

MEHRWERT

Sachverständigenbüro für Immobilien
beraten bewerten optimieren

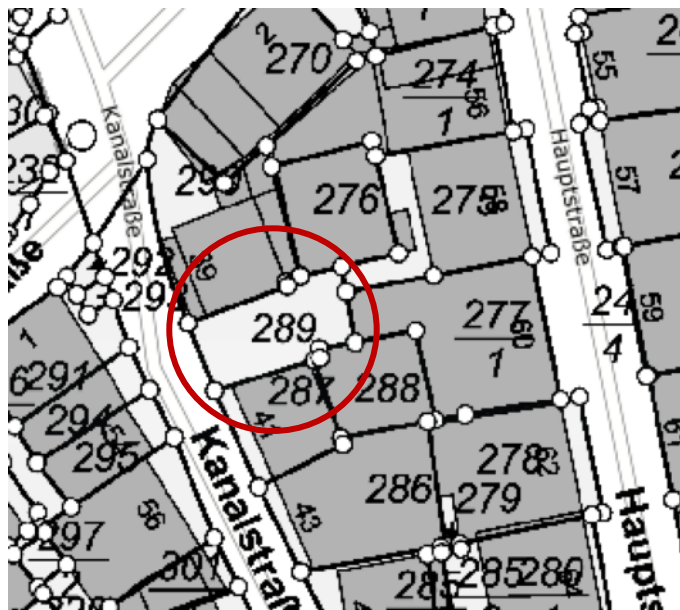
Christian W. Petri
Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Sachverständiger (DIA)
International Appraiser (DIA)
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1 Ohmstraße 20 A
63571 Gelnhausen 63225 Langen

Petri@mehrwert.info

Amtsgericht Gelnhausen AZ 83 K 21/23
Verkehrswertgutachten zu der Liegenschaft
Grundstück
Flur 4 Flurstück 289
63619 Bad Orb

Verkehrswert zu den Stichtagen ST 04.10.2024 und
06.02.2025: 5.500 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Grundstück, Flur 4 Flurstück 289, 63619 Bad Orb.
Auftraggeber:	Amtsgericht Gelnhausen, Vollstreckungsgericht, Philipp-Reis-Straße 9, 63571 Gelnhausen.
Gebäudeart:	Grundstück.
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Orb Blatt 8962 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Gelnhausen, Grundbuch von Orb, Gemarkung Orb, Blatt 8962, Flur 4, Flurstück(e) 289, Gebäude- und Freifläche, 85 m².
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage im Ortskern nahe Kurpark, alle Infrastruktureinrichtungen im Umfeld. Mittlere Wohnlage.
Grundstücksbeurteilung:	Polygonal, überwiegend eben, überwiegend gepflastert, rechtlich nutzbar mit einem Pkw-Stellplatz, daraus Ableitung des Verkehrswertaus dem Ertragswert unter Berücksichtigung der Nutzungseinschränkung. Informativ: Stellplatzablösebetrag aus der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Orb 3.000 € (ohne Rechtsanspruch).
Bruttogrundfläche BGF:	Entfällt da unbebaut.
Baujahr BJ:	Entfällt da unbebaut.
Restnutzungsdauer RND:	Fiktiv 35 Jahre bei Gesamtnutzungsdauer GND von 70 Jahren.
Liegenschaftszinssatz LZ:	2,00 %.
Flächen/Mieten:	30,00 €/m² marktüblich pro Stellplatz netto.
Bodenwert ungemindert:	11.000 €
Verkehrswert:	5.500 €

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). Da die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte und Immobilienmarktberichte voraussichtlich erst im April 2024 veröffentlichten werden, können die Anforderungen der seit dem 01.01.2024 rechtskräftigen Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertA erst nach dem Vorliegen entsprechender Modellkorrekturwerte eingehalten werden. So lange werden sachverständige Annahmen getroffen, die dem Prinzip der Modellkonformität und dem Unikat Immobilie vor dem Hintergrund des Verkehrswertbegriffs (§ 194 BauGB) am nächsten kommen.

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	9
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
7. Baurecht	9
7.1. Bebaubarkeit	9
7.2. Denkmalschutz	10
8. Miet- und Pachtverhältnisse	10
9. Stellplätze	10
10. Besondere Umstände	10
10.1. Rechte und Belastungen	10
10.1.1. Rechte im Grundbuch	10
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	11
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	11
10.3. Gebäudezustand	11
11. Wertermittlung	12
11.1. Bodenwert	13
11.2. Vergleichswertverfahren	14
11.3. Ertragswertverfahren	16
11.4. Sachwertverfahren	20
11.5. Zubehör und Bestandteile	20
11.6. Ableitung des Verkehrswertes	21

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Flur 4 Flurstück 289, 63619 Bad Orb.

Objektart: Grundstück.

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

Auftrag: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Bad Soden Blatt 8962 eingetragenen Grundstück und der Mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).

Beauftragter Gutachter:

Christian W. Petri
Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (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:

Ortstermin 04.10.2024 und 06.02.2025 / 04.10.2024 und 06.02.2025

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Herr Petri, Sachverständiger nebst Mitarbeiter.

Die Ortsbesichtigung wurde in der Zeit von 12.45 Uhr bis 13.20 Uhr durchgeführt. Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche unterstellt.

Verwendete Unterlagen:

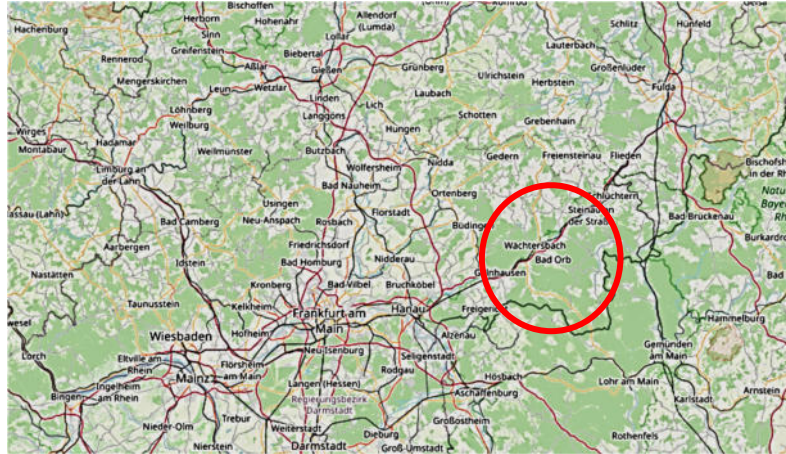
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertauskunft
Grundbuchauszug
Immobilienmarktbericht zum jeweiligen Stichtag
Planungsrechtliche Auskunft
Baulastenauskunft
Bauakten der Stadt Bad Orb

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 Bad Orb 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. 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. 1.400 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 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

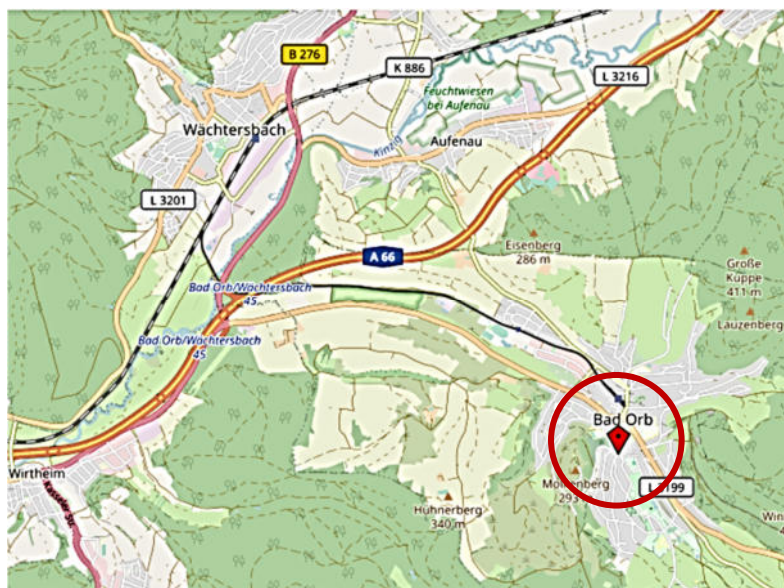
Freigericht-Somborn mit der Kopernikusschule die größte allgemeinbildende Schule Deutschlands. Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 66 (Frankfurt–Fulda) und die 45 (Aschaffenburg–Dortmund). Ferner erschließen mehrere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen das Kreisgebiet, darunter die B 43 und 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.

Bad Orb

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Höhe:	189 m ü. NHN
Fläche:	47,75 km ²
Einwohner:	10.725 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte:	225 Einwohner je km ²

Bad Orb ist eine Kurstadt im Main-Kinzig-Kreis in Hessen. Sie liegt zwischen bewaldeten Bergen im Naturpark Spessart, einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands. Bad Orb grenzt im Norden an die Städte Wächtersbach und Bad Soden-Salmünster, im Osten an den gemeindefreien Gutsbezirk Spessart, im Süden an die Gemeinde Jossgrund sowie im Westen an die Gemeinde Biebergemünd.

Im Rahmen der Gebietsreform in Hessen wurde der Kreis Gelnhausen am 1. Juli 1974 aufgelöst und ging im Main-Kinzig-Kreis auf, zu dem auch Bad Orb seitdem gehört. Der historische Hauptwirtschaftsfaktor – die Salzgewinnung – wurde 1899 endgültig aufgegeben und durch den Kurbetrieb abgelöst (s.o.). Zwecks Anlage des Kurparks auf dem ehemaligen Salinengelände wurden alle Gradierwerke bis auf eines abgerissen. Heute ist neben dem Gesundheitswesen und Kurbetrieb (Kliniken, Rehasentren, Arztpraxen, Krankengymnastik) der Tourismus die Haupteinnahmequelle (Hotels, Pensionen, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe). Ca. 70 % der Arbeitsplätze hängen nach eigenen Angaben der Kur-Administration an diesen Branchen. Nach einer Krise um die Jahrtausendwende, insbesondere mangels zeitgenössischen Ansprüchen genügender Thermenanlagen, setzt die Stadt auf wirtschaftlichen Aufschwung mit der 2010 eröffneten „Toskana-Therme“ (s.u.). Hinzu kommt eine Reihe kultureller Aktivitäten und Veranstaltungen. Parallel halten sich einige Traditionsbetriebe. Bad Orb ist ebenfalls beliebter Wohnstandort mit notwendigen Nahversorgungseinrichtungen und mit einiger Entfernung zur A 66.



Quelle: OpenStreetMap

3.2 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich zentral in Bad Orb im alten Ortskern parallel zur Hauptstraße nahe der Sparkassenfiliale, der Polizei, Kurverwaltung und der Nähe des Kurparks. Das Umfeld wird aus einer heterogenen Mischung von historischen Liegenschaften und Büro- und Verwaltungsgebäuden aus der Hochzeit der Kurentwicklung in überwiegend verdichteter Bebauung gebildet. Nach Westen verdichtet sich die Bebauung zum historischen Stadtkern hin nach Osten lockert sie sich zu den Kuranlagen auf. Nördlich und südlich befindet sich eine eher aufgelockerte und differenzierter Wohn- und Geschäftsbebauung, Kliniken und nachgeordnete Dienstleister. Nahversorgungseinrichtungen und insbesondere Gastronomieeinrichtungen sind im direkten Umfeld, Nahversorgungseinrichtungen in umfangreicheren Maße sind im westlich gelegenen Fachmarktzentrum situiert. Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind eingeschränkt in fußläufiger Entfernung situiert. Weiterführende Schulen befinden sich in Gelnhausen und Schlüchtern. Im Bereich der Liegenschaft ist die Kanalstraße verkehrsberuhigt, so dass die Gehwege in die gepflasterte Fahrbahn integriert sind und eine platzartige Situation entsteht. Die Straße ist voll ausgebaut.

3.2.1 Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)

Durch die Einbindung in den Rhein-Main-Verkehrsverbund ist die Liegenschaft gut im ÖPNV erschlossen. Von der Liegenschaft aus ist eine Bushaltestelle fußläufig ca. 4 Minuten entfernt. Der Bahnhof von Wächtersbach ist so in ca. 20 Minuten zu erreichen. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist in ca. 60 Minuten und der Flughafen in ca. 75 Minuten zu erreichen.

3.2.2 Individualverkehr

Die Liegenschaft ist durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet sehr gut durch Kreis-, Land-, Bundesstraßen und Autobahnen erschlossen. Die Auffahrt auf die A 66 ist von der Liegenschaft aus in ca. 105 Minuten zu erreichen. Hierüber ist die Anbindung an die übrigen Autobahnen A 3, A 7 und A 45 gegeben.

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 Bad Orb im Besonderen stellen sich positiv hinsichtlich der o.g. Faktoren dar. Die wirtschaftliche und demografische Entwicklung lässt eine stabile Nachfrage nach verkehrlich gut erschlossenen Liegenschaften erwarten. Insbesondere nachgefragt sind dabei gepflegte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in ruhigen Lagen. Im Markt der Eigentumswohnungen in Bad Orb ist eine verstärkte Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen festzustellen. Der Mikrostandort ist hier von den Vorteilen der Kurstadt geprägt und stellt sich als zentrale Lage dar, die von allen Infrastruktur- und Kureinrichtungen profitiert. Alle Geschäfte des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sind fußläufig oder in kurzer Entfernung erreichbar. Die zu bewertende Liegenschaft kann die Nachfrage in der verdichteten Altstadt im Sinne eines Stellplatzgrundstückes oder einer Arrondierungsfläche erfüllen. Insgesamt ist eine mittlere Lagequalität zu bescheinigen.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das überwiegend ebene und leicht polygonal geschnittene Grundstück hat eine Straßenfrontbreite von ca. 5,8 m und eine mittlere Tiefe von ca. 13,1 m. Die Oberfläche ist mit Betonsteinpflaster belegt und hat in den Grenzbereichen zu den Nachbargebäuden teilweise Lichtschächte, ein Beet mit Strauch, eine Entlüftung mutmaßlich eines Öltanks, einen Zugang über eine Stahltür zum Flurstück 277/1, einen Zugang über ein Stahltor zum Flurstück 276, mehrfach an den Außenwänden der jeweilig angrenzenden Gebäude verlaufende Regenfallrohre. Aufgestellt waren mehrere Müllbehältnisse, sowie eine Einhausung mutmaßlich aus Stahl- und Aluminiumblech als Mülltonnenhaus. Zum Ortstermin fand eine Nutzung als Parkplatz mit drei Pkws und eine Pkw-Anhänger statt (s. Fotos Anlage). Die Einfriedung des Grundstücks erfolgte zu den Nachbarseiten überwiegend über die grenzständigen Außenwände der benachbarten Gebäude. Im Übrigen ist das Grundstück nicht eingefriedet.

Im Sinne einer vorsichtigen Bewertung ist aus den vorhandenen Nutzungen mit Fensterfassaden der benachbarten, teilweise grenzständigen Gebäuden, Toren und Türen, auch Lichtschächten, anzunehmen, dass hierüber ein zweiter Fluchtweg im Brandfall gewährleistet werden muss. Es wird dabei davon ausgegangen, dass hierfür keine Bestimmungen für Sonderbauten gemäß der Hessischen Bauordnung HBO einzuhalten sind. Je nach Anzahl der zu erwartenden flüchtenden Personen ist eine Fluchtwegebreite von 0,80 m bis 1,00 m einzuhalten. Weiter wird davon ausgegangen, dass solche Fluchtwege jeweils an der Außenwand der jeweiligen Grenzwände der benachbarten Grundstücke und derer aufstehender Gebäude verlaufen müssen. Dies basiert darauf, dass die Entfluchtung u.a. aus Fenstern direkt auf den darunter befindlichen Erdboden erfolgen muss. Hieraus verringert sich die nutzbare Grundstücksbreite außerhalb der jeweils 1,00 m breiten Flächen von 5,80 m Grundstücksbreite auf 3,80 m nutzbare Grundstücksbreite. Die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Orb sieht keine Größenbestimmungen für Pkw-Abstellplätze im Freien vor. Üblich und in Stellplatzsatzungen anderer Kommunen sind Abmessungen mit Breiten von 2,25 m bis 2,55 m und Tiefen von 5,25 m bis 6,00 m. Egal bei welcher Variante ist auf der Fläche rechtlich nur ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen. Stellplätze hintereinander sind nicht zulässig, da rechtlich die uneingeschränkte Benutzbarkeit der Stellplätze dauerhaft gegeben sein muss. Dies ist bei hinterliegenden, also gefangenen Stellplätzen nicht der Fall. Der Wert des Grundstücks bildet sich daher nach dem Ertrag den der eine Stellplatz im Rahmen einer Vermietung generiert werden kann.

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 nicht an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben durch die Eigentümer bezahlt wurden.

5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht Gelnhausen, Grundbuch von Orb, Blatt 8962,

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	2
	Gemarkung	Orb
	Flur	4
	Flurstück	289
	Liegenschaftsbuch	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Flur 4 Flurstück 289
	Größe	85 m ²

Abteilung I:
(Eigentümer) Wird nicht genannt.

Abteilung II:
(Lasten/
Beschränkungen) Lfd. Nr. 4 zu 2: Zwangsversteigerungsvermerk.

Abteilung III:
(Hypotheken,
Grundschulden,
Rentenschulden) Nicht mitbewertet

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Entfällt da unbebaut.

7. Baurecht

7.1 Bebaubarkeit

Nach der Auskunft der Stadt Bad Orb befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer gemischten Baufläche und ist im Übrigen wie folgt zu beurteilen:

„Das betreffende Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Altstadt“ der Stadt Bad Orb (Aufstellungsbeschluss vom 05.06.2024). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde am 31.07.2024 eine Veränderungssperre beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 09.10.2024 beschlossen. Demnach gilt als Art der Nutzung für das betreffende Grundstück „MU“ – Urbane Gebiete (siehe Anhang). Weitere Angaben: Das Grundstück befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage I „Altstadt“ (gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG).

Für die Altstadt Bad Orb gilt die Abstandsflächensatzung „Altstadt Bad Orb“ (siehe: <https://stadt-bad-orb.de/Rathaus-Politik/Satzungen-Verordnungen/>).

Für das Grundstück stehen keine Erschließungsbeiträge offen. ...“

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.

Aufgrund der nachbarlichen Fensteröffnungen und Zu-/Durchgänge ergibt sich aus dem Bestimmungen der Hessischen Bauordnung kein nutzbares Baufenster ohne die Zustimmungen und baulichen Anpassungen der Anlieger. Von dieser Zustimmung ist nicht auszugehen. Das Grundstück wird als unbebaubar eingestuft.

7.2 Denkmalschutz

Aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz wurde die Eintragung in die Denkmalliste des Landes als Einzelkulturdenkmal nicht untersucht. Für die Wertermittlung der zu bewertenden Einheit wird von der Freiheit von Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmal) ausgegangen. Der Denkmalschutz ergibt sich aus der Gesamtanlage (s.oben).

8. Miet- und Pachtverhältnisse

Es sind keine Mietverträge bekannt. Es wird von der Freiheit von Mietverhältnissen ausgegangen.

Zur 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. Wertrelevante, vom marktüblichen Ertrag abweichende Mieten werden ggf. durch ein Over- bzw. Underrented-Verfahren berücksichtigt.

9. Stellplätze

Das Grundstück lässt baurechtlich rechtskonform einen Pkw-Stellplatz zu. Die zum Ortstermin ausgeübte Stellplatznutzung mit drei Fahrzeuge und einem Pkw-Anhänger wird als rechtlich nicht darstellbar eingestuft und ist daher nicht Basis dieser Verkehrswertermittlung. Öffentliche Stellplätze befinden sich in stark eingeschränktem Umfang am Fahrbahnrand der Kanalstraße. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lag ein mittlerer Anteil an ruhendem Verkehr vor. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist.

10. Besondere Umstände

10.1 Rechte und Belastungen

10.1.1 Rechte im Grundbuch

Rechte im Bestandsverzeichnis

Es lagen keine wertbeeinflussenden begünstigende Eintragungen vor. Es wird von der Freiheit von wertbeeinflussenden Lasten ausgegangen.

Rechte in Abteilung II

Es lagen keine wertbeeinflussenden belastende Eintragungen vor. Es wird von der Freiheit von wertbeeinflussenden Lasten ausgegangen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertmindernd.

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 für das Objekt keine Baulasten eingetragen. Es wird von der Freiheit von wertrelevanten Baulasten ausgegangen.

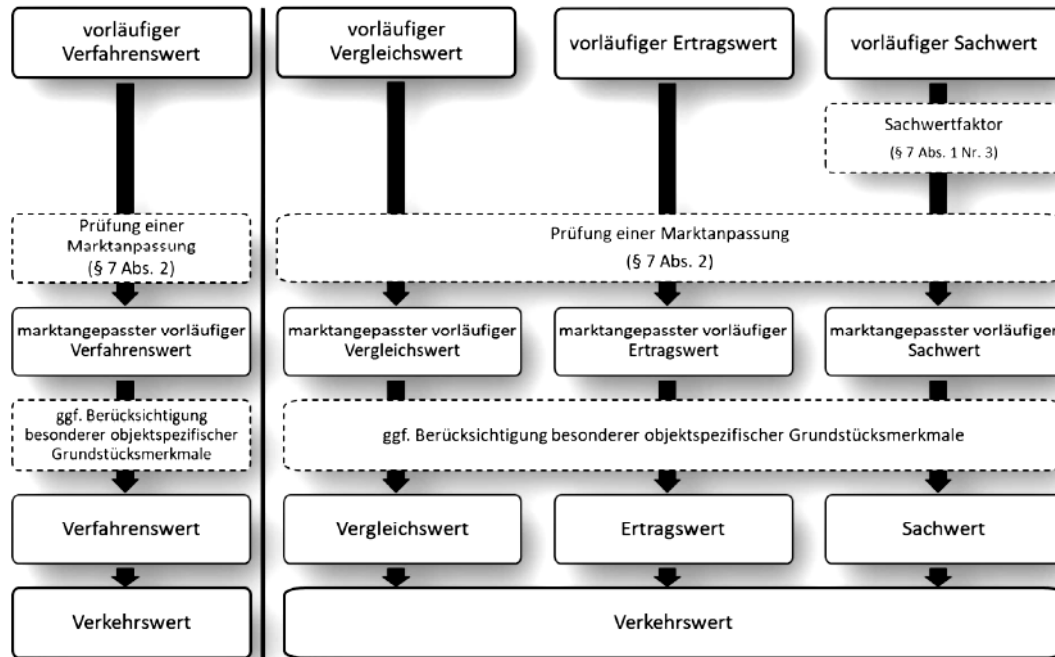
10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, die über das lageübliche Maß hinausgehen und hierdurch den Bodenwert erhöhen würden. Nebengebäude- und Garagen werden im Ertragswertverfahren durch Mietansatz und im Sach- oder Vergleichswertverfahren durch den geschätzten Zeitwert berücksichtigt.

10.3 Gebäudezustand

Entfällt da unbebaut.

11. Wertermittlung



Quelle ImmoWertA

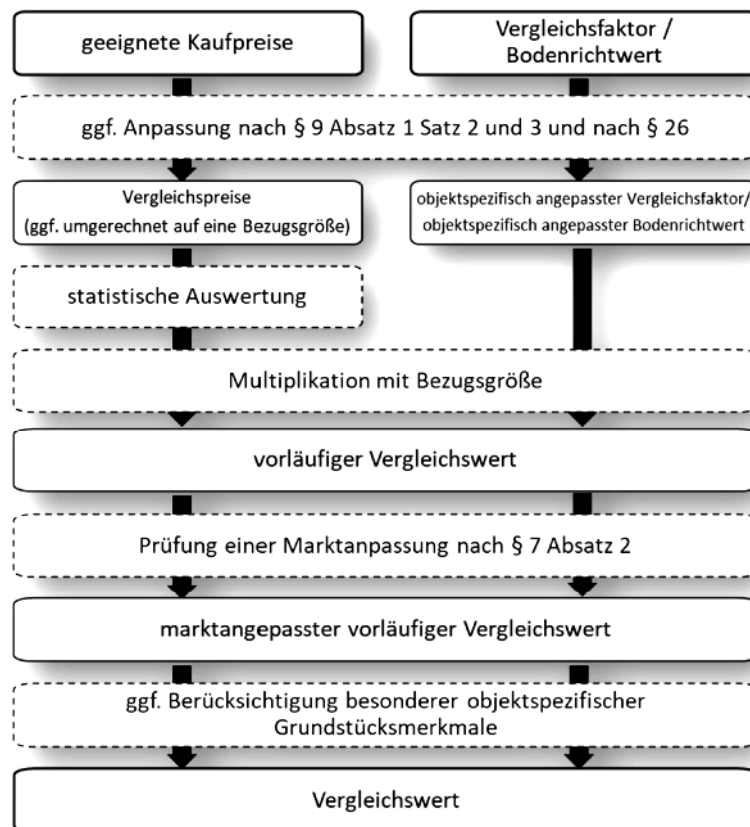
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes 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 zu den Wertermittlungsstichtagen 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 Vergleichswertverfahren 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 130,00 €/m² zum 01.01.2024 für gemischte Bauflächen bei einer Grundstücksfläche von 100 m² erschließungsbeitragsfrei abgeleitet. Weitere Attribute wurden nicht definiert. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, der gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

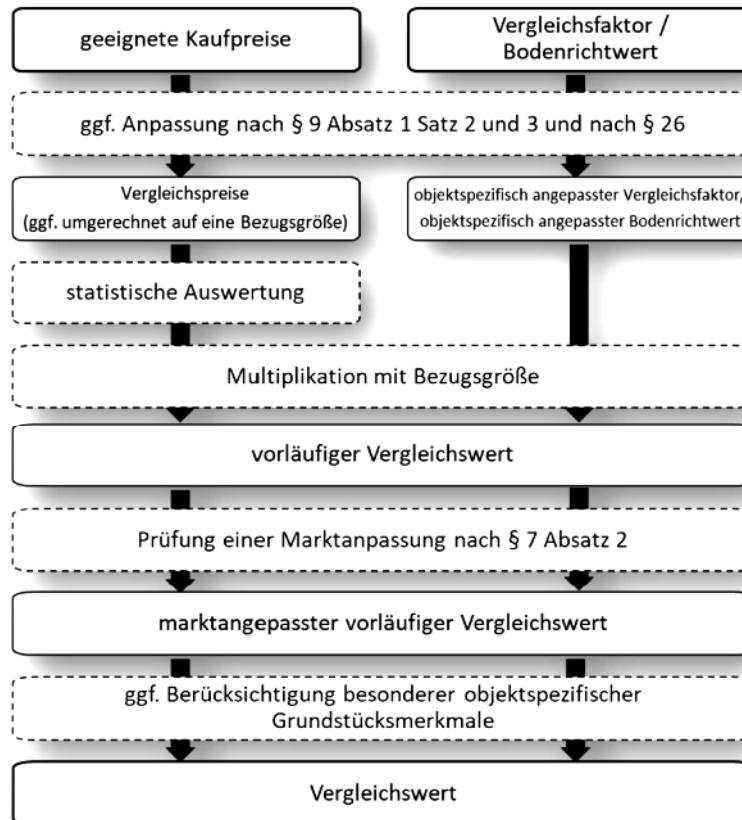
Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren gemäß der ImmoWertV2021 berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken. Die Ansätze werden so gewählt, dass keine Doppelberücksichtigung entsteht.

Rechenschema Bodenwert

Grundstücksgröße gesamt		85 m²
Bodenrichtwert pro m², 130,00 €, BRW-Zone 9810007, MI, 100 m²; ebf, 01.01.2024		130 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2024, sachverständig inter-/extrapoliert	x	1,00
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zu den Wertermittlungsstichtagen, IMB 2024 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m²		130 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert		11.050 €
Marktanpassung		1,00
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert		11.050 €
besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Kosten/Nachteil	Abschlag
boG:	0 €	0 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert		11.050 €

Der Bodenwert der Liegenschaft „Flur 4 Flurstück 289“ in Bad Orb beträgt zu den Wertermittlungsstichtagen 11.000 €.

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 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: Die Haltung der Marktteilnehmer bei dem Erwerb von Grundstücken ist auch vergleichsbasierend und im vorherigen Kapitel der Bodenwertermittlung abgebildet. Aufgrund der Realisierbarkeit von nur einem rechtskonformen Pkw-Stellplatz soll der Vollständigkeit halber der Durchschnittswert für einen Pkw-Stellplatz aus dem Immobilienmarktbericht des AfB Büdingen im Bericht 2024 dargestellt werden:

9.3.1 Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze

Die Werte für Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung

ohne Kfz-Stellplatz.

Zum Jahresbeginn wurden die Werte für Kfz-Stellplätze (Teileigentum/Sondernutzungsrecht) in Erst- und Wiederverkauf aufgeteilt, neu festgelegt und können (ggf.) als Pauschalansätze herangezogen werden.

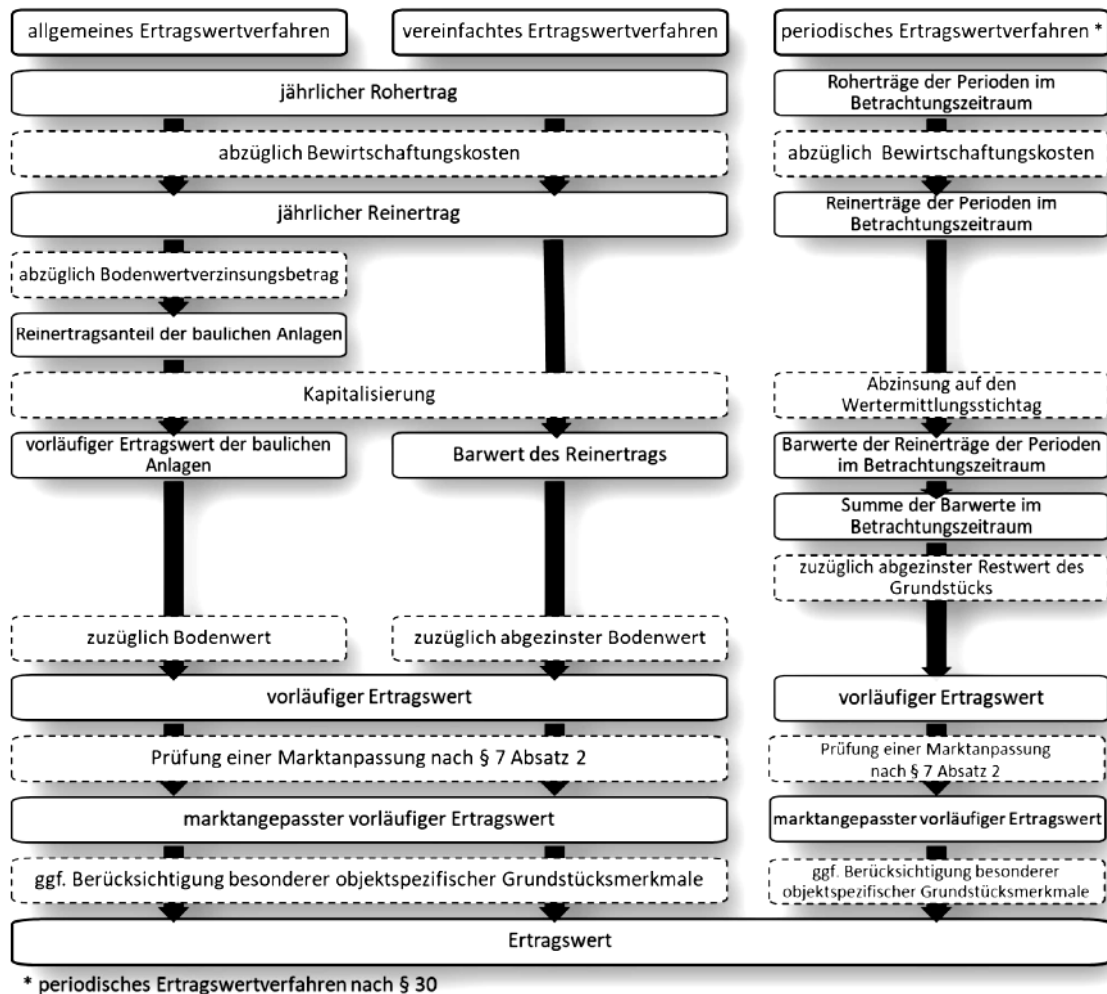
	Tiefgarage	Einzelgarage	Stellplatz
Erstverkauf	22.000 €	20.000 €	10.000 €
Wiederverkauf	15.000 €	13.500 €	8.500 €

Tabelle 54: Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze, Main-Kinzig-Kreis, Wetteraukreis

Quelle: Immobilienmarktbericht 2024 des AfB Büdingen.

Bei der ausgewiesenen Statistik handelt es sich um Pkw-Stellplätzen von Eigentumswohnungsanlagen. Diese stellen sich in der Regel ohne Publikumsverkehr, Fluchtwege und ähnliche Beeinträchtigungen dar und spiegeln daher nicht die Bewertungsparameter für das hier gegenständliche Grundstück wider. Informativ: Der Stellplatzablösebetrag aus der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Orb beträgt für die Kanalstraße 3.000 €/Stellplatz (ohne Rechtsanspruch).

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren



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 „Flur 4 Flurstück 289“ ist nach dieser Definition als Geschäftsgrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen des im Altstadtbereich vorherrschenden Stellplatzmangels und daraus der Nachfrage nach Mietstellplätzen, d.h. dem renditeorientierten Marktverhalten durchgeführt.

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 Stadt Bad Orb hat keinen qualifizierten Mietspiegel herausgegeben, die einen Wert für Pkw-Stellplätze herausgegeben. Aus Immobilienportalen, anderen Quellen Dritter und aus eigenen Erhebungen werden folgenden Mieten als Marktüblich netto angesetzt:

	Fläche/Stück	€/m ² -St.
Stellplatz	1	30,00 €

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 Rechtsstreitigkeiten 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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keinen Liegenschaftszinssatz für den zu bewertenden Liegenschaftstyp abgeleitet. Hilfsweise wird der Liegenschaftszinssatz für durchschnittliche Wohngebäude als Komplementärnutzung zur Stellplatznutzung in Höhe von 2,00 % herangezogen. Die Liegenschaft stellt sich durch die beschriebenen Eigenschaften nicht abweichend vom Durchschnitt dar. Dies führt zu folgender Liegenschaftszinsauswertung:

Liegenschaftszinssatz LZ Parkplatz bei BRW-Niveau in % bei BRW-Niveau, als allgemeine Wertverhältnisse, Hilfsweise als Gewerbe	2,00
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	2,00

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 2,00 % angemessen.

11.3.3 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND wird hier analog zum Liegenschaftszinssatz als komplementärer Wert zur Wohnnutzung mit durchschnittlich 35 Jahren als fiktive Größe hilfsweise angenommen.

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:

Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	46,00 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	52,00 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%

Rechenschema Ertragswertverfahren

Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren			
Liegenschaftszinssatz LZ Parkplatz bei BRW-Niveau in % bei BRW-Niveau, als allgemeine Wertverhältnisse, Hilfsweise als Gewerbe	2,00		
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	2,00		
Gesamtnutzungsdauer GND	70		
Alter bei (fiktivem) Baujahr	35		
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter	35		
			Rohertrag
Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse	Fläche	€/m²-St.	€ pro Jahr
Stellplatz	1	30,00 €	360 €
Rohertrag pro Jahr gesamt			360 €
Ermittlung der Bewirtschaftungskosten			
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag RE:			29%
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	46,00 €	-	46 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	52,00 €	-	52 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%	-	7 €
Summe Bewirtschaftungskosten		-	105 €
Grundstücksreinertrag in €			255 €
-Bodenwertverzinsung	2,00%	-	221 €
Gebäudereinertrag			34 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer	25,00		845 €

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

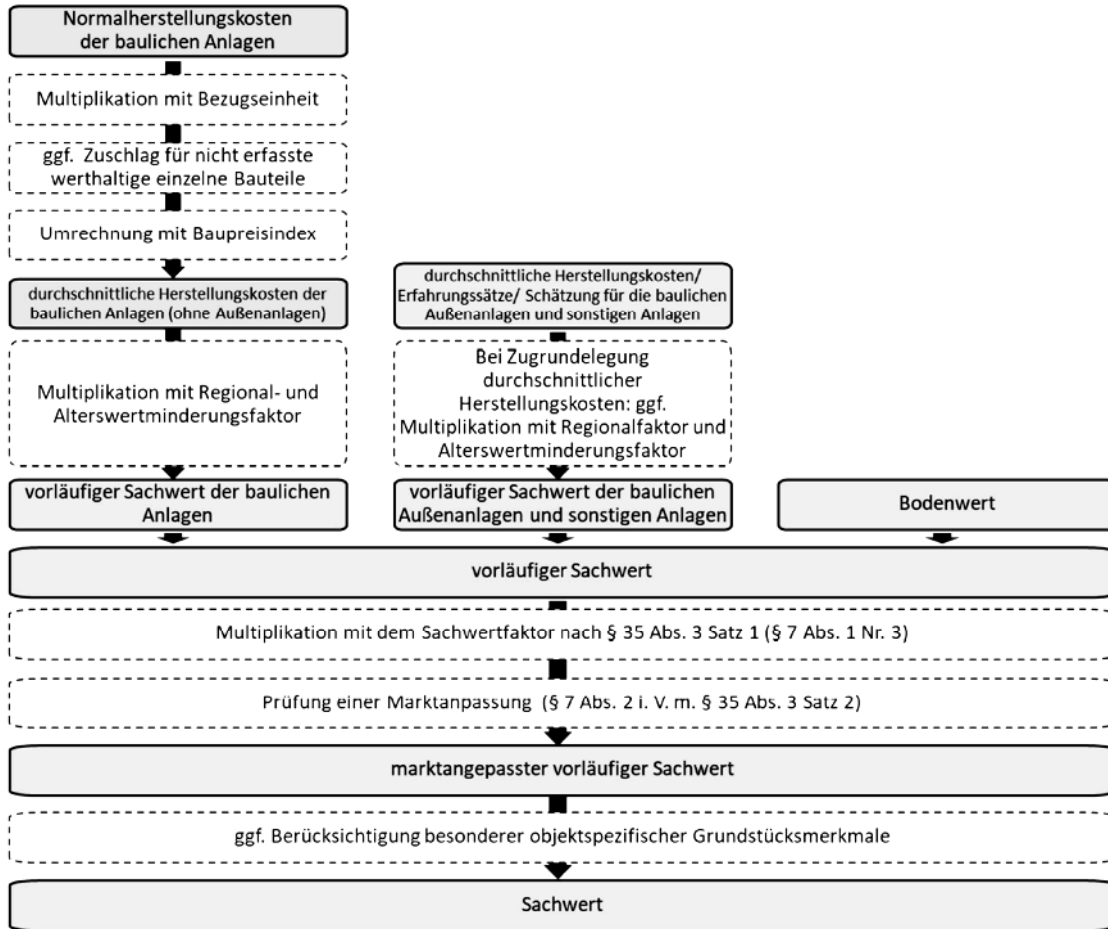
Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Anlagen über Ortsüblichkeit:	+/ -	-	€
Bodenwert in € Gesamtfläche			11.050 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €			11.895 €
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.)			0,95
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Ertragswert in €			11.300 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Zu- /Abschlag	marktübliche Berücksichtigung
boG: Abschlag für Nutzungseinschränkungen aus Kellerlichtschächten, Türen/Tore, etwaige Durchgänge/2. Fluchtwege, sachverständig 50 % Abschlag vom vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert/Ertragswert in €	5.650 €	-5.650 €	-
Korrigierter Ertragswert			5.650 €

Den Ertragswert der Liegenschaft „Flur 4 Flurstück 289“ in Bad Orb schätze ich zu den Wertermittlungstichtagen auf rund 5.500 €.

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.

Entfällt da unbebaut.

11.5 Zubehör und Bestandteile

Aufgrund des vorgefundenen Zustands wird nicht vom Vorhandensein 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.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sollen Vor- und Nachteile der Liegenschaft noch einmal zusammengefasst werden und, sofern noch nicht im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge angerechnet werden. Die Wertermittlungsverfahren stellen dabei den Werkzeugkasten für den Sachverständigen dar, führen nicht immer zum Verkehrswert, da die Unikate „Immobilie“ sich häufig nicht in Schemata pressen lassen. Diese Schlussanalyse ist die wesentliche Aufgabe des Sachverständigen.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Ertragswertverfahren, da es im Gegensatz zur reinen Bodenwertermittlung den tatsächlichen Wert des Grundstücks unter dem Einfluss der zu erzielenden Mieten und der Beeinträchtigungen im Zusammenhang aufzeigt. Der standardisierte Vergleichspreis aus dem Immobilienmarktbericht betrifft lediglich Stellplätze in Eigentumswohnungsanlagen, was hier nicht gegenständlich ist.

Die Vorteile bestehen in den guten Makrostandort und dem gewachsenen, ländlichen Mikrostandort im Ortskern von Bad Orb. Aufgrund des Parkplatzmangels im Umfeld entsteht eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für Pkw-Stellplätze.

Nachteilig ist in erster Linie der rechtlich gesicherte Nachweis von nur einem Pkw-Stellplatz, auf einer Fläche, auf der zwei solche technisch darstellbar wären. Weiter nachteilig ist die fehlende Ausschließlichkeit der Nutzung für den jeweiligen Nutzer des Stellplatzes durch die Fenster, Durchgänge und Lichtschächte. Vor dem Hintergrund dieser erheblichen Nachteile erfolgte der Abschlag um 50 % vom vorläufigen marktangepassten Ertragswert.

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 Verkehrswert der Liegenschaft Grundstück „Flur 4 Flurstück 289“ in Bad Orb zu den Wertermittlungstichtagen auf 5.500 €.

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 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 04.10.2024 und 06.02.2025 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und weisungsfrei als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger mit der geprüften besonderen persönlichen und fachlichen Eignung erstellt. Von dem Gutachten wurden sieben Exemplare, sechs für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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

RECHENBÜCHER

Gelnhausen, den 05.03.2023

Christian W. Petri, Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2 – Gebäudepläne

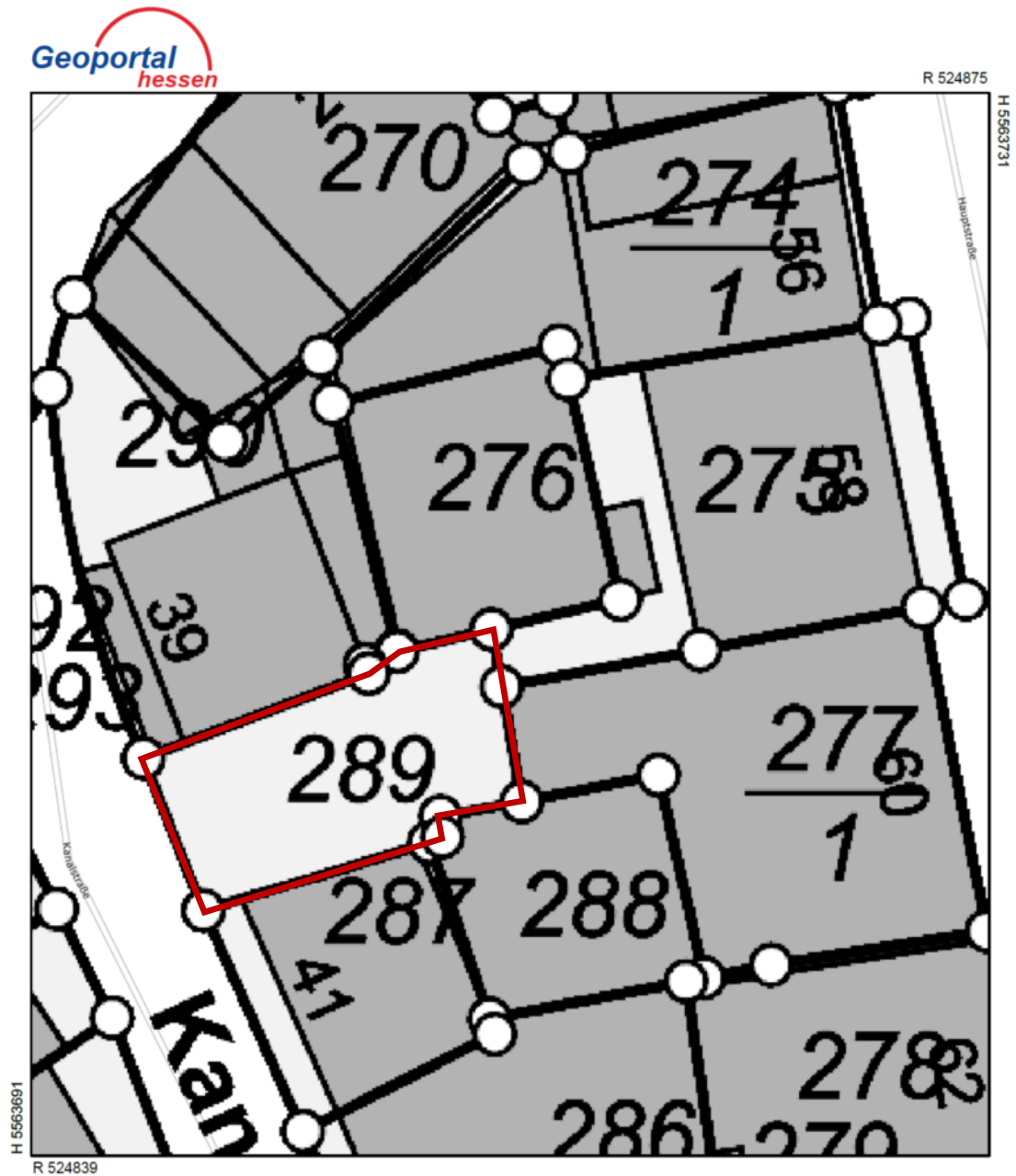
Anlage 3 – Objektfotos

Anlage 4 – Flächenberechnung

Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis

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

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab



Anlage 3- Objektfotos



Straßenansicht, Lichtschächte



Teilansicht Hof



Hofansicht



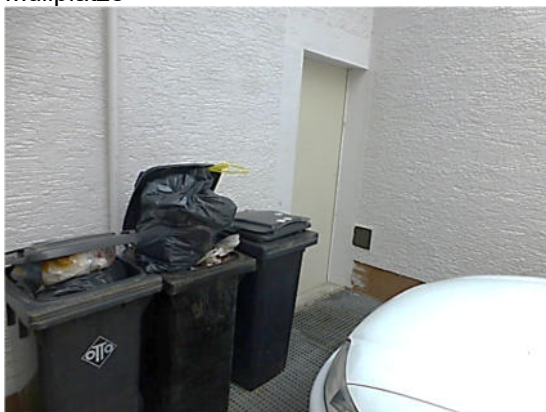
Müllplätze



Müllplätze



Tor



Müllplatz und Tür, Lichtschächte



Beet, Fallrohr, Lichtschächte

Anlage 4 - Flächenermittlung

Entfällt, da unbebaut.

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2024

BauNVO – Baunutzungsverordnung, entsprechend der Anwendungsvorschriften

ImmowertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

ImmoWertA2024 – Immobilienwertermittlungsausführungsverordnung 2024

LBO-Hessen

Baukosten 2021 – Altbau und Neubau, Schmitz, Gerlach, Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen

GUG-Archiv 2024, Luchterhand

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

Kleider-digital.de

Internetangebot der Bundesrepublik Deutschland, von DESTATIS, Wikipedia, OpenStreetMap, des Landes Hessen, des Main-Kinzig-Kreises und der Stadt Bad Orb