

MEHRWERT

**Sachverständigenbüro für Immobilien**  
beraten                      bewerten                      optimieren

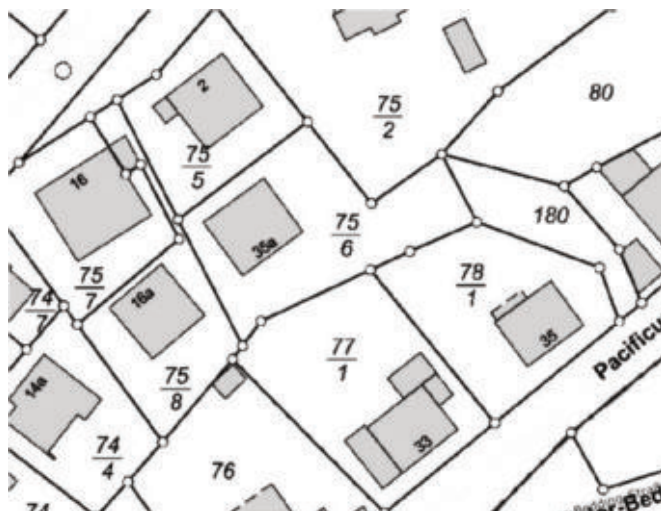
Christian W. Petri  
Dipl. Ing. Architekt  
Dipl. Sachverständiger (DIA)  
International Appraiser (DIA)  
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern  
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1                      Ohmstraße 20 A  
63571 Gelnhausen                      63225 Langen

Petri@mehrwert.info

**Amtsgericht Gelnhausen AZ 83 K 34/23**  
**Verkehrswertgutachten zu der Liegenschaft**  
**Einfamilienhaus als Fertighaus auf Massivkeller**  
**Pacificusstraße 35 a**  
**63628 Bad Soden-Salmünster**

**Verkehrswert zum Stichtag ST 14.03.2024: 225.000 €**



## 1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus als Fertighaus auf Massivkeller, Pacificusstraße 35 a, 63628 Bad Soden-Salmünster.															
Auftraggeber:	Amtsgericht Gelnhausen, Vollstreckungsgericht, Philipp-Reis-Straße 9, 63571 Gelnhausen.															
Gebäudeart:	Einfamilienhaus als Fertighaus auf Massivkeller.															
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Bad Soden Blatt 2054 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).															
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Gelnhausen, Grundbuch von Bad Soden, Gemarkung Bad Soden, Blatt 2054, Flur 6, Flurstück(e) 75/6, Gebäude- und Freifläche, 753 m <sup>2</sup> .															
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage in Bad Soden-Salmünster, Stadtteil Bad Soden, gewachsenes und gepflegtes Umfeld. Nahversorgungs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen eingeschränkt fußläufig und in benachbarten Gemeinden. Insgesamt gute Lagequalität.															
Grundstücks- und Gebäudebeurteilung:	Polygonales Südhanggrundstück. Eingeschossiges, vollunterkellertes Einfamilienhaus als Fertighaus auf Massivkeller mit voll ausgebautem Dachgeschoss, zeitgemäßer Grundriss. Gepflegt, jedoch starker Instandhaltungsstau, Kostenrisiko „Heizungsgesetz“. 1 x Pkw-Stellplatz. Mittlerer Wohnwert.															
Bruttogrundfläche BGF:	372 m <sup>2</sup> .															
Baujahr:	1980.															
Restnutzungsdauer RND:	Ca. 26 Jahre, bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre.															
Liegenschaftszinssatz:	1,50 %.															
Flächen/Mieten:	<table><thead><tr><th></th><th>Fläche</th><th>€/m<sup>2</sup>-St.</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="3">Wohnraumähnliche Fläche</td></tr><tr><td>Souterrain</td><td>40,5 m<sup>2</sup></td><td>6,50 €</td></tr><tr><td>Wohnung EG</td><td>104,0 m<sup>2</sup></td><td>8,00 €</td></tr><tr><td>Wohnung DG</td><td>53,4 m<sup>2</sup></td><td>7,50 €</td></tr></tbody></table> <p>jeweils marktüblich netto kalt pro Monat.</p>		Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.	Wohnraumähnliche Fläche			Souterrain	40,5 m <sup>2</sup>	6,50 €	Wohnung EG	104,0 m <sup>2</sup>	8,00 €	Wohnung DG	53,4 m <sup>2</sup>	7,50 €
	Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.														
Wohnraumähnliche Fläche																
Souterrain	40,5 m <sup>2</sup>	6,50 €														
Wohnung EG	104,0 m <sup>2</sup>	8,00 €														
Wohnung DG	53,4 m <sup>2</sup>	7,50 €														
Bodenwert ungemindert:	95.000 €															
Ertragswert:	260.000 €															
Sachwert:	225.000 €															
<b>Verkehrswert:</b>	<b>225.000 €</b>															
<b>Rohertragsvervielfältiger:</b>	<b>12,3-fach</b>															
<b>Wohnflächenfaktor:</b>	<b>1.137 €/m<sup>2</sup></b>															
<b>Nettoanfangsrendite:</b>	<b>5,26 %</b>															

## 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 Grundstücks	8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung	9
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung	9
6.2. Raumaufteilung	10
7. Baurecht	10
7.1. Bebaubarkeit	10
7.2. Denkmalschutz	11
8. Miet- und Pachtverhältnisse	11
9. Stellplätze	11
10. Besondere Umstände	12
10.1. Rechte und Belastungen	12
10.1.1. Rechte im Grundbuch	12
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	12
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	12
10.3. Gebäudezustand	13
10.3.1. Instandhaltungszustand	13
10.3.2. Gebäudeschäden	14
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	14
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	15
11.1. Bodenwert	16
11.2. Vergleichswertverfahren	18
11.3. Ertragswertverfahren	19
11.3.1. Marktüblich erzielbare Miete	20
11.3.2. Liegenschaftszinssätze	21
11.3.3. Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	21
11.3.4. Bewirtschaftungskosten	21
11.4. Sachwertverfahren	24
11.5. Zubehör und Bestandteile	26
11.6. Ableitung des Verkehrswertes	27

## Anlagen

## 2. Allgemeine Projektdaten

- Objektort:** Pacificusstraße 35 a, 63628 Bad Soden-Salmünster.
- Objektart:** Einfamilienhaus als Fertighaus auf Massivkeller.
- Auftraggeber:** Amtsgericht Gelnhausen, Vollstreckungsgericht, Philipp-Reis-Straße 9, 63571 Gelnhausen.
- Auftrag:** Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Bad Soden Blatt 2054 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 14.03.2024 / 14.03.2024

### Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Die Beteiligten,  
Herr Petri, Sachverständiger.

Die Ortsbesichtigung wurde in der Zeit von 9.00 Uhr bis 10.00 Uhr durchgeführt. Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche unterstellt.

### Verwendete Unterlagen:

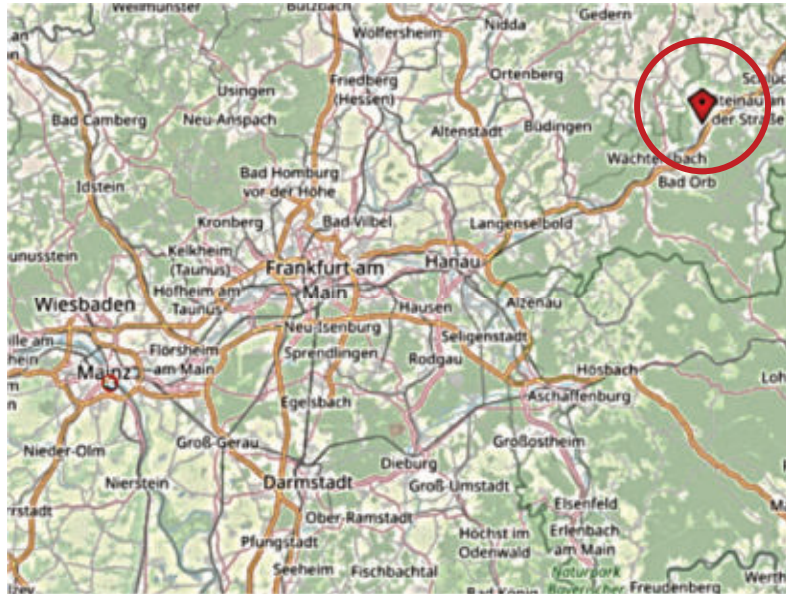
Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Bodenrichtwertauskunft  
Grundbucheinsicht  
Immobilienmarktbericht zum jeweiligen Stichtag  
Planungsrechtliche Auskunft  
Baulastenauskunft  
Bauakten der Eigentümer

## 3. Lage

### 3.1 Makrolage Main-Kinzig-Kreis

Bestandszeitraum:	1980–
Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Gelnhausen
Fläche:	1.397,33 km <sup>2</sup>
Einwohner:	434.002 (31. Dez. 2023)

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Bad Soden-Salmünster im Main-Kinzig-Kreis.



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 1980 durch den Zusammenschluss der Landkreise Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern mit der kreisfreien Stadt Hanau. Darüber hinaus kamen durch Eingemeindungen Orte zum Main-Kinzig-Kreis. Darüber hinaus liegt der gemeindefreie Gutsbezirk Spessart im Gebiet des Main-Kinzig-Kreises. Der Landkreis hat seinen Namen von den zwei Hauptflüssen, dem Main, der die südwestliche Kreisgrenze bildet, und seinem rechten Nebenfluss Kinzig, der das Kreisgebiet von Nordosten nach Südwesten durchfließt. Die Landschaften um die Kinzig sind die Ausläufer von Vogelsberg, Spessart und der westlichen Rhön. Nördlich der Kinzig erstreckt sich das Ronneburger Hügelland und der Büdinger Wald. Der höchste Berg im Main-Kinzig-Kreis ist der Haag mit 584,6 m ü. NHN.

Der Main-Kinzig-Kreis grenzt im Uhrzeigersinn im Nordwesten beginnend an den Wetteraukreis, den Vogelsbergkreis, den Landkreis Fulda (alle in Hessen), an die Landkreise Bad Kissingen, Main-Spessart und Aschaffenburg (alle in Bayern) sowie an den Landkreis Offenbach und die kreisfreien Städte Offenbach am Main und Frankfurt am Main (alle wiederum in Hessen). Heute ist der Main-Kinzig-Kreis mit etwa 430.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Kreis in Hessen, mit seiner Fläche von ca. 1.400 km<sup>2</sup> liegt er an vierter Stelle.

Das Spektrum der an verschiedenen Standorten im Kreis ansässigen Unternehmen erstreckt sich von moderner Großindustrie und verarbeitendem Mittelstand über innovative Handwerksunternehmen bis hin zu der gerade in den vergangenen Jahren stark angewachsenen Zahl neuer Start-Ups. Im letzten Vierteljahrhundert prägt die mittelständische Industrie auch weiterhin das wirtschaftliche Gesicht der Region. Bemerkenswert ist die hohe großbetriebliche Struktur der Industrie des Main-Kinzig-Kreises. Von den 100 größten Industriebetrieben Hessens haben sieben ihren Standort im Main-Kinzig-Kreis. Unter den im Kreis ansässigen Unternehmen

finden sich zahlreiche Firmen von Weltrang, wie z. B. Evonik Industries, Infracor, WOCO, Heraeus, Dunlop, Engelbert Strauss, Norma Gruppe und die Anvis Gruppe. Weitere ansässige große Unternehmen sind zum Beispiel Putzmeister, Bien-Zenker, und das Birkenstock-Werk in Steinau an der Straße.

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

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

## Bad Soden-Salmünster

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Höhe:	147 m ü. NHN
Fläche:	58,59 km <sup>2</sup>
Einwohner:	13.960 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte:	238 Einwohner je km <sup>2</sup>

Die südosthessische Stadt Bad Soden-Salmünster befindet sich im Kinzigtal und ist umgeben von den Naturparks Spessart und Hoher Vogelsberg. Die Gesamtstadt besteht aus den Kernstadtteilen Salmünster und Bad Soden sowie aus den Stadtteilen Ahl, Alsberg, Eckardroth, Katholisch-Willenroth, Kerbersdorf, Mernes, Romsthal und Wahlert. Das dem Main-Kinzig-Kreis zugehörige Bad Soden-Salmünster ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.

Trotz der teilweisen Lage im Naturpark Spessart ist die Stadt durch den direkten Autobahnanschluss an die BAB 66 Fulda – Frankfurt und die Bahnstation Salmünster gut an das Ballungszentrum Rhein-Main angeschlossen. Im Stadtgebiet haben mehrere mittelständische Unternehmen und zahlreiche Dienstleister der Gesundheitsbranche ihren Sitz. Die Arbeitsplatzstruktur weist überdurchschnittlich viele hoch qualifizierte Beschäftigungsverhältnisse, zum Beispiel im Bereich Medizin sowie in Forschung und Entwicklung im Automotive-Bereich auf. Als Kur- und Gesundheitsstadt verfügt Bad Soden-Salmünster über vielfältige Gesundheitseinrichtungen. Seit 1928 trägt die Stadt das Prädikat Heilbad. Die Kurstadt verfügt heute über ein vielfältiges Hotellerie- und Gastronomieangebot, acht Reha-Fachkliniken, eine ambulante Ärzte- und Therapieversorgung sowie zahlreiche Freizeiteinrichtungen.

In Salmünster befindet sich mit der Henry-Harnischfeger-Schule eine integrierte Gesamtschule, die für das gesamte Umland zuständig ist. Die Grundschule befindet sich wiederum in Bad Soden. Daneben gibt es noch Zwergschulen in Romsthal und Kerbersdorf. In Kerbersdorf werden alle vier Jahrgangsstufen in einer Klasse unterrichtet.



Quelle: OpenStreetMap

## 3.2 Mikrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich nördlich des Ortskerns von Bad Soden in einem Umfeld aus aufgelockerter Wohnbebauung unterschiedlicher Baujahre in mittlerer bis starker Hangneigung nach Süden. Zum Ortskern hin verdichtet sich die Bebauung, zu den übrigen Seiten lockert sie sich Richtung Wald und Ortsrändern auf. Nahversorgungseinrichtungen befinden sich nur eingeschränkt im näheren Umfeld, überwiegend im Ortskern von Bad Soden und im Übergang nach Salmünster. Ein Kindergarten, die Grundschule sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weitere weiterführende Schulen und sonstige Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Fahrtfernung in Wächtersbach, Gelnhausen und Schlüchtern erreichbar. Im Bereich der Liegenschaft hat die Pacificusstraße zwei schmale, asphaltierte Fahrstreifen, die einseitig von einem Gehweg begleitet werden. Die Straße ist voll ausgebaut.

### 3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle ist ca. 5 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt, wodurch der Bahnhof von Bad Soden-Salmünster in ca. 10 Minuten zu erreichen ist. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 100 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 105 Minuten zu erreichen. Das Stadtgebiet ist durch Stadt- und Regionalbusse durchschnittlich erschlossen.

### 3.2.2 Individualverkehr

Von der Liegenschaft aus ist die Auffahrt auf die A 66 ca. 10 Minuten Fahrzeit entfernt. Insgesamt ist das Gebiet über die Landes- und Bundesstraßen sowie die Autobahnen noch gut erschlossen.

## 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, der Main-Kinzig-Kreis und der Standort in Bad Soden im Besonderen stellen sich insgesamt positiv hinsichtlich der o.g. Faktoren dar. Durch die Wirtschaftsstruktur und durch die fortschreitende Urbanisierung wird mit einem positiven demografischen Faktor bis 2030 gerechnet, was zu einer allgemein stabilen Nachfrage auf dem

Bereich der Wohnimmobilien führt. Zu beachten ist hierbei, dass die Nachfrage mit zunehmender Entfernung von den Hauptverkehrsachsen massiv nachlässt. Bad Soden liegt am östlichen Rand des Speckgürtels von Frankfurt, wo es durch Verlagerungseffekte aus dem Ballungsraum ebenfalls zu einer gesteigerten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser kommt. Nachgefragt sind dabei Liegenschaften in ruhigen und gepflegten Lagen. Dies kann die zu bewertende Liegenschaft grundsätzlich bedienen. Infrastruktureinrichtungen wie Lebensmittelläden, Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind in ausreichendem Umfang im weiteren Umfeld vorhanden und in größerem Umfang in kurzer Fahrtfernung zu erreichen. Aufgrund dieser Eigenschaften ist insgesamt ein mittlerer Lagewert zu bescheinigen.



Quelle: OpenStreetMap

#### 4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist von Süden von der Pacificusstraße aus über das Flurstück 180 zu erreichen. Dieses befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Soden-Salmünster und wird von dieser bewirtschaftet und unterhalten.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein polygonal geschnittenes, sogenanntes Hinterliegergrundstück mit teilweise starker Hangneigung nach Süden. Das Grundstück hat dabei eine mittlere Breite von ca. 40,0 m und eine mittlere Tiefe von ca. 22,0 m. Das Haus ist dabei im nordwestlichen Grundstücksteil situiert, ein Pkw-Stellplatz ist auf der Nord-Ostseite des Haus mit Betonplatten und Splitbelag angelegt. Der Zuweg und die Zufahrt über das fremde Flurstück 180 ist gepflastert. Der betonierte Zuweg zum Hauseingang auf der Nordseite erfolgt über einen den Stellplatz flankierenden Weg. Der Garten ist als einfacher Nutz- und Ziergarten mit einer Wiese und teilweise mit Sträuchern und Hangbefestigungen angelegt. Zu den Nachbarseiten ist das Grundstück nur teilweise eingefriedet.

Bei der Ortsbesichtigung des Grundstückes hat sich kein Verdacht auf Bodenkontaminierung ergeben. Es wurde keine Untersuchung des Baugrundes oder sonstige Bodenanalysen durchgeführt. Es wird für die Bewertung die Freiheit von Altlasten und normale Tragfähigkeit des Bodens unterstellt. Erschließungszustand: Nach Auskunft der Gemeinde ist die Liegenschaft an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; das Grundstück verfügt über einen Telekomanschluss. Das Angebot an Bandbreiten für schnelles Internet schwankt von Anbieter zu Anbieter. 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 Bad Soden, Blatt 2054,

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	1
	Gemarkung	Bad Soden
	Flur	6
	Flurstück	75/6
	Liegenschaftsbuch	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Pacificusstraße 35 a
	Größe	753 m <sup>2</sup>

Abteilung I:  
(Eigentümer) Wird nicht genannt.

Abteilung II:  
(Lasten/  
Beschränkungen) Lfd. Nr. 1 zu 1: Kanalrecht;  
lfd. Nr.n 4, 5 zu 1: Verpfändung Erbanteil Miteigentümer zu Gunsten  
eines Finanzinstituts;  
lfd. Nr. 6 zu 1: Zwangsversteigerungsvermerk.

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

## 6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bausubstanz, der baujahrestypischen Konstruktion und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung soweit diese vorlag. Zerstörende Untersuchungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Die Beschreibung erfolgt, bei Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz WEG, für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum zusammen. Für nicht besichtigte Bereiche werden sachverständige Annahmen getroffen.

Die Liegenschaft wurde 1980 als vollunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus als Fertighaus der Marke Streif/Neckermann auf Massivkeller mit voll ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise errichtet.

### 6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung:

- Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton.
- Keller: Außen- und Innenwände als Mauerwerkskonstruktion in unterschiedlichen Stärken, teilweise Stahlbetonbauteile. Fertighauskonstruktion als Holztafelbauweise mit Polystyrol Dämmung, außenwandseitig Putzelemente mit Kunstharzüberzug (Asbestrisiko), Innenseitig mit Schalung gemäß Herstellerangaben. Innenwände als leichte Trennwände unterschiedlicher Stärken.
- Decke als Ortbetondecken im Keller, zum Dachgeschoss als Holzkassettendecke,
- Dach als Satteldach mit zimmermannsmäßigem Dachstuhl und Betonsteindeckung.
- Fassade überwiegend als Putzfassade.
- Treppe zum Erdgeschoss als Ortbetontreppe, zum Dachgeschoss Holzwangentreppe mit Holztrittstufen.
- Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke innenseitig aus Naturstein, außenseitig aus Aluminium, Kunststoffrollläden, Fenstertüren im Balkonbereich,
- Innentüren als Röhrenspantüren mit Edelholzfurnier, Holzzargen, teilweise mit Glasausschnitten.
- Bodenbeläge PVC, Laminat, Fliesen und versiegelter Estrich.

- Wandbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen, in den Feuchtbereichen halb-/raumhoch gefliest. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatte.
- Decken überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise (fertighauspezifische) Holzverkleidungen.
- Duschbad im EG mit sanierter Dusche, sonst Ursprungszustand, Wannenbad im Dachgeschoss auf mittlerem Niveau des Ursprungsbaujahres.
- Elektroausstattung auf mittlerem Niveau des Ursprungsbaujahres mit Kippsicherungen, teilweise Nachinstallationen, mittlere Anzahl an Steckdosen und Brennstellen.
- Gaszentralheizung (Kessel 1985), Wassererwärmung zentral, Wärmeverteilung über Heizkörper.

## 6.2 Raumaufteilung und –beurteilung

Flächenberechnung siehe Anlage.

Das Erdgeschoss der Liegenschaft wird von Norden nicht barrierefrei aus erschlossen. Ein interner Flur verteilt über die Treppen in die übrigen Geschosse.

Der Keller stellt sich als Massivkeller und durch die Hangneigung talseitig als Souterrain mit zwei wohnraumähnlichen Räumen ausgestattet dar. Bei den übrigen Räumen handelt es sich um einen baujahresspezifisch überwiegend trocknen Keller für robuste Lagerzwecke geeignet.

Im Erdgeschoss sind die Hauptwohnräume und ein Schlafzimmer nach Süden zum Tal hin ausgerichtet und bieten Ausgang auf den Balkon. Die Räume verfügen über gute Belichtung und ausreichende Möblierungsflächen. Der Balkon ist durch die geringe Tiefe leicht eingeschränkt nutzbar. Nach Norden sind ein weiteres Schlafzimmer, das Gäste-WC und die Küche ausgerichtet. Die Räume haben angemessene Größen. Die Küche ist mit dem Essplatz, nach Westen ausgerichtet, verbunden.

Im Dachgeschoss weicht die Nutzung geringfügig von der Plandarstellung dahingehend ab, als dass im Bereich der Diele eine Küche eingerichtet ist. Im Übrigen stellt sich das Dachgeschoss überwiegend im Zustand des Ursprungsbaujahres dar, ist über Giebel- und Dachflächenfenster belichtet und in seiner Nutzbarkeit auf einem durchschnittlichen Maße durch die Dachschräge beeinträchtigt.

Insgesamt ist ein mittlerer Wohnwert zu konstatieren.

## 7. Baurecht

### 7.1 Bebaubarkeit

Nach der Auskunft der Stadt Bad Soden-Salmünster befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche und nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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.

Main - Kinzig - Kreis Der Kreisausschuß - Bauaufsichtsbehörde -		<b>Auflagen</b> <del>XXXXXXXXXXXX</del> zur Baugenehmigung		6490 Schlüchtern 1, Gartenstraße 5-7	
Bauschein Nr. 41 - 52 - 1979				Datum	24.01.1980

1) Die geplanten Pkw-Einstellplätze werden gemäß Stellungnahme der Stadt Bad Soden - Salmünster nicht zugelassen. Die erforderlichen 2 Stellplätze müssen bis zur Gebrauchsabnahme des Wohnhauses an der Waldstraße erstellt werden. (§ 67 HBO).

2) Die Erschließung des Grundstückes, Straße, Wasser, kann nur von der Waldstraße aus erfolgen und ist als endgültig anzusehen.

Quelle: Auszug Baugenehmigung

Die Stellplätze konnten in der Waldstraße nicht aufgefunden werden. Es wird aufgrund des Vorhandenseins der Stellplatzfläche am Haus nicht von formeller Illegalität, der Nachweismöglichkeit eines weiteren Stellplatzes und einer Nachgenehmigungsfähigkeit dieser Stellplätze am Haus ausgegangen. Sollte dies nicht möglich sein, entsteht eine formelle Illegalität, die durch Stellplatzablöse oder Stellplatznachweis auf einem anderen Grundstück zu beseitigen ist, was gesondert zu berücksichtigen wäre.

## 7.2 Denkmalschutz

Aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz wurde die Eintragung in die Denkmalliste des Landes nicht untersucht. Für die Wertermittlung der zu bewertenden Einheit wird von der Freiheit von Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmal) ausgegangen.

## 8. Miet- und Pachtverhältnisse

Nach Auskunft der Beteiligten ist die Liegenschaft selbstgenutzt und unvermietet. Es wird daher 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

Die Liegenschaft verfügt über den Stellplatz auf der Freifläche östlich des Hauses. Es gelten die unter dem Kapitel „Nr. 7 „Baurecht“ beschriebenen Annahmen hinsichtlich gesicherter Erschließung, ersatzweise Schaffung eines zusätzlichen Stellplatzes und Nachgenehmigung der

Lage der beiden Stellplätze. Der bestehende Stellplatz ist über eine beengte Zufahrt über das Flurstück 180 erschwert anfahrbar.

Öffentliche Stellplätze befinden sich in eingeschränktem Umfang am Fahrbahnrand. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lag ein hoher 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 begünstigenden Eintragungen vor. Es wird von der Freiheit von wertbeeinflussenden Lasten ausgegangen.

##### **Rechte in Abteilung II**

Das Kanalrecht für die Stadt Bad Soden-Salmünster hat nach Erkenntnissen des Ortstermins und den überreichten Planunterlagen die Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit nicht beeinträchtigt und wird ursächlich aus der starken Hangneigung als marktüblich und damit nicht wertmindernd eingestuft.

Die übrigen Rechte betreffen Verhältnisse der Eigentümer untereinander und wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet. Sie würden formal als im Verkaufsfall zu löschend und nicht wertmindernd eingestuft werden.

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

*Der Gebäudezustand hat wesentlichen Einfluss auf den Wert. Basis für die Beurteilung ist die Modellvorstellung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, nach deren Ablauf das Wertermittlungsobjekt trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung verbraucht und somit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zustand wird von der gewöhnlichen Alterswertminderung erfasst. Weicht das Wertermittlungsobjekt in seinem Zustand von dieser Modellvorstellung nach oben oder unten ab, ist dies unter anderem in der Wertermittlung durch die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) zu berücksichtigen. Nachteilig wirkt sich eine unterlassene Instandhaltung aus. Diese kann neben Baufehlern zu Bauschäden führen. Instandhaltungsstau und Bauschäden werden definitionsgemäß getrennt und ohne Doppelberücksichtigung voneinander bewertet. Stellt sich ein besserer als der Zustand der gewöhnlichen Instandhaltung dar, so wird dieser als Modernisierung durch Bildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt. Maßgeblich bei allen Ansätzen ist die Marktlage wie es in § 9 (1) und (3) der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben ist. Kosten können allenfalls eine Basis für die marktüblichen Zu- oder Abschläge bilden. Insbesondere ist bei den Ansätzen das Prinzip der retrograden Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nur Fakten einbezogen werden dürfen, die rückblickend vom Wertermittlungsstichtag bekannt waren. Projektentwicklungen, d.h. die künstliche Verjüngung oder Verbesserung des Standards der Liegenschaft ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 der ImmoWertV21 und der allgemeinen Wertermittlungslehre nicht zulässig.*

### 10.3.1 Instandhaltungszustand

Die Liegenschaft stellt sich zum Ortstermin gepflegt, jedoch überwiegend im Zustand des Ursprungsbaujahres dar. Hieraus besteht ein geringfügiger Instandhaltungsstau wie folgt:

- Innen- und Außenoberflächen überaltert, auszutauschen oder neu zu beschichten,
- Fenster veraltet und überwiegend auszutauschen,
- Elektroinstallation teilweise veraltet, teilweise Rohinstallation auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen, auszutauschen und/oder zu ergänzen,
- Heizungs- und Sanitärinstallation überwiegend verbraucht und auszutauschen,
- oberste Geschossdecke zu dämmen,
- Beseitigung des Instandhaltungsstau bei den Außenanlagen.

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, werden in €/m<sup>2</sup> Mietfläche angesetzt. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Die Nachteile werden mit einem Abschlag im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Zu-/Abschlag
boG: Instandhaltungsstau für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 500,00 €/m <sup>2</sup> , wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 500,00 €/m <sup>2</sup> WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt	98.912 €	-98.912 €

## 10.3.2 Gebäudeschäden

Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlichen Gebäudeschäden festgestellt werden. Die leicht erhöhte Feuchtigkeit ist baujahresspezifisch.

Es wird empfohlen mögliche Schadensursachen, -beseitigungsmaßnahmen und –kosten durch einen Bauschadenssachverständigen ermitteln zu lassen. Diese Leistung ist nicht Gegenstand eines Wertermittlungsgutachtens. Vorhandene Schäden sind über die genannten Pauschalen (s.u.) angemessen und im Sinne eines marktüblichen Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten bilden die Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

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

## 10.3.3 Nutzungsdauer, Modernisierungen und fiktives Baujahr

*Die Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre ab dem Baujahr, in denen die Liegenschaft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr und dem Jahr in dem der Wertermittlungsstichtag liegt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die zu einem ökonomischer oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 20 Jahre zurückliegen und nicht in dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungsstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat bisher keine Mitteilung zur Anpassung der Modelle und etwaiger Korrekturmöglichkeiten für abweichende Modellparameter veröffentlicht, so dass bis dahin hilfsweise mit den bereits veröffentlichten Daten gearbeitet wird, um eine bestmögliche Einhaltung der Modellkonformität zu gewährleisten.*

Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Sachwertmodell diese mit 70 Jahren bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von 3 anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität wird die sachlich nicht nachvollziehbare Anpassung der Nutzungsdauern in Abhängigkeit der Standardstufe gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung nicht vollzogen.

Aufgrund des örtlich vorgefundenen Zustandes wird sachverständig und bei einem Baujahr von 1980 von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 26 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021 ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein (fiktives) Alter von 44 Jahren.

## 10.4 Energetischer Gebäudezustand

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

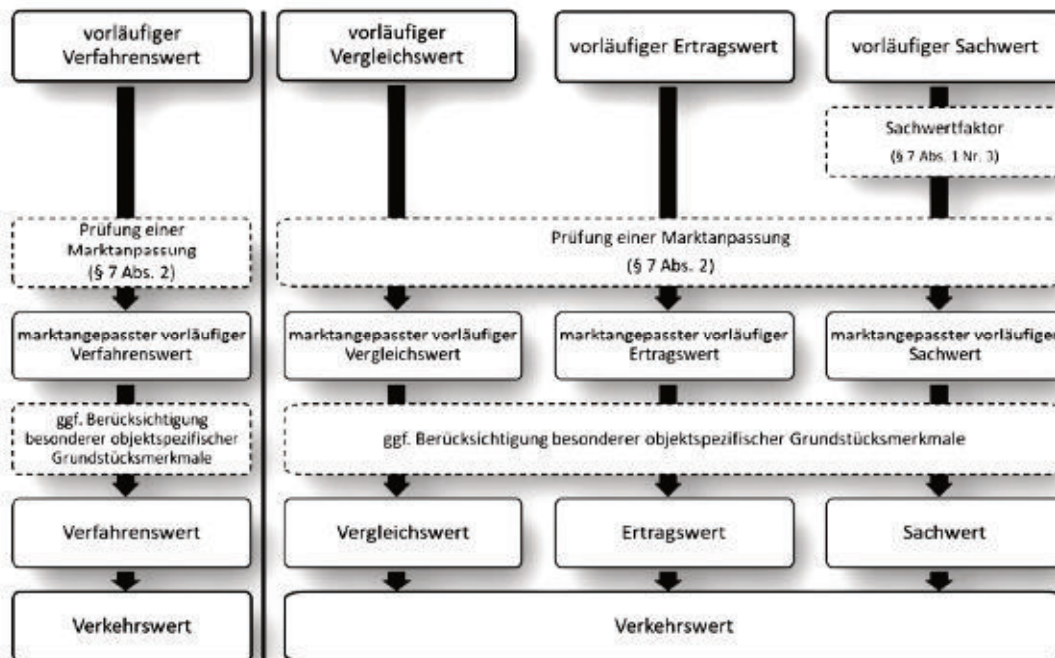
der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals einzuordnen. Zu unterscheiden sind hierbei der verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Ausweis hat eine wesentlich geringere Aussagekraft, da die hier herausgegebenen Werte stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind. Der bedarfsorientierte Ausweis weist die Werte rein auf Basis der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren energetischen Werte aus, ist somit unabhängig vom Nutzerverhalten und aussagekräftiger. Bisher ist die Präferenz der Marktteilnehmer basierend auf den rein energetischen Eigenschaften gegenüber anderen wertbestimmenden Eigenschaften eher gering. Aufgrund aktueller politischer Ausrichtung in Deutschland kann sich dies ändern. Internationale Siegel sind überwiegend bei gewerblich genutzten Gebäuden bekannt und umfassen neben den energetischen Eigenschaften andere Gebäudeeigenschaften, die über deutsche Standards in der Gesetzgebung (Umweltschutz, Arbeitsschutz, technische Sicherheitsstandards) bereits berücksichtigt sind.

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

Zur Bewertung lag kein Energieausweis vor.

Eine kommunale Wärmeplanung hat die Stadt Bad Soden-Salmünster bisher nicht veröffentlicht.

## 11. Wertermittlung



Quelle ImmoWertA

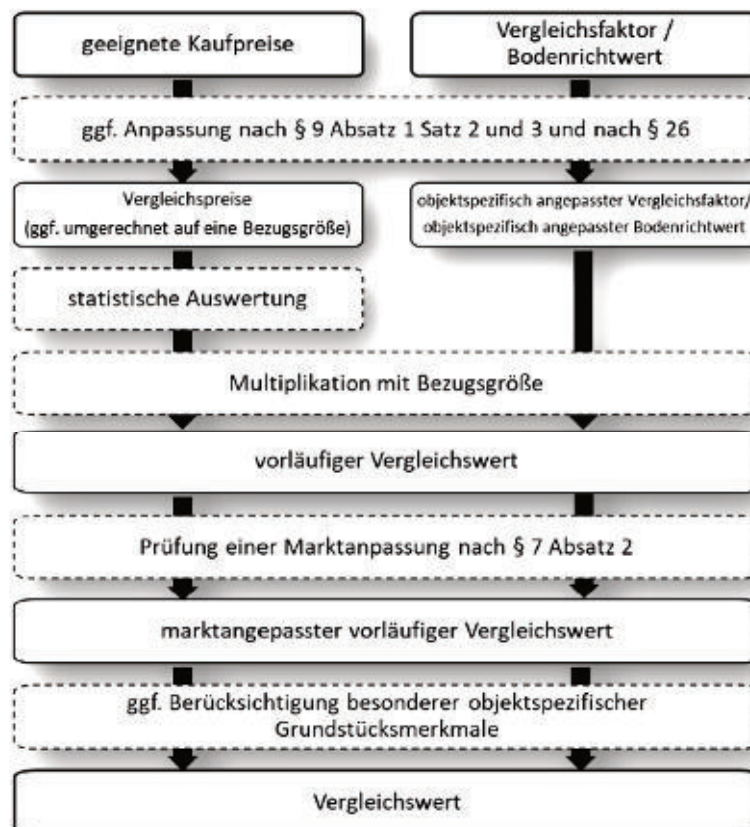
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes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

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

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

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

## 11.1 Bodenwert



Quelle ImmoWertA

Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert kann entweder durch unmittelbaren Preisvergleich durch entsprechende Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder durch den mittelbaren Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte

werden von den zuständigen Gutachterausschüssen anhand der getätigten Grundstücksverkäufe und dem jeweils lagetypischen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet und auf Basis eines idealisierten Grundstücks (Grundstücksform, Art der Nutzung, Ausnutzung, etc.) mitgeteilt. Entspricht das zu bewertende Grundstück nicht diesen Parametern, ist der Bodenrichtwert anzupassen. Insbesondere wenn von den rechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall oder marktüblich regelmäßig abgewichen wird.

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Main-Kinzig-Kreises ein Bodenrichtwert von 130,00 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2024 für Wohnbauflächen bei einer Grundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei abgeleitet. Weitere Attribute wurden nicht definiert. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, der gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

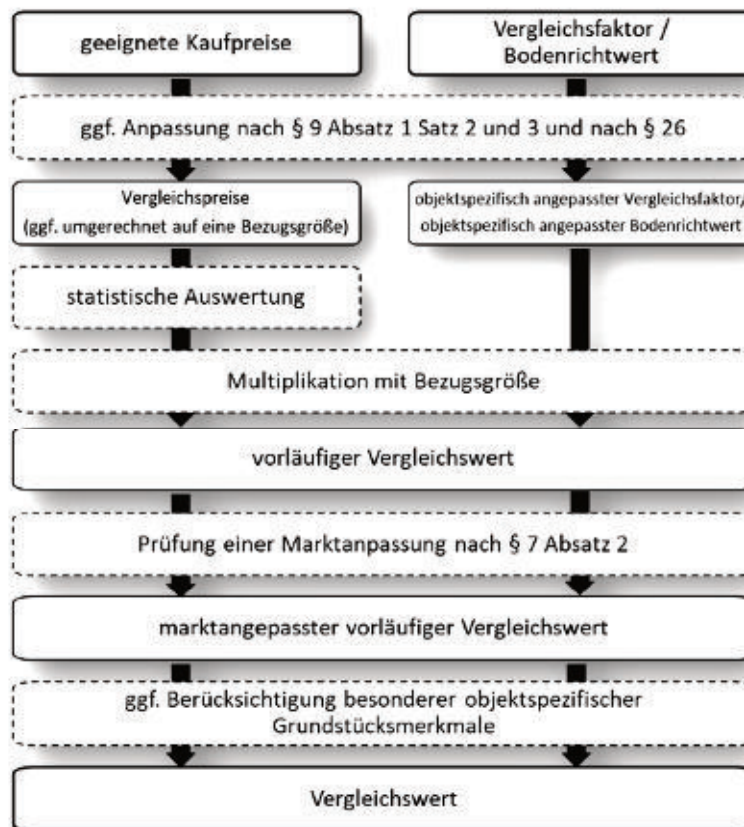
Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren gemäß der ImmoWertV2021 berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken. Die Ansätze werden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

## Rechenschema Bodenwert

Grundstücksgröße Flurstück 75/6		753 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße gesamt		753 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup> , 130,00,00 €, BRW-Zone 10030008, W, 600 m <sup>2</sup> ; ebf, 01.01.2024		130 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2024, sachverständig inter-/extrapoliert	x	0,95
Grundstücksgröße = 753 m <sup>2</sup> , Korrekturfaktor	0,97	
Grundstücksgröße BRW = 600 m <sup>2</sup> , Korrekturfaktor	1,02	
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungstichtag, IMB 2024 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup>		124 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert		93.091 €
Marktanpassung		1,00
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert		93.091 €
besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Kosten/Nachteil	Abschlag
boG: Nach ImmoWertV2021 in den Hauptverfahren	0 €	0 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert		93.091 €

**Der Bodenwert der Liegenschaft Einfamilienhaus „Pacifcusstraße 35 a“ in Bad Soden-Salmünster beträgt zum Wertermittlungstichtag 95.000 €.**

## 11.2 Vergleichswertverfahren

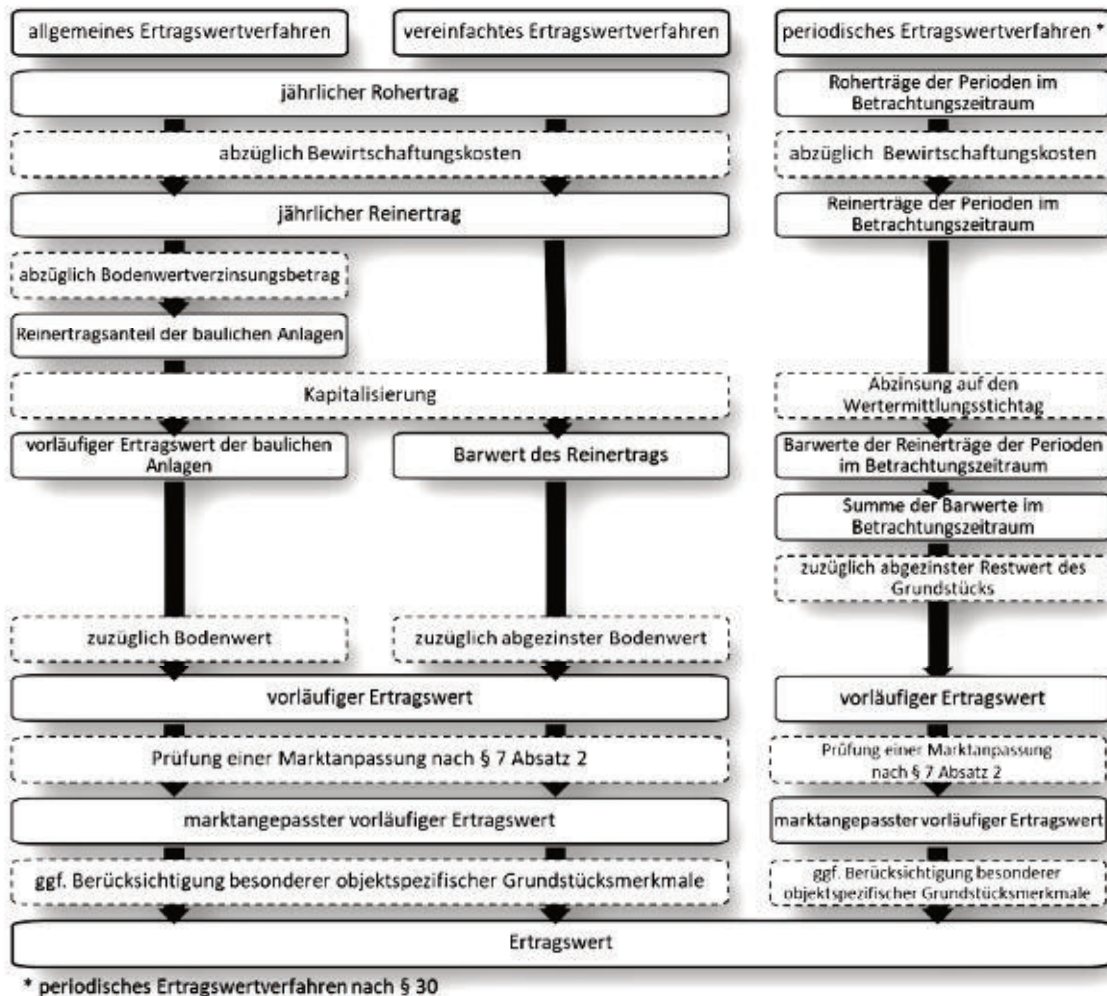


Quelle ImmoWertA

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 Einfamilienhäusern ist auch vergleichsbasierend. Aufgrund der stark heterogenen Vergleichspreise im Umfeld und aufgrund des stark veränderten Preisgefüges aus der geopolitische und geowirtschaftlichen Situation steht keine ausreichende Anzahl an hinreichend vergleichbaren Vergleichspreisen zur Verfügung und daher ist keine Statistik im statistischen Vertrauensbereich darstellbar. Zu große Korrekturen an den Vergleichspreisen führen den gewünschten des direkten Vergleichs ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchstrichterliche Rechtsprechung untersagt. Aufgrund der zuletzt ausgeübten Vermietung wird das Ertragswertverfahren als Hauptverfahren durchgeführt.

## 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 „Pacifcusstraße 35 a“ ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen der ausgeübten und teilweise vor Ort auch durchgeführten Vermietung unterstützend durchgeführt.

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

Bei Anwendung des Ertragswertverfahren findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der

Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer angemessenen Größe angesetzt werden.

## 11.3.1 Marktüblich erzielbare Miete

Die Stadt Bad Soden-Salmünster hat keinen qualifizierten Mietspiegel für Wohnraumrenten erstellen lassen. Auf Basis der Auswertung von Angebotspreisen externer Vermietungsportale

### Entwicklung der Mietpreise für Häuser in Bad Soden-Salmünster

Ø 8,44 €/m<sup>2</sup>  
durchschnittlicher Preis

7,67 €/m<sup>2</sup>  
niedrigster Preis

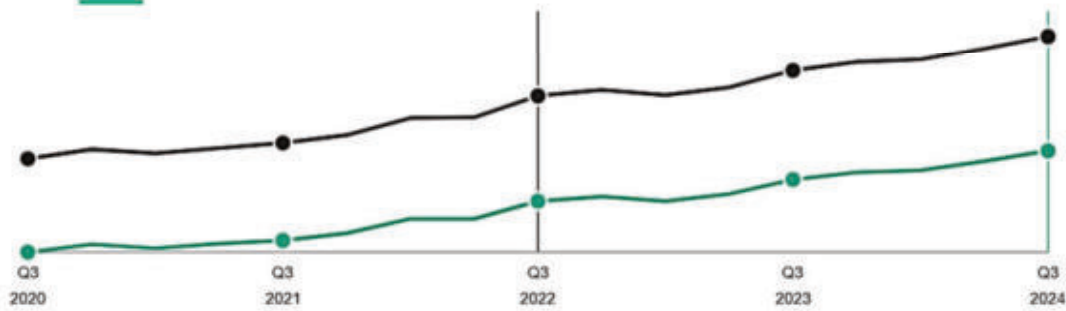
11,20 €/m<sup>2</sup>  
höchster Preis

● Bad Soden-Salmünster  
● Main-Kinzig-Kreis

Ø 7,67 €/m<sup>2</sup>  
Q3 2022  
+8,5%  
zu Q3 2021

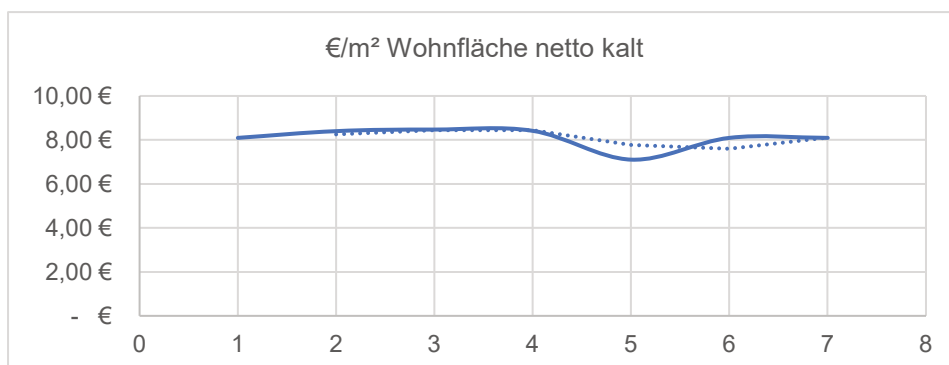
Ø 9,28 €/m<sup>2</sup>  
Q3 2022  
+8,4%  
zu Q3 2021

1 Jahr 5 Jahre ⓘ



Quelle: ImmoScout24 Research

und eigener Statistik



Quelle: MEHRWERT

haben sich folgende Mietansätze als marktübliche Bestandsmieten ergeben:

	€/m <sup>2</sup> -St.
Wohnraumähnliche Fläche Souterrain	6,50 €
Wohnung EG	8,00 €
Wohnung DG	7,50 €

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, rechtswirksame Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln vereinbart und keine Rechtstreitigkeiten anhängig sind. Vom Markt abweichende, wertrelevante Mieten werden durch ein Over- und/oder Underrented-Verfahren berücksichtigt.

## 11.3.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Aufschlag auf Liegenschaftszinssatz
<b>Immobilien mit Wohnnutzung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage</li> <li>• Aufwendige Ausstattung</li> <li>• Eigennutzung oder bezugsfrei</li> <li>• Variable Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>• Wenige Wohneinheiten im Haus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage</li> <li>• Modernisierungsbedarf</li> <li>• Nutzung als Kapitalanlage (vermietet)</li> <li>• Sehr individuelle Ausführung</li> <li>• Viele Wohneinheiten im Haus</li> </ul>

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser zum Stichtag in Höhe von 1,50 % durchschnittlich zum Stichtag herausgegeben. Die Liegenschaft stellt sich durch die beschriebenen Eigenschaften nicht abweichend vom Durchschnitt dar. Dies führt zu folgender Liegenschaftszinsauswertung

Liegenschaftszinssatz LZ Ein-/Zweifamilienhäuser bei BRW-Niveau in % bei BRW-Niveau, als allgemeine Wertverhältnisse	1,50
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	1,50

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 zu den Stichtagen von 1,50 % angemessen.

## 11.3.3 Restnutzungsdauer

Siehe Kap. 10.3.3

## 11.3.4 Bewirtschaftungskosten

*Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, sofern sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind Verwaltungs- und Geschäftsführungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis;*

durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor zur Kapitalisierung berücksichtigt.

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

Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	351,00 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	46,00 €
Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a. Wohnfläche	13,80 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	104,00 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%

## Rechenschema Ertragswertverfahren

### Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren

Liegenschaftszinssatz LZ Ein- /Zweifamilienhäuser bei BRW-Niveau in % bei BRW-Niveau, als allgemeine Wertverhältnisse	1,50
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	1,50
Gesamtnutzungsdauer GND	70
Alter bei (fiktivem) Baujahr 1980	44
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter	26

### Rohrertrag

### Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse

	Fläche	€/m <sup>2</sup> -St.	€ pro Jahr
Wohnraumähnliche Fläche Souterrain	40,5 m <sup>2</sup>	6,50 €	3.159 €
Wohnung EG	104,0 m <sup>2</sup>	8,00 €	9.979 €
Wohnung DG	53,4 m <sup>2</sup>	7,50 €	4.803 €
Flächen gesamt	197,8 m <sup>2</sup>		17.942 €
Stellplatz	1	25,00 €	300 €

**Rohrertrag pro Jahr gesamt** 18.242 €

### Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten in % vom Rohrertrag RE:		20%
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	351,00 €	- 351 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	46,00 €	- 46 €
Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a. Wohnfläche	13,80 €	- 2.730 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	104,00 €	- 104 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%	- 365 €
Summe Bewirtschaftungskosten		- 3.596 €
Grundstücksreinertrag in €		14.646 €
-Bodenwertverzinsung Baulandanteil	1,50%	- 1.396 €
Gebäudereinertrag		13.250 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer	21,40	283.525 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:	+/-	- €
Bodenwert in € Gesamtfläche		93.091 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €		376.616 €

# 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

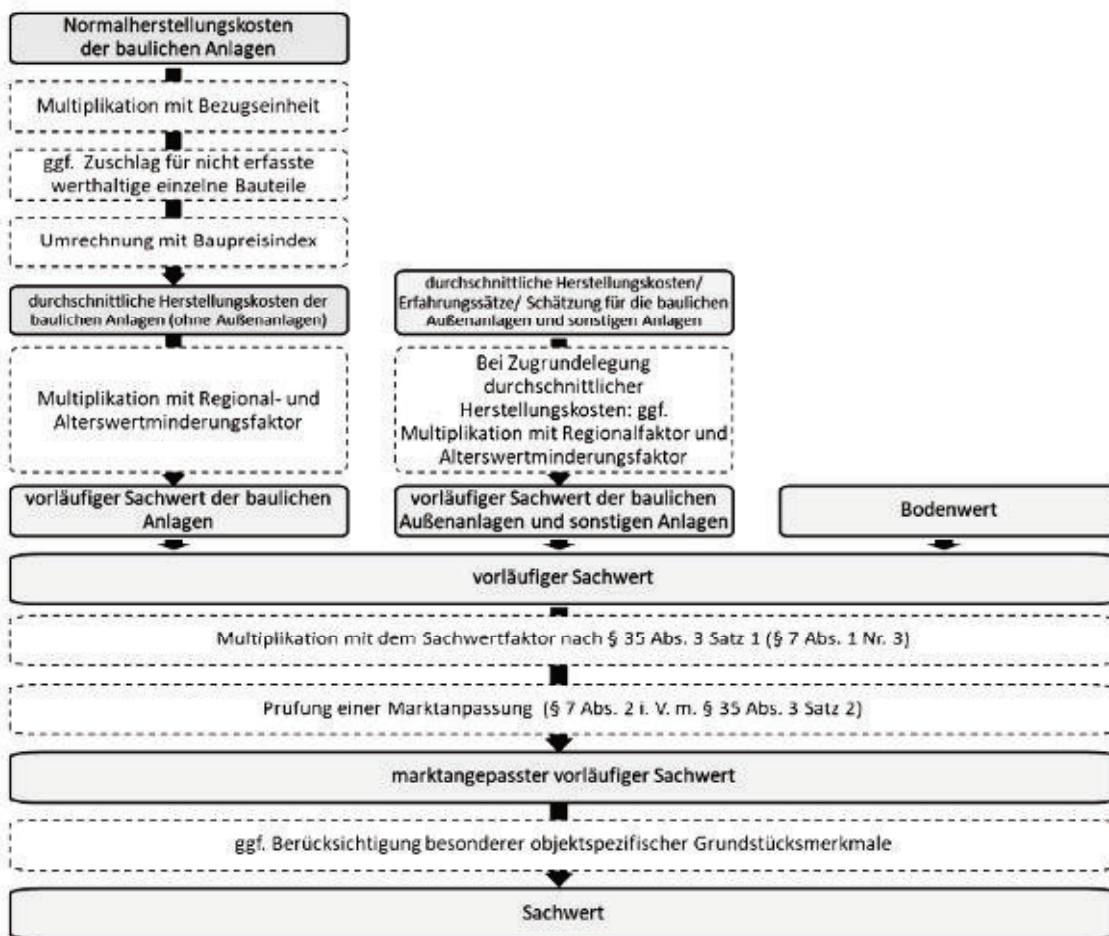
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge  
wenn die Anpassung an die allgemeinen  
Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge  
und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder  
nicht vorhandene und unter Berücksichtigung  
von Indexreihen oder in anderer Weise § 9  
2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht  
ausreichend gelingt, Abschlag  
geopolitische/geowirtschaftliche Risiken  
(Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.) 0,95

vorläufiger marktangepasster  
Verfahrenswert/Ertragswert in € 357.786 €

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Zu- /Abschlag	marktübliche Berücksichtigung
boG: Instandhaltungsstau für Wohn- /Mietflächen, Kostenbasis 500,00 €/m <sup>2</sup> , wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 500,00 €/m <sup>2</sup> WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt	98.912 €	-98.912 €	- 98.912 €
Korrigierter Ertragswert			258.873 €

**Der Ertragswert der Liegenschaft Einfamilienhaus „Pacifcusstraße 35 a“ in Bad Soden-Salmünster beträgt zum Wertermittlungsstichtag 260.000 €.**

## 11.4 Sachwertverfahren



Quelle ImmoWertA

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Sachwertverfahren spiegelt die in der Vergangenheit ausgeübte und marktüblich substanzorientierte Nutzung für diesen Objekttyp wider. Vor diesem Hintergrund wird das Sachwertverfahren als Hauptverfahren durchgeführt.

## Einordnung der Gebäudetyps und der Standardstufe:

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Einfamilienhaus als Fertighaus auf Massivkeller freistehend, voll unterkellert, Erd- und Dachgeschoss, hilfswiese						
Einordnung	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23%
Dächer		1,0				15%
Außentüren und Fenster		1,0				11%
Innenwände und -türen		1,0				11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%
Heizung		1,0				9%
sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart						
	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	

## Auswertung/Wägung

Außenwände	151 €
Dächer	109 €
Außentüren und Fenster	80 €
Innenwände und -türen	80 €
Deckenkonstruktion und Treppen	92 €
Fußböden	39 €
Sanitäreinrichtungen	75 €
Heizung	65 €
sonstige technische Ausstattung	47 €
<b>Kostenkennwert Summe</b>	<b>737 €</b>

## Sachwertermittlung

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Einfamilienhaus freistehend, voll unterkellert, Erd- und Dachgeschoss, hilfswiese		
	Rechenoperation	
Baujahr		1980
Bruttogrundfläche (BGF) [m <sup>2</sup> ]		359 m <sup>2</sup>
Ansatz für die NHK 2010 in €/m <sup>2</sup> BGF	x	737 €
Ansatz für die NHK 2010 in €/m <sup>2</sup> BGF korrigiert		737 €
Normalherstellungskosten Ansatz NHK 2010 in €		264.227 €
Regionalfaktor	x	1,00
Normalherstellungskosten gesamt		264.227 €
Anpassung an den Preisindex	x	1,84

# 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

	Index NHK 2010	89,30
	Index am Wertermittlungsstichtag	164,50
Herstellkosten zum Basisjahr in €	,	486.733 €
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70
Alter in Jahren bei (fiktivem) Baujahr		44
Lineare Wertminderung wg. Alters in % d. Herstellungskosten		63%
Abschreibungsbetrag in €	-	305.961 €
Nebengebäude pauschaler Zeitwert:	+	0 €
Besondere Bauteile: Terrasse/Balkon (7.500 €), Kellerausbau (7.500 €)	+	15.000 €
Außenanlagen 5 %	+	9.039 €
Sonstige Anlagen auf dem Grundstück über Ortsüblichkeit:	+/-	0 €
Gebäudesachwert zum Wertermittlungsstichtag		204.811 €
Bodenwert	+	93.091 €
vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		297.903 €
Marktanpassung Sachwertfaktoren aus Marktbericht zum Stichtag sachverständig extra-/interpoliert und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21, mit leichtem Abschlag für nicht ganz zeitgemäßem Grundriss	x	1,15
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn Sachwertfaktoren nicht vorhanden oder nicht geeignet § 9 (1) u. (3) ImmoWertV21, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)	x	0,95
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		325.459 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag
boG: Instandhaltungsstau für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 500,00 €/m <sup>2</sup> , wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 500,00 €/m <sup>2</sup> WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt	98.912 €	-98.912 €
angepasster Verfahrenswert/Sachwert		226.547 €

**Der Sachwert der Liegenschaft Einfamilienhaus „Pacifcusstraße 35 a“ in Bad Soden-Salmünster beträgt zum Wertermittlungsstichtag 225.000 €**

## 11.5 Zubehör und Bestandteile

Vor Ort aufgefundenes Zubehör und Bestandteile war überaltert und hatten keinen Wert bzw. haben Wert und Entsorgungskosten die gleiche Höhe.

## 11.6 Marktlage und Ableitung des Verkehrswertes

### Marktsituation aus dem Immobilienmarktbericht 2024 nach Bodenrichtwertbereichen

#### 5.2.1 Entwicklung der Durchschnittspreise für freistehende EFH/ZFH

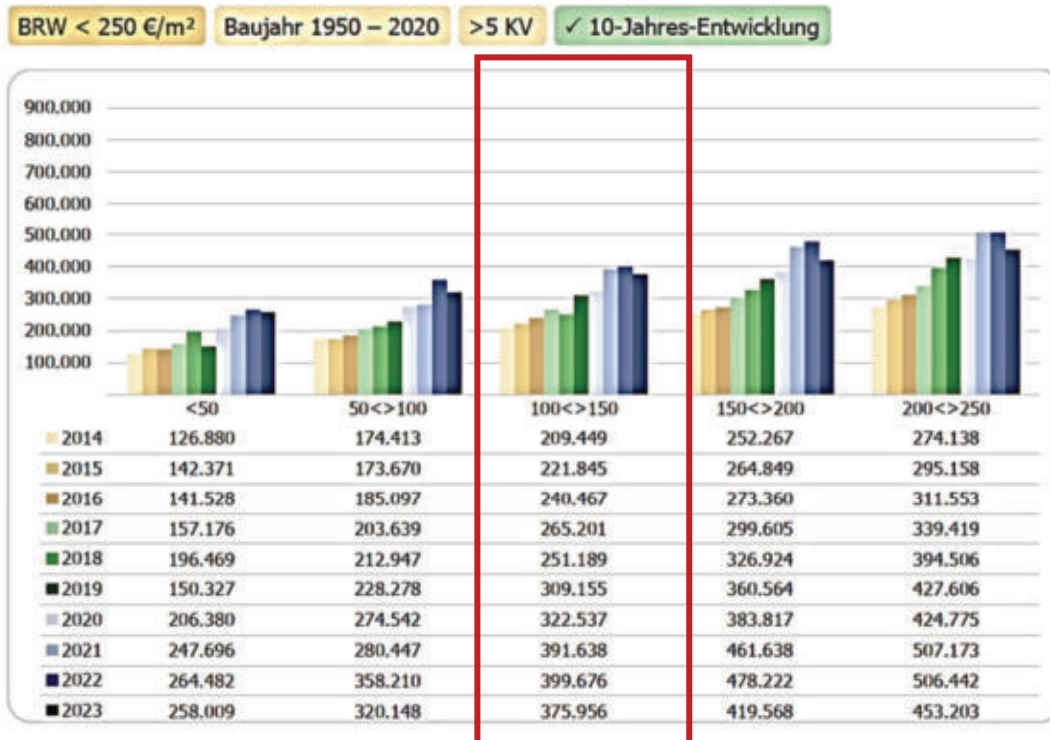


Abbildung 6: Entwicklung Durchschnittspreise EFH/ZFH

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 Sachwertverfahren, da im ländlichen Raum bei Einfamilienhäusern ein substanzorientiertes Verhalten der Marktteilnehmer am nächsten kommt und auch der ausgeübten Nutzung entspricht. Durch die hohen Mieten liegt das Ergebnis des Ertragswertverfahrens höher und zeigt die Rentierlichkeit auf.

Die Vorteile bestehen in den guten Makrostandort und dem gewachsenen, ländlichen Mikrostandort in ebenso gewachsenen Umfeld. Nahversorgungseinrichtungen und die Autobahn sind in kurzer Entfernung zu erreichen. Weiterführende Schulen, Kultur- und sonstige Bildungsangebote sind in kurzer Fahrentfernung Gelnhausen situiert. Weiter vorteilhaft stellen sich die Südhanglage und die noch zeitgemäße Grundrissgestaltung dar. Das Haus bietet als Fertighaus bei der Sanierung eine gute Grundrissflexibilität.

Nachteilig sind in erster Linie der Instandhaltungstau, der zusammen mit der Fertighauseigenschaft und dem Risiko der Schadstofffreisetzung bei der Sanierung erhebliche Kosten für die anstehenden Maßnahmen auslöst, die mit den eingeschlossenen Modernisierungsanteilen und gesetzlichen Anforderungen (Heizungsgesetz) wesentlich höher als der Abschlag für den instandgehaltenen Zustand des fiktiven Baujahres liegen. Vor diesem Hintergrund ist zwischen den Aufwendungen für eine Kernsanierung und einem Abriss abzuwägen.

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

**Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft Einfamilienhaus „Pacifcusstraße 35 a“ in Bad Soden-Salmünster zum Stichtag auf 225.000 €.**

**Rohertragsvervielfältiger: 12,3-fach**  
**Wohnflächenfaktor: 1.137 €/m<sup>2</sup>**  
**Nettoanfangsrendite: 5,26 %**

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 14.03.2024 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.

Gelnhausen, den 15.11.2024

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

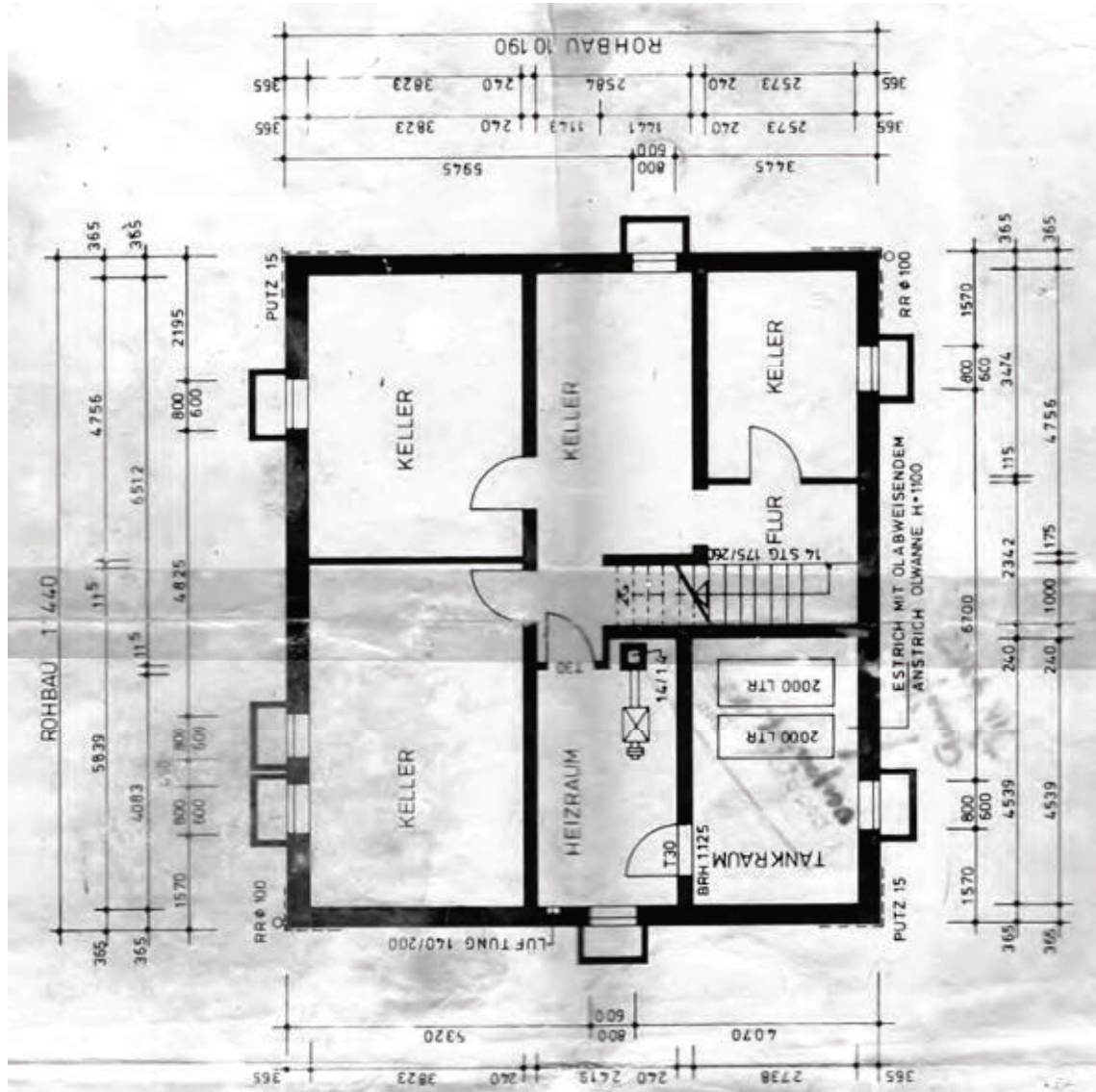


# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

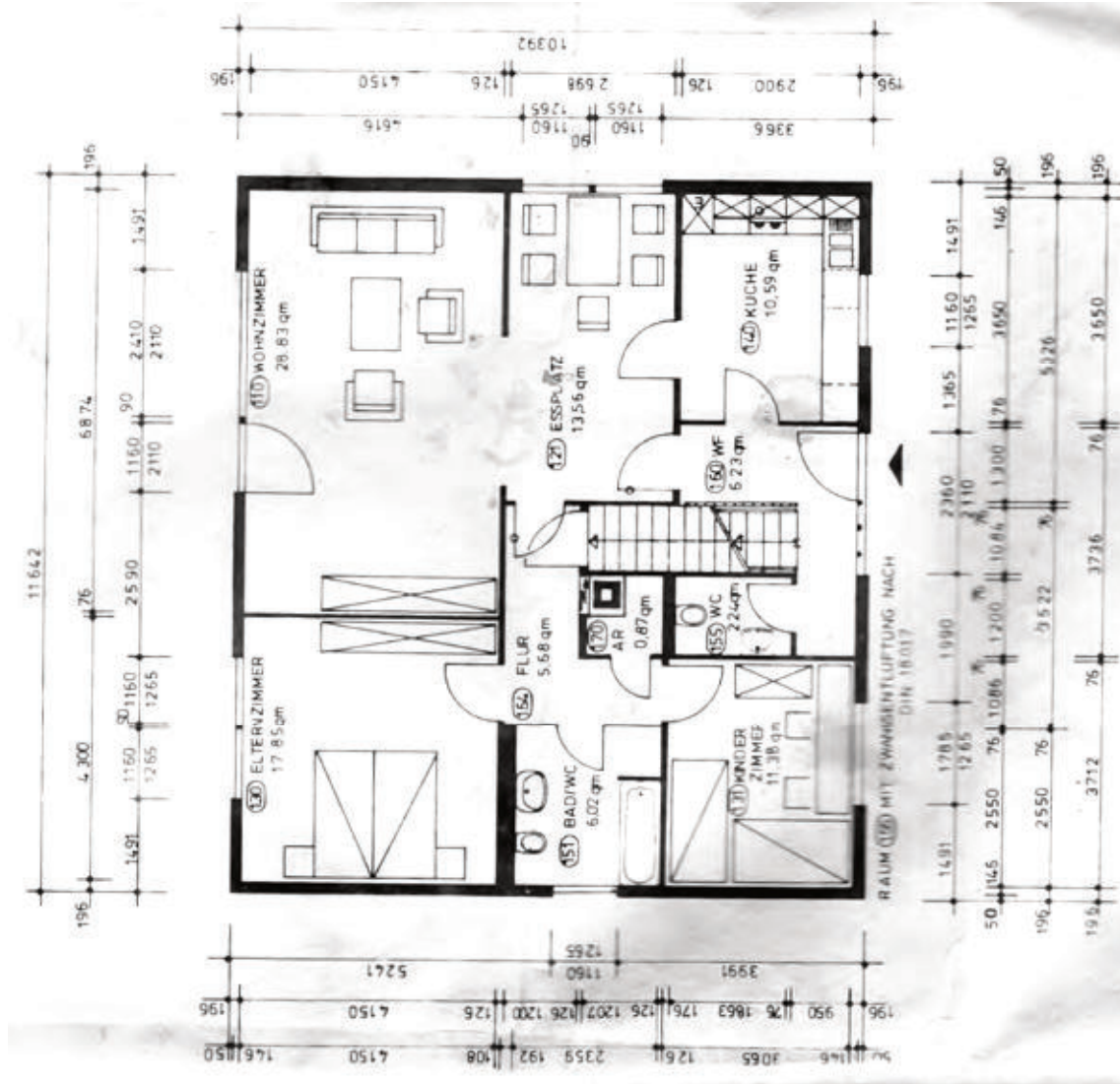
Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhäusen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten



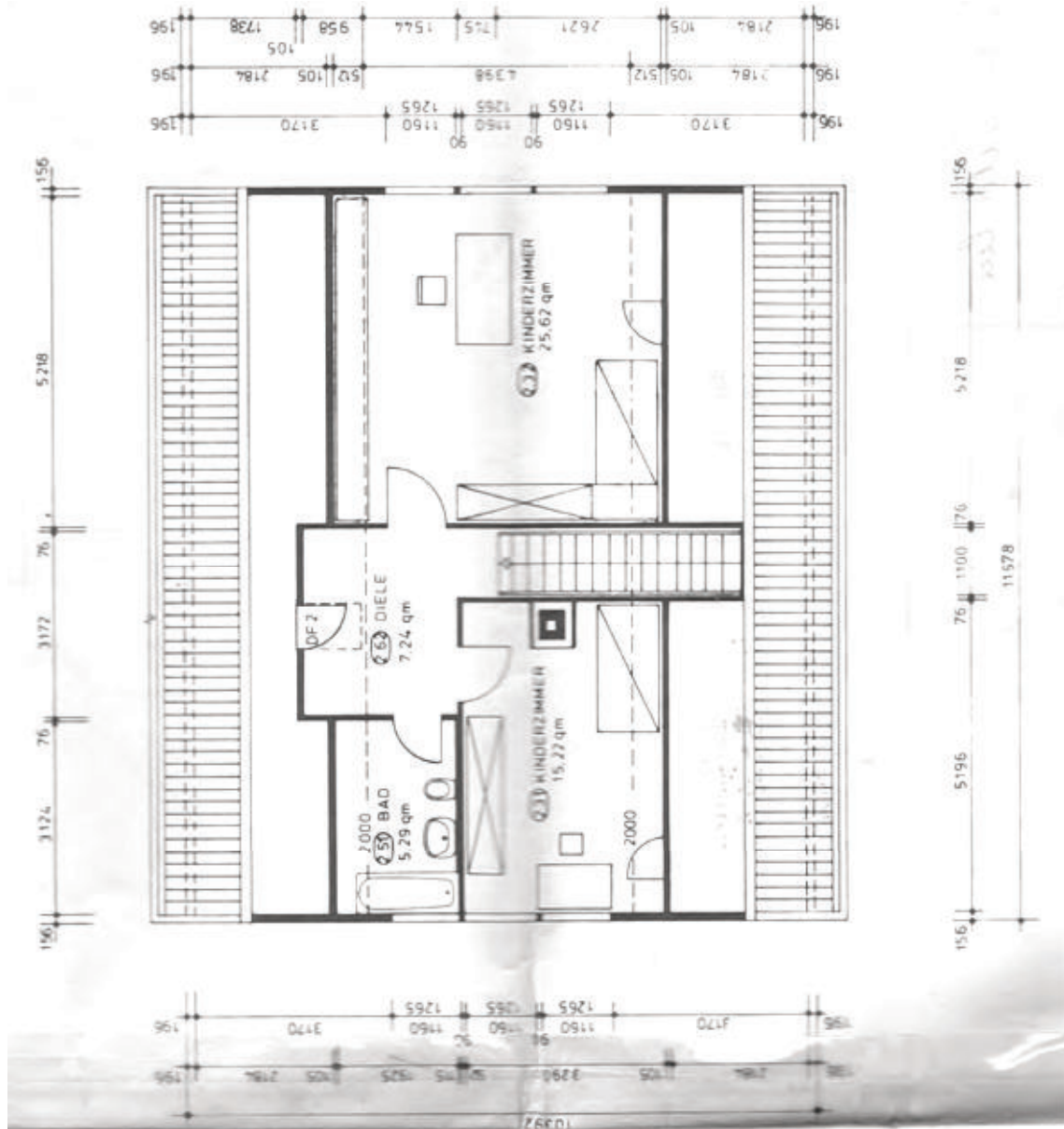
## Anlage 2 – Gebäudepläne Kellergeschoss, ohne Maßstab



## Anlage 2 – Gebäudepläne Erdgeschoss, ohne Maßstab



## Anlage 2 – Gebäudepläne Dachgeschoss, ohne Maßstab

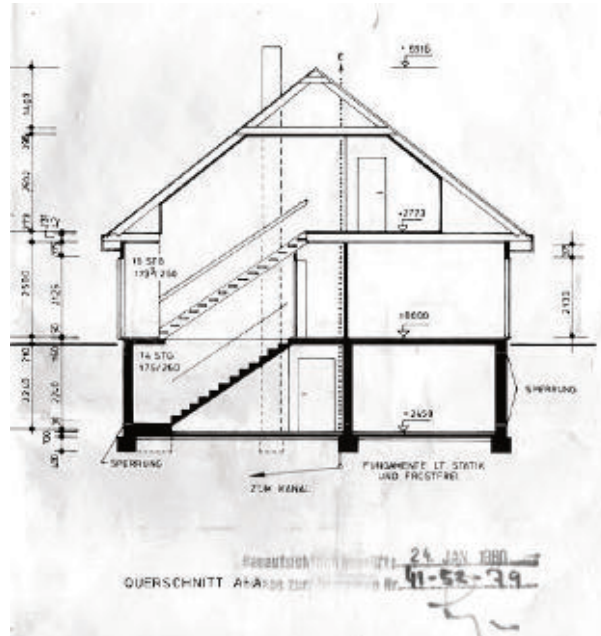


# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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



## Anlage 2 – Gebäudepläne Schnitte, Ansichten, ohne Maßstab



## Anlage 3- Objektfotos



Zugang über fremdes Grundstück von Süden



Südwestansicht



Balkon/Souterrain



Blickrichtung Süden



Nordostfassade



Zugang über fremdes Grundstück



Heizgerät



Souterrain

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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

MEHRWERT



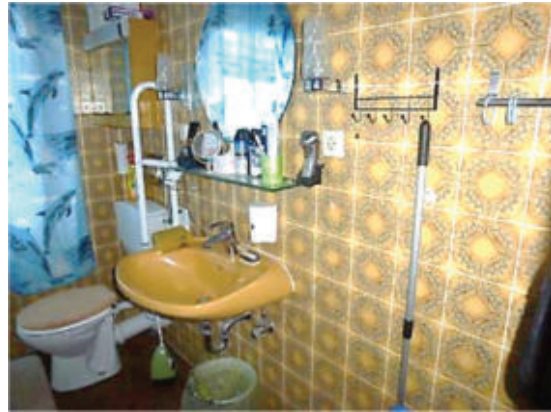
Balkon EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Bad EG



Flur EG



Elektroverteilung



Essplatz EG



Küche EG

# MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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

MEHRWERT



WC EG



Dachboden



Zimmer DG



Küche DG



Bad DG

## Anlage 4 - Flächenermittlung

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

# 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

## Wohn- und Nutzflächen in m<sup>2</sup>

	<b>Nutzung</b>	<b>Gesamt- fläche</b>	<b>Anrech- nung</b>	<b>Wohn-/ Mietfläche</b>
<b>KG</b>	Treppenhaus	4,07 m <sup>2</sup>		
	Tankraum	12,43 m <sup>2</sup>		
	Heizraum	10,29 m <sup>2</sup>		
	Keller	22,32 m <sup>2</sup>	100%	22,32 m <sup>2</sup>
	Keller	18,18 m <sup>2</sup>	100%	18,18 m <sup>2</sup>
	Keller	12,19 m <sup>2</sup>		
	Keller	8,94 m <sup>2</sup>		
	Zwischensumme	88,43 m <sup>2</sup>		40,50 m <sup>2</sup>
	Putzabzug	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
	gesamt		88,43 m <sup>2</sup>	40,50 m <sup>2</sup>
	gesamt		<b>88,43 m<sup>2</sup></b>	<b>40,50 m<sup>2</sup></b>
	<b>EG</b>	Treppenhaus	4,07 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer		28,83 m <sup>2</sup>	100%	28,83 m <sup>2</sup>
Essplatz		13,56 m <sup>2</sup>	100%	13,56 m <sup>2</sup>
Elternzimmer		17,85 m <sup>2</sup>	100%	17,85 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer		11,38 m <sup>2</sup>	100%	11,38 m <sup>2</sup>
Küche		10,59 m <sup>2</sup>	100%	10,59 m <sup>2</sup>
Bad/WC		2,24 m <sup>2</sup>	100%	2,24 m <sup>2</sup>
Flur		5,68 m <sup>2</sup>	100%	5,68 m <sup>2</sup>
Windfang		6,23 m <sup>2</sup>	100%	6,23 m <sup>2</sup>
Abstellraum		0,87 m <sup>2</sup>	100%	0,87 m <sup>2</sup>
Balkon		13,44 m <sup>2</sup>	50%	6,72 m <sup>2</sup>
Zwischensumme		114,74 m <sup>2</sup>		103,95 m <sup>2</sup>
Putzabzug		0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
gesamt			114,74 m <sup>2</sup>	103,95 m <sup>2</sup>
gesamt		<b>114,74 m<sup>2</sup></b>	<b>103,95 m<sup>2</sup></b>	
<b>DG</b>	Treppenhaus	4,07 m <sup>2</sup>		
	Diele	7,24 m <sup>2</sup>	100%	7,24 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer	25,62 m <sup>2</sup>	100%	25,62 m <sup>2</sup>
	Kinderzimmer	15,22 m <sup>2</sup>	100%	15,22 m <sup>2</sup>
	Bad	5,29 m <sup>2</sup>	100%	5,29 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme	57,44 m <sup>2</sup>		53,37 m <sup>2</sup>
	Putzabzug	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
	gesamt		57,44 m <sup>2</sup>	53,37 m <sup>2</sup>
gesamt		<b>57,44 m<sup>2</sup></b>	<b>53,37 m<sup>2</sup></b>	
<b>Fläche gesamt</b>		<b>260,61 m<sup>2</sup></b>	<b>197,82 m<sup>2</sup></b>	



STREIF Zentralbereich 6		Zeichnung-Nr. 144-05-774					
<b>NECKERMANN-Haus von STREIF</b>							
<u>Typ Parkring 17-120-1 HW - Ausführung</u>							
<b>1. Bebaute Fläche nach DIN 277</b>							
10.392 x 11.642		= 120,96 m <sup>2</sup>					
<b>2. Rauminhalte nach DIN 277</b>							
<u>Kellergeschoß</u>							
10.190 x 11.440 x 2.580		= 300,760 m <sup>3</sup>					
<u>Erdgeschoß</u>							
10.392 x 11.642 x 2.731		= 330,406 m <sup>3</sup>					
<u>Flachdach</u>							
10.392 x 11.642 x 0,105		= 12,703 m <sup>3</sup>					
<u>Satteldach 20°</u>							
11.978 x 10.392 x 0,040		= 4,979					
11.978 x 10.392 x 1,891 x 0,5		= 117,691		= 122,670 m <sup>3</sup>			
<u>Walmdach 20°</u>							
11.642 x 10.392 x 0,040		= 4,839					
6.642 x 10.392 x 1,891 x 0,5		= 65,262					
5.000 x 10.392 x 1,981 x 0,333		= 32,712		= 102,820 m <sup>3</sup>			
<u>Satteldach 28°</u>							
11.978 x 10.392 x 0,089		= 11,078					
11.978 x 10.392 x 2,763 x 0,5		= 171,776		= 182,854 m <sup>3</sup>			
<u>Walmdach 28°</u>							
11.642 x 10.392 x 0,089		= 10,767					
6.642 x 10.392 x 2,763 x 0,5		= 95,529					
5.000 x 10.392 x 2,763 x 0,333		= 47,807		= 154,103 m <sup>3</sup>			
<u>Satteldach 38°</u>							
11.978 x 10.392 x 0,125		= 15,559					
11.978 x 10.392 x 4,060 x 0,5		= 252,685		= 268,244 m <sup>3</sup>			
	FLACHDACH	SATTELDACH 20°	WALMDACH 20°	SATTELDACH 28°	WALMDACH 28°	SATTELDACH 38°	SATTELDACH 48°
KELLER	300,760	300,760	300,760	300,760	300,760	300,760	
ERDGESCHOSS	330,406	330,406	330,406	330,406	330,406	330,406	
DACH	12,703	122,670	102,820	182,854	154,103	268,244	
zusammen	645,869	753,836	733,986	814,020	785,269	899,410	
Aufgestellt: Vettelschoß, 10. 05. 1978 ZB 63 - ar/wb.							

Änderung

Ausgabe

*Handwritten signature*

## Bruttogrundfläche BGF/Bruttorauminhalt BRI

	BGF	Flächentyp
<b>Kellergeschoss</b>		
Wohnhaus	116,57 m <sup>2</sup>	a
<b>KG gesamt</b>	<b>116,57 m<sup>2</sup></b>	
<b>Erdgeschoss</b>		
Wohnhaus	120,98 m <sup>2</sup>	a
Balkon	13,44 m <sup>2</sup>	c
<b>EG gesamt</b>	<b>134,42 m<sup>2</sup></b>	
<b>Dachgeschoss</b>		
Wohnhaus	120,98 m <sup>2</sup>	a
<b>DG gesamt</b>	<b>120,98 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gesamt</b>	<b>371,98 m<sup>2</sup></b>	
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt.		
<b>GFZ</b>		
<b>GF</b>	134 m <sup>2</sup>	
WGF	255 m <sup>2</sup>	
Grundstücksgröße	753 m <sup>2</sup>	
WGFZ Ist	0,34	
WGFZ unbebaut möglich wie Ist-Bebauung	255 m <sup>2</sup>	
Restbaufläche WGFZ	0 m <sup>2</sup>	
<b>GRZ</b>		
Grundfläche	134 m <sup>2</sup>	
GRZ	0,18	

## 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

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

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmacher, Krikler, Bundesanzeiger Verlag

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

Kleider-digital.de

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

## Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG

### Vergleichswerte EUR/m<sup>2</sup> WFL

### Baukosten

#### Wohngebäude / Vollmodernisierung

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

	EUR/m <sup>2</sup> WFL *)	
<b>Fachwerkhäuser</b> – schlechter Zustand	von-bis	3.000      4.000
	Mittelwert	<b>3.500</b>
– mittlerer Zustand	von-bis	2.500      3.000
	Mittelwert	<b>2.750</b>
– guter Zustand	von-bis	1.800      2.200
	Mittelwert	<b>2.000</b>
<b>Gründerzeithäuser</b> – Städtische Gebäude	von-bis	1.500      2.000
	Mittelwert	<b>1.800</b>
– Siedlungshäuser	von-bis	1.800      2.200
	Mittelwert	<b>2.000</b>
<b>Bauten, 1920–1939</b>	von-bis	1.500      1.800
	Mittelwert	<b>1.700</b>
<b>Bauten, 1950–1969</b>	von-bis	1.200      1.700
	Mittelwert	<b>1.500</b>

Preisstand 8/2020 Index 117,7 (2015 = 100); MWS: 19 %

\*) Wohnfläche gem. Wohnflächen-Verordnung

## Vergleichswerte „Gewerke“ EUR/m<sup>2</sup> WFL

## Baukosten 2.5

### Freistehende Einfamilienhäuser mit Keller

#### Kosten der Gewerke je m<sup>2</sup> WFL lt. DIN 276 (Kostengruppe 300 + 400) einschl. 19% Mehrwertsteuer

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