

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gelnhausen – AZ 83 K 25/24**

Aktenzeichen:

R.11247.25 vom 27.02.2025

Bewertungsobjekt:

**Wohnung als Sondereigentum Nr. 7 im DG links
Sondernutzungsrecht an KFZ-Stellplatz Nr. 29
Hegelstr. 9 - 17, 63628 Bad Soden-Salmünster
Gem. Bad Soden, Fl. 17, Flst. 13/28 und 13/30**

im Anwesen:



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
24.02.2025 = 140.000 €**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 31 Text- und 9 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

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

Dipl.-Ing. Architekt

O. Selzer

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antrifftal
Dörnbergstr. 13

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

Dipl.-Ing. Architekt

K. Roth REV (TEGoVA)

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Immobilienbewertung DIAZert
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024

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



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau

Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen

Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld

Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	11
3.2.1 Beschreibung Grundstück	11
3.2.2 Beschreibung Gebäude	13
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	18
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	19
4. Wertermittlung	20
4.1 Bodenwert, anteilig	20
4.2 Ertragswert	21
4.2.1 Ertragsverhältnisse	21
4.2.2 Ertragswertermittlung	23
4.3 Sachwert	24
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
4.5 Verkehrswert	25
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	28
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	29
6. Literaturangaben	31
7. ANLAGEN	
1	Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
2	Fotos
3	Planunterlagen
4	Auszug aus der Liegenschaftskarte
5	Stadtplan
6	Übersichtskarte

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen

Auftrag vom: 15.01.2025 gemäß Beschluss vom 14.01.2025

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

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

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwir-
kungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit
aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Ener-
giekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestie-
genen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich an-
steigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren
und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überar-
beitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische
Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum
Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobili-
enmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spezi-
ellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärk-
te deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.
Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewer-
tungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen
über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-
markt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.***

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

24.02.2025

Ortsbesichtigung:

24.02.2025, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Mieter-Vertreter

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 24.01.2025, übermittelt durch das zuständige Grundbuchamt
- Teilungserklärung mit UR Nr. 306/2011 mit Wohnflächenberechnung, Aufstellung der Wohnflächen, Plänen Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Übersichtsplan, Freiflächenplan, Modernisierungsbeschreibung Umbau Hotel zum Mehrfamilien-Wohnhaus, übermittelt durch die Hausverwaltung
- Auskünfte durch die Hausverwaltung
- Energieausweis vom 05.07.2014, übermittelt durch die Hausverwaltung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 27.01.2025
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)

- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem
BORIS Hessen
- Online-Auszug aus dem Altlasten-Informationssystem
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen
Gutachterausschuss

Die mit * gekennzeichneten Unterlagen wurden von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt. Der Eigentümer sowie die Hausverwaltung wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt.

Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

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

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Eine Sachwertermittlung konnte nicht erfolgen, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 141.508 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -1.500 €

Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 140.000 €

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

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

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Mehrfamilien-Wohnanlage

Bewertungsgegenstand: gemäß Grundbuchauszug:

Amtsgericht Gelnhausen		Grundbuch von Bad Soden		Blatt 3224		Bestandsverzeichnis 1			
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegen- schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a	b	c/d	e				
1	2	3					4		
1		29/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Bad Soden	17	13/28		Gebäude- und Freifläche Hegelstraße 9	9		07
		Bad Soden	17	13/30		Gebäude- und Freifläche Hegelstraße 11,13,15,17	17		48
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss links Hegelstraße 9.							
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.							
		Hier: Keine							
		Sondernutzungsrechte an den Parkflächen 1-14, 25 und 26 im Kellergeschoß, 15-24 auf dem Parkdeck des Garagengebäudes Hegelstraße 17 sowie an den Stellplätzen 27-35 im Außenbereich Hegelstraße 9 können durch den Eigentümer noch zugeordnet werden.							
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 3218 bis 3240).							
		Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.							
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.07.2011 (UR-Nr. 306/2011 Notar Alfred Riedel, Wiesbaden) Bezug genommen.							
		Bei Anlegung dieses Blattes vom Blatt 902 hierher übertragen und eingetragen am 14.09.2011.							
2/ zu 1		Euler Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz (im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichnet); gemäß Bewilligung vom 14.03.2012 (UR-Nr. 123/2012 Notar Rolf-Michael Hamberger, Frankfurt am Main) und vom 30.03.2012 (UR-Nr. 155/2012 Notar Alfred Riedel, Wiesbaden) eingetragen am 13.04.2012. Euler							

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Lagebezeichnung: Hegelstr. 9 - 17, 63628 Bad Soden-Salmünster

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Bad Soden	17	13/28	907 m²
Bad Soden	17	13/30	1.748 m²
davon 29/1.000 MEA:			<u>77,00 m²</u>

Grundbuch:

Amtsgericht:	Gelnhausen
Grundbuch von:	Bad Soden
Blatt:	3224
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Eintragungen in Abt. II:	Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind wertrelevante Eintragungen unter Hinweis auf den Zweck dieser Gutachtenerstattung nicht verzeichnet.
Eintragungen in Abt. III:	Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.
Anmerkung:	Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß Auskunft durch das Bauordnungsamt des Main-Kinzig-Kreises vom 27.01.2025 wie folgt verzeichnet:
gemäß Blatt 174, lfd. Nr. 1 für das Flurstück 13/28 und
gemäß Blatt 175, lfd. Nr. 1 für das Flurstück 13/30:
Die in der beigegeführten Ablichtung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Soden, Flur 17, Flurstücke 13/28 und 13/30, die im Grundbuch der Stadt Soden unter der Nr. 902, 2873 - 2894 eingetragen sind, werden öffentlich-rechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.
Anmerkung: Es handelt sich bei der bestehenden Baulast um eine so genannte Vereinigungsbaulast. Da das Anwesen als Gesamtheit bestehend aus den beiden Flurstücken sowieso als ein Grundstück genutzt wird, kann die Eintragung im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt bleiben.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Auskunft durch die Verwaltung der Stadt Bad Soden-Salmünster kein Denkmalschutz.

Bauplanungs- und Bauord- nungsrecht:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Baugebiet:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Bad Soden-Salmünster ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen.
Zulässige Nutzung:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Bad Soden-Salmünster nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Tatsächliche Nutzung:	Das Gebäude ist soweit bekannt geworden und erkennbar in einer 3-geschossigen, nicht unterkellerten Bauweise mit ausgebautem Satteldach errichtet. Unter Berücksichtigung der bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Verwaltung der Stadt Bad Soden-Salmünster sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Mietverhältnisse:

Gemäß mieterseitiger Angabe war die Wohnung vermietet inklusive KFZ-Stellplatz mit einer Netto-Kaltmiete von monatlich 640 €. Zum Stichtag war die Mieterin ausgezogen, die Wohnung leer stehend.

Abgeschlossenheit:

Eine Abgeschlossenheit der einzelnen Nutzungseinheiten ist soweit aus den Unterlagen bekannt geworden hergestellt.

Sonstiges:

Gemäß Auskunft durch die Hausverwaltung betrug die anteilig für die Wohnung bestehende Instandhaltungsrücklage 1.200 € von Gesamt rd. 40.000 €.

Gemäß der Web-Seite geoportal.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und eines Naturparks, woraus jedoch keine Wertrelevanz besteht.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

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

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Stadt - Stadtteil:	Bad Soden-Salmünster (ca. 13.600 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none">- leichte Zunahme der Bevölkerungsentwicklung- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 5 Jahre- Erwerbstätigenquote bei etwa 56 % mit leicht positiver Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none">- innerörtlich etwa befriedigend- überregional etwa gut bis sehr gut- Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 3 km über die Anschlussstelle Bad Soden-Salmünster- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie- nächstgelegener Bahnhof der Bahnstrecke Frankfurt - Fulda in Bad Soden-Salmünster in ca. 2,5 km- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt a. M. in ca. 73 km
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none">- für Grundversorgung vor Ort- größere Geschäfte im ca. 44 km entfernten Oberzentrum Hanau
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Kindergarten im Stadtgebiet- Grund- und Gesamtschule im Stadtgebiet, Gymnasium in Steinau bzw. Schlüchtern
Ortslage:	am Ortsrand, nord-westlich des Ortskerns, ca. 2,5 km entfernt
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Mehrfamilien-Wohnanwesen in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa befriedigend
Andienung:	von Norden bzw. Osten über die Hegelstraße
Art der Straße:	Anliegerstraße und zumindest teilweise Zone „30“, Fahrbahn asphaltiert, teilweise Gehweg mit Verbundsteinpflaster befestigt, Straßenbeleuchtung hergestellt, Parken im Straßenraum teilweise eingeschränkt möglich
Versorgungsleitungen:	gemäß Auskunft durch die zuständigen Versorgungsunternehmen Gas, Wasser, Strom, Telefon, Kabelfernsehen
Entwässerungseinrichtung:	gemäß Auskunft durch die Verwaltung der Stadt Bad Soden-Salmünster öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	unregelmäßiger etwa rechteckiger Zuschnitt

Grundstücksoberfläche:	<ul style="list-style-type: none">- fällt nach Norden ab- oberhalb Straßenniveau gelegen
Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt und nicht bekannt worden. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Altlasten:	In den auf der Web-Seite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie veröffentlichten Übersichtskarten ist diesbezüglich nichts verzeichnet. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar überwiegend eingehalten.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Eigentumswohnung in einem Mehrfamilien-Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion:	Massivgebäude
Zweckbestimmung:	Eigentums-Wohnung in einem Mehrfamilien-Wohnhaus
Baujahr:	soweit bekannt geworden wurde das Gebäude im Ursprung als Hotel in etwa 1970 errichtet und in etwa 2000 nach grundlegender Modernisierung in ein Mehrfamilien-Wohnhaus umgebaut und in 2011 modernisiert, wobei auf die beigefügte Modernisierungsbeschreibung verwiesen wird

Anlage 6

MODERNISIERUNGSBESCHREIBUNG zur HEGELSTRASSE 09 in BAD SODEN - SALMÜNSTER

Allgemeines

Das ehemalige Hotel in der Hegelstraße 9 in Bad Soden – Salmünster wurde im Jahr 1970 erbaut und im Zuge einer grundlegenden Modernisierung im Jahr 2000 zu einem Wohnhaus mit 8 Wohnungen umgebaut.

Die Baumaßnahmen betreffen die Modernisierung des Gemeinschafts- und Sondereigentums.

Zur Sicherung der baurechtlichen Konditionen wird das Gebäude neu aufgemessen. Im Rahmen eines Bauantrages auf Nutzungsänderung und einem Antrag auf Abgeschlossenheit wird die öffentliche Genehmigung neu beantragt.

Entsprechend der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird jeder Wohnung ein Abstellraum zugeordnet. Weiterhin werden entsprechend der örtlichen Stellplatzverordnung ausreichend PKW-Stellplätze nachgewiesen. Bei Bedarf werden zusätzliche Parkflächen errichtet und den Wohnungen zugeordnet.

Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt des Main-Kinzig-Kreises und der Stadtverwaltung Bad Soden - Salmünster.

Das Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage befindet sich in einem sehr guten technischen Zustand; die Wohnungen befinden sich ebenfalls in einem gepflegten und guten Zustand.

Die Einzelmaßnahmen wurden anhand eines Sachverständigengutachtens festgelegt. Zur Qualitätssicherung der Renovierungs- und Modernisierungsleistungen wird die Ausführung von einem Bauleiter vor Ort begleitet.

Nach der Modernisierung entspricht das Gebäude den hohen Anforderungen an moderne Wohnqualität.

Der Umfang der Modernisierung ist der nachfolgenden Beschreibung zu entnehmen.

1. Abbrucharbeiten

Entfernen der Wandbeläge in den Wohnungen.
Demontage alter Bodenbeläge in den Wohnräumen.
Demontage der Kucheneinbauten.
Demontage sämtlicher Wasser- und Abflussleitungen in den Küchen bis Wandanschluss.
Demontage von defekten Bodenfliesen an Balkonen und Loggien.

2. Maurerarbeiten

Ausmauern sämtlicher Öffnungen nach Erfordernis und Planung.
Überprüfung und Reparatur des gesamten Mauerwerks auf Risse oder Schädigungen.

3. Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Die Dacheindeckung wird nach Erfordernis Instand gesetzt.
Die Regenentwässerung - hier Dachrinnen, Fallrohre, An- und Abschlüsse - wird überprüft und nach Erfordernis ergänzt oder in Titanzink erneuert.

4. Verputzarbeiten und Trockenbau

Sämtliche neu erstellten Wandöffnungen in den Wohneinheiten erhalten an den freigelegten Wandflächen einen neuen Gipsputz bzw. KZM Putz.
Im Bereich der Kücheninstallationen werden die notwendigen Verkleidungen mit Gipskartonplatten ausgeführt.

5. Fliesenarbeiten

Überprüfung und Erneuerung von defekten Balkon- und Loggienbelägen.

Erneuerung der Bodenfliesen in den Küchen.
In den Küchen wird ein ca. 60 cm hoher Fliesenspiegel nach Installationsplan verlegt.

Die Wand- und Bodenfliesen werden im Klebverfahren verlegt.
Sämtliche Anschlüsse werden mit Silikonverfugung in geeignetem Farbton ausgeführt.

6. Schreinerarbeiten

Die Wohnungseingangstüren werden entsprechend den Erfordernissen des Brandschutzes fachgerecht aufgearbeitet.

7. Fußbodenbeläge

In den Küchen werden Fliesen verlegt. (siehe Fliesenarbeiten)
In allen anderen Wohn- und Nebenräumen wird ein Qualitätslaminat verlegt.

Der Laminatboden wird schwimmend auf dem vorbereiteten Estrich eingebaut und am Wandübergang mit einer Sockelleiste passend nach Bodenbelag abgeschlossen.

9. Maler und Tapezierarbeiten

In den Wohnungen werden die Wandflächen grundiert und mit Raufasertapete mittlerer Struktur tapeziert.
Decken und Wandflächen werden mit Innendispersionsfarbe im Farbton weiß gestrichen.
Die Fenster werden fachgerecht aufgearbeitet.
Die Balkongeländer werden vorbehandelt und erhalten eine neue Lackierung.

10. Heizungsanlage

Überprüfung aller Heizkörper, gegebenenfalls Erneuerung nach Erfordernis.
Wartung und Funktionsprüfung der Gasetagenheizungen und der Warmwasseraufbereitung.
Jede Wohnung erhält je einen Mengenzähler für den Gasverbrauch.

11. Sanitärinstallation

Erneuerung der Wasser- und Abflussleitungen in den Küchen bis zum Wandanschluss.
Überprüfung der Hausgas- und der Hauptwasseranschlüsse.

Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kupfer-, Edelstahl- oder PVC-Rohr verlegt und entsprechend der DIN wärmedämmend.

In den Küchen erfolgt die Installation für Kalt- und Warmwasser inkl. Absperrarmaturen für die Be- und Entwässerung der Küchenspüle und ein Geschirrspülmaschinenanschluss.

Alle Küchen erhalten Markeneinbauküchen inklusive der Elektrogeräte.
Die Einbauküchen bestehen aus Ober- und Unterschränken, einer Arbeitsplatte mit Edelstahlspüle, einer Spül- und Ablaufgarnitur, einer Dunstabzugshaube als Umlufthaube, weiterhin einem Elektroherd mit Ofen, einem Kühlschrank und einer Spülmaschine.

12. Elektroinstallation

Bei Neuinstallationen erfolgt die Verlegung unter Putz- bzw. in Metallständerwänden unter strenger Beachtung der gültigen VDE Vorschriften.

Alle Räume sind mit ausreichend Steckdosen sowie die erforderlichen Auslässe für Lampen ausgestattet.

Jede Küche besitzt einen Drehstromanschluss für den Elektroherd und eine eigene Unterverteilung mit FI Schutzschalter sowie dem entsprechenden Potentialausgleich.

Die Allgemeinbeleuchtung für das Treppenhaus sowie dem Hauseingang ist vorhanden.
Die Wohnungen sind mit einer Klingel an der Haustür und an der Wohnungseingangstür ausgestattet, zudem verfügen sie über eine Wechselsprechanlage mit elektrischer Türöffnung der Hauseingangstür.

13. Außenanlagen

Das Gebäude besitzt eine Briefkastenanlage im Hauseingangsbereich.
Der Stellplatz für Mülltonnen befindet sich an der Grundstücksgrenze im Anfahrsbereich.

Die Garten- und Wegeanlagen befinden sich in einem gepflegten und guten Zustand.
Instandsetzungs- oder Pflegemaßnahmen sind keine vorgesehen. Eventuelle Änderungen können sich im Zuge der Nachrüstung von PKW-Stellplätzen ergeben. Diese werden harmonisch in das Gesamtbild eingefügt und entsprechen den Vorgaben der HBO.

14. Schlussbemerkung

Für die Ausführung gelten:

- Landesbauordnung.
- Baugenehmigung / Nutzungsänderung.
- Die entsprechenden DIN Vorschriften.
- Die anerkannten Regeln der Technik.
- Die VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen neueste Fassung).

In den Bauzeichnungen sowie im Prospekt dargestellten Wohnungsgrundrissen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten.

Die qm Angaben entsprechen der Planung unter Abzug von Putzflächen, jedoch ohne Vorwandinstallationen.
Abweichungen im Rahmen der bauüblichen Toleranzen und innerhalb der anerkannten Regeln der Technik sowie evt. Änderungen der Baupläne und der Baubeschreibung die aus technischen Gründen, aus neuesten Erkenntnissen heraus oder auf Anweisung einer Behörde oder eines Versorgungsträgers notwendig werden, und die Verwendung gleichwertiger Materialien behält sich das Unternehmen vor.

Abwicklungshinweise zum Kaufvertrag

Für den Erwerb des hier angebotenen Kapitalanlageobjektes wird die nachfolgende aufgeführte Abwicklungsform gewählt.

Das Modernisierungsobjekt Hegelstr. 09 in Bad Soden-Salmünster wurde im Jahre 2011 von der Firma DGU GmbH, Deutsche Grundbesitz Union, erworben.

Die Sanierungsmaßnahmen werden zum Festpreis ausgeführt.

Der Kaufvertrag liegt als Muster vor.

Die Baubeschreibung und die Grundrisspläne sind in diesem Prospekt als Anlage in einer CD-ROM enthalten.

Kaufpreiszahlungen sowie die Bauraten erfolgen nach dem Kaufvertrag sowie den gesetzlichen Vorschriften auf Grundlage der MaBV (Makler- u. Bauträgerverordnung).

Zahlungen werden nach Bautenstand abgerufen.

Die Einzelheiten werden nach den Richtlinien der MaBV im Kaufvertrag detailliert aufgeführt.

Gewährleistung

Für die Bauleistungen werden Gewährleistungen vereinbart; für Mängel gemäß dem Werkvertragsrecht des BGB und den näheren Vereinbarungen des Kaufvertrages.

Danach gelten Gewährleistungsansprüche 5 Jahre nach Abnahme der Bauwerksarbeiten bzw. Bezug.

fiktives Baujahr:	unter Berücksichtigung der baulichen Historie und den soweit bekannt geworden bestehenden Altbausubstanzen etwa 1989
Alter:	etwa 36 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben des zuständigen Gutachterausschusses im heranzuziehenden Immobilienmarktbericht ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	etwa 34 Jahre
Gründung:	vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich der ursprünglichen Bauzeit entsprechend
Wände:	Mauerwerk, Stahlbeton, gegebenenfalls Leichtbautrennwände
Ansichten:	Putz mit Anstrich, Holzverschalung
Decken:	Massiv- und gegebenenfalls in Teilbereichen Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung, Pultdach mit Bitumen, Flachdachbereiche als Balkone
Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen, Kabelfernsehen:	soweit bekannt geworden ausgeführt und an das öffentliche Netzsystem angeschlossen
Heizung:	Gasetagenheizung; Beheizung über Heizkörper mit Leitungsverlegung in Kanälen
energetische Eigenschaften:	Endenergiebedarf 110,1 kWh/(m²a) gemäß vorliegendem Energieausweis
Sanitärinstallation:	Spülenanschluss in der Küche, Bad mit Einbauwanne, wandhängendem WC und Waschtisch sowie Waschmaschinen-Anschluss; Warmwasserbereitung dezentral mit Elektrokleingerät
Elektroinstallation:	verdeckt verlegt und üblich bemessen
Fußböden:	Fliesen, Laminat, Balkon mit Terrassendielen
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen
Treppen:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag

Türen:	Zugangstür in Holz mit Glasausschnitten sowie feststehendem Seitenteil mit integrierter Klingel- / Gegensprech- und Briefkasten-Anlage; Innentüren furnierte bzw. beschichtete Türblätter in passenden Rahmen
Fenster:	Holzrahmen-Fenster mit Isolierglas sowie Dachflächenfenster mit Isolierglas; Treppenhaus mit Glasbausteinbelichtung
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none">- zweckmäßige Grundrissgestaltung des Bewertungsobjektes- soweit bekannt geworden normal übliche Geschosshöhe
Baulicher Zustand:	<p>Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten sind betreffend das Objekt Haus Nr. 9, in welchem die zu bewertende Wohnung liegt, gemäß Auskunft durch die Hausverwaltung betreffend das Gemeinschaftseigentum nicht vorhanden, für das Haus Nr. 11 ist eine Sanierung der Balkone ohne weitere Kenntnis des Umfangs und der Kosten geplant. Es wird gemäß Auskunft durch die Hausverwaltung davon ausgegangen, dass die Kosten durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt werden.</p> <p>In der Wohnung selbst bestehen partiell Überarbeitungs- / Reinigungs-Notwendigkeiten, wie aus den Fotos ersichtlich. Dieser Umstand kann im Zuge der Rundung des Verkehrswertes eine Berücksichtigung finden.</p>

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Einfriedungen:	soweit vorhanden üblich ausgeführt
Flächenbefestigungen:	Verbundstein-Pflaster, Betonplatten
Gartengestaltung:	Rasenfläche sowie gärtnerisch angelegt

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Eigentums-Wohnung Nr. 7 im DG, links (nach Osten) eines Mehrfamilien-Hauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten in einer größeren Wohnanlage mit Sondernutzungsrecht an KFZ-Stellplatz Nr. 29 in nord-westlicher Ortsrandlage des Stadtteils Bad Soden der Stadt Bad Soden-Salmünster.

Das Gebäude und die zu bewertende Wohnung werden soweit bekannt geworden etwa mittleren Qualitätsansprüchen zur Bauzeit gerecht, wobei das Gebäude auf ein ehemaliges Hotel aus etwa 1970 beruht und in etwa 2000 umgebaut sowie in 2011 modernisiert worden sein soll. Es bestehen gemäß Auskunft durch die Hausverwaltung im Bereich des Gemeinschaftseigentums, zugehörig zur Wohnung, keine Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten, welche im Zuge dieser Gutachtenerstattung einer Berücksichtigung bedürfen.

Unter Beachtung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens Mieter und Käufer finden lassen dürften, wobei davon ausgegangen wird, dass das gemäß mieterseitiger Angabe ehemals bestehende Mietverhältnis beendet und eine Neuvermietung ad hoc möglich ist. Dieser Umstand kann im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht abschließend geklärt werden und bedarf einer juristischen Würdigung / Beurteilung. Sollte eine Neuvermietung nicht möglich sein, bedarf es einer Gutachtenkorrektur, da der ermittelte Verkehrswert zu reduzieren sein dürfte.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert, anteilig

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

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 10030002 als Wohnbaufläche 150 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine größere Grundstücksfläche, etc. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist üblicherweise aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung als Abminderung vorzunehmen. Allerdings würde sich bei einer Veränderung des Bodenrichtwertes um $\pm 25\%$ bei dem geringen, anzusetzenden Grundstücksanteil die Varianz des Ertragswertes von etwa $\pm 0,5\%$ ergeben, so dass eine differenzierte Betrachtung der Anpassung des Bodenrichtwertes nicht vorzunehmen ist. Die Nachteile und positive Marktentwicklung heben sich in etwa gegeneinander auf, so dass der spezielle Lagewert einzustufen ist bei 150 €/m².

anteilig:	77 m ² x	150 €/m ² =	11.550 €
Bodenwert, anteilig		=	11.550 €

4.2 Ertragswert

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

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohnflächen ist in Anlage 1 beigelegt.

Die zu bewertende Wohnung war gemäß mieterseitiger Angabe bisher vermietet mit einer Netto-Kaltmiete von monatlich 640 € inklusive Stellplatz, abgeschlossen mit Mietbeginn zum 01.01.2023. Das Mietverhältnis wurde gemäß mieterseitiger Angabe durch diesen beendet, die Wohnung ist zum Stichtag leer stehend, der ehemaliger Mieter ist noch im Besitz der Schlüssel.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Es sind jedoch weder für die Stadt Bad Soden-Salmünster noch für benachbarte Städte und Gemeinden anwendbare Mietpiegel oder Mietwertübersichten veröffentlicht worden. Daher wird zur Bemessung des objekt-, lage- und marktbezogenen Ansatzes einer Netto-Kaltmiete auf anderweitige Veröffentlichungen zurückgegriffen. Gemäß dem durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Mietwertkalkulator zur Berechnung einer durchschnittlichen Wohnraummiete ergibt sich unter Berücksichtigung der objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmale ein Ansatz für eine Wohnung von etwa 7,75 €/m² zum 01.01.2023. Unter Berücksichtigung von Mietentwicklungen ist diese Angabe zu erhöhen, die Netto-Kaltmiete einzustufen mit etwa 9,00 €/m² bis 9,50 €/m². Für den PKW-Stellplatz ist ein Ansatz von etwa 25 € monatlich nachhaltig erzielbar. Dieser Ansatz wird durch die letztmalig abgeschlossene Miete vollumfänglich bestätigt.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

66,69 m ² Wohnung Nr. 7	x	9,25 €/m ² =	617 €
1 St. PKW-Stellplatz Freifläche	x	25 €/St. =	25 €
monatlicher Rohertrag		=	642 €
jährlicher Rohertrag		=	7.704 €

jährlicher Rohertrag	=	7.704 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten		
Mietausfallwagnis:	2,00 %	
Verwaltungskosten:	6,50 %	
Instandhaltungskosten:	13,50 %	
Betriebskosten: (vollständig umlagefähig)	0,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:	22,00 %	-1.695 €
jährlicher Reinertrag	=	6.009 €

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

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

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

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

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

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1) = 6.009 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des
anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):

2,50 % Liegenschaftszinssatz x 11.550 € = -289 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = 5.720 €

Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 34 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 2,50 % = x 22,72

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

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann nicht auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Seitens des Gutachterausschusses des südlich angrenzenden Immobilienmarktes Südhessen sind Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen herausgegeben, welche hilfsweise zur Anwendung kommen können. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung zu finden.

Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit bis zu 10 Wohneinheiten 2,6 % mit einer Standardabweichung von 1,3 % bei einem Bodenrichtwert von 175 €/m², einer Netto-Kaltniete von 7,45 €/m², einer Wohnfläche von 70 m², Bewirtschaftungskosten von 21 % und einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren. Unter Berücksichtigung der objektspezifisch abweichenden Kenndaten wie dem geringeren Bodenrichtwertniveau, der höheren Netto-Kaltniete, der geringeren Restnutzungsdauer sowie der Marktentwicklung zwischen Untersuchungszeitraum der Veröffentlichung bis zum Wertermittlungstichtag ist der Liegenschaftszinssatz einzustufen mit 2,5 %.

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

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$22,72 \times 5.720 \text{ €} = 129.958 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert, anteilig (4.1)} = 11.550 \text{ €}$$

$$\text{marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale} = \underline{141.508 \text{ €}}$$

4.3 Sachwert

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten. Zudem würde das Bewertungsobjekt im Regelfall unter Gesichtspunkten einer Renditeerzielung gehandelt werden.

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt.

Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

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

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa	=	-1.500 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-1.500 €

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. meh-

rere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

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

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

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

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 141.508 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -1.500 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – unter

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 140.008 €

Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksich-

tigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 140.000 €

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 2.120 €/m² Wohnfläche und dem rd. 18,4-fachen des jährlichen Rohertrages.

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

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

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

- Kaufdatum: vom 01.01.2022 bis Stichtag
- Baujahr: 1995 bis 2010
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 5 km
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse, Wiederverkauf

Es konnten 12 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 110 €/m² bis 175 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 130 €/m²)
- Wohnfläche 41 m² bis 117 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 70 m²)
- Baujahre 1995 bis 2009 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1997)

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

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 2.359 €/m², der Median liegt bei etwa 2.295 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 2.078 €/m², der Median zu etwa 2.083 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 23 %, was auf eine noch nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

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

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	2.159 €/m ²	2.139 €/m ²	19 % - brauchbar (11 KF)
25 %	2.159 €/m ²	2.139 €/m ²	19 % - brauchbar (11 KF)
20 %	2.173 €/m ²	2.139 €/m ²	14 % - brauchbar (7 KF)
15 %	2.068 €/m ²	2.083 €/m ²	7 % - sehr gut (4 KF)
10 %	2.129 €/m ²	2.139 €/m ²	5 % - sehr gut (3 KF)
5 %	2.180 €/m ²	2.180 €/m ²	3 % - sehr gut (2 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 2.145 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 2.135 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 143.000 €.

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

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

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Es besteht soweit bekannt geworden und gemäß Angabe des ehemaligen Mieters kein Mietverhältnis mehr.
Verwalter(in) nach WEG?	Es ist ein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Nein, gemäß Auskunft durch die Stadt Bad Soden-Salmünster.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	nein
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	nein, soweit erkennbar

Bestehen baubehördliche
Beschränkungen oder
Beanstandungen? Im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden.

Liegt ein Energieausweis vor? ja

Bestehen Altlasten? nein, soweit bekannt geworden

Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH** (REV)
von der IHK öbuv Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

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

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Spreng-
netter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von
Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums
(BKI)

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

ANLAGE 1**BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN**

Die Berechnung der Wohnfläche wird der vorliegenden Teilungserklärung mit Anlagen entnommen.
Eine Überprüfung erfolgt nicht, von der Richtigkeit der Berechnung wird ausgegangen, da diese Grundlage der Teilungserklärung, Abrechnung, etc. darstellt.

Wohnung 07 - Dachgeschoss. - 3 Zimmerwohnung				WFL		NNF	SON
WE	7 R41	FLUR	6,28 qm	6,28	qm		
WE	7 R42	WOHNEN	24,09 qm	24,09	qm		
WE	7 R43	SCHLAFEN	12,00 qm	12,00	qm		
WE	7 R44	BAD	4,39 qm	4,39	qm		
WE	7 R45	KÜCHE	4,94 qm	4,94	qm		
WE	7 R46	ABSTELLRAUM	0,93 qm	0,93	qm		
WE	7 R47	ARBEIT	8,41 qm	8,41	qm		
WE	7 R17K	EG. KELLER	3,66 qm			3,66	qm
WE	7 R43B	BALKON 1	4,46 qm 0,50 %	2,23	qm		qm
WE	7 R42B	BALKON 2	6,83 qm 0,50 %	3,42	qm		qm
Flächen gesamt				66,69	qm	3,66	qm 0,90 qm

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 01 - 2025-02-24_08-54-23



Foto 02 - 2025-02-24_08-54-01



Foto 03 - 2025-02-24_08-52-53



Foto 04 - 2025-02-24_08-54-51



Foto 05 - 2025-02-24_08-55-23



Foto 06 - 2025-02-24_08-55-38



Foto 07 - 2025-02-24_08-56-32

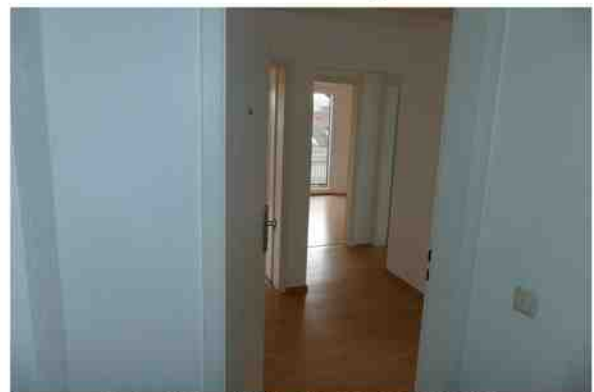


Foto 08 - 2025-02-24_08-57-56

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 09 - 2025-02-24_08-58-03



Foto 10 - 2025-02-24_08-58-10



Foto 11 - 2025-02-24_08-58-20



Foto 12 - 2025-02-24_08-58-28



Foto 13 - 2025-02-24_08-59-03



Foto 14 - 2025-02-24_08-59-20



Foto 15 - 2025-02-24_08-59-28



Foto 16 - 2025-02-24_08-59-41

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 17 - 2025-02-24_09-00-01



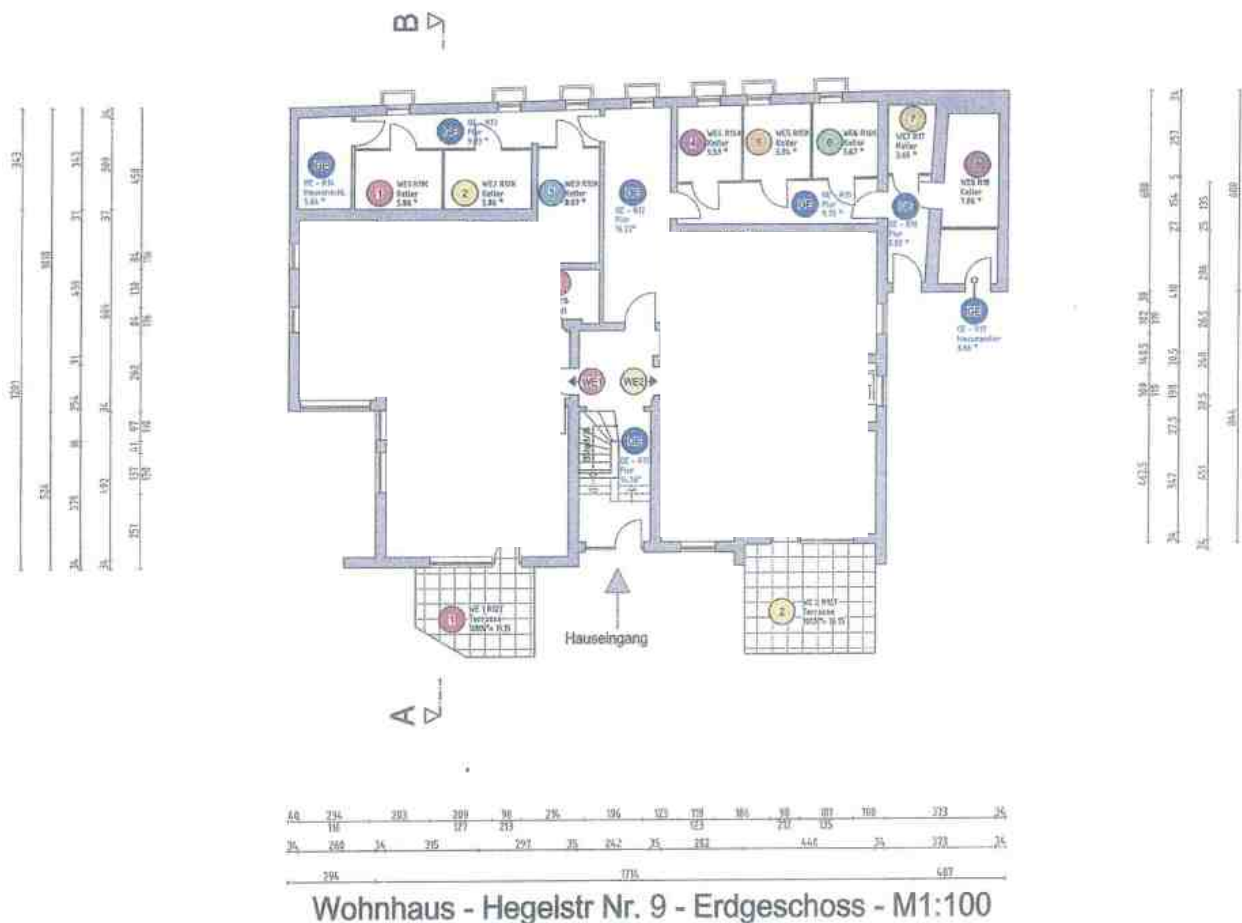
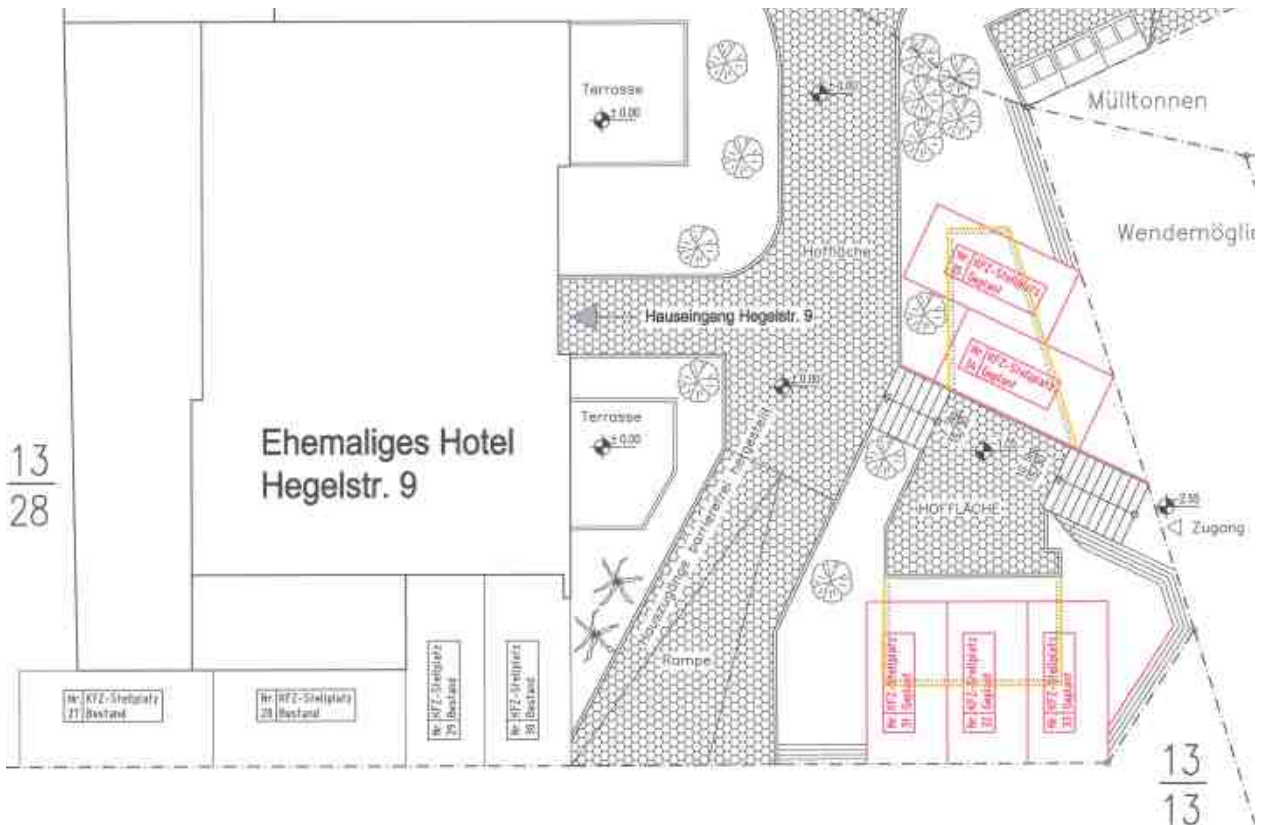
Foto 18 - 2025-02-24_08-59-50

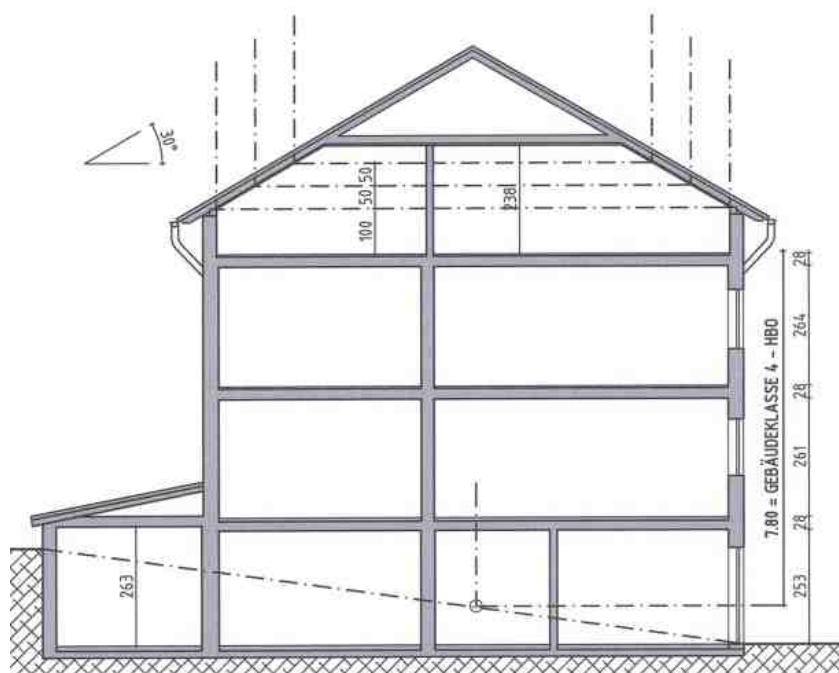
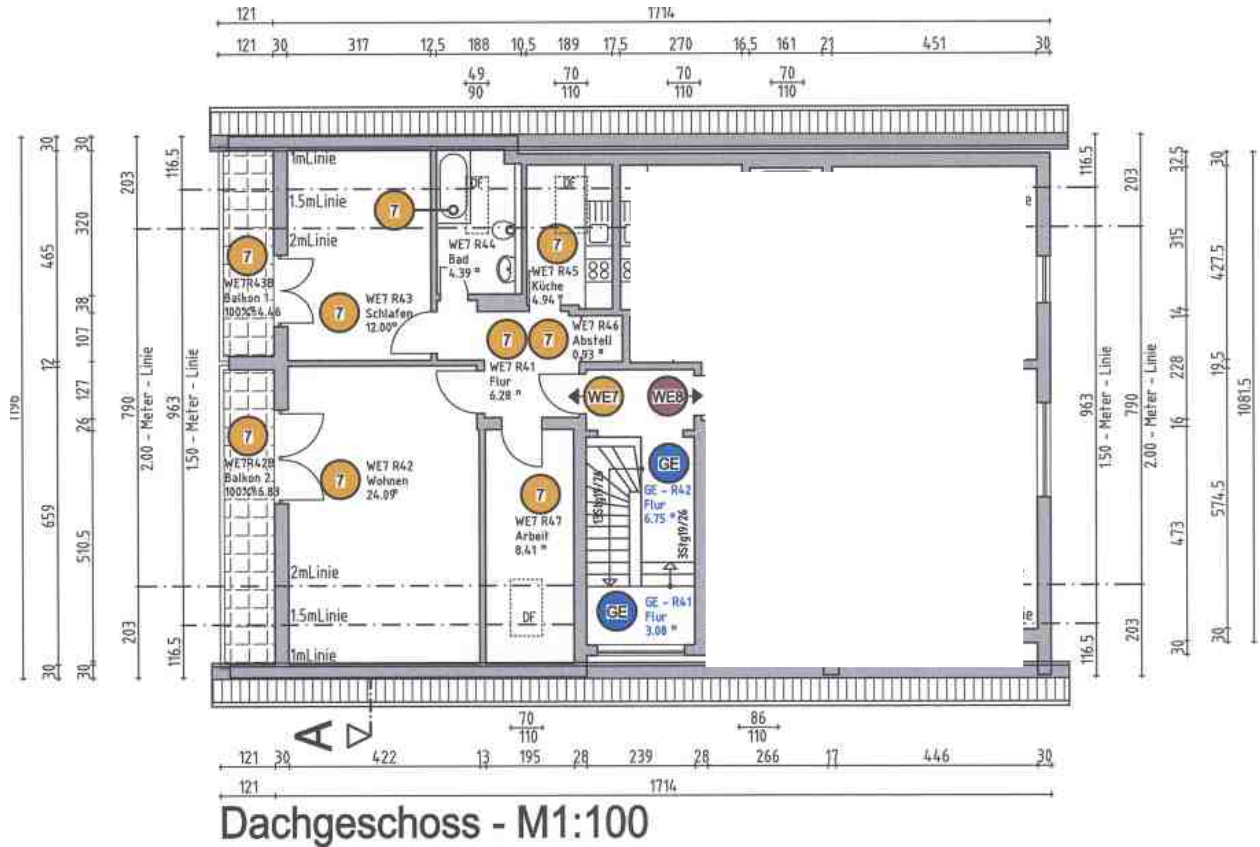


Foto 19 - 2025-02-24_09-00-10

ANLAGE 3

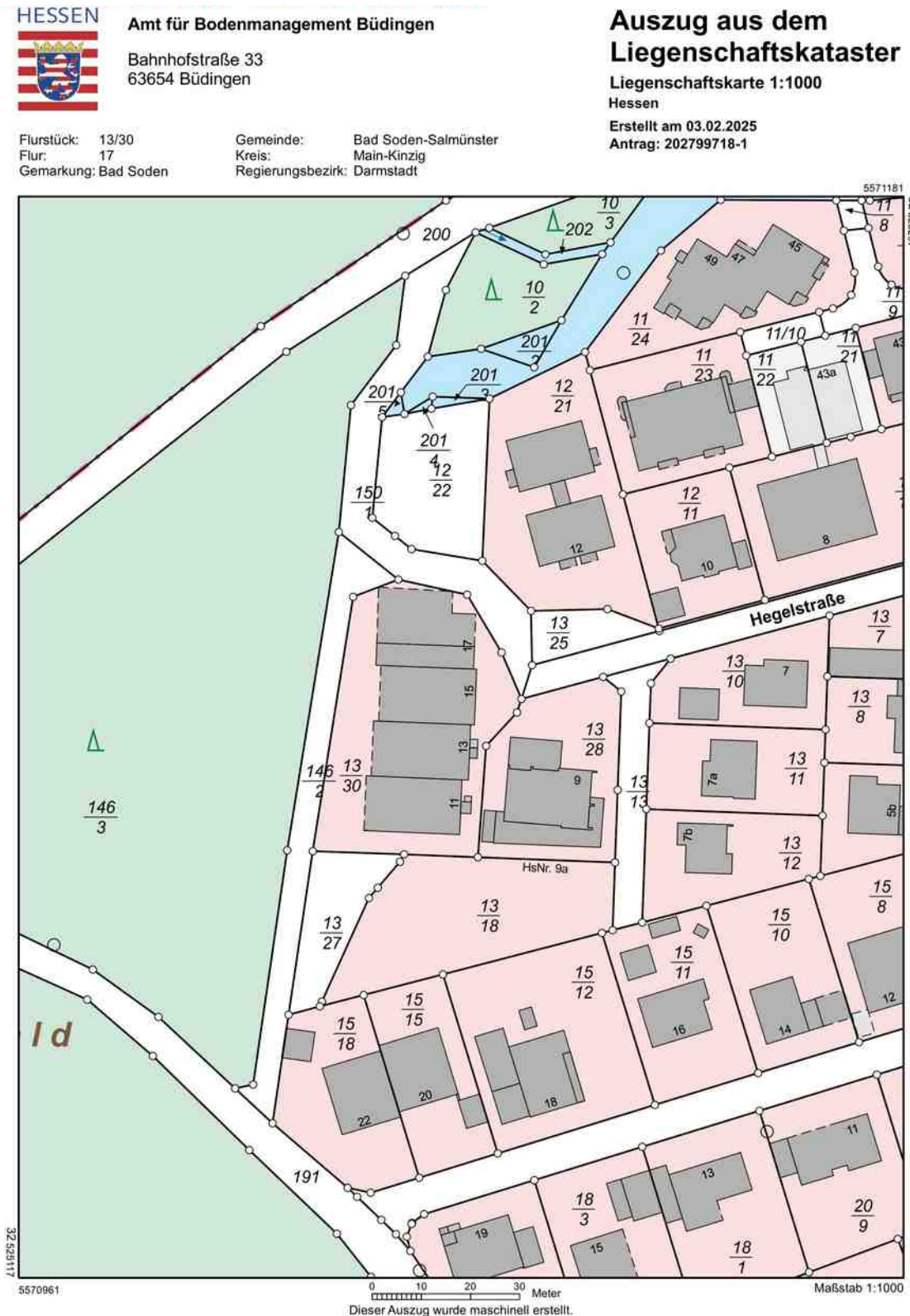
PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 3**PLANUNTERLAGEN**

ANLAGE 4

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11247.25 vom 27.02.2025

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im DG links mit Sondernutzungsrecht KFZ-Stellpl. Nr. 29
Anwesen: Hegelstr. 9 - 17, 63628 Bad Soden-Salmünster
Gem. Bad Soden, Fl. 17, Flst. 13/28 und 13/30

Seite 39

ANLAGE 5

STADTPLAN

ANLAGE 6

ÜBERSICHTSKARTE

