

MEHRWERT

Sachverständigenbüro für Immobilien
beraten bewerten optimieren

Christian W. Petri

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

Mittlere Röde 1 Ohmstraße 20 A
63571 Gelnhausen 63225 Langen

Petri@mehrwert.info

AG Gelnhausen Zwangsversteigerungsgericht
83 K 57/22
Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft
Eigentumswohnung NR. C 10
Lindenallee 15
63619 Bad Orb

Wertermittlungstichtag: 18.04.2023
Verkehrswert: 65.000 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. C 10 (Miteigentumsanteil MEA 18,576/1.000), Lindenallee 15, 63619 Bad Orb.									
Auftraggeber:	Amtsgericht Gelnhausen, Vollstreckungsgericht, Philipp-Reis-Straße 9, 63571 Gelnhausen.									
Gebäudeart:	1- bis 2-Zimmereigentumswohnung.									
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Orb Blatt 10661 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).									
Grundstücksdaten:	MEA 18,576/1.000 an Amtsgericht Gelnhausen, Grundbuch von Orb, Gemarkung Orb, Flur 7, Flurstück 65/1, Gebäude- und Freifläche, 4.807 m².									
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage südöstlich des Kurparks von Bad Orb, zentral, dennoch ruhig, gepflegtes Wohnumfeld, mittlere Sozialstruktur. Alle Infrastruktureinrichtungen überwiegend fußläufig erreichbar. Mittlere Wohnlage. Vermietet.									
Grundstücks-/Gebäudebeurteilung:	Nahezu rechteckiges, Grundstück, leichtes Gefälle. 2-Zimmerwohnung im 2. OG eines 16-Familienhauses mit Bad, Balkon, Kellerraum, Pkw-Stellplatz Nr. 1. Ensemble aus 4 Häusern. Funktionale Grundrissaufteilung. Sonder-/Gemeinschaftseigentum in mittlerem Instandhaltungszustand. Mittlerer Wohnwert.									
Baujahr:	Ca. 1980.									
Restnutzungsdauer:	27 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.									
Erträge/Fläche:	<table><tr><td></td><td>Fläche</td><td>€/m²-St.</td></tr><tr><td>Wohnfläche</td><td>45,4 m²</td><td>8,00 €</td></tr><tr><td>Stellplatz</td><td>1</td><td>25,00 €</td></tr></table> jeweils marktüblich netto kalt/Monat		Fläche	€/m²-St.	Wohnfläche	45,4 m²	8,00 €	Stellplatz	1	25,00 €
	Fläche	€/m²-St.								
Wohnfläche	45,4 m²	8,00 €								
Stellplatz	1	25,00 €								
Bodenwertanteil:	18.000 €									
Vergleichswert:	75.000 €									
Ertragswert:	65.000 €									
Zubehör und Bestandteile:	Keines.									
Verkehrswert:	65.000 €									
€/m² Wohnfläche:	1.433 €									
Rohertragsvervielfältiger:	14,0-fach									
Nettoanfangsrendite:	4,66 %									

Vorwort

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

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2. Allgemeine Objektdaten	4
3. Lage	5
3.1. Makrolage	5
3.2. Mikrolage	7
3.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr	7
3.2.2. Individualverkehr	7
4. Grundstück - Beschreibung des Grundstückes	8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung	8
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung	9
6.2. Raumaufteilung	10
7. Baurecht	10
7.1. Bebaubarkeit	10
7.2. Denkmalschutz	10
8. Miet- und Pachtverhältnisse	11
9. Stellplätze	11
10. Besondere Umstände	11
10.1. Rechte und Belastungen	11
10.1.1. Rechte im Grundbuch	11
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	11
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	11
10.3. Gebäudezustand	12
10.3.1. Instandhaltungszustand	12
10.3.2. Gebäudeschäden	13
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	14
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	14
11.1. Bodenwert	15
11.2. Vergleichswertverfahren	16
11.3. Ertragswertverfahren	18
11.4. Sachwertverfahren	21
11.5. Zubehör und Bestandteile	22
11.6. Ableitung des Verkehrswertes	22

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Lindentallee 15, 63619 Bad Orb.

Objektart: 2-Zimmer-Eigentumswohnung.

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

Beauftragter Gutachter:

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

Wertermittlungstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

18.04.2023/ 18.04.2023

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Beteiligte,
Mieterin,
Herr Petri, Sachverständiger.

Es konnte die zu bewertende Wohnung und Teile des
Gemeinschaftseigentums besichtigt werden. Für nicht besichtigte
Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche angenommen.

Verwendete Unterlagen:

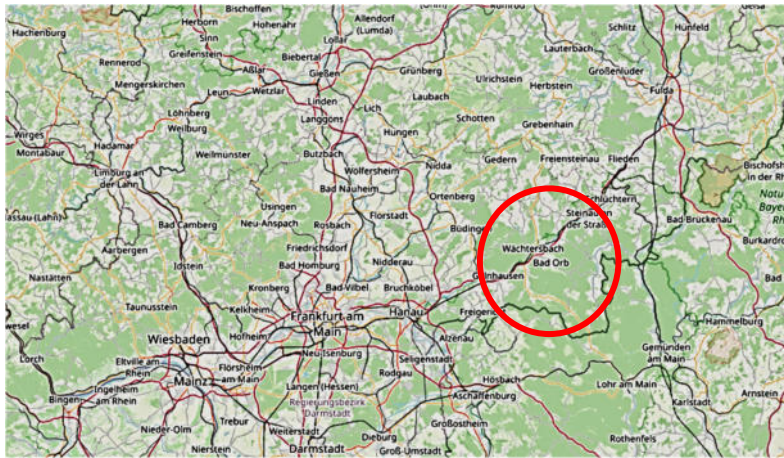
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertauskunft
Teilungserklärung
Planungsrechtliche Auskunft
Unterlagen der Beteiligten, der Hausverwaltung auszugsweise
Marktberichte
Baulastenauskunft

3. Lage

3.1 Makrolage Main-Kinzig-Kreis

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

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



Quelle: OpenStreetMap

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

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

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

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

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

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

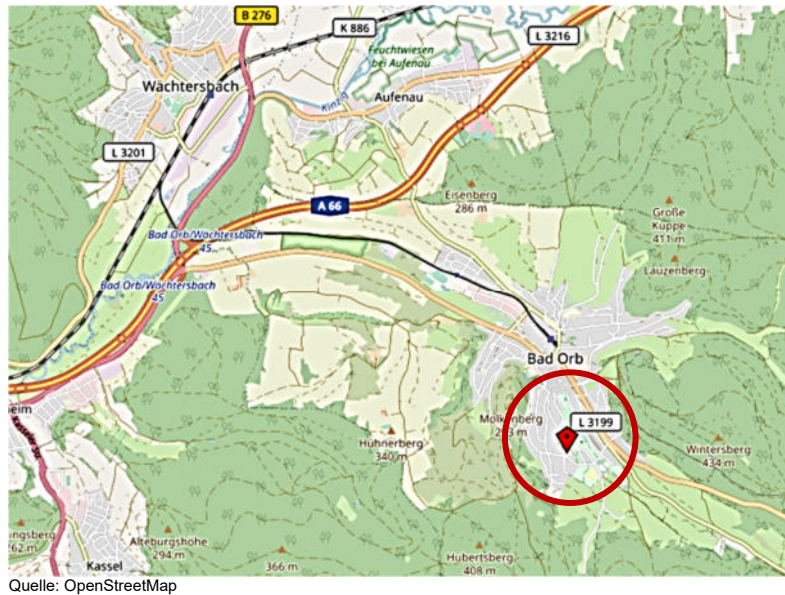
Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 66 (Frankfurt–Fulda) und die 45 (Aschaffenburg–Dortmund). Ferner erschließen mehrere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen das Kreisgebiet, darunter die B 43 und die B 45. Der Kreis wird in seiner gesamten Länge von der Fernbahnstrecke Frankfurt–Fulda–Berlin/Hamburg/Dresden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

Bad Orb

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

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

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



3.2 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich zentral in Bad Orb und südwestlich des Kurparks als Bestandteil eines Ensembles von vier gleichartigen Mehrfamilienhäusern, die um eine Tiefgarage gruppiert sind. Das Umfeld wird aus ähnlichen Liegenschaften und auch kleinteiliger, teilweise historischer Bebauung gebildet. Nahversorgungseinrichtungen befinden sich nördlich und im Fachmarktzentrum. Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind überwiegend in fußläufiger Entfernung situiert. Im Bereich der Liegenschaft weitet die Lindenallee zu einem Platz mit einer Kreuzung auf. Die Straße ist voll ausgebaut.

3.2.1 Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)

Durch die Einbindung in den Rhein-Main-Verkehrsverbund ist die Liegenschaft gut im ÖPNV erschlossen. Von der Liegenschaft aus ist eine Bushaltestelle fußläufig ca. 5 Minuten entfernt. Der Bahnhof von Wächtersbach ist so in ca. 25 Minuten zu erreichen. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist in ca. 75 Minuten und der Flughafen in ca. 90 Minuten zu erreichen.

3.2.2 Individualverkehr

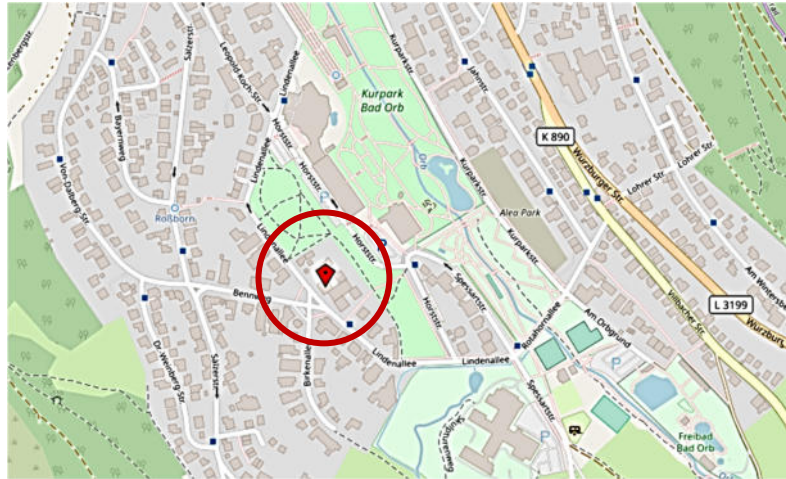
Die Liegenschaft ist durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet sehr gut durch Kreis-, Land-, Bundesstraßen und Autobahnen erschlossen. Die Auffahrt auf die A 66 ist von der Liegenschaft aus in ca. 10 Minuten zu erreichen. Hierüber ist die Anbindung an die übrigen Autobahnen A 3, A 7 und A 45 gegeben.

Beurteilung

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

Das Rhein-Main-Gebiet im Allgemeinen und der Standort Bad Orb im Besonderen stellen sich positiv hinsichtlich der o.g. Faktoren dar. Die wirtschaftliche und demografische Entwicklung lässt eine stabile Nachfrage nach verkehrlich gut erschlossenen Liegenschaften erwarten. Insbesondere nachgefragt sind dabei gepflegte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in

ruhigen Lagen. Im Markt der Eigentumswohnungen in Bad Orb ist eine verstärkte Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen festzustellen. Diese Eigenschaft kann die zu bewertende Immobilie nicht erfüllen. Im Übrigen ist ein massives Nachlassen der Preise festzustellen, je weiter man sich von den Haupterschließungsachsen entfernt. Der Mikrostandort ist hier noch vorteilhaft zu beurteilen, da kurze Fahrtentfernungen zu allen Infrastruktureinrichtungen gegeben sind. Alle Geschäfte des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sind in kurzer Entfernung erreichbar. Der bevorzugte direkte Blick zum Kurpark fehlt jedoch. Insgesamt ist eine mittlere Lagequalität zu bescheinigen.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das trapezförmig geschnittene Gesamtgrundstück mit den vier Gebäuden hat eine Frontbreite von ca. 74 m und eine mittlere Tiefe von ca. 43 m. Die Gebäude sind um eine zentral auf dem Grundstück gelegenen Tiefgarage gruppiert. Das Dach der Tiefgarage und die Freibereiche sind gärtnerisch mit Rasenflächen, Beeten, Wegen und Sträuchern gepflegt angelegt. Das Grundstück ist nach Nordwesten und nach Nordosten mit Maschendrahtzaun eingefriedet. Zu den übrigen Seiten ist das Grundstück nicht eingefriedet. Auf der Südwestseite ist ein Fußgängerweg angelegt, der den Kurpark erschließt.

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

5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht von Gelnhausen, Grundbuch von Orb, Blatt 10661, 18,576/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	1
	Gemarkung	Orb
	Flur	7
	Flurstück	65/1
	Liegenschaftsbuch	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Lindenallee 15, 15a, 15b, 15c
	Größe	4.807 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss (C 10 rechts) 2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon, Kellerraum Nr. C 10 Wohnfläche 45,22 qm Haus C Lindenallee 15 Aufteilungsplan C 10. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen - eingetragen in Band 290 Blatt 10630 bis 10637, Band 291 Blatt 10650 bis 10679 gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums, des Verwaltervertrages und der Gemeinschaftsordnung auf die Bewilligung vom 1. April 1981 Bezug genommen. Eingetragen am 31. Juli 1981. Das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 1 ist zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 17.05.1993 eingetragen am 01.07.1993

Abteilung I: Wird nicht genannt.
(Eigentümer)

Abteilung II: Nicht mitbewertet.
(Lasten/
Beschränkungen)

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

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

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ca. 1980 erbautes, vollunterkellertes 3-geschossiges 16-Familienhaus mit einem voll ausgebauten Dachgeschoss. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss. Es liegt ein vierspänniger Grundriss vor.

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung:

- Streifen- und Einzelfundamente, Stahlbetonbodenplatte.
- Mauerwerks- und Stahlbetonkonstruktion, Innen- und Außenwände in unterschiedlichen Stärken, teilweise leichte Trennwände, teilweise Stahlbetonfertigteile.
- Decken als Stahlbetondecken.
- Dach als Satteldach auf zimmermannsmäßigem Dachstuhl, Gauben, Dämmung und Dämmstärke unbekannt.
- Fassade als Putzfassade und mit Betonfertigteilen.
- Treppen als Ortbetontreppen mit Natursteinsteinbelag und Stahlgeländer.
- Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Ursprungsbaupjahr, Fenstertüren zu den Balkonen und Loggien, Dachflächenfenster. Fensterbänke innenseitig aus Naturstein, außenseitig aus Aluminium/Werkstein. Teilweise Kunststoffrollläden.
- Bodenbeläge Laminat und keramisch.
- Wandbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen, im Bad raumhoch gefliest, in der Küche im Bereich der Arbeitsplatte Fliesenspiegel.
- Decken tapeziert und gestrichen.
- Wannenbad auf mittlerem Standard.
- Überwiegend Röhrenspantüren mit Holzzargen.
- Elektroinstallation auf mittlerem Niveau des Ursprungsbaupjahres mit Kippsicherungen.
- Gaszentralheizung, Wärmeverteilung über Heizkörper. Wassererwärmung zentral.

6.2 Raumaufteilung und -beurteilung

Flur, Schlafzimmer, Küche, Wohnraum, Essecke, Bad, Loggia, ca. 45 m².

Die Liegenschaft wird über den Vorgarten nicht barrierefrei erschlossen. Über ein allgemeines Treppenhaus wird die zu bewertende Einheit nicht barrierefrei erschlossen. Es liegt eine vierhüftige Anlage, d.h. vier Einheiten pro Erschließungsebene vor. Ein interner zum Wohnraum offener Flur verteilt in die Räume der Wohnung. Schlafzimmer und Wohnraum sind nach Südwesten ausgerichtet, bieten ausreichende Möblierungsfläche, natürlich belichtet und belüftbar. Der Wohnraum ist zur Essnische offen und verteilt in die nach Südostenausgerichtete Kochküche sowie auf die nach Südwesten ausgerichtete Loggia. Das Wannenbad ist innenliegend und zweckmäßig gestaltet.

Es ist ein mittlerer Wohnwert zu konstatieren.

7. Baurecht

7.1 Bebaubarkeit

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Bad Orb 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. Der Bebauungsplan „Kurpark“ besteht aus einem einfachen Bebauungsplan und einem qualifizierten Bebauungsplan. Der Bebauungsplan hat derzeit noch keine Rechtskraft. Die Verfahrensunterlagen zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich (gemäß § 6 Abs. 1 BauGB) haben wurden am 21.07.2016 an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2, gesandt. Endgültige Rechtskraft kann der Bebauungsplan erst durch die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung und durch die anschließende Veröffentlichung des Bebauungsplanes erhalten. Eine Prüfung der Verfahrensunterlagen zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich durch das Regierungspräsidium Darmstadt dauert in der Regel in etwa 3 Monate. Sobald diese Genehmigung vorliegt werden wir die Veröffentlichung veranlassen (das Amtsblatt der Stadt Bad Orb erscheint vierzehntäglich). Für den Bereich, in dem das Grundstück liegt (Lindenallee 15a-c, Flur 7, Flurstück 65/1), gilt der Einfache Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) mit der Festsetzung „MI“ (Mischgebiet). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher im Übrigen nach § 34 BauGB.

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.

7.2 Denkmalschutz

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

8. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Wohnung war zum Stichtag vermietet. Der Mietvertrag lag nicht vor.

Im Falle der Durchführung des Ertragswertverfahrens wird von marktüblichen Mietverhältnissen, einer sofortigen Vermietung, vollständigen und rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses sowie von der Freiheit von Rechtsstreitigkeiten, wirksamen Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln ausgegangen.

9. Stellplätze

Zur zu bewertenden Liegenschaft gehör der Pkw-Stellplatz Nr. 1 auf der Freifläche. Die Stellplätze sind nicht nummeriert, so dass der Stellplatz im Ortstermin nicht aufgefunden werden konnte. Ein Aufteilungsplan lag nicht vor, so dass zur genauen Lage keine Aussage getroffen werden kann. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist. Die nächsten öffentlichen Stellplätze befinden sich im Umfeld der Liegenschaft am Straßenrand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung lag geringer ruhender Verkehr vor.

10. Besondere Umstände

10.1 Rechte und Belastungen

10.1.1 Rechte im Grundbuch

Rechte im Bestandsverzeichnis

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

Rechte in Abteilung II

Abteilung II des Grundbuchs lag nicht vor. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden belastenden Eintragungen ausgegangen.

10.1.2 Rechte im Baulastenverzeichnis

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

Im Baulastenblatt Nr. 49 für Bad Orb ist eine Fläche für einen etwaigen Feuerwehrangeiff im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze gesichert. Im Rahmen des Ortstermin und durch die Hausverwaltungsunterlagen konnten keine die Benutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit beeinträchtigenden Kriterien festgestellt werden. Bei der Wertermittlung wird von der Freiheit von wertrelevanten Baulasten ausgegangen.

10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Es wird davon ausgegangen, dass sich auf dem Grundstück keine Anlagen befinden, die über das lägeübliche Maß hinausgehen und hierdurch den Bodenwert erhöhen würden.

10.3 Gebäudezustand

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

Im Rahmen des Ortstermin stellte sich die Liegenschaft bis auf die Erneuerung von Anstrichen und teilweise der Bodenbeläge im Sondereigentum im Zustand des Ursprungsbaujahres. Hieraus besteht ein mittlerer Instandhaltungsstau wie folgt:

- Innen- und Außenoberflächen teilweise verbraucht und auszutauschen,
- Sanitärausstattung veraltet und auszutauschen,
- Fenster veraltet und auszutauschen,
- Elektroausstattung teilweise veraltet, auszutauschen oder zu ergänzen.

Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass eine angemessene Instandhaltungsrücklage gebildet wurde. Für größere Maßnahmen, insbesondere auch durch etwaige Anforderungen der sich im Gesetzgebungsprozess befindlichen Bestimmungen der „Wärmewände“, ist mit Sonderumlagen zu rechnen.

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, berechnet je nach Immobilie in €/m² Wohnfläche. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Der Zustand wird mit einem Zu-/Abschlag in 100 % der Kosten von 250 €/m² Wohnfläche zur Berücksichtigung des aktuellen Markts im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 (1) und (3)4 berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

	Kosten	Abschlag
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:		
Instandhaltungsstau für Wohnflächen, Kostenbasis 250,00 €/m ² ,		
wg. abgeschwächtem Markt 100 % Ansatz mit 250,00 €/m ² WF o.	11.343 €	-11.343 €

Modernisierungsanteil, f. instandgehaltenen Zustand d. (fiktiven)
Baujahrs, nach Baukostenquelle Anlagenverzeichnis, Abzug "neu
für alt" berücksichtigt

10.3.2 Gebäudeschäden

Im Rahmen des Ortstermins konnte keine Schäden festgestellt werden, die über die Ansätze zur Beseitigung des Instandhaltungsschadens nicht bereits enthalten wären. Es wird von der Freiheit von Bauschäden ausgegangen.

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

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

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

Allgemeine Hinweise zur Schadstoffsituation

▪ Altlasten in Gebäuden: Wann wurden Verbote ausgesprochen?

Stoffe	Anwendung	Verbot	Schädigung
Asbest	Spritzasbest	1979	Krebserzeugung
	Schwach gebundene Produkte	1982	
	Jegliche Produkte in Deutschland	1994	
	Jegliche Produkte in Europa	2005	
Künstliche Mineralfasern (KMF)	Dämmstoffe	2000	Krebserzeugung
Polychlorierte Biphenyle (PCB)	Dichtmasse/ Anstriche	1978	Krebserzeugung, Fruchtschädigung
	Verwendung < 50 mg	1989	
	Kondensatoren < 100 ml	kein	
	Kondensatoren > 100 ml	2010	
Pentachlorphenol (PCP)/ Lindan/ DDT	in Aufenthaltsräumen	1978 - 1989	Krebserzeugung, Erbgutschädigung
	Holzschutzmittel in Innenräumen	1986/ 1989	
	Inverkehrbringen	1989	
Polzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)	Bauwerksabdichtung	um 1965	Krebserzeugung, Erbgutschädigung
	Verklebung Stabparkett	1979	
	Verklebung Holzpflaster	1995	

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).

Für Mehrfamilienhäuser 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. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1980 errichtet. Durchgeführte Maßnahmen haben die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht verlängert. Hieraus ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von 43 Jahren und hieraus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 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. Internationale Siegel sind überwiegend bei gewerblich genutzten Gebäuden bekannt und umfassen neben den energetischen Eigenschaften andere Gebäudeeigenschaften, die über deutsche Standards in der Gesetzgebung (Umweltschutz, Arbeitsschutz, technische Sicherheitsstandards) bereits berücksichtigt sind.

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

Zur Bewertung lag kein Energieausweis vor.

11. Wertermittlung

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

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

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

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

11.1 Bodenwert

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

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Main-Kinzig-Kreises ein Bodenrichtwert von 220,00 €/m² Grundstücksfläche für eine gemischte Baufläche bei einer Grundstücksgröße von 750 m² erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2022 abgeleitet. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises, den gesetzlichen Bestimmungen und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

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

Rechenschema Bodenwertanteil:

Grundstücksgröße Flurstück 65/1	4.807 m ²
Grundstücksgröße gesamt	4.807 m ²
Bodenrichtwert pro m ² , BRW-Zone 10, 220 €, 750 m ² , MI, ebf, 01.01.2022	220 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG:	
Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2023, sachverständig inter-/extrapoliert, hilfsweise, sachverständig	x
	0,82

Grundstücksgröße Ist = 4.807 m ² , Korrekturfaktor 0,800		
Grundstücksgröße BRW = 750 m ² , Korrekturfaktor 0,970		
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung		
Index zum Wertermittlungstichtag, IMB 2023		
sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m ²		181 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert		872.198 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückeigenschaften boG:	Vor-/Nachteil	marktüblicher Zu-/Abschlag
boG: Geringes Gefälle, sachverständig +5 % vom vorläufiger Verfahrenswert	43.610 €	43.610 €
boG: Nähe zum Kurpark, sachverständig +5 % vom vorläufiger Verfahrenswert	43.610 €	43.610 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert		959.418 €
Bodenwertanteil ETW Nr. C 10	MEA	
	18,576/1000	17.822 €

Der Bodenwertanteil für die Wohnung Nr. C 10 der Liegenschaft „Lindenallee 15“ in Bad Orb beträgt am Wertermittlungstichtag 18.04.2023 rund 18.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mitteilung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und bedarf keiner Ableitung des Verkehrswertes wie bei klassischen Verfahren. Dies resultiert in der Regel aus der Hoffnung, dass die Marktsituation bereits in den Preisen 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: Als Eigentumswohnung stellt sich das Bewertungsobjekt vor dem Hintergrund der vergleichenden Betrachtung der Marktteilnehmer als typisches Vergleichswertobjekt dar.

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

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



Quelle: BingMaps

Die ausgewertete Auskunft zeigte ein folgendes Bild hinsichtlich der Vergleichspreise:

nicht korrigiert		korrigiert	
Mittelwert	1.933 €	Mittelwert	1.918 €
Median	1.941 €	Median	1.929 €
Maximum	2.556 €	Maximum	2.198 €
Minimum	1.064 €	Minimum	1.737 €

Der Stellplatzansatz wurde aus dem Immobilienmarktbericht in Abhängigkeit von der örtlichen Situation zum Stichtag gewählt

Vergleichspreis/m² korrigiert aus Median		1.929,42 €
Wohnfläche		45,4 m²
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig		87.538 €
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, geowirtschaftliche/geopolitische Situation (Inflation, Zinsen, Krieg, etc.)		0,90
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig		78.784 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Kosten	Abschlag
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG: Instandhaltungsstau für Wohnflächen, Kostenbasis 250,00 €/m², wg. abgeschwächtem Markt 100 % Ansatz mit 250,00 €/m² WF o. Modernisierungsanteil, f. instandgehaltenen Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, nach Baukostenquelle Anlagenverzeichnis, Abzug "neu für alt" berücksichtigt	11.343 €	-11.343 €
Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG: Pkw-Stellplatz, 1 x 8.000 €	8.000 €	8.000 €
marktangepasster Verfahrenswert/Vergleichswert korrigiert		75.441 €

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung Nr. C 10 an der Liegenschaft Lindenallee 15 in Bad Orb beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag 18.04.2023 rund 75.000 €.

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

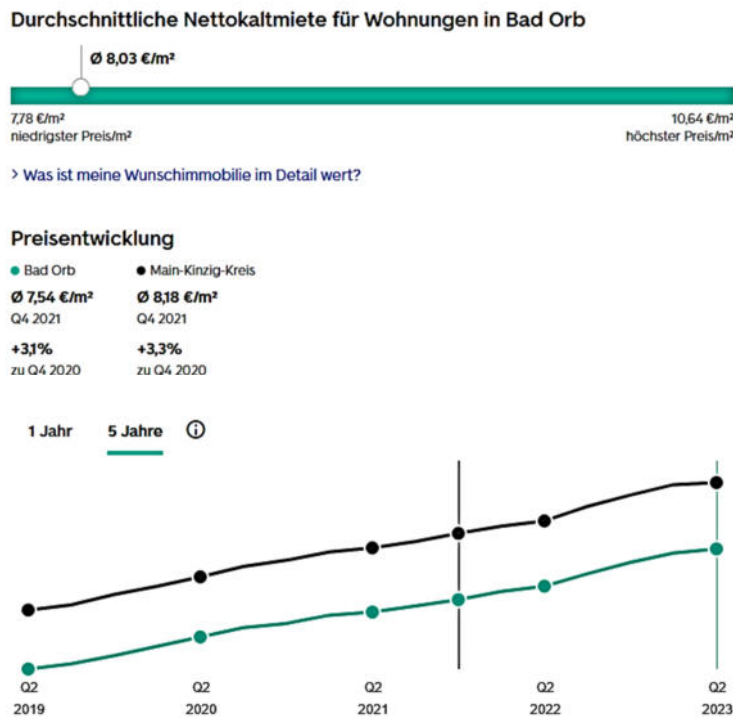
Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück „Lindenallee 48“ ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird aufgrund der renditeorientierten Haltung der Marktteilnehmer als Hauptverfahren durchgeführt.

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 Orb hat keinen aktuellen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen. Auf Basis von Angebotspreisen von Vermietungsportalen



Quelle: Immobilienscout

und auf Basis eigener Erhebungen und der Erfahrung des Sachverständigen zum örtlichen Markt werden folgende Mieten monatlich netto kalt als marktüblich erzielbar angesetzt:

	€/m²-St.
Wohnfläche	8,00 €
Stellplatz	25,00 €

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

11.3.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz (Auszug Immobilienmarktbericht)

Liegenschaftszinssatz	
Abschlag	Aufschlag
Immobilie mit Wohnnutzung	
<ul style="list-style-type: none"> Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage Aufwendige Ausstattung Eigennutzung oder bezugsfrei Variable Nutzungsmöglichkeiten Wenige Wohneinheiten im Haus 	<ul style="list-style-type: none"> Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage Modernisierungsbedarf Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) Sehr individuelle Ausführung Viele Wohneinheiten im Haus
Gewerbe-, Industrie und gemischt genutzte Immobilie	
<ul style="list-style-type: none"> Repräsentative Lage mit hoher Nachfrage Lange Laufzeit der Mietverträge Gute Drittverwendungsmöglichkeit Geringes Leerstandsrisiko Gute Verkehrsanbindung Großer Anteil der Wohnnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> Mäßige Lage mit geringer Nachfrage Kurze Laufzeit der Mietverträge Geringe Drittverwendungsmöglichkeit Hohes Leerstandsrisiko Schlechte Verkehrsanbindung Kleiner Anteil der Wohnnutzung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für Mehrfamilienhäuser beim vorliegenden Bodenrichtwertniveau einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,50 % herausgegeben. Die Eigenschaften der Liegenschaft führen zu folgender Liegenschaftszinsauswertung

Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl. Mehrfamilienhäuser bei BRW-Niveau, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise	1,50
Korrektur hohe Anzahl Wohnungen	0,25
Korrektur Vermietung	0,15
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	1,90

Die Funktion ist reziprok: Zuschläge wirken sich wertsenkend, Abschläge werterhöhend aus. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen zum örtlichen Markt hinsichtlich der Vor- und Nachteile ist für die zukünftige Wert- und Ertragsentwicklung ein Liegenschaftszinssatz von 1,90 % angemessen.

11.3.3 Restnutzungsdauer

Zur Ertragswertberechnung ist der Faktor der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (s. Kap. 10.3.3) heranzuziehen. Dieser bildet sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters. Das Baujahr beträgt (fiktiv) 1980. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Ertragswertmodell mit 70 Jahren anzusetzen. Hieraus ergibt sich ein (fiktives) Alter von 43 Jahren und somit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren zum Stichtag.

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 Ertragswertrichtlinie und Beleihungswertermittlungsverordnung herangezogen und entsprechend dem Bewertungsobjekt modifiziert und indiziert:

1. Verwaltungskosten: Pro Einheit werden hier 411,00 € und 45,00 € pro Stellplatz im Jahr angesetzt.
2. Instandhaltungskosten: Wegen des Instandhaltungszustands, werden für die Flächen 13,50 €/m² Mietfläche/Jahr und 102,00 €/Stellplatz als angemessen erachtet.
3. Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis wird als durchschnittlich angesehen, so dass hier 2,00 % vom Jahresrohertrag angemessen sind, um mögliche Mietausfälle zu kompensieren.

Rechenschema Ertragswertverfahren

Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren			
Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl.			
Mehrfamilienhäuser bei BRW-Niveau, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise		1,50	
Korrektur hohe Anzahl Wohnungen		0,25	
Korrektur Vermietung		0,15	
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert		1,90	
Gesamtnutzungsdauer GND		70	
Alter bei (fiktivem) Baujahr 1980		43	
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter, hier abweichend durch Modernisierung		27	
			Rohertrag
Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse			
	Fläche	€/m ² -St.	€ pro Jahr
Wohnfläche	45,4 m ²	8,00 €	4.356 €
Flächen gesamt	45,4 m ²		4.356 €

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

Stellplatz	1	25,00 €	300 €
------------	---	---------	-------

Rohrertrag pro Jahr gesamt			4.656 €
-----------------------------------	--	--	----------------

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten in % vom Rohrertrag RE:			27%
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	411,00 €	-	411 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	45,00 €	-	45 €
Instandhaltungskosten €/m² p.a. Wohnfläche	13,50 €	-	612 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	102,00 €	-	102 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%	-	93 €
Summe Bewirtschaftungskosten		-	1.264 €
Grundstücksreinertrag in €			3.392 €
-Bodenwertverzinsung	1,90%	-	339 €
Gebäudereinertrag			3.053 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer	20,97		64.025 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:	+/-		- €
Bodenwertanteil in €			17.822 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €			81.847 €
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, geowirtschaftliche/geopolitische Situation (Inflation, Zinsen, Krieg, etc.)			0,90
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Ertragswert in €			73.663 €
	Kosten	Abschlag	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG: Instandhaltungsstau für Wohnflächen, Kostenbasis 250,00 €/m², wg. abgeschwächtem Markt 100 % Ansatz mit 250,00 €/m² WF o. Modernisierungsanteil, f. instandgehaltenen Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, nach Baukostenquelle Anlagenverzeichnis, Abzug "neu für alt" berücksichtigt	11.343 €	-11.343 €	- 11.343 €
Korrigierter Ertragswert			62.320 €

Der Ertragswert der Eigentumswohnung Nr. C 10 an der Liegenschaft Lindenallee 15 in Bad Orb beträgt damit zum Wertermittlungstichtag 18.04.2023 rund 65.000 €.

11.4 Sachwertverfahren

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Sachwertverfahren spiegelt eine substanzorientierte Nutzung der Marktteilnehmer wider. Dies trifft im vorliegenden Fall und im Allgemeinen bei Eigentumswohnungen nicht zu. Das Sachwertverfahren wird nicht durchgeführt.

11.5 Zubehör und Bestandteile

Sämtliche Gegenstände befinden sich im Eigentum des Mieters. Es sind kein Zubehör oder Bestandteile vorhanden.

11.6 Ableitung des Verkehrswertes

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

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Ertragswertverfahren aufgrund der vorliegenden und auch marktüblichen Vermietung. Der Vergleichswert liegt leicht darüber und zeigt die Grenzen der Rentierlichkeit auf.

Die Vorteile sind in dem guten Makrostandort Rhein-Main-Gebiet mit seiner Wirtschaftskraft zu sehen. Der Mikrostandort ist durch den Kurbetrieb geprägt und bietet einen ländlichen Charakter mit Infrastruktureinrichtungen und der Nähe zum Kurpark. Die Wohnung selbst hat einen zeitgemäßen kompakten Grundriss.

Nachteilig ist erster Linie das Kostenrisiko aus dem Instandhaltungsstau, dessen Beseitigung bei größeren Maßnahme, zum Beispiel diejenigen, die aus der bevorstehenden Gesetzgebung zur „Wärmewende“ erfolgenden Maßnahmen, Sonderumlagen erfordern kann. Die Kosten werden wesentlich über dem hier gemachten marktüblichen Abstand für den instandgehaltenen Zustand im Ursprungbaujahr liegen. Vor diesem Hintergrund sind individuellen Renditeerwartungen zu überprüfen.

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

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft Eigentumswohnung Nr. C 10 (Miteigentumsanteil von MEA 18,576/1.000) Lindenallee 15 in Bad Orb damit zum Wertermittlungstichtag 18.04.2023 auf 65.000 €.

Nettoanfangsrendite NAR:

Nettoanfangsrendite NAR =	$\frac{\text{Netto(rein)mieteinnahmen}}{\text{Gesamtkaufpreis} + \text{Erwerbsnebenkosten}}$
Netto(rein)einnahmen	3.392 €
Gesamtkaufpreis = Ertragswert	65.000 €
Erwerbsnebenkosten 12 %	7.800 €
NAR	4,66%

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk), bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass alle Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt und in einem baupolizeilich ordnungsgemäßen Zustand sind. In den Rechenverfahren auftretende Abweichung entstehen durch Tabellenkalkulationsprogramme und bewegen sich in einem für die Wertermittlung unerheblichen Umfang. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Das Gutachten entfaltet erst nach vollständigem Rechnungsausgleich seine Rechtskraft. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die auch vor der aktuellen COVID-19-Situation und der geopolitischen Situation zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteeinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 18.04.2023 von der Straße aus besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Von dem Gutachten wurden sechs Exemplare, fünf für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

Gelnhausen, den 15.08.2023

Christian W. Petri, Sachverständiger

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2 – Grundrisse

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

HESSEN



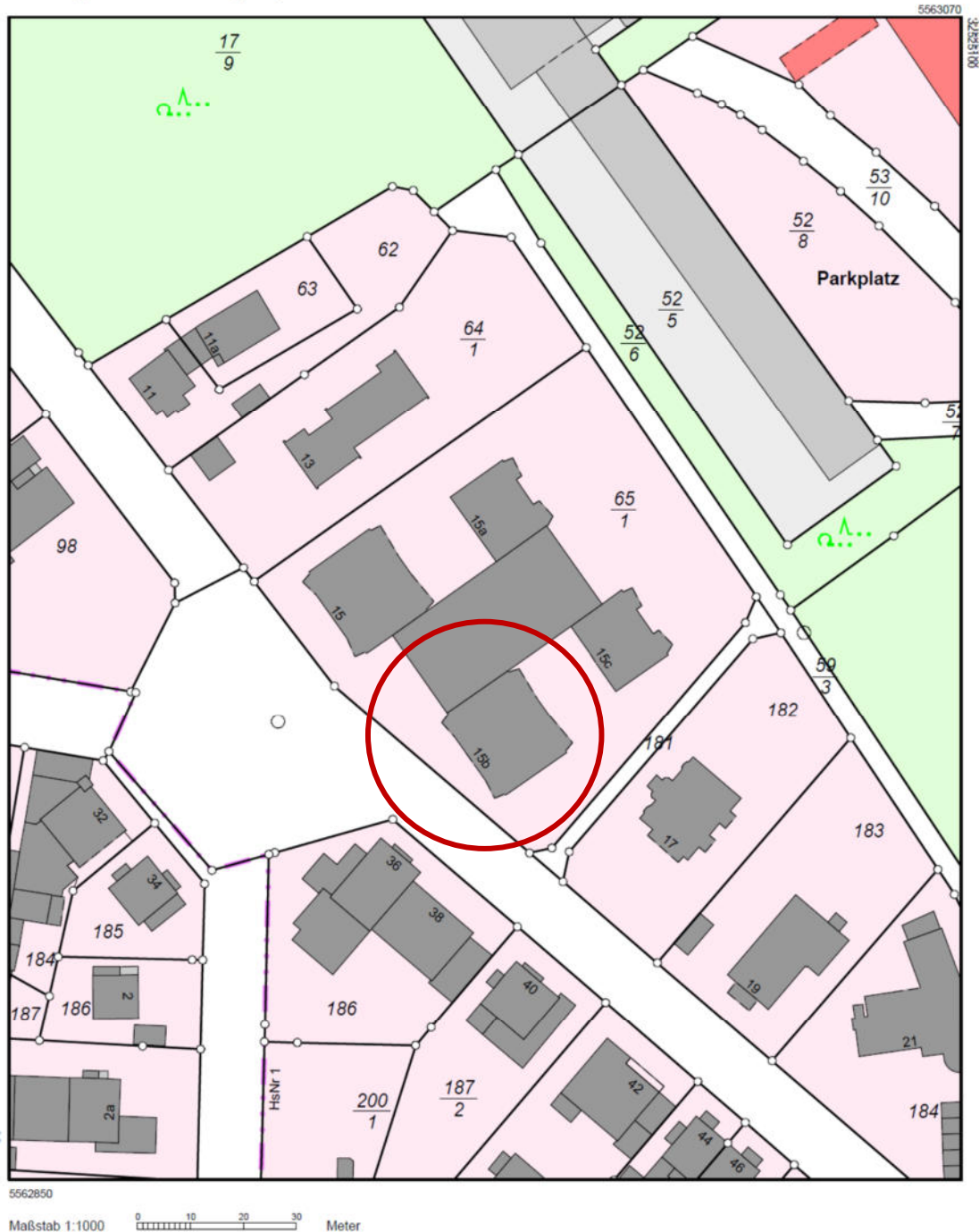
Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

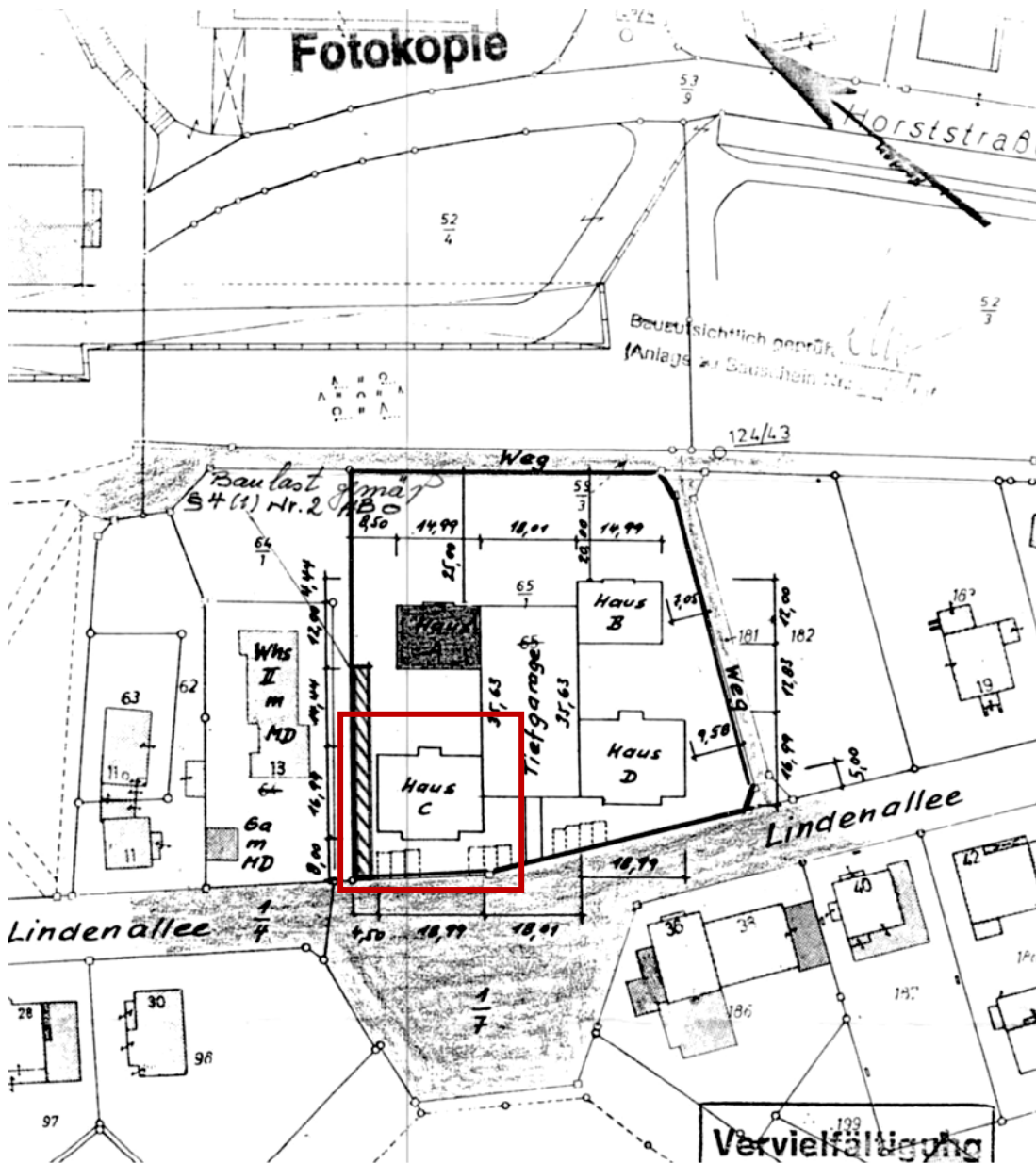
Flurstück: 65/1
Flur: 7
Gemarkung: Orb

Gemeinde: Bad Orb
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt

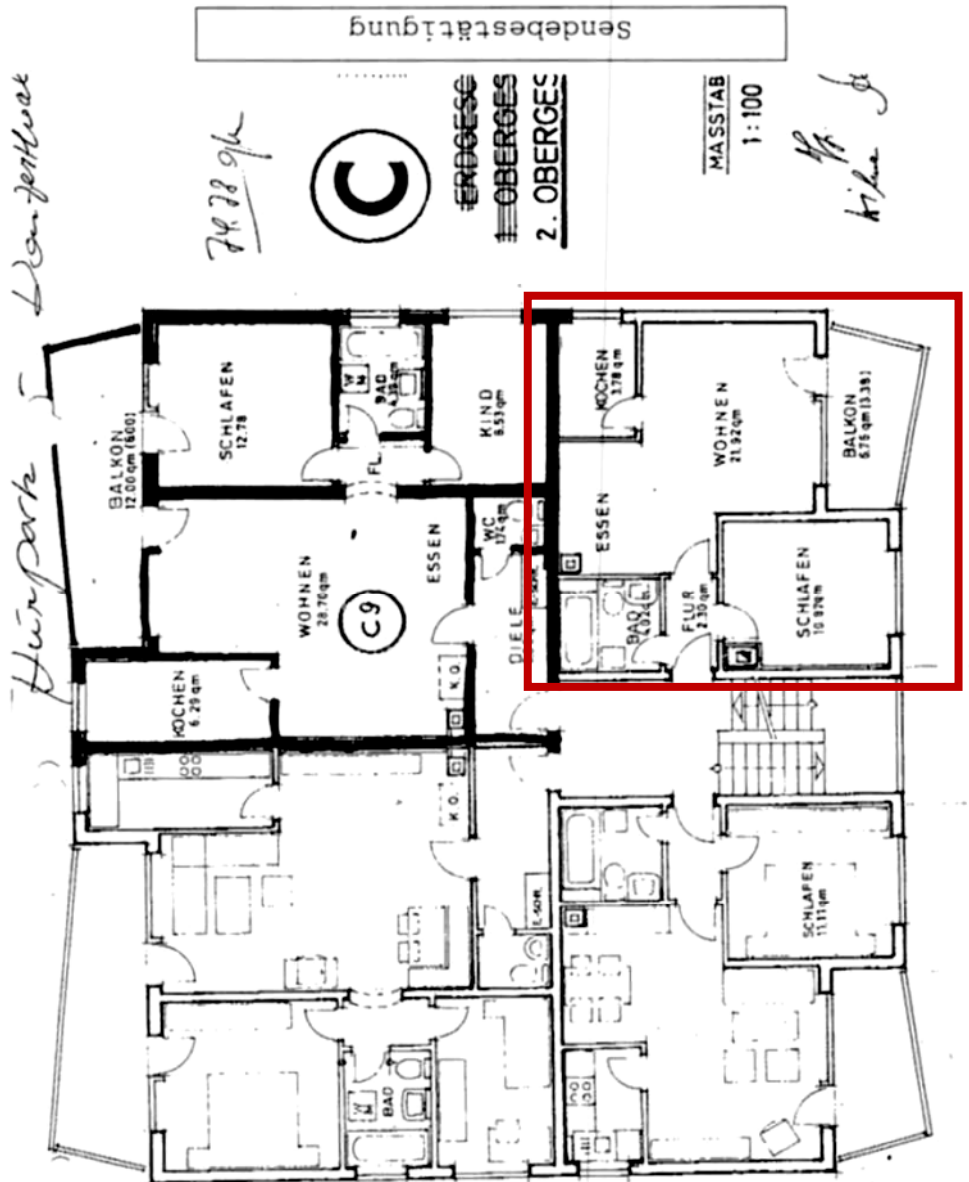


Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290)

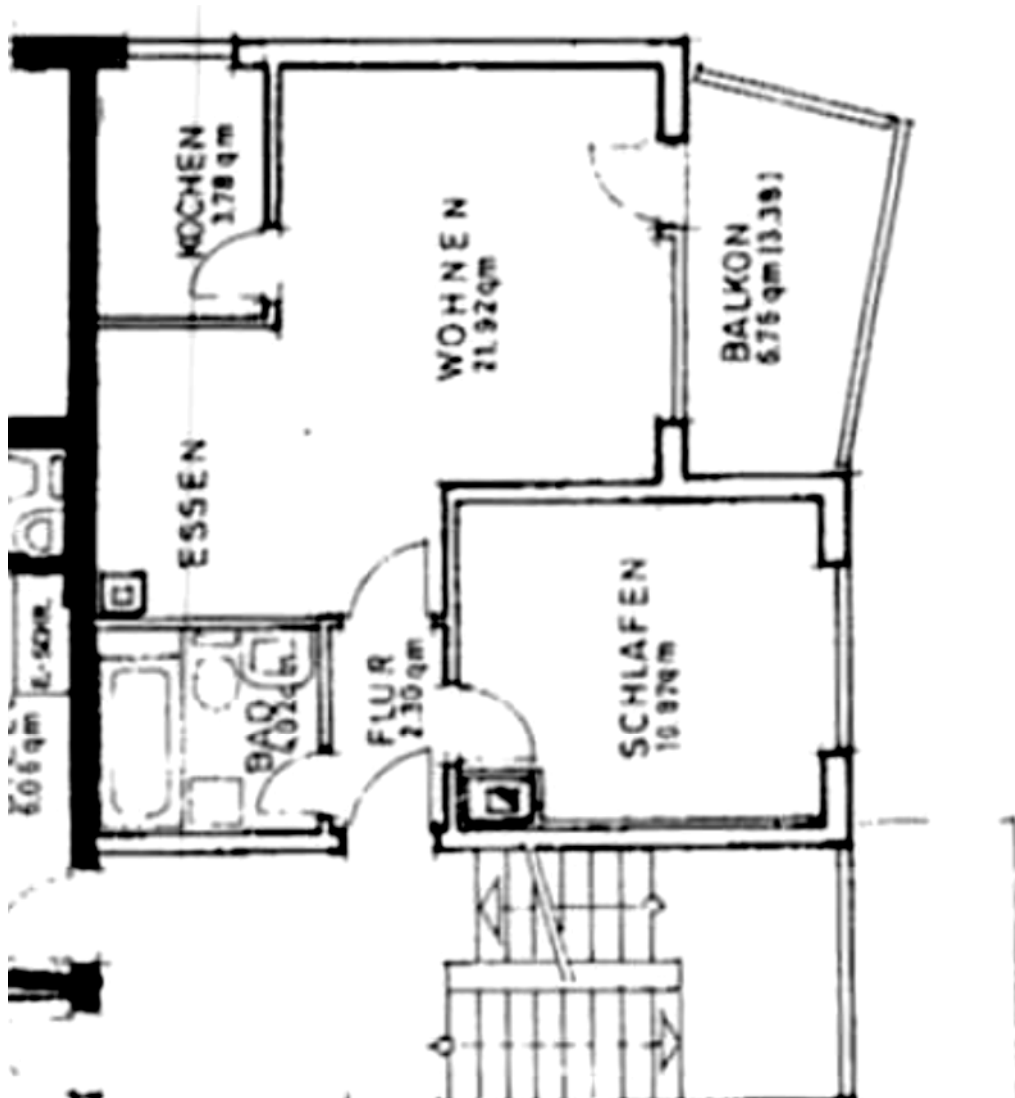
Anlage 2 – Lageplan Baugenehmigung, ohne Maßstab



Anlage 2 – Grundriss 2. Obergeschoss, ohne Maßstab



Anlage 2 – Grundrissausschnitt 2. Obergeschoss, ohne Maßstab



Anlage 3- Objektfotos (der Abbildung von Innenaufnahmen wurde widersprochen)



Ansicht von Südwesten



Treppenhaus allgemein

Anlage 4 - Flächenermittlung

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

Wohn- und Nutzflächen in m²

Nutzung		Gesamt- fläche	Anrech- nung	Wohn- fläche
Aufmaß				
Flur		3,85 m²	100%	3,85 m²
Schlafzimmer		11,48 m²	100%	11,48 m²
Küche		3,60 m²	100%	3,60 m²
Wohnraum		14,90 m²	100%	14,90 m²
Essecke		3,84 m²	100%	3,84 m²
Bad		4,75 m²	100%	4,75 m²
Loggia		5,90 m²	50%	2,95 m²
Zwischensumme		48,32 m²		45,37 m²
Putzabzug	0,00%	0,00 m²		0,00 m²
gesamt		48,32 m²		45,37 m²

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2023

BauNVO – Baunutzungsverordnung, je nach Baujahr(en)

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

LBO – Landesbauordnung Hessen

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

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

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

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

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

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

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmacher, Krikler, Bundesanzeiger Verlag

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

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

Kleiber-digital.de

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

Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG

Vergleichswerte EUR/m² WFL

Baukosten

Wohngebäude / Vollmodernisierung

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

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

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

*) Wohnfläche gem. Wohnflächen-Verordnung

Vergleichswerte „Gewerke“ EUR/m² WFL

Baukosten 2.5

Freistehende Einfamilienhäuser mit Keller

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

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