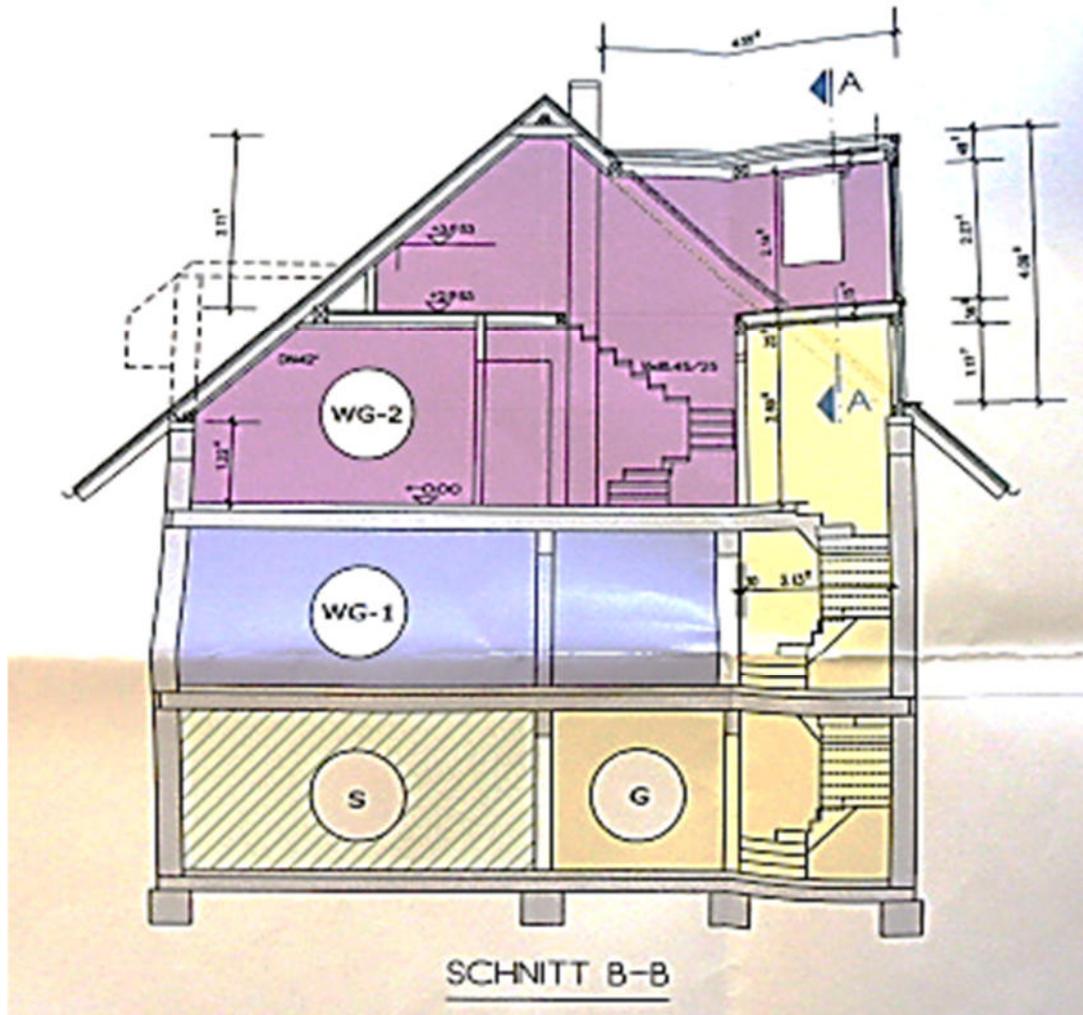
Anlage 2 – Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



Anlage 2 – Grundriss Spitzboden, ohne Maßstab



Anlage 2 – Auszug Schnitt und Ansichten, ohne Maßstab



MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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

MEHRWERT



ANSICHT OST



ANSICHT NORD

Anlage 3- Objektfotos



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden



Umfeld

Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen wurden aus der Bauakte, der Teilungserklärung und digitalen Verzeichnissen ermittelt, ggf. wurde auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung abgestellt. Fehlende Flächenangaben werden sachverständig geschätzt. Sofern eine detaillierte Ortsbesichtigung möglich war, wurden die Flächen durch Stichmaße überprüft. Abweichungen zu bestehenden Flächenberechnungen können sich aus unterschiedlichen Berechnungsansätzen (DIN 283, DIN 277, Wohnflächenverordnung, MF GiF e.V.) ergeben. Die ermittelten Flächen sind nicht dazu geeignet, um bauliche Maßnahmen durchzuführen, technische oder wirtschaftliche Abrechnung zu erstellen oder Mieterhöhungs- oder Minderungsverlangen durchzusetzen, sowie Exposés zu erstellen. Hierfür wird ein detailliertes örtliches Aufmaß empfohlen. Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003, bzw. gewerbliche Flächen nach der Gif-Richtlinie MF-G. Bezeichnung nach Plänen, ggf. nach ausgeübter Nutzung.

Wohn- und Nutzflächen in m²

Raum	Lg.	x	Br. =	qm	Abzug/ Aufschlag	= qm	./ .3% qm
Keller							
Abst. I	6,01	x	5,26 =	31,61			30,66
Abst. II	4,01	x	4,135 =	16,58			
	2,50	x	0,885 =	<u>2,21</u>			
				18,79			18,22
Heizung	4,76	x	2,885 =	13,73			
	2,51	x	3,125 =	<u>7,84</u>			
				21,57	-2,49	19,08	18,51
Abst. III	2,01	x	1,635 =	3,28			3,18
Abst. IV	3,76	x	3,01 =	11,31			
	1,25	x	1,115 =	<u>1,39</u>			
				12,70			12,32
Abst. V	2,01	x	1,00 =	2,01			1,95
Flur	2,01	x	1,115 =	2,24			2,17
Treppenhaus	3,01	x	2,01 =	6,05			<u>5,87</u>
Gesamt:							92,88

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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

MEHRWERT

Raum	Lg.	x	Br.	=	qm	Abzug/ Aufschlag	= qm	./ .3% qm
Dachgeschoß								
Kind I	5,135	x	3,01	=	15,45	2,25	13,20	12,80
Kind II	3,01	x	4,01	=	12,07	2,25	9,82	9,52
Gast	5,01	x	3,01	=	15,08	2,25	12,83	12,44
Bad	3,01	x	4,01	=	12,07			11,71
Flur	2,40	x	3,01	=	7,23	-1,30		
	1,20	x	1,40	=	1,68	-0,25		
	1,00	x	2,00	=	2,00			
					10,91	-1,55	9,36	9,08
Abstell	1,10	x	0,90	=	0,99			0,96
Eltern	3,51	x	4,01	=	14,07			
	1,51	x	2,01	=	3,03			
					17,10	-0,25	16,85	16,34
Schrank	2,385	x	4,01	=	9,56	-3,00	6,56	6,36
Gesamt:								79,21

Nutzung	Gesamt- fläche	Anrech- nung	Wohn/ Mietfläche
Flächen aus Berechnung Architekt soweit nicht anders angegeben, Höhenabzüge im Dachgeschoss/Spitzboden nach Wohnflächenverordnung berücksichtigt			
Kind 1	12,80 m ²	100%	12,80 m ²
Kind 2	9,52 m ²	100%	9,52 m ²
Gast	12,44 m ²	100%	12,44 m ²
Bad	11,71 m ²	100%	11,71 m ²
Flur	9,08 m ²	100%	9,08 m ²
Abstell.	0,96 m ²	100%	0,96 m ²
Eltern	16,34 m ²	100%	16,34 m ²
Schrank	6,36 m ²	100%	6,36 m ²
Loggia, sachverständig geschätzt	11,25 m ²	25%	2,81 m ²
Spitzboden wohnraumähnlich, sachverständig geschätzt	33,99 m ²	100%	33,99 m ²
Zwischensumme	124,45 m ²		116,01 m ²
Putzabzug	0,00%		0,00 m ²
gesamt	124,45 m²		116,01 m²

Stellplatznachweis

Bestand: Einfamilienwohnhaus Bestand = 2 Stellplätze

Planung: Zweifamilienwohnhaus = 4 Stellplätze

Entsprechend Freiflächenplan werden 4 Stellplätze nachgewiesen

Bruttogrundfläche und Ausnutzungskennziffern

		Flächentyp
Kellergeschoss	121,00 m ²	a
KG gesamt	121,00 m²	
Erdgeschoss	123,30 m ²	a
Garage	36,60 m ²	a
Freisitze/überdeckte Bereiche	13,82 m ²	b
Freisitze nicht überdeckt	15,00 m ²	c
Stellplätze	48,13 m ²	c
EG gesamt	236,84 m²	
Dachgeschoss	123,30 m ²	a
Balkon/Loggia	11,25 m ²	b
DG gesamt	134,55 m²	
Spitzboden	57,42 m ²	a
SP gesamt	57,42 m²	
Gesamt	549,81 m²	
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt.		
GFZ Geschossflächenzahl		
WGF wertrelevante Geschossfläche	344,09 m ²	
Grundstücksgröße	586,00 m ²	
WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl	0,6	

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2022

BauNVO – Baunutzungsverordnung, 1990

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

LBO – Landesbauordnung Hessen

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

GUG-Archiv 2022, Luchterhand, CD-ROM bzw. online

Marktorientierte Immobilienbewertung, Hauke Petersen, 5. Auflage 2001, Boorberg

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

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

Grundbesitzbewertung für Erbfall und Schenkung, Halaczinsky, Teß, 2. Auflage 2004, Bundesanzeiger Verlag

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmaker, Krikler, Bundesanzeiger Verlag

Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Schwirley, 2. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag

Wertermittlung von Grundstücken, Simon, Reinhold, 4. Auflage 2001, Luchterhand

Kleiber-digital.de

Internetangebot der Bundesrepublik Deutschland, von DESTATIS, Wikipedia, des Landes Hessen, Open Street Map, des Main-Kinzig-Kreises und der Gemeinde Freigericht