

MEHRWERT

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 Vollstreckungsgericht
82 K 33/23
Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft
Zweifamilienhaus
Vogelsbergstraße 21
63579 Freigericht-Neuses

Wertermittlungstichtag: **14.03.2024**
Verkehrswert: **395.000 €**



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Zweifamilienhaus, Vogelsbergstraße 21, 63579 Freigericht-Neuses.															
Auftraggeber:	Amtsgericht Gelnhausen, Vollstreckungsgericht, Philipp-Reis-Straße 9, 63571 Gelnhausen.															
Gebäudeart:	Zweifamilienhaus.															
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Freigericht-Neuses Blatt 1284 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).															
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Gelnhausen, Grundbuch von Neuses, Gemarkung Freigericht-Neuses, Flur 4, Flurstück(e) 152, Gebäude- und Freifläche, 598 m².															
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage am Ortsrand südöstlich in Freigericht-Neuses, gewachsenes und gepflegtes Umfeld. Nahversorgungs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen eingeschränkt fußläufig und in den übrigen Ortsteilen von Freigericht. Insgesamt gute Lagequalität.															
Grundstücks-/Gebäudebeurteilung:	Nahezu rechteckig, leichtes Gefälle nach Süden. Voll unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss/Spitzboden. Zeitgemäße Grundrisse, teilweise Modernisierungen, Instandhaltungsstau. KG: Feuchtigkeitsschaden. 1 x Carport, 1 x Stellplatz. Guter Wohnwert.															
Baujahr:	Ursprung ca. 1975, für die Wertermittlung fiktiv 1985.															
Restnutzungsdauer:	31 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.															
Flächen/Erträge:	<table><tr><td></td><td>Fläche</td><td>€/m²-St.</td></tr><tr><td>Wohnung EG</td><td>110,3 m²</td><td>8,50 €</td></tr><tr><td>Wohnung DG</td><td>84,9 m²</td><td>8,00 €</td></tr><tr><td>Carport</td><td>1</td><td>30,00 €</td></tr><tr><td>Stellplatz</td><td>1</td><td>25,00 €</td></tr></table> jeweils marktüblich netto kalt.		Fläche	€/m²-St.	Wohnung EG	110,3 m²	8,50 €	Wohnung DG	84,9 m²	8,00 €	Carport	1	30,00 €	Stellplatz	1	25,00 €
	Fläche	€/m²-St.														
Wohnung EG	110,3 m²	8,50 €														
Wohnung DG	84,9 m²	8,00 €														
Carport	1	30,00 €														
Stellplatz	1	25,00 €														
Bodenwert (unbelastet):	130.000 €															
Ertragswert:	370.000 €															
Sachwert:	395.000 €															
Zubehör und Bestandteile:	0 €.															
Verkehrswert:	395.000 €															
Wohnflächenfaktor:	2.023 €/m²															
Rohertragsvervielfältiger:	19,7-fach															
Nettoanfangsrendite NAR:	3,25 %															

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	12
10.1. Rechte und Belastungen	12
10.1.1. Rechte im Grundbuch	12
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	12
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	12
10.3. Gebäudezustand	12
10.3.1. Instandhaltungszustand	13
10.3.2. Gebäudeschäden	13
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	14
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	15
11.1. Bodenwert	16
11.2. Vergleichswertverfahren	18
11.3. Ertragswertverfahren	19
11.4. Sachwertverfahren	23
11.5. Zubehör und Bestandteile	26
11.6. Ableitung des Verkehrswertes	26

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Vogelsbergstraße 21, 63579 Freigericht-Neuses.

Objektart: Zweifamilienhaus.

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:

14.03.2024 / 14.03.2024, 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Beteiligte/deren Vertreter,
Herr Petri, Sachverständiger.

Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche
angenommen.

Verwendete Unterlagen:

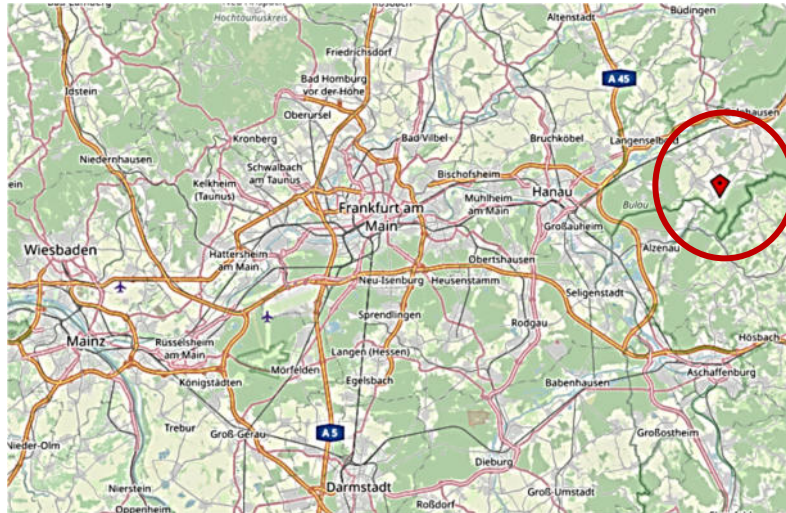
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertauskunft
Grundbucheinsicht
Planungsrechtliche Auskunft
Bauakten der Beteiligten
Marktberichte
Baulastenauskunft

3. Lage

3.1 Makrolage Main-Kinzig-Kreis

Bestandszeitraum:	1974–
Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Gelnhausen
Fläche:	1.397,33 km²
Einwohner:	434.002 (31. Dez. 2023)

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Freigericht-Neuses im Main-Kinzig-Kreis.



Quelle: OpenStreetMap

Der Kreis liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet. Der dicht besiedelte südwestliche Teil des Landkreises um die Städte Hanau und Gelnhausen ist zudem Bestandteil der Stadtregion Frankfurt. Der Landkreis entstand 1974 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. Büdesheim als Ortsteil von Maintal, das bis dahin dem Landkreis Friedberg angehörte, 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.

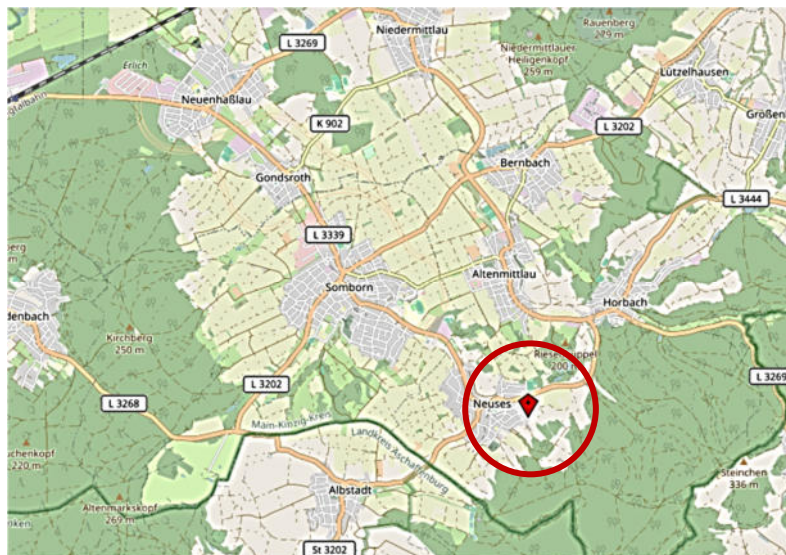
Der Main-Kinzig-Kreis grenzt im Uhrzeigersinn im Nordwesten beginnend an den Wetteraukreis, den Vogelsbergkreis, den Landkreis Fulda (alle in Hessen), an die Landkreise Bad Kissingen, Main-Spessart und Aschaffenburg (alle in Bayern) sowie an den Landkreis Offenbach und die kreisfreien Städte Offenbach am Main und Frankfurt am Main (alle wiederum in Hessen). Heute ist der Main-Kinzig-Kreis mit etwa 430.000 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-Somborn 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.



Quelle: OpenStreetMap

Freigericht

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Höhe:	150 m ü. NHN
Fläche:	33,47 km²
Einwohner:	14.782 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte:	442 Einwohner je km²

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 Gemeindennamens 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.

3.2 Mikrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in einem Neubaugebiet der 70er Jahre im südöstlichen Teil von Neuses. Das Umfeld wird aus ähnlichen Ein- und Zweifamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise gebildet. Nach Osten grenzt der Feldrand an, zu den übrigen Seiten ist eine gepflegte Bebauung situiert, die sich nach Südwesten zum Ortskern hin verdichtet. Ein Kindergarten, eine Grundschule befinden sich vor Ort, die die Gesamtschule Kopernikusschule in Somborn. Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind in der Ortsmitte und in Somborn zu erreichen. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vor Ort und in den umliegenden Gemeinden situiert. Im Bereich der Liegenschaft hat die Vogelsbergstraße zwei breite, asphaltierte Fahrstreifen, die von Gehwegen begleitet werden. Die Straße ist voll ausgebaut.

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle befindet sich 6 Minuten von der Liegenschaft entfernt. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 60 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 90 Minuten zu erreichen. Das Stadtgebiet ist durch Stadt- und Regionalbusse ländlich gut erschlossen.

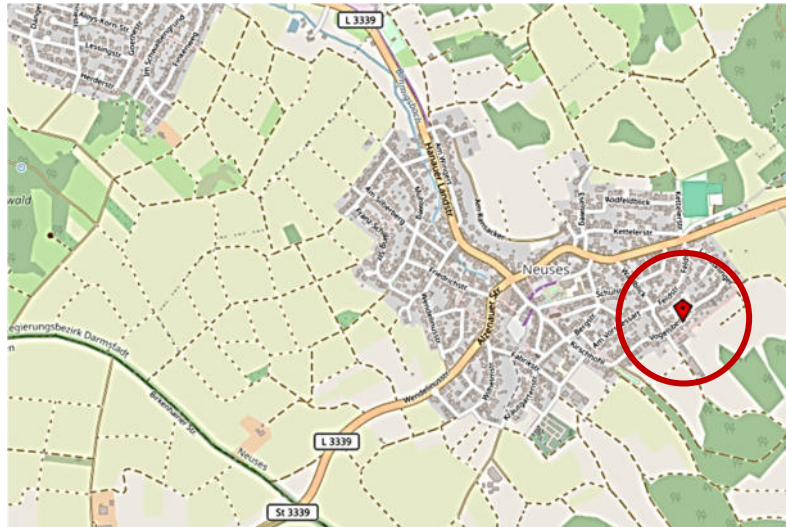
3.2.2 Individualverkehr

Von der Liegenschaft aus ist die Auffahrt auf die A 66 ca. 15 Minuten Fahrzeit entfernt. Insgesamt ist das Gebiet über die Landes- und Bundesstraßen sowie Autobahnen gut erschlossen. Tageszeit- und damit 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-Neuses 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 Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese sind aufgrund der zukünftigen Planungsziele als wenig vermehrbare Güter nachgefragt. Die Nähe zum Feldrand und zu den Infrastruktureinrichtungen stellt sich positiv dar. Alle Geschäfte des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sind in kurzer Entfernung erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine gute Lagequalität.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das überwiegend rechteckig geschnittene Grundstück mit einem leichten Gefälle nach Süden hat eine Straßenfrontbreite von ca. 17,0 m und eine mittlere Tiefe von ca. 36,0 m. Das Gebäude, ca. 11,5 m x 12,0 m, ist durch eine ca. 6,0 m tiefe Vorgartenzone von der Straßengrenze getrennt errichtet. Ein Carport mit davor befindlichem Stellplatz ist nahezu grenzständig an der nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet. Der Zufahrt am Haus vorbei folgend ist im südöstlichen Bereich eine Pkw-Garage errichtet. Diese ist jedoch auf Grund einer zu engen Einfahrt als solche nicht nutzbar und dient als erweiterte Lagerfläche des Kellers als Kaltlager. Eine Terrasse, in den Plänen als Balkon bezeichnet, ist auf der Südostseite an das Haus angebaut. Eine Kelleraußentreppe ist auf der Südwestseite situiert. Der Hausgarten ist als Ziergarten angelegt und war zum Ortstermin teilweise verwildert. Zu den Nachbarseiten ist das Grundstück überwiegend mit Maschendrahtzaun und zur Straße mit einer kombinierten Mauer-Zaun-Anlage eingefriedet.

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 Neuses, Blatt 1284,

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	3
	Gemarkung	Neuses
	Flur	4
	Flurstück	152
	Liegenschaftsbuch	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Vogelsbergstraße 21
	Größe	598 m ²

Abteilung I:
(Eigentümer) Wird nicht genannt.

Abteilung II: Lfd. Nr. 1 zu 3: Altenteilsrecht für die berechtigte Person (geb. 09.12.1921),
(Lasten/ Beschränkungen) Lfd. Nr. 2 zu 3: 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.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein ca. 1975 errichtetes, voll unterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden.

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung

- Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton.
- Außen- und Innenwände als Mauerwerkskonstruktion in unterschiedlichen Stärken.
- Decken als Ortbeton- und Fertigteildecken.
- Dach als Satteldach auf zimmermannsmäßigem Dachstuhl, Betonsteindeckung, oberste Geschossdecke mutmaßlich gedämmt, Spitzboden ungedämmt.
- Putzfassade.
- Innentreppe als Ortbetontreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer, Einschubtreppe zum Spitzboden.
- Fenster unterschiedlicher Herstellungsjahre: Überwiegend neuzeitliche Kunststoffenster mit Isolierverglasung im EG, im DG jüngere Herstellungsjahre, Keller als teilweise Stahlfenster, Fenstertüren zu Terrasse und Balkon. Dachflächenfenster. Fensterbänke innenseitig aus Naturstein, außenseitig aus Werkstein, Kunststoffrollläden teilweise.
- Innentüren teilweise als profilierte Röhrenspantüren mit Edelholzfurnier und Weißlackbeschichtung, teilweise mit Glasausschnitten, Schiebetüren, überwiegend Holzzargen.
- Bodenbeläge teilweise keramisch, Laminat und (Fertig-)Parkett, im Keller versiegelter Estrich/Rohfußboden.
- Wandbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen/verputzt und gestrichen, in den Feuchtbereichen halb-/raumhoch gefliest. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatten.
- Decken überwiegend tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen, teilweise Holzdecken.
- Duschbad/WC im DG saniert. Wannenbad/WC im EG auf dem Niveau der 70er Jahre, teilrückgebaut.
- Elektroausstattung auf mittlerem Niveau der ca. 70er/80er Jahre, geringe bis mittlere Anzahl an Steckdosen und Brennstellen, teilweise Nachinstallation.
- Gaszentralheizung, Baujahr ca. 1998. Wärmeverteilung über Heizkörper, Brauchwassererwärmung zentral.

6.2 Raumaufteilung und -beurteilung

Flächenaufstellung siehe Anlage.

Das Erdgeschoss der Liegenschaft wird nicht barrierefrei von Nordwesten aus dem Vorgarten erschlossen. Ein Windfang verteilt über eine Treppe ins Dachgeschoss und in die Erdgeschosswohnung. Der Keller ist über eine Treppe aus der Erdgeschosswohnung und über eine Außentreppe erreichbar.

Der Keller stellt sich als baujahrestypischer Lagerkeller mit einer erhöhten Feuchtigkeit dar. Ein Raum ist entgegen der Planunterlagen als Partykeller ausgebaut. Der übrige Keller ist für robuste Lagernutzungen geeignet.

Im Erdgeschoss dient der interne Flur als Verteilerzone in die nach Südwesten ausgerichteten und natürlich belichteten und belüftbare Küche, dem nach Südosten kombinierten Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf die Gartenterrasse (in den Planunterlagen als Balkon bezeichnet). Schlafzimmer mit dazwischenliegendem Bad sind auf der Ostseite gelegen, haben jeweils eine angemessene Größe und Möblierungsflächen.

Der Grundriss im Dachgeschoss stellt sich nahezu identisch zu dem im Erdgeschoss dar und unterscheidet sich im Wesentlichen durch die Dachschräge, die hier die Nutzbarkeit der Räume auf einem durchschnittlichen Maß beeinträchtigt.

Insgesamt ist ein guter Wohnwert zu konstatieren.

7. Baurecht

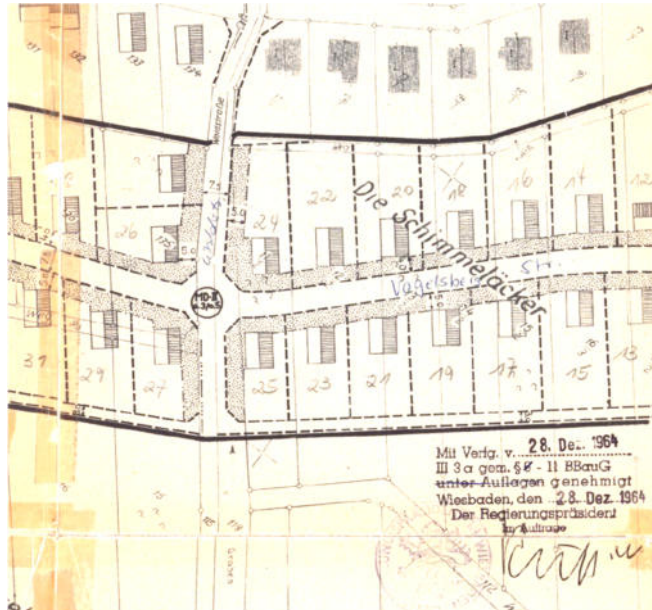
7.1 Bebaubarkeit

Nach der Auskunft der Homepage der Gemeinde Freigericht befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbauflächen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Schimmeläcker“ rechtskräftig seit dem 28.12.1964. Dieser trifft für den Bereich der Liegenschaft folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	MD Dorfgebiet
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	0,3
Geschossflächenzahl GFZ	0,5

Weitere Festsetzungen sind im Textteil bzw. im Bebauungsplan. Ggf. sind weitere Ortssatzungen (z.B. Stellplatzsatzung, etc.) 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.



B-Planauszug Gem. 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

Es sind keine Mietverträge bekannt. Die Liegenschaft stand zum Ortstermin leer.

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, wirksamen Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln ausgegangen.

9. Stellplätze

Die Liegenschaft verfügt über einen Pkw-Stellplatz im Carport sowie über einen weiteren davor. Die Garage kann aufgrund der zu schmalen Einfahrt als solche nicht genutzt werden. 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 ein mittlerer Anteil an ruhendem 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

Bei der Bewertung des Altenteilsrechts wird aufgrund des Geburtsjahres 1921 der berechtigten Person von der Löschungsfähigkeit des Rechts ausgegangen. Dieses recht wurde nicht mitbewertet. Es wird von keinem Werteinfluss durch den Inhalt der Eintragung ausgegangen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant.

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

Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, die den Bodenwert erhöhen.

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

Die Liegenschaft stellte sich zum Ortstermin in einem heterogenen Zustand dar: Teilbereiche, insbesondere das Dachgeschoss zeigte sich bei den Oberflächen neuzeitlich auf einem mittleren Standard saniert. Nach Angaben der Beteiligten bzw. deren Vertreter wurde die Durchführung dieser Maßnahme für das Erdgeschoss aufgrund der Konfliktsituation nicht weiter durchgeführt. Hieraus ergibt sich in der Gesamtbetrachtung ein Instandhaltungszustau wie folgt:

- Elektroinstallation teilweise veraltet,
- Oberflächen teilweise verbraucht und auszutauschen,
- Sanitärräume im EG nahezu im Rohbauzustand,
- Heizungs- und Sanitärinstallation teilweise verbraucht und auszutauschen,
- Außenanlagen mit mittlerem Instandhaltungszustau.

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, werden in €/m² Mietfläche angesetzt. 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. Die Nachteile werden mit einem Abschlag im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungszustau 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.

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten- schätzung	Zu- /Abschlag
boG: Instandhaltungszustau für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 250,00 €/m ² , wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 250,00 €/m ² WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt	48.803 €	-48.803 €

10.3.2 Gebäudeschäden

Im Rahmen des Ortstermins konnten folgende Schäden und nicht fertiggestellte Baumaßnahmen festgestellt werden:

- Feuchtigkeitsschäden im Keller.

Durch die Ansätze im vorhergehenden Kapitel für Instandhaltungszustau sind die o.g. Zustände bereits Berücksichtigung und werden zur Vermeidung von Doppelberücksichtigungen nicht gesondert abgezogen.

Eventuelle vorhandene Schäden werden im Rahmen der Wertermittlung mit einem sachverständig gewählten Abschlag berücksichtigt (s.u.). Es findet keine Doppelberücksichtigung von Instandhaltungszustau und Gebäudeschäden statt.

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 § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten bilden die Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungszustau und Schäden wurde eine

Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile.

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten- schätzung	Zu- /Abschlag
boG: Beseitigung Feuchtigkeitsschäden durch Freigraben, Abdichten, Wiederverfüllen und Herstellen der Außenoberflächen, inkl. aller Nebenarbeiten, sachverständig pauschal, Abzug "neu für alt" berücksichtigt	25.000 €	-25.000 €

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich eines Instandhaltungssaus 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 ökonomischeren oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 20 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). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat bisher keine Mitteilung zur Anpassung der Modelle und etwaiger Korrekturmöglichkeiten für abweichende Modellparameter veröffentlicht, so dass bis dahin hilfsweise mit den bereits veröffentlichten Daten gearbeitet wird, um eine bestmögliche Einhaltung der Modellkonformität zu gewährleisten.

Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Wertermittlungsmodell 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. Durchgeführte Maßnahmen haben die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Anlage der ImmoWertV21 verlängert.

Aufgrund des örtlich vorgefundenen Zustandes wird sachverständig von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 31 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021 ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein fiktives Alter von 39 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1985.

10.4 Energetischer Gebäudezustand

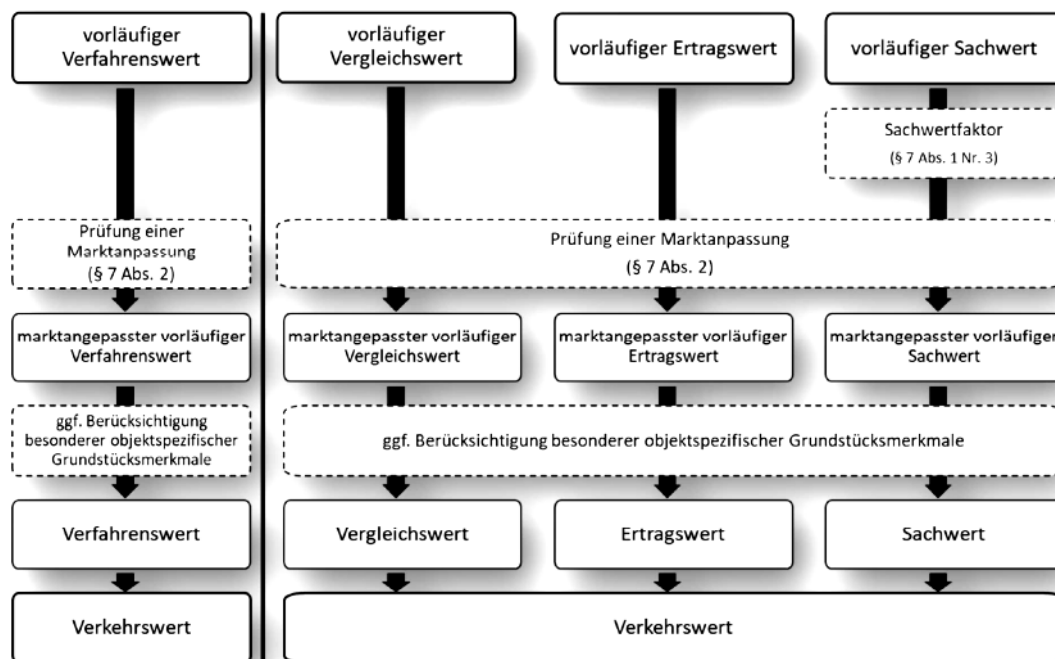
Der im Rahmen der Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (§ 85) geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen und Umwelteinfluss des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals 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



Quelle: ImmoWertA

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.

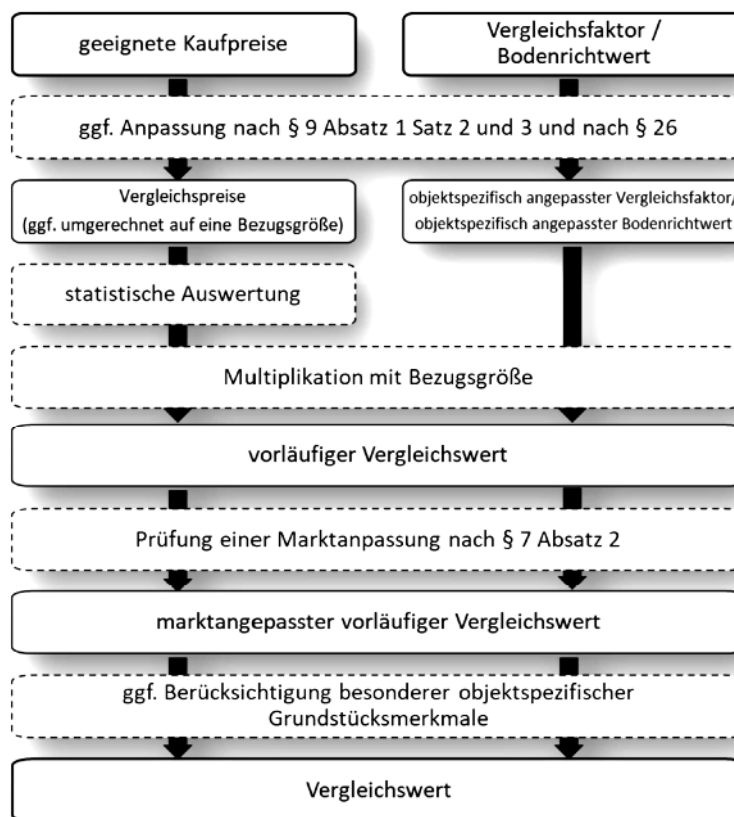
In den einzelnen Verfahren wird für den jeweiligen Immobilientyp ein Wert nach allgemeinen Wertverhältnissen für diesen Typ ermittelt und dann Schritt für Schritt für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag verfeinert (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert 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 Gebädefaktoren diese nach den hier angewandten Grundsätzen herausgegeben haben.

11.1 Bodenwert



Quelle: ImmoWertA

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 210,00 €/m²

Grundstücksfläche für eine Wohnbaufläche bei einer Grundstücksgröße von 650 m² erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024 abgeleitet. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, den gesetzlichen Bestimmungen und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

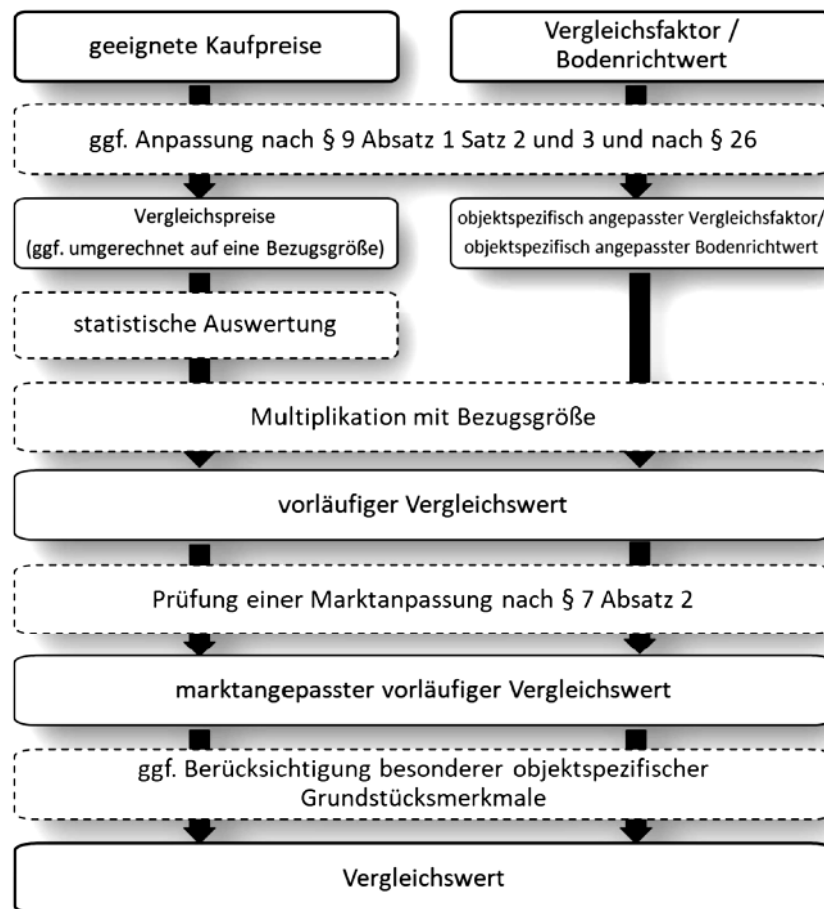
Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken.

Rechenschema Bodenwert:

Grundstücksgröße gesamt		598 m ²
Grundstücksgröße Baulandqualität		598 m ²
Bodenrichtwert pro m ² , 210,00 €, BRW-Zone 9650010, W, 650 m ² , ebf, 01.01.2024, hilfsweise		210 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG:		
Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2024 (vorläufig), sachverständig inter-/extrapoliert	x	1,02
Grundstücksgröße Ist = 598 m ² , Korrekturfaktor	1,02	
Grundstücksgröße BRW = 650 m ² , Korrekturfaktor	1,00	
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungstichtag, IMB 2024 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m ²		214 €
vorläufiger Verfahrenswert VW/Bodenwert		128.092 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Kosten/Vor-/Nachteil	Abschlag
boG: Hauptverfahren nach ImmoWertV	0 €	0 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert		128.092 €

Der Bodenwert für das Zweifamilienhaus Vogelsbergstraße 21 in Freigericht-Neuses beträgt am Wertermittlungstichtag 14.03.2024 rund 130.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren

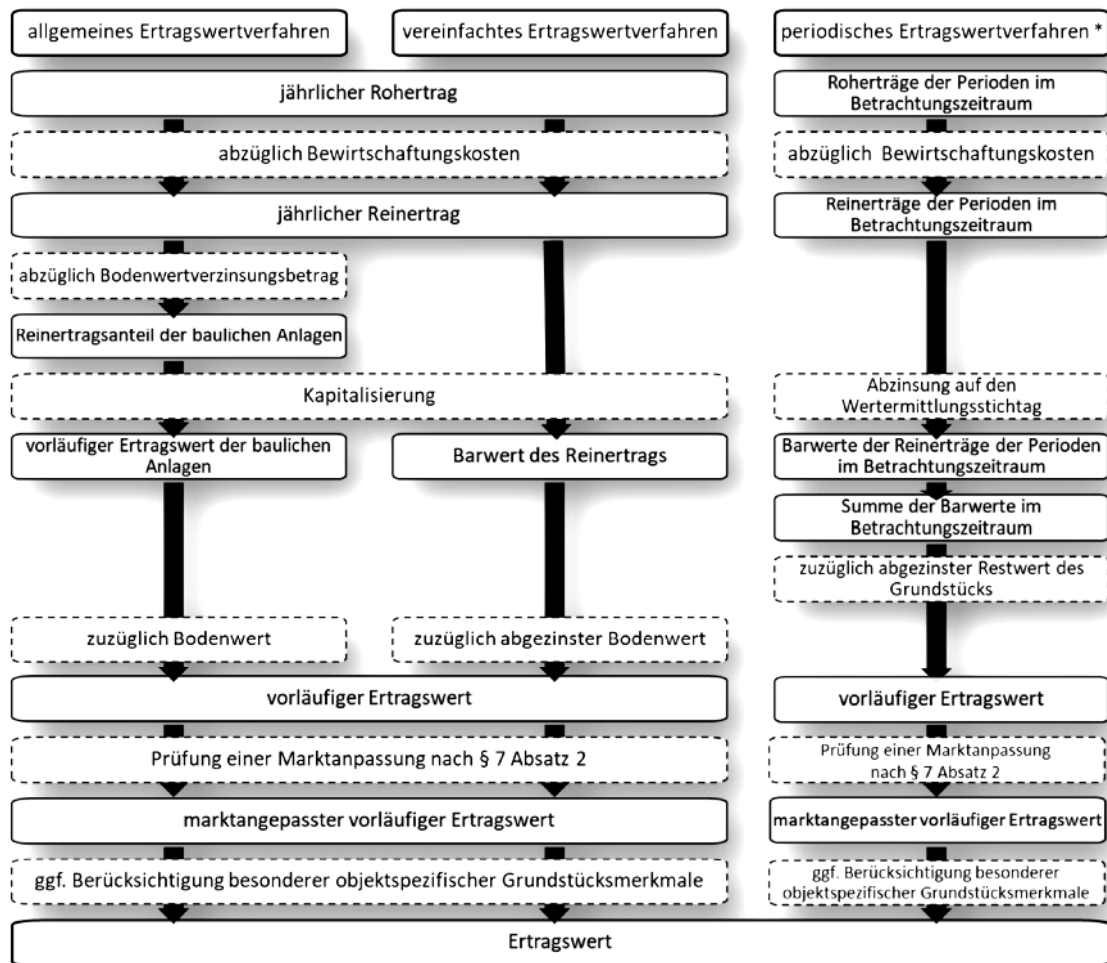


Quelle: ImmoWertA

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 widerspiegelt wird. Die Problematik bei diesem Verfahren liegt in dem Vorhandensein von Vergleichspreisen von Immobilien mit hinreichend vergleichbaren 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: Die Haltung der Marktteilnehmer bei dem Erwerb von Ein-/Zweifamilienhäusern ist auch vergleichsbasierend. Aufgrund der stark heterogenen Vergleichspreise im Umfeld und aufgrund des stark veränderten Preisgefüges aus der geopolitische und geowirtschaftlichen Situation steht keine ausreichende Anzahl an hinreichend vergleichbaren Vergleichspreisen zur Verfügung und daher ist keine Statistik im Vertrauensbereich darstellbar. Zu große Korrekturen an den Vergleichspreisen führen den gewünschten direkten Vergleich ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchststrichterliche Rechtsprechung untersagt.

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren



* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

Quelle: ImmoWertA

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 Ein-/Zweifamilienhäusern auch stattfindenden Vermietung unterstützend durchgeführt.

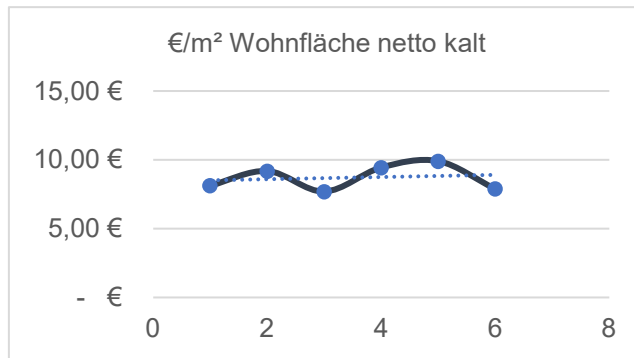
Marktanpassung – Das Verfahren wird zuerst nach allgemeinen Grundsätzen durchgeführt. Danach wird auf die konkrete Ertragssituation abgestellt bzw. diese mit weiteren individuellen Einflüssen an den vorliegenden Markt angepasst, sofern diese zur Verfügung stehen.

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.

11.3.1 Marktüblich erzielbare Miete

Die Gemeinde Freigericht-Neuses hat keinen aktuellen qualifizierten Mietspiegel für Wohnraummieten erstellen lassen. Auf Basis der Auswertung von Angebotspreisen externer Vermietungsportale



Quelle: Immobilienscout

und eigener Statistik haben sich folgende Mieten als Bestandsmieten marktüblich netto kalt pro Monat ergeben

	€/m²-St.
Wohnung EG	8,50 €
Wohnung DG	8,00 €
Carport	30,00 €
Stellplatz	25,00 €

Im Übrigen wird von einer marktüblichen Vermietung ohne Incentives (Ausbaukostenzuschuss, mietfreie Zeiten, etc.) und ohne gesonderte Vermarktungskosten und -zeiten ausgegangen. Weiter wird davon ausgegangen, dass die Mieten rechtzeitig und vollständig gezahlt werden und keine Rechtstreitigkeiten anhängig sind. Vom Markt abweichende, wertrelevante Mieten werden durch ein Over- und/oder Underrented-Verfahren berücksichtigt.

11.3.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Kapitalisierungszinssätze mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit ihnen werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt.

Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Diese Aufgabe soll von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wahrgenommen werden.

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Aufschlag auf Liegenschaftszinssatz
Immobilien mit Wohnnutzung	
- Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage - Aufwendige Ausstattung - Eigennutzung oder bezugsfrei - Variable Nutzungsmöglichkeiten - Wenige Wohneinheiten im Haus	- Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage - Modernisierungsbedarf - Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) - Sehr individuelle Ausführung - Viele Wohneinheiten im Haus

Quelle: AFB Heppenheim

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser in Höhe 1,40 % durchschnittlich zum Stichtag herausgegeben. Die Liegenschaft stellt sich durch die beschriebenen Eigenschaften abweichend vom Durchschnitt dar. Dies führt zu folgender Liegenschaftszinsauswertung:

Liegenschaftszinssatz LZ EFH/ZFH nach IMB 2024), als allgemeine Wertverhältnisse	1,40
Korrektur Vorteil Feldrandlage	-0,15
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	1,25

Die Funktion ist reziprok: Zuschläge wirken sich wertsenkend, Abschläge werterhöhend aus. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen zum örtlichen Markt hinsichtlich der Vor- und Nachteile ist für die zukünftige Wert- und Ertragsentwicklung ein Liegenschaftszinssatz von 1,25 % angemessen.

11.3.3 Restnutzungsdauer

Siehe Kap. 10.3.3.

11.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, sofern sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind Verwaltungs- und Geschäftsführungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor zur Kapitalisierung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten werden hier in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung, der Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung herangezogen und entsprechend dem Bewertungsobjekt modifiziert und indiziert:

Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag RE:	
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	351,00 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	46,00 €
Instandhaltungskosten €/m² p.a. Wohnfläche	13,80 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	104,00 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%

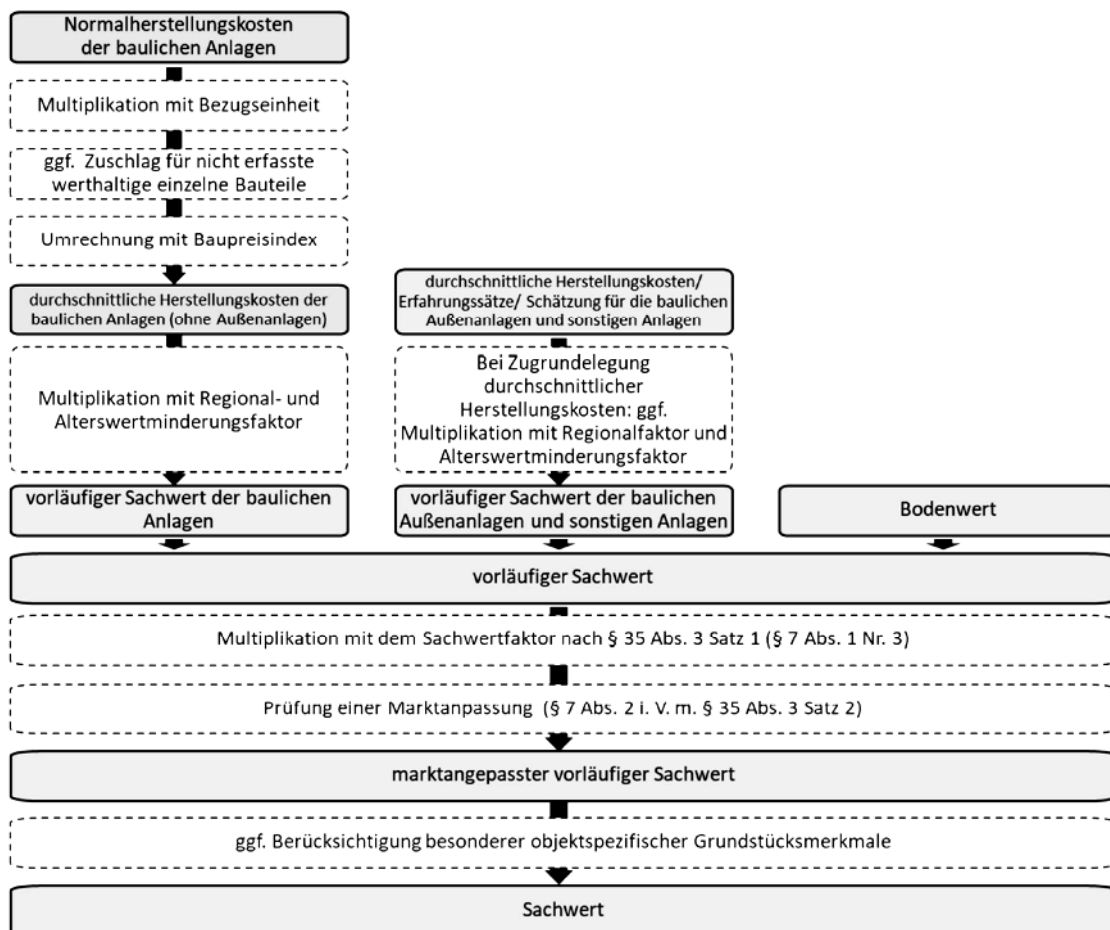
Rechenschema Ertragswertverfahren

Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren			
Liegenschaftszinssatz LZ EFH/ZFH nach IMB 2024), als allgemeine Wertverhältnisse	1,40		
Korrektur Vorteil Feldrandlage	-0,15		
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	1,25		
Gesamtnutzungsdauer GND	70		
Alter bei (fiktivem) Baujahr ca. 1985	39		
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter in Anlehnung an Anl. 2	31		
			Rohertrag
Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse			
	Fläche	€/m²-St.	€ pro Jahr
Wohnung EG	110,3 m²	8,50 €	11.248 €
Wohnung DG	84,9 m²	8,00 €	8.154 €
Flächen gesamt	195,2 m²		19.402 €
Carport	1	30,00 €	360 €
Stellplatz	1	25,00 €	300 €
Rohertrag pro Jahr gesamt			20.062 €
Ermittlung der Bewirtschaftungskosten			
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag RE:			20%
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	351,00 €	-	702 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	46,00 €	-	92 €
Instandhaltungskosten €/m² p.a. Wohnfläche	13,80 €	-	2.694 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	104,00 €	-	208 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%	-	401 €
Summe Bewirtschaftungskosten		-	4.097 €
Grundstücksreinertrag in €			15.965 €
-Bodenwertverzinsung von Fläche mit Baulandqualität	1,25%	-	1.601 €
Gebäudereinertrag			14.364 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer	25,57		367.270 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:	+/-		- €
Bodenwert in € Gesamtfläche			128.092 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €			495.362 €
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, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)			
			0,90
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Ertragswert in €			445.826 €

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten-schätzung	Zu-/Abschlag
boG: Instandhaltungsstau für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 250,00 €/m², wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 250,00 €/m² WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt	48.803 €	-48.803 € - 48.803 €
boG: Beseitigung Feuchtigkeitsschäden durch Freigraben, Abdichten, Wiederverfüllen und Herstellen der Außenoberflächen, inkl. aller Nebenarbeiten, sachverständig pauschal, Abzug "neu für alt" berücksichtigt	25.000 €	-25.000 € - 25.000 €
Korrigierter Ertragswert		372.023 €

Der Ertragswert für das Zweifamilienhaus Vogelsbergstraße 21 in Freigericht-Neuses beträgt am Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 rund 370.000 €.

11.4 Sachwertverfahren



Quelle: ImmoWertA

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 eines Zweifamilienhauses 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 hilfsweise

Einordnung	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23%
Dächer		1,0				15%
Außentüren und Fenster			1,0			11%
Innenwände und -türen			1,0			11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%
Fußböden			0,5	0,5		5%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%
Heizung			1,0			9%
sonstige technische Ausstattung		0,0	1,0	0	0	6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	

Auswertung/Wägung

Außenwände	83 €
Dächer	109 €
Außentüren und Fenster	92 €
Innenwände und -türen	92 €
Deckenkonstruktion und Treppen	92 €
Fußböden	46 €
Sanitäreinrichtungen	75 €
Heizung	75 €
sonstige technische Ausstattung	50 €
Kostenkennwert Summe	714 €

Sachwertermittlung

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Einfamilienhaus freistehend: Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden hilfsweise		
	Rechenoperation	
Baujahr		Ca. 1975
Baujahr fiktiv		1985
Bruttogrundfläche (BGF) [m²]		496 m²
Ansatz für die NHK 2010 in €/m² BGF	x	714 €
Ansatz für die NHK 2010 in €/m² BGF korrigiert		714 €
Normalherstellungskosten Ansatz NHK 2010 in €		354.467 €
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus	x	1,05
Regionalfaktor	x	1,00
Normalherstellungskosten gesamt		372.190 €
Anpassung an den Preisindex	x	1,84
	Index NHK 2010	89,30
	Index am Wertermittlungsstichtag	164,50
Herstellkosten zum Basisjahr in €	,	685.613 €
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70
Alter in Jahren bei (fiktivem) Baujahr		39
Lineare Wertminderung wg. Alters in % d. Herstellungskosten		56%
Abschreibungsbetrag in €	-	381.955 €
Nebengebäude pauschaler Zeitwert: Carport	+	7.500 €
Besondere Bauteile: Terrasse/Balkon	+	10.000 €
Außenanlagen 5 %	+	15.558 €
Sonstige Anlagen auf dem Grundstück über Ortsüblichkeit:	+/-	0 €
Gebäudesachwert zum Wertermittlungsstichtag		336.716 €
Gebäudesachwert Anbauten aus Nebenrechnung	+	0 €
Gebäudesachwert gesamt	=	336.716 €
Bodenwert	+	128.092 €
vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		464.808 €
Marktanpassung Sachwertfaktoren aus Marktbericht zum Stichtag sachverständig extra-/interpoliert und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21	x	1,12
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn Sachwertfaktoren nicht vorhanden oder nicht geeignet § 7 2.1 ImmoWertV21, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)	x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		468.526 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag
boG: Instandhaltungsstau für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 250,00 €/m², wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 250,00 €/m² WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt	48.803 €	-48.803 €
boG: Beseitigung Feuchtigkeitsschäden durch Freigraben, Abdichten, Wiederverfüllen und Herstellen der Außenoberflächen, inkl. aller Nebenarbeiten, sachverständig pauschal, Abzug "neu für alt" berücksichtigt	25.000 €	-25.000 €
angepasster Verfahrenswert/Sachwert		394.723 €

Der Sachwert des Zweifamilienhauses Vogelsbergstraße 21 in Freigericht-Neuses beträgt damit zum Wertermittlungstichtag 14.03.2024 rund 395.000 €.

11.5 Zubehör und Bestandteile

Im Rahmen des Ortstermins war kein Zubehör und Bestandteile erkennbar. Es wird von der Freiheit von Zubehör und Bestandteilen von Wert 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 substanzorientierten Charakters als Zweifamilienhaus. Das Ertragswertverfahren zeigt aufgrund des Mietniveaus einen geringfügig niedrigeren Wert.

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 zu den Infrastruktureinrichtungen. Die Liegenschaft stellt sich mit noch zeitgemäßen Grundrissen und dem guten Instandhaltungszustand im Dachgeschoss vorteilhaft dar.

Nachteilig sind erster Linie der Aufwand zur Beseitigung des Instandhaltungsschadens insbesondere im Erd- und Kellergeschoss, der hier als marktüblicher Abschlag für den Zustand auf dem Niveau des fiktiven Baujahrs als instandgehalten angesetzt wird. Bei aktuell hohen Baukosten mit den darin eingeschlossenen Modernisierungseffekten und den gesetzlichen Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz und den Anforderungen der EU werden diese Kosten wesentlich höher liegen. Ergänzend kommen Kosten für die Beseitigung des Feuchtigkeitsschadens im Keller und Aufwendungen für die Außenanlagen hinzu.

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 des Zweifamilienhauses Vogelsbergstraße 21 in Freigericht-Neuses damit zum Wertermittlungstichtag 14.03.2024 auf rund 395.000 €.

Wohnflächenfaktor: 2.023 €/m²
Rohrertragsvervielfältiger: 19,7-fach
Nettoanfangsrendite NAR:

	Netto(rein)mieteinnahmen
Nettoanfangsrendite NAR =	Gesamtkaufpreis + Erwerbsnebenkosten
Netto(rein)einnahmen	14.364 €
Gesamtkaufpreis = Sachwert	395.000 €
Erwerbsnebenkosten 12 %	47.400 €
NAR	3,25%

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 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 Werteeinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 14.03.2024 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 digitale Version angefertigt.

Gelnhausen, den 31.07.2024

Christian W. Petri, Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2 – Grundrisse, Schnitte, Ansichten

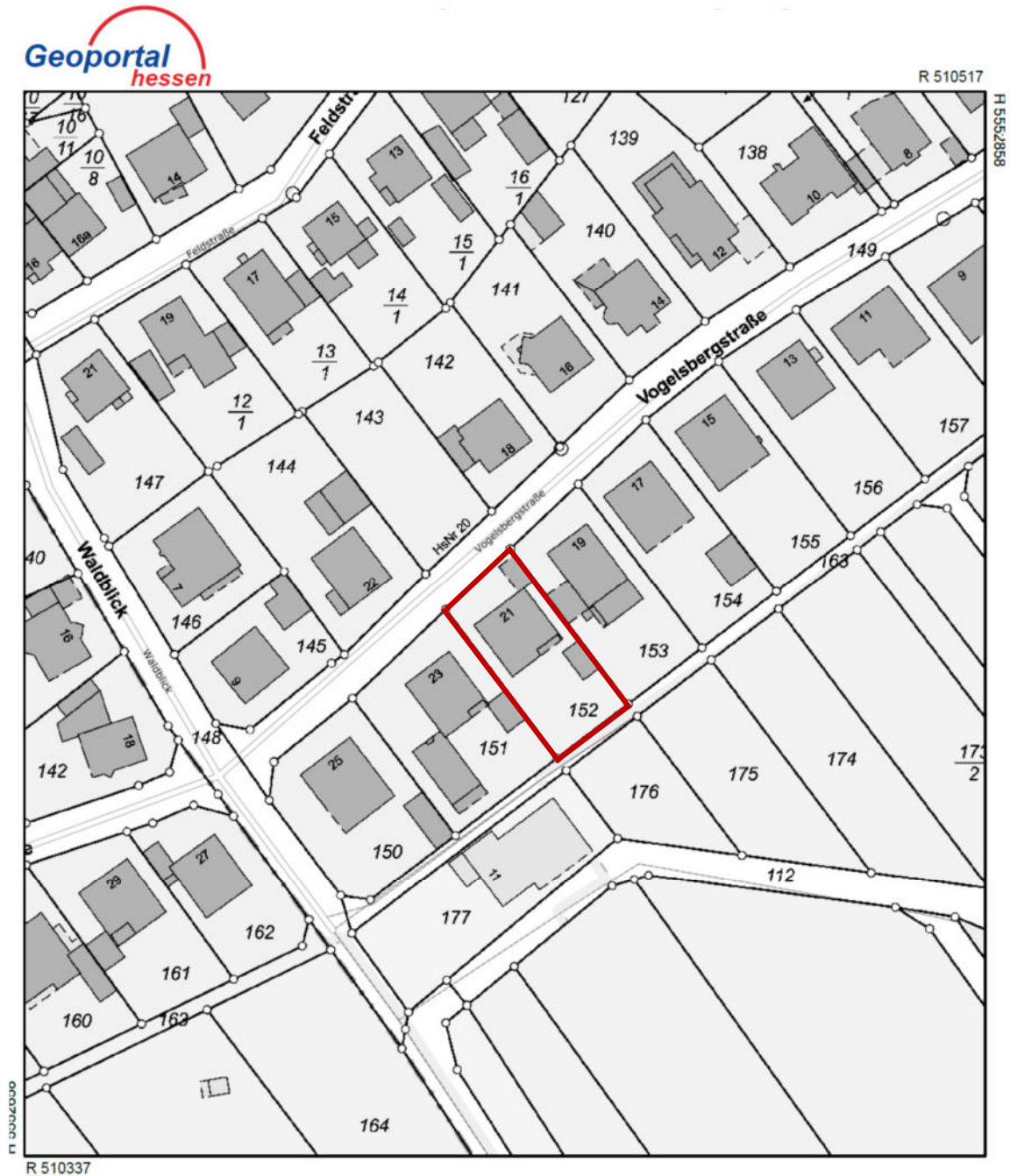
Anlage 3 – Objektfotos

Anlage 4 – Flächenberechnung

Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis

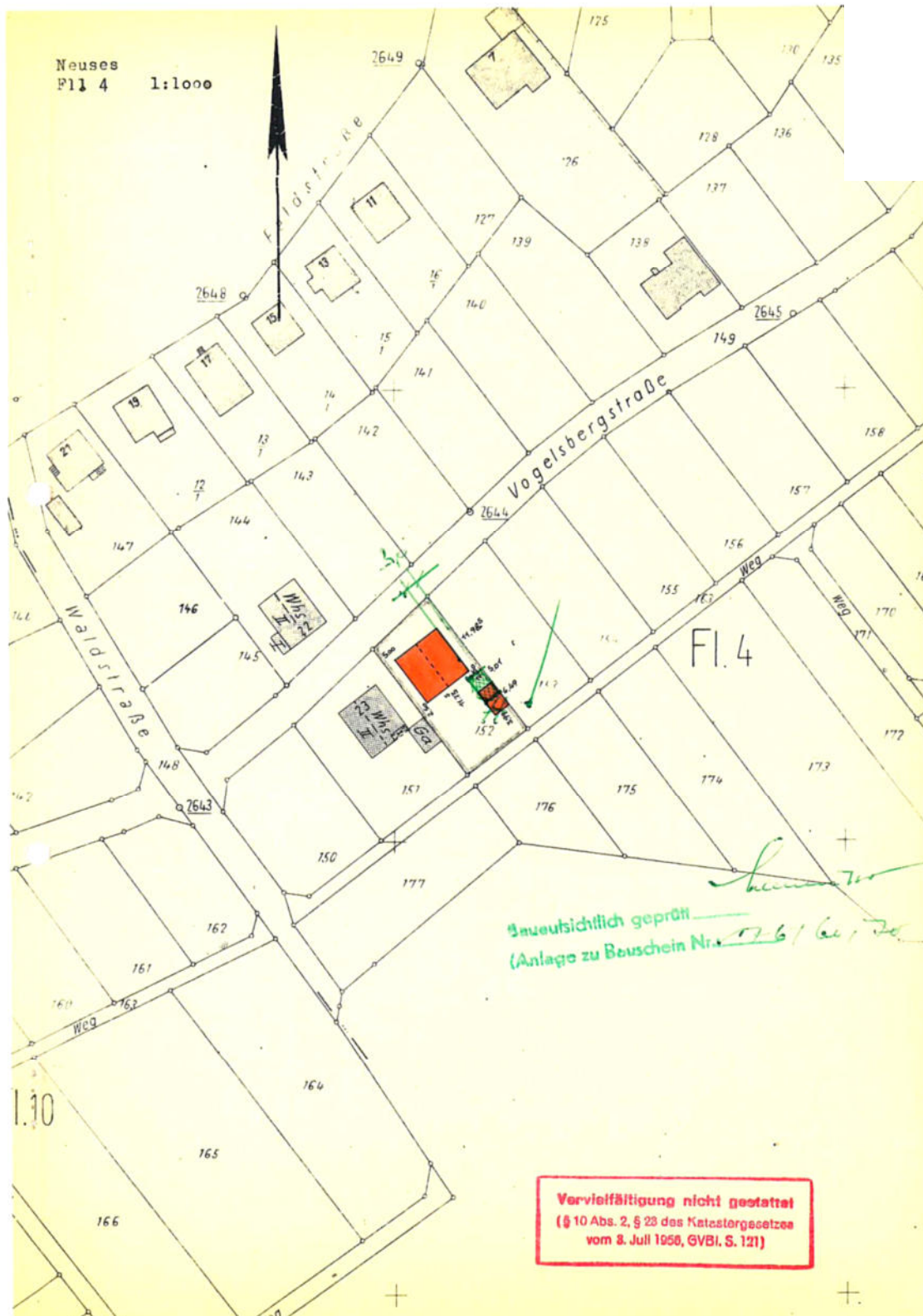
**Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische
Grundstückseigenschaften boG**

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab

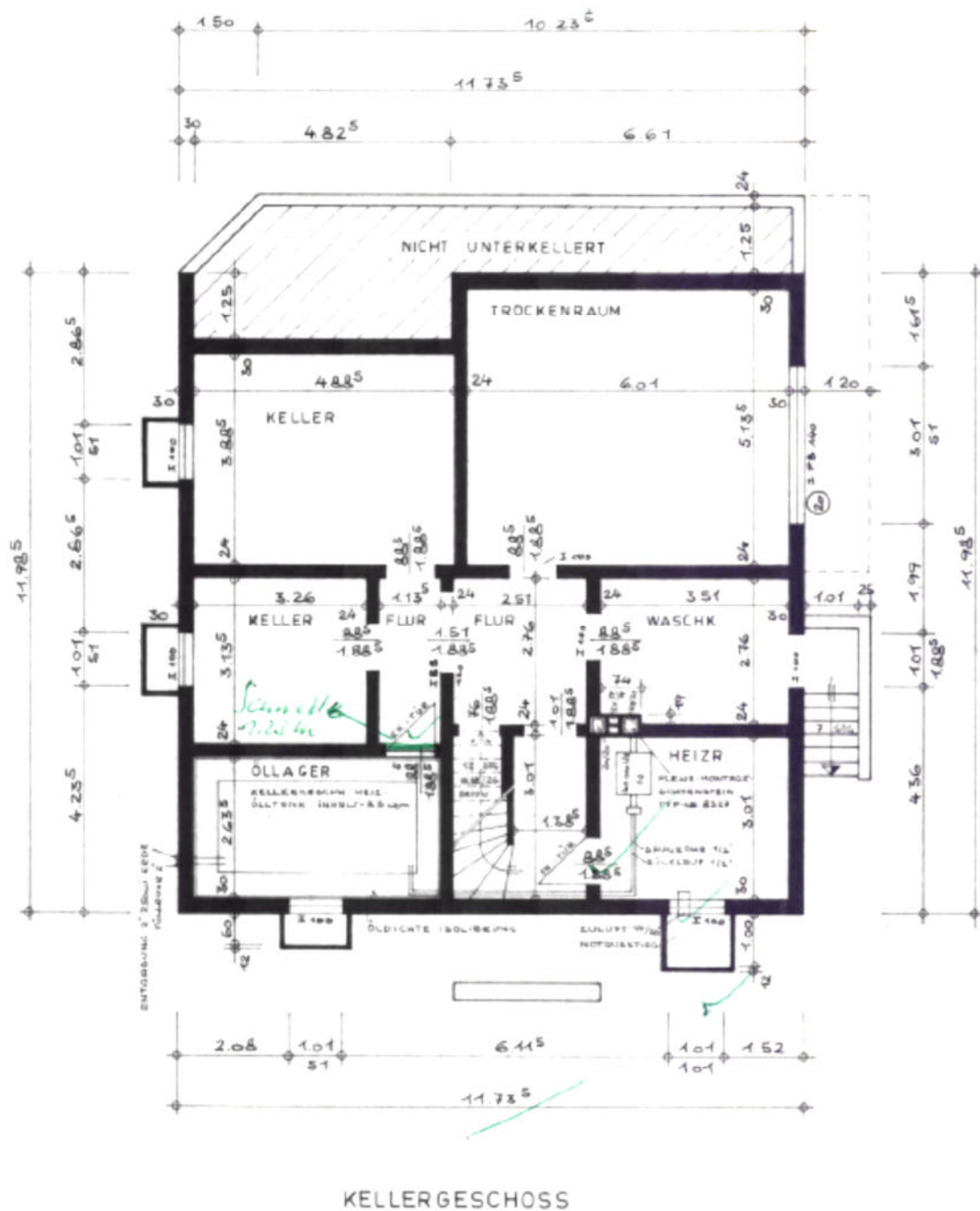


R 510337

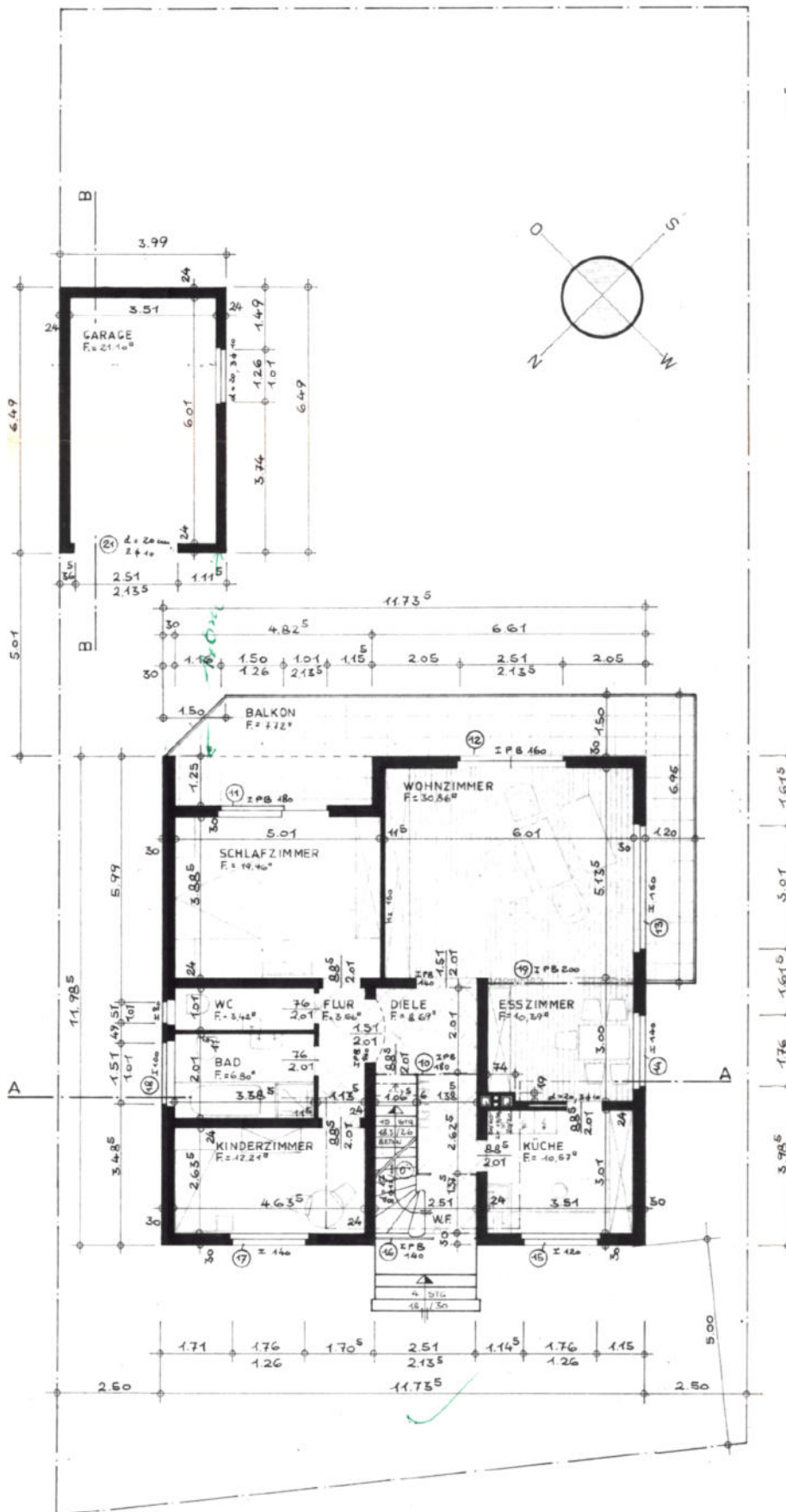
Anlage 2 – Lageplan, ohne Maßstab



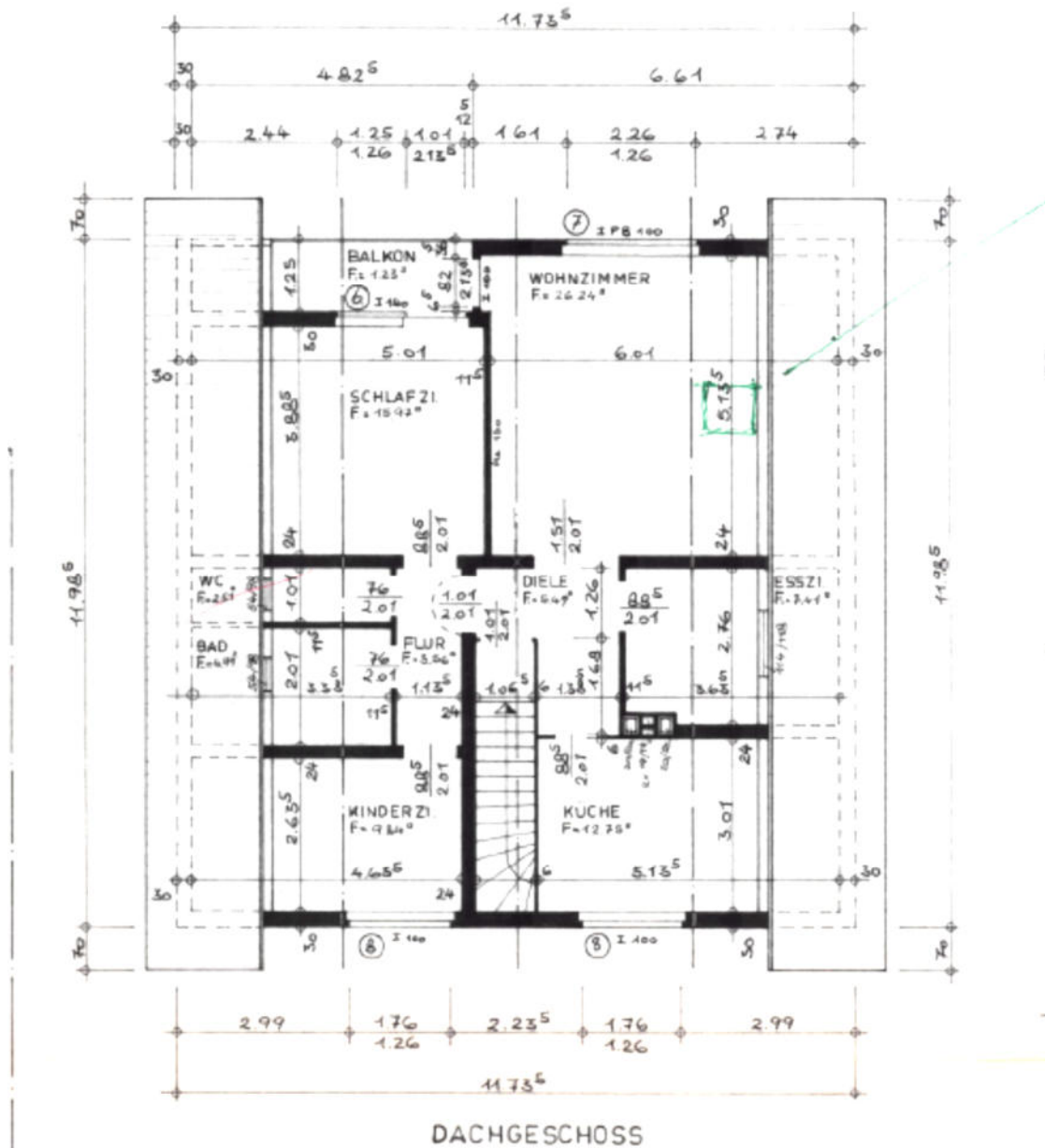
Anlage 2 – Kellergeschoss , ohne Maßstab



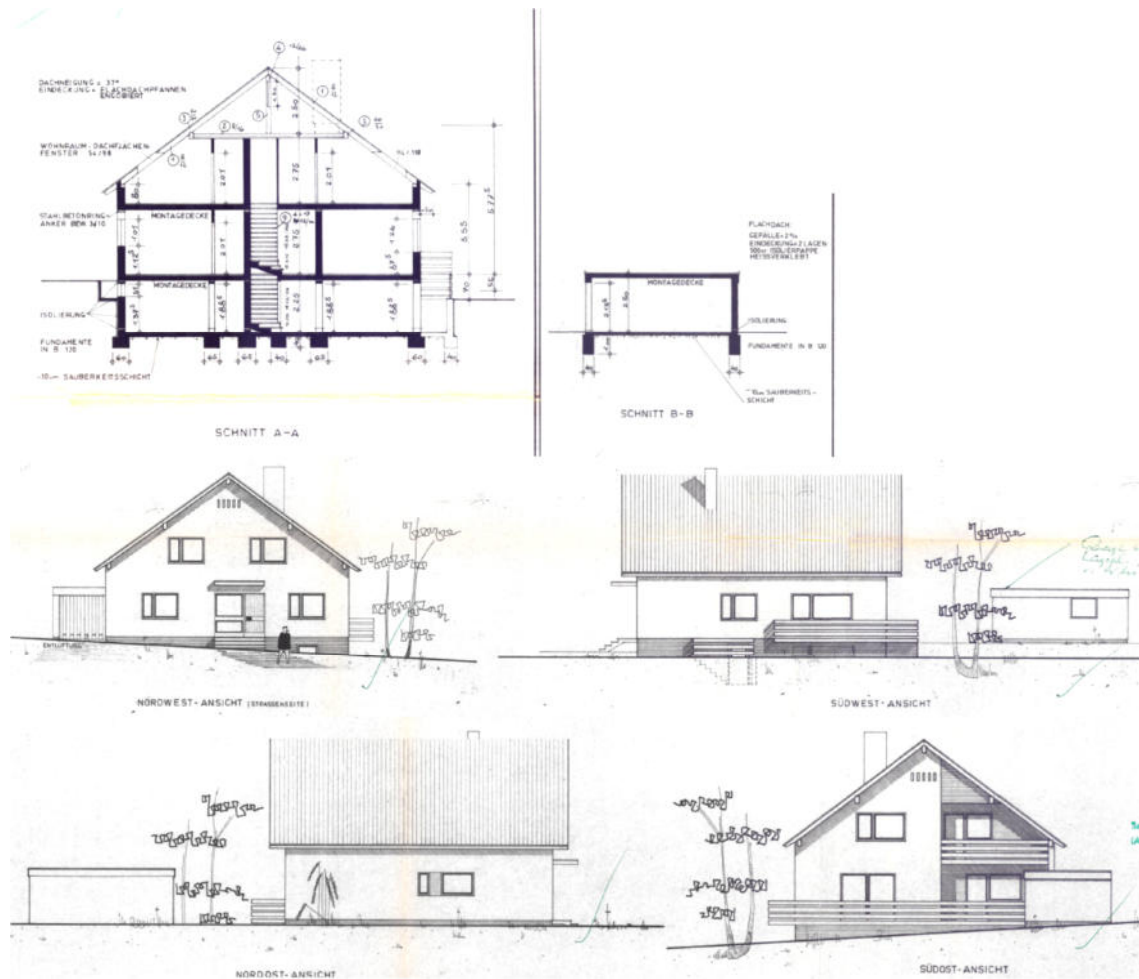
Anlage 2 – Erdgeschoss , ohne Maßstab



Anlage 2 – Dachgeschoss , ohne Maßstab



Anlage 2 – Schnitte und Ansichten , ohne Maßstab



Anlage 3- Objektfotos



Garagenzufahrt zu schmal



Garage



Garten



Balkon



Feuchtigkeit Keller



Partykeller



Feuchtigkeit Keller



Ölheizung

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



Bad EG Teil- Rohbau



Bad EG



WC EG



Zimmer EG



Wohn-/Esszimmer EG



Wohn-/Esszimmer EG



Küche EG



Feuchtigkeit/kältebrücke Treppenhaus

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



Flur DG



Zimmer DG



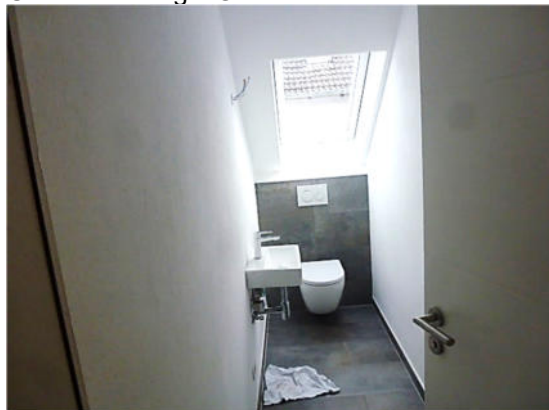
Zimmer DG



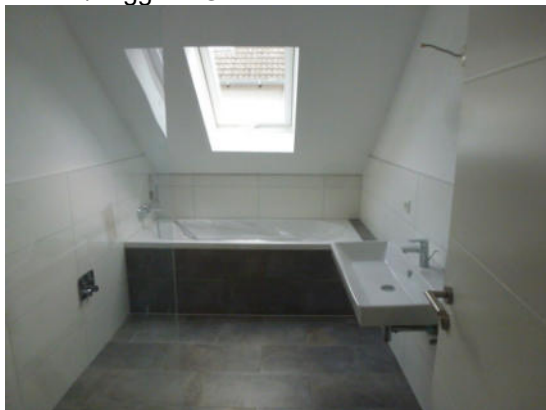
Unterverteilung DG



Balkon/Loggia DG



WC DG



Bad DG



Spitzboden

Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen wurden aus der Bauakte der Beteiligten 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

	Nutzung	Gesamt- fläche	Anrech- nung	Wohn-/ Mietfläche
KG	Flur	11,10 m²	0%	0,00 m²
	Heizraum	10,57 m²	0%	0,00 m²
	Waschküche	9,69 m²	0%	0,00 m²
	Trockenraum (Kellerbar)	30,86 m²	0%	0,00 m²
	Keller	18,98 m²	0%	0,00 m²
	Keller	10,22 m²	0%	0,00 m²
	Flur	3,13 m²	0%	0,00 m²
	Öllager	12,21 m²	0%	0,00 m²
	Zwischensumme	106,75 m²		0,00 m²
	Putzabzug	3,00%	-3,20 m²	0,00 m²
	gesamt	103,55 m²		0,00 m²
	gesamt	103,55 m²		0,00 m²
EG	Windfang	1,76 m²	0 %	0,00 m²
	Diele	8,70 m²	100%	8,70 m²
	Küche	10,57 m²	100%	10,57 m²
	Esszimmer	10,39 m²	100%	10,39 m²
	Wohnzimmer	30,86 m²	100%	30,86 m²
	Schlafzimmer	19,46 m²	100%	19,46 m²
	WC	3,42 m²	100%	3,42 m²
	Bad	6,80 m²	100%	6,80 m²
	Flur	3,56 m²	100%	3,56 m²
	Kinderzimmer	12,21 m²	100%	12,21 m²
	Balkon/Terrasse	15,44 m²	50%	7,72 m²
	Garage	21,10 m²	0%	0,00 m²
	Carport	21,09 m²	0%	0,00 m²
	Zwischensumme	165,35 m²		113,69 m²
	Putzabzug	3,00%	-4,96 m²	-3,41 m²
	gesamt	160,39 m²		110,27 m²
	gesamt	160,39 m²		110,27 m²
DG	Diele	5,49 m²	100%	5,49 m²

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

Kinderzimmer		9,84 m ²	100%	9,84 m ²
Flur		1,14 m ²	100%	1,14 m ²
Bad		4,99 m ²	100%	4,99 m ²
WC		2,51 m ²	100%	2,51 m ²
Schlafzimmer		15,97 m ²	100%	15,97 m ²
Wohnzimmer		26,24 m ²	100%	26,24 m ²
Esszimmer		7,41 m ²	100%	7,41 m ²
Küche		12,75 m ²	100%	12,75 m ²
Balkon		2,46 m ²	50%	1,23 m ²
Zwischensumme		88,80 m ²		87,57 m ²
Putzabzug	3,00%	-2,66 m ²		-2,63 m ²
gesamt		86,13 m ²		84,94 m ²
gesamt		86,13 m ²		84,94 m ²
Fläche gesamt		350,07 m²		195,21 m²

Bruttogrundfläche und Ausnutzungskennziffern

		Flächentyp
Kellergeschoss		
Wohnhaus	142,20 m²	a
Kelleraußentreppe	2,50 m²	a
KG gesamt	144,70 m²	
Erdgeschoss		
Wohnhaus	138,20 m²	a
Balkon	15,44 m²	c
Garage	25,40 m²	a
Carport	22,20 m²	b
EG gesamt	201,24 m²	
Dachgeschoss		
Wohnhaus	138,20 m²	a
Balkon	2,46 m²	b
DG gesamt	140,66 m²	
Spitzboden		
Wohnhaus	59,90 m²	a
SP gesamt	59,90 m²	
Gesamt		546,50 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		
GF	204 m²	
WGF	402 m²	
Grundstücksgröße	598 m²	

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

WGFZ Ist	0,67
WGFZ unbebaut möglich wie Ist-Bebauung	402 m ²
Restbaufläche WGFZ	0 m ²
GRZ	
Grundfläche	201 m ²
GRZ	0,34
GRZ Bplan	0,00

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2023

BauNVO – Baunutzungsverordnung, nach jeweiligem Planungsstand

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 und -ausführungsverordnung 2024

LBO – Landesbauordnung Hessen

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

GUG-Archiv 2022, Luchterhand, online

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, Metzmacher, 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-Neuses

Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG, hilfweise

Vergleichswerte EUR/m² WFL

Baukosten

Wohngebäude / Vollmodernisierung

Baukosten inkl. 19% Mehrwertsteuer (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276 -1, Ausgabe 12 / 2015)
(siehe 1.1)

	EUR/m² WFL*)	
Fachwerkhäuser – schlechter Zustand	von-bis	3.000 4.000
	Mittelwert	3.500
– mittlerer Zustand	von-bis	2.500 3.000
	Mittelwert	2.750
– guter Zustand	von-bis	1.800 2.200
	Mittelwert	2.000
Gründerzeithäuser – Städtische Gebäude	von-bis	1.500 2.000
	Mittelwert	1.800
– Siedlungshäuser	von-bis	1.800 2.200
	Mittelwert	2.000
Bauten, 1920–1939	von-bis	1.500 1.800
	Mittelwert	1.700
Bauten, 1950–1969	von-bis	1.200 1.700
	Mittelwert	1.500

Preisstand II/2020 Index 117,7 (2015 = 100); MWS: 19 %

*) Wohnfläche gem. Wohnflächen-Verordnung

Vergleichswerte „Gewerke“ EUR/m² WFL

Baukosten 2.5

Freistehende Einfamilienhäuser mit Keller

**Kosten der Gewerke je m² WFL lt. DIN 276 (Kostengruppe 300 + 400)
einschl. 19% Mehrwertsteuer**

Gewerk	Ausführung	ohne Dachgeschoss- ausbau EUR/m² WFL		mit Dachgeschoss- ausbau und Dusche EUR/m² WFL	
1. Erd-Mauer-Beton-Gerüst	von - bis	640,00	955,00	678,00	902,00
	Rechenwert	765,00		678,00	
2. Putz/Trockenbau	von - bis	178,00	232,00	174,00	261,00
	Rechenwert	204,00		221,00	
3. Zimmerer	von - bis	129,00	173,00	109,00	152,00
	Rechenwert	149,00		131,00	
4. Dachdecker/Klempner	von - bis	113,00	144,00	82,00	127,00
	Rechenwert	131,00		106,00	
5. Fassadensystem (z.B. WDVS oder Verklinkerung)	von - bis	248,00	413,00	216,00	356,00
	Rechenwert	273,00		239,00	
6. Sanitär	von - bis	110,00	164,00	93,00	145,00
	Rechenwert	136,00		127,00	
7. Heizung/Lüftung	von - bis	131,00	169,00	107,00	157,00
	Rechenwert	149,00		132,00	
8. Elektro	von - bis	99,00	147,00	91,00	141,00
	Rechenwert	118,00		108,00	
9. Fenster (inkl. Glas + Roll.)	von - bis	126,00	170,00	106,00	159,00
	Rechenwert	142,00		124,00	
10. Schreiner	von - bis	67,00	122,00	55,00	112,00
	Rechenwert	77,00		67,00	
11. Estrich	von - bis	43,00	64,00	41,00	59,00
	Rechenwert	50,00		48,00	
12. Bodenbeläge	von - bis	42,00	67,00	38,00	68,00
	Rechenwert	53,00		49,00	
13. Fliesen	von - bis	41,00	136,00	41,00	136,00
	Rechenwert	52,00		52,00	
14. Maler	von - bis	53,00	80,00	48,00	80,00
	Rechenwert	61,00		57,00	
15. Treppenanlage/Schlösser	von - bis	72,00	112,00	49,00	90,00
	Rechenwert	84,00		63,00	
16. Sonstiges	von - bis	14,00	29,00	11,00	31,00
	Rechenwert	16,00		16,00	
Summe	von - bis	2.106,00	3.177,00	1.858,00	2.976,00
	Rechenwert	2.462,00		2.218,00	