

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000158

3-Zimmer-Eigentumswohnung

PLZ, Ort	65779 Kelkheim (Taunus)
Straße	Schwarzwaldstr. 22
Bundesland	ETW Nr. 11
Auftraggeber	Hessen
Aktenzeichen	Amtsgericht Königstein im Taunus
Gutachter/in	95 K 10/24
Wertermittlungsstichtag	Oliver M. Margraf
Qualitätsstichtag	23.08.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

224.000 EUR

26,3-fache Jahresrohertrag
2.840 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 80 Seiten mit 104011 Zeichen (116606 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den 84,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem 1.566 m² großen Grundstück (Flurstück 373/1) in durchschnittlicher Lage von Kelkheim (Taunus) im Ortsteil Fischbach. Verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 11 des Aufteilungsplanes. Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend gemäß Teilungserklärung aus 11 Eigentumswohnungen. Das Baujahr konnte zweifelsfrei nicht festgestellt werden und wird auf 1970 geschätzt. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich insgesamt in einem mittleren Unterhaltungszustand.

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum im Dachgeschoss verfügt gemäß vorliegendem Grundrissplan über ca. 78,75 m² Wohnfläche, aufgeteilt in einem Wohnzimmer mit offener Küche, Terrasse, einem Schlafzimmer, einem weiteren Raum (< 10 m²) sowie Tageslichtbad. Die Marktgängigkeit des zu bewertenden Sondereigentums wird aufgrund der durchschnittlichen Lage, des funktionalen Grundrisses, des

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm
info@oliver-margraf.de
www.oliver-margraf.de

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544
DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf
Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid.
Sachverständiger f. d. Bewertung v.
bebauten und unbebauten Grundstücken
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

Maarten C. L. Fijnaut MRICS
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

HypZert 

Flächenangebots, des mittleren Unterhaltungszustandes sowie Ausstattung und vor dem Hintergrund der Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	89.977
	Ertragswert	224.000
	Vergleichswert	228.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	224.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	2.840
	x-fache Jahresmiete	26,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	3,80%
	Nettorendite (ReE/x)	2,92%
Mietfläche	Wohnfläche	78,75m ²
	Nutzfläche	
	Σ	78,75m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	8.512
	Jahresreinertrag	6.534
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	1,75%
	Gewerbe	
	i.D.	1,75%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	23,23%
	Gewerbe	
	i.D.	23,23%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
1. August 2024
Königstein im Taunus
Fischbach

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	11	18	373/1	84,5	1.000	132,32 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 373/1	132,32		680,00			Ja	89.977 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile) 132,32 m²
davon zu bewerten 132,32 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Eigentumswohnung 11	78,75 m²	0 m²
Pkw-Stellplatz	0 m²	0 m²
	Σ 78,75 m²	Σ 0 m²
WNFI. (gesamt)		78,75 m²

SWOT-Analyse

Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

In Ergänzung zu allgemeinen Standort- und Marktentwicklungen werden die Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes anhand der Zusammenhänge, also die Wechselbeziehungen zwischen Objekt, Standort und Markt gegenübergestellt. Diese sind abhängig von deren Zukunftserwartungen und darüber hinaus von den allgemeinen Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt), den Kapitalmärkten sowie den politischen und sozialen Rahmenbedingungen. Die Würdigung aller analysierten Daten und Informationen aus der Primär- und Sekundärerhebung erfolgt insbesondere durch die Herausarbeitung der konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des individuellen Bewertungsgegenstandes in seiner Gesamtheit im Vergleich zu generell vergleichbarer Nutzungs- und Objekttypen.

Stärken

- Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatz-zentralität

Schwächen

- das Gebäude weist eine teilmodernisierte Ausstattung auf

Chancen

- Gentrifizierung / sozioökonomischen Strukturwandel des Viertels durch Attraktivitätssteigerung
- Weiter-/Nachvermietung

Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- Auswirkungen der geopolitischen Unruhen
- Entwicklung der Kapitalmarktzinsen
- Abschwächung des Marktes mit sinkenden Mieten und Kaufpreisen

Vermietbarkeit

leicht überdurchschnittlich

Während die Neubautätigkeit zurückgeht, ist der Vermietungsmarkt insgesamt intakt, die Leerstände sind gering und die Mieten steigen tendenziell.

Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit

leicht unterdurchschnittlich

In Bezug auf Objektart und Lage besteht ein erhöhtes Angebot bei gleichzeitig rückläufiger Nachfrage. Die Verkäuflichkeit wird daher als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

Drittverwendungsfähigkeit

durchschnittlich

Es ist ein ausreichend großer Interessentenkreis vorhanden, der eine weitere (gleichlautende) Nutzung sicherstellt.

Objektspezifisches Risiko

normal

Es sind keine über das normale Maß hinausgehenden Objektrisiken, die die Werthaltigkeit beeinträchtigen könnten, erkennbar.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung	6
	Ortstermin und Besichtigung	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	9
4.	Beschreibung und Beurteilung	10
	Lagebeschreibung	10
	Grundstücksbeschreibung	12
	Gebäudebeschreibung	15
	Gemeinschaftseigentum.....	15
	Beschreibung Sonder-/Teileigentum	20
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	24
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	32
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	33
7.	Ermittlung des Bodenwertes	35
	Methodik der Bodenwertermittlung	35
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	36
8.	Ermittlung des Ertragswertes	39
	Methodik der Ertragswertermittlung	39
	Ertragswertermittlung	40
	CO ₂ -Kostenermittlung	42
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	43
9.	Ermittlung des Vergleichswertes	50
	Vergleichswertermittlung	50
	Vergleichswert	55
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	56
11.	Fragen des Amtsgerichts	58
12.	Anlagenverzeichnis	59
	Fotodokumentation.....	59
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	63
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	69
	Wesentliche rechtliche Grundlagen	73
	Abkürzungsverzeichnis	74
	Literaturverzeichnis	78

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Königstein im Taunus
Eigentümer gemäß Grundbuch	Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
Zweck der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	• Baugesetzbuch • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Wertermittlungsrichtlinien (WertR) • Einschlägige Fachliteratur
--------------------------------	---

Sachverhaltsfeststellungen	Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.
-----------------------------------	--

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Beschreibungen	Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins oder Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
-----------------------	---

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Aus Datenschutzgründen unterbleiben alle personenbezogenen Angaben. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang (nicht jedoch die Bearbeitungstiefe) des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck durch den Auftraggeber zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung auftrags- oder verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 23.08.2024
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 23.08.2024 besichtigt. Hierbei konnte das Objekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansichten	vorhanden	undatiert			
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden	Internet-recherche			
Energieausweis	vorhanden				21.08.2018
Flurkarte	vorhanden				25.08.2024
Flächenberechnungen	vorhanden	gem. Grund-rissplan			
Grundbuchblatt	vorhanden				21.08.2024
Grundrissplan	vorhanden	1967			
Grundstücksmarktbericht	vorhanden	2024			
Paket Unwetterisiko	vorhanden	Bestellnr. 02882940	01.09.2024	01.09.2024	01.09.2024
Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses					25.09.2024

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 1. August 2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Königstein im Taunus im Grundbuch von Fischbach geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	1574	1	Fischbach	11	18	373/1	84,5	1.000	132,32

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 132,32 m²
davon zu bewerten: **132,32 m²**

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
1574		1	373/1	Zwangsversteigerungsvermerk	Beeinflussungen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu beachten. Hierzu gehört z. B. eine evtl. Wertminderung durch die anhängige Versteigerung. Der Verkehrswert ist so zu ermitteln, als wäre kein Versteigerungsverfahren anhängig.	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

Der Main-Taunus-Kreis ist eine Gebietskörperschaft im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen. Der Landkreis liegt im Kern des Rhein-Main-Gebietes und ist der flächenkleinste sowie der am zweitdichtesten besiedelte Landkreis Deutschlands. Der Main-Taunus-Kreis befindet sich westlich von Frankfurt am Main bzw. östlich der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden und nordöstlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Bekannt ist der Main-Taunus-Kreis für seine als allgemein wohlhabend geltende Bevölkerung und für Immobilien mit gehobenem Mietniveau.

Überregionale Verkehrsanbindung

Der Landkreis liegt im Zentrum einer Großstadtregion und wird von zahlreichen Verkehrswegen von teilweise internationaler Bedeutung durchzogen. Der internationale Flughafen Frankfurt Main liegt nur wenige Kilometer außerhalb des Kreisgebietes und ist in wenigen Minuten erreichbar.

Autobahnen: A 66, A 3, A 5 und A 671

Bundesstraßen: B 40, B 8, B 455 und B 519

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Durchschnittlich

Kelkheim (Taunus) ist eine Stadt im hessischen Main-Taunus-Kreis im Regierungsbezirk Darmstadt. Die Stadt liegt im Vortaunus innerhalb des Rhein-Main-Gebietes. Ihr Kerngebiet liegt rund zehn Kilometer nordwestlich des Frankfurter Stadtteils Unterliederbach. Kelkheim ist hinsichtlich der Einwohnerzahl die zweitgrößte Stadt des Landkreises (hinter der Kreisstadt Hofheim am Taunus). Großstädte in der näheren Umgebung sind neben Frankfurt am Main (10 km südöstlich), Wiesbaden (etwa 25 km) und Mainz (etwa 30 km).

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Fischbach.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Umwelteinflüsse

Es bestehen Geräuschemissionen durch die nordöstlich verlaufende Bahnlinie.

Straßenart

Anliegerstraße

Verkehr

mit relativ geringem Straßenverkehr

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durchschnittlich. Es stehen Regional-Bahnen und Busverbindungen des Verkehrsverbundes zur Verfügung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

Kelkheim besitzt drei Haltebahnhöfe der Königsteiner Bahn, eine S-bahnähnliche Vorortbahn, die im 30-Minuten-Takt von Königstein über Kelkheim und Frankfurt-Höchst zum Frankfurter Hauptbahnhof fährt. Der Bahnhof Kelkheim-Münster liegt rd. 1,5 km entfernt.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Parkplatzsituation	Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
Versorgungsmöglichkeiten	Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Zentrum von Seligenstadt sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich verfügbar.
Hochwassergefährdung	Der ZÜRS Report Hochwassergefährdung liefert deutschlandweit flächendeckende Hochwasserdaten, die kontinuierlich mit den Daten der öffentlichen Wasserwirtschaft abgeglichen werden. Der Report beschreibt die Gefährdung eines Objekts durch Hochwasser anhand von Gefahrenklassen (GK 1-4) und liefert eine Beschreibung zu jeder Klasse. Die Hochwasser-Gefahrenklassen beurteilen die Gefährdung einer Immobilie (sehr geringe bis hohe Gefährdung) anhand der statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers in einem bestimmten Zeitraum. Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine GK 1 - sehr geringe Gefährdung.
<u>Beurteilung der Standortqualität</u>	In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein durchschnittliches Wohngebiet des äußeren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise, das durch eine geringe Wohndichte gekennzeichnet ist. Mit einfachem Straßenbild mit durchschnittlichem äußeren Gebäudezustand (sanierte Objekte). Es bestehen durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten und durchschnittlichem Verkehrsanschluss. Beeinträchtigungen durch Geräusch-/ Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe sind nicht feststellbar.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.

- Die Lage und Strukturmerkmale
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Ausformung, Topografie, Zuwegung
- Planerische Darstellung
- Anderweitige Nutzungsmöglichkeit
- die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstückszuschnitt und Topografie

Grundstücksform

unregelmäßig

Straßenfront

ca. 34 m (entlang der Erschließungsstraße)

Mittlere Tiefe

ca. 40 m

Topografische Lage

nahezu eben

Höhenlage zur Straße

Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten liegt nicht vor. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, ortsüblich ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Altlastenverdacht

Aufgrund der bekannten Grundstücksnutzungen ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Auch aus der Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente (Wohngebiet mit historisch wohnwirtschaftlicher Nutzung).

Der Altlastenverdacht wird zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft und von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der

Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten

Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

Überbau

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

Wohnungsbindung

Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Denkmalschutz / Ensembleschutz

Gemäß der Internet-Auskunft des Landesdenkmalamts bestehen für das Grundstück keine Eintragungen.

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Baurecht

§ 30 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität)**

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

Baugenehmigung

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

Anmerkung

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

Gebäudebeschreibung

1 Eigentumswohnung 11:

Bauweise: Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr): 1970
Ausstattungsstufe: mittel (3)

1 Eigentumswohnung 11:

Modernisierung: 2000, überwiegend
Hinweis: Darstellung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen. Es wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie zugrunde gelegt.

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag: überwiegend
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter: 16 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer: 41 Jahr(e)

Gemeinschaftseigentum

Gebäude Mehrfamilienhaus

Konzeption Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend gemäß Teilungserklärung aus 11 Eigentumswohnungen. Das Baujahr konnte zweifelsfrei nicht festgestellt werden und wird auf 1970 geschätzt. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich insgesamt in einem mittleren Unterhaltungszustand.

Hinweis zum Baujahr: Die Teilungserklärung ist aus dem Jahr 1967. Der vorliegende Energieausweis nennt ein Baujahr 1975.

Konstruktion

Anzahl der oberirdischen III. Geschosse:

Untergeschoss: unterkellert

Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Erd- bis Dachgeschoss:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Geschossdecke: Stahlbetondecke

Fassade: Putzfassade

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Dachgeschoss:

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachstein

Dachrinnen / Fallrohre: vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

Geschossdecke: Massivdecke

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Grundrisskonzept

Untergeschoss: Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, diverse Kellerräume

Erdgeschoss: Regelgeschoss als Zweispänner (zwei Einheiten pro Etage)

Obergeschoss: entspricht der Grundrisskonzeption des darunter liegenden Geschosses

Dachgeschoss: Einspänner

Vertikale Erschließung: Treppenhaus

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Ausstattung allgemein

Hauseingangstür (en): Aluminium-Glas-Rahmentür mit Festglasfelder
Einbaupaneel mit Sprech-/ Klingelanlage
Briefkastenanlage

Eingangsüberdachung: in Beton

Fensterrahmen: aus Kunststoff

Fensterverglasung: Doppelverglasung

Fenster Sonnenschutz: Rollläden aus Kunststoff

Fenster Belichtung / Belüftung: Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

Technische Gebäudeausrüstung:

Heizungsart:	Zentralheizung
Fabrikat	nicht bekannt
Herstellungsjahr	nicht bekannt
Heizung Brennstoff:	Gas
Heizung (Details):	Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Brandschutz:	Rauchmelder sind vorhanden
Be- und Entlüftung:	Fensterlüftung
Sicherheitssystem:	Zugänge und Türen (z. B. Haupteingang, Wohnungseingänge) mit einem mechani- schen Schließsystem
Besondere Bauteile Ein- richtungen (nach DIN 276)	keine wesentlichen

Energetische Gebäudequalität

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Verbrauchsausweis vor. Bei Verbrauchsausweisen wird die Energieeffizienz auf Berechnungsgrundlage des tatsächlichen Verbrauchs vergangene Heizperioden ermittelt. Die Einstufung der Energieeffizienzklasse wird mit E, bei einem Endenergieverbrauch des Gebäudes von 139,8 kWh/(m² a), angegeben. Diese Einstufung ist für Gebäude dieser Baujahrsklasse typisch. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Energieverbrauchsausweis nach GEG für Wohngebäude , gültig bis 20.03.2028

Registriernummer: HE-2018-001771458

Endenergieverbrauch: 139,8 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch: 153,8 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzfläche: 968 m²

Wesentliche Energieträger für Heizung: Erdgas

Effizienzklasse: E



Die Heizungs- und Warmwasserleitungen sind nicht isoliert / die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt. Der sich aus den gesetzlichen Vorgaben ggf. ergebende Nachrüstungsbedarf wird unter bewertungsrelevanten Sicherheitsaspekten durch einen anteiligen Abschlag für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung in Höhe von 3.000 €, der sich an Erfahrungswerten vorbehaltlich konkreter Kostenangebote orientiert, berücksichtigt.

Modernisierung

Das Bewertungsobjekt wurde in unregelmäßigen Abständen instandgehalten und in Teilbereichen modernisiert.

Bau- und Unterhaltungszustand

Dem Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden im Sinne von Kleinreparaturen, keine über die Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Schäden erkennbar, soweit dies visuell erkennbar war.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Nebengebäude/-flächen

kein Nebengebäude vorhanden

Außenanlagen

Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.

Einfriedung: Entlang der Erschließungsstraße besteht keine Einfriedung.

Zuweg: Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsflächen bestehen aus Betonpflaster.

Bepflanzung: einfache Bepflanzung

Sonstiges: keine Angaben

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Pkw-Stellplatz (-plätze)

Garage(n): nicht vorhanden

Außenstellplatz(-plätze): befestigt mit Knochenverbundsteine

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Beurteilung Objektqualität

Durchschnittlich

Soweit von außen augenscheinlich feststellbar, ist das Objekt im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypischen durchschnittlichen Zustand.

- Architektur: durchschnittlich
- Bautechnik: durchschnittlich
- Funktion/Zuschnitt: durchschnittlich
- Grundriss: durchschnittlich
- Unterhaltungszustand: durchschnittlich

Beschreibung Sonder-/Teileigentum

Bezeichnung gem. TE	Nr. 11
Lage innerhalb des Gebäudes	Dachgeschoss
Teilungserklärung lag vor	ja
Pkw-Stellplatz / Garage	ja
Dem Sonder-/ Teileigentum ist ein Keller zugeordnet	ja
Dem Sonder-/ Teileigentum sind weitere Sondernutzungsrechte zugeordnet	ja Pkw-Außenstellplätze
Beschlüsse der Eigentümergeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers	nein
Umlagenvorauszahlung	Informationen über die Höhe der Umlagenvorauszahlung liegen nicht vor.
Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergeinschaft	Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklagen liegen nicht vor.
Hinweis	Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.
Beschreibung	3-Zimmer-Eigentumswohnung Das Sondereigentum besteht aus einem Wohnzimmer, Schlafzimmer, einem Raum (> 10 m²), einer Küche angrenzend zum Flur, Bad und Dachloggia. Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum sowie einem Pkw-Außenstellplatz zugeordnet.

Bezeichnung	Länge m	Breite m	Summe	Faktor	Wfl. / Nfl. m² ca.
<u>Eigentumswohnung Nummer 11</u>					
Diele	0,00	x	0,00	=	8,47 0,97 8,22 m²
Küche	0,00	x	0,00	=	3,72 0,97 3,61 m²
Zimmer	0,00	x	0,00	=	8,40 0,97 8,15 m²
Zimmer	0,00	x	0,00	=	20,30 0,97 19,69 m²
Zimmer	0,00	x	0,00	=	21,26 0,97 20,62 m²
Bad	0,00	x	0,00	=	8,73 0,97 8,47 m²
Loggia	0,00	x	0,00	=	20,00 0,50 10,00 m²
Summe ca:					78,75 m²

Hinweis: Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen können je nach Planungsstand aufgrund der konkreter werdenden Tragwerks- und Technikplanungen Abweichungen enthalten, die gemessen am bestehenden oder baulich realisierten Objekt Ungenauigkeitswerte von 80 bis 97 % aufweisen

können, nicht zuletzt auch durch sich ändernde Bauherrenwünsche. In Anbetracht der Vielzahl von Parametern zur Flächenberechnung und Flächenbemessung kann es nicht ausbleiben, dass ein und dieselbe Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.

Flächennachvollzug

Eine qualifizierte Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind aus den vorliegenden Grundrissplan entnommen worden. Die Wohnfläche weicht von den Angaben der Teilungserklärung mit einer Größe von 69,88 m² Wohnfläche ab.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen ist zur Berechnung der Grundfläche § 43 der Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) maßgeblich. Nach Wahl des Bauherrn kann die Grundfläche aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen ermittelt werden. Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 % (für Wandaufbau mit Putz und Tapete) zu kürzen.

Ein genereller Abzug für Wandputz in Höhe von 3 % ist nach der Definition der Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) nicht mehr vorgesehen, da die Wohnfläche nach lichten Maßen zu berechnen ist. Es wird angenommen, dass die aus den vorgenannten Unterlagen entnommenen Flächenangaben die Definition der Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) entsprechen. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht vorgenommen werden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

Besonnung/Belichtung/Belüftung

Es besteht durchschnittliche Besonnung und durchschnittliche Belichtung (aufgrund der durchschnittlichen Fenstergrößen) sowie durchschnittliche natürliche Be- und Entlüftung.

Reparaturstau

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht am Sondereigentum soweit augenscheinlich feststellbar nachfolgender Reparaturstau:

- Innenausbau: abgenutzte oder beschädigte Bodenbeläge
- Innenausbau: Malerarbeiten und Dekorationsbedarf

Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen.

Die marktgerechte Wertminderung durch den Reparaturstau wird grob kalkulatativ zu rd. 10.500 € geschätzt und in der Wertermittlung in Abzug gebracht. Dies entspricht nicht den tatsächlichen Renovierungskosten und spiegelt lediglich das übliche Marktverhalten wider.

Ausstattung

Wohnungseingangstür:	aus Holz
Innen-/Zimmertüren:	durchschnittliche Holztüren
Fenster:	aus Kunststoff
Verglasung:	Doppelverglasung
Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
Grundrisskonzeption:	durchschnittlich / zweckmäßig
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung unter Putz
Rauchwarnmelder	Rauchmelder sind vorhanden
Be- und Entlüftung der Nasszellen:	Fensterlüftung
Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276)	keine Wesentlichen

Zimmer / Wohnräume

Wandbeläge:	tapeziert veraltet und verschlissen
Bodenbeläge:	unterschiedliche Bodenbeläge Parkett Fliesen
Deckenflächen:	gestrichen Holzdecke
Sonderausstattung:	nicht vorhanden

Bad

Bad – Ausstattung:	Toilette, Waschbecken, Badewanne, Dusche
Sanitärobjekte:	farbige Sanitärobjekte
Bad – Installation	nicht mehr zeitgemäße, mäßige Ausstattung

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	Holzdecke
Bad – Wandbeläge	Fliesen ca. 2,00 m hoch
Allgemeinbeurteilung	durchschnittlich bis tendenziell gute Ausstattung

Küche

Fußboden:	Fliesen
Deckenflächen:	tapeziert
Wandbeläge:	Fliesenspiegel an der Objektwand darüber tapeziert.
Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
Entlüftung:	Be-/Entlüftung über Fenster.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse¹

Bundesweit befindet sich der Immobilienmarkt zu Jahresbeginn 2024 in einem Spannungsfeld zwischen geopolitischen Krisen (Ukrainekrieg und Nahost-Konflikt), unsicheren Konjunkturaussichten, steigenden Finanzierungszinsen und hohen Baukosten, einer zunehmenden Regulierung sowie fehlenden Fach- und Arbeitskräften. Die exogenen Rahmenbedingungen erschweren eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich. Europaweit sind die Neubauzahlen in Deutschland am stärksten eingebrochen und die Baudynamik ist zum Erliegen gekommen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist laut den jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes um über 26 Prozent zurückgegangen.

Das Volumen an Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit die Treiber des Investmentmarktes waren, nimmt deutlich ab. Derzeit ist eine zunehmende Zurückhaltung aufseiten der Immobilieninvestoren zu beobachten. Aufgrund der Baukostenentwicklung und gestiegenen Finanzierungskosten einerseits und der eingetrübten Renditeerwartungen andererseits stoßen hier viele Vorhaben an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Darstellbarkeit. Teilweise werden Bauvorhaben verschoben oder gar ganz gestoppt. Diese Entwicklung betrifft grundsätzlich alle Immobilienklassen und wird insbesondere am Wohnimmobilienmarkt schon heute sichtbar.

Die Preise für Wohnimmobilien sind in den ersten drei Monaten dieses Jahres erneut gesunken, allerdings nicht mehr so stark wie in den Quartalen zuvor. Die größten Preiserückgänge meldet das Statistische Bundesamt für die sieben Top-Städte. Bundesweit sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen im ersten Quartal dieses Jahres um durchschnittlich 5,7 % gesunken. Damit fielen sie das sechste Mal infolge, der Rückgang wird jedoch schwächer. Zunächst waren die Preise Anfang 2023 ins Minus gedreht; am deutlichsten bergab ging es seither im dritten Quartal vergangenen Jahres mit -10,3%.

Im ersten Quartal 2024 sanken die Preise laut vorläufigen Zahlen der Statistiker am stärksten in den sieben Top-Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt sowie Stuttgart und Düsseldorf. Käufer zahlten dort für Ein- und Zweifamilienhäuser 9,5 % weniger als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen waren 4,6 % günstiger. In den kreisfreien Großstädten jenseits der sieben Top-Städte gingen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 7,3% zurück, die für Wohnungen um 3,5 %. In ländlichen Gegenden verbilligten sich Häuser um 6,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, Wohnungen um 2,4 %.

Unter diesen Rahmenbedingungen unterliegt der Bewertungsgegenstand dem Risiko einer erhöhten Volatilität. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen.

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2024 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den aktuell volatilen Marktverhältnissen. Die

¹ Quelle: Internetrecherche eigene Darstellung, Wohnungsmarktbericht 2023/2024 IHK Frankfurt am Main

innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen bau-darlehensfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Ein Immobilienpreistrückgang im Jahr 2024/25 insbesondere im Wohnungsmarkt von 10 % bis 25 % im Vergleich zu den Vorjahren ist als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages. Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Konjunktur²

Die momentane Konjunkturlage und ein gesamtwirtschaftliches Rahmengerüst nahe an der Rezession treffen die Immobilienmärkte vor allem in den Aspekten der Nachfrage und der Investitionsfähigkeit. Von der Wirtschaft gingen in den letzten Jahren keine nennenswerten Wachstumsimpulse aus, gleiches gilt für die Prognose für 2024. Laut Ifo Institut wird für das erste Quartal 2024 ein „Wachstumsdämpfer“ von -0,2 % erwartet, während das Gesamtjahr auf einen Vorzeichenwechsel hoffen darf und mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 0,7 % gerechnet wird (angepasste Schätzung, vgl. Ifo Institut 2024a und 2024c). Eine aufhellende Erwartung scheint vonseiten der Europäischen Zentralbank (EZB) zunächst vertagt, nämlich die Hoffnung auf zeitnahe Zinssenkungen noch im Frühjahr 2024 (vgl. Handelsblatt 2024).

Im Wohnungs- und Einzelhandelsmarkt scheint im Vergleich zum Vorjahr die Talfahrt vorerst gestoppt und die Dynamik geht in Richtung einer leichten Stimmungsaufhellung. Dennoch liegt das Niveau der Konjunktüreinschätzung weiterhin auf einem sehr niedrigen negativen Wert, sodass hieraus einen „Turnaround“ zu interpretieren gewiss noch verfrüht wäre. Im Gegensatz dazu gibt der Stimmungswert der Büromarkttaktoren ein weiteres Mal nach, wenn auch mit nachlassender Dynamik.

Wohnungsmarkt³

Der jahrelange Boom auf den Immobilienmärkten fand Mitte 2022 selbst für Wohnimmobilien ein abruptes Ende. Das Statistische Bundesamt meldete für das 1. Quartal 2023 eine Abnahme der Wohnimmobilienpreise von durchschnittlich 6,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal, der stärkste Rückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Dabei wiesen Städte einen drastischeren Rückgang als ländliche Regionen auf. So waren in den kreisfreien Großstädten Ein- und Zweifamilienhäuser mit -9,7 % und Eigentumswohnungen mit -5,7 % deutlich günstiger als im Vorjahresquartal. Aber auch die dünn besiedelten ländlichen Kreise verzeichneten deutliche Preistrückgänge: Ein- und Zweifamilienhäuser waren dort 7,8 % günstiger als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen 5,3 %.

Eine Trendwende ist derzeit nicht zu erwarten. Tendenziell sind für die nächsten Quartale von weiteren fallenden Preisen auszugehen. Der

² Quelle Immobilien-Konjunkturtrends 2024 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

³ Quelle: Statistische Bundesamt u. a.

Markt entwickelt sich jedoch bundesweit nicht einheitlich. In den sieben größten Städten Deutschlands war der Preisrückgang bei Wohnimmobilien im ersten Quartal geringer als im Bundesschnitt. Eine Ausnahme bildet Frankfurt am Main. Hier fielen die Immobilienpreise zum Jahresstart am stärksten.

Während die Neubautätigkeit zurückgeht, ist der Vermietungsmarkt insgesamt intakt, die Leerstände sind gering und die Mieten steigen tendenziell.

Baugenehmigungen⁴

Von Januar bis September 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 28,3 % auf 195.100, meldet das Statistische Bundesamt (Destatis). Im reinen Neubau (ohne Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden) ging es um 31,7 % auf 160.400 Wohnungen nach unten. Die prozentualen Rückgänge sind damit noch wenig höher als in den Statistikmeldungen der Vormonate. Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern verringerten sich um 27,2 % auf 105.200. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt der Rückgang 38,4 % bzw. 51,9 % auf 37.900 bzw. 11.000 Einheiten. Nur die Wohnheime konnten ein positives Ergebnis verzeichnen (+8,4 % auf 6.200).

Investmentmarkt⁵

Zum Jahresabschluss 2023 bilanziert das Transaktionsvolumen in Deutschland auf insgesamt 31,7 Milliarden Euro. Ein Minus von 52 % gegenüber dem Vorjahr. Damit schließt 2023 als das schlechteste Investmentjahr seit 2011 und sogar um 58 Prozent unter dem 10-Jahres-Schnitt. Im Dezember konnten zwar noch einige Transaktionen ins Ziel gebracht werden und im Zuge der Stabilisierung der Zinshöhen registriert JLL auch wieder etwas mehr Aktivität – von einer klassischen Jahresendrally war allerdings weit und breit nichts zu sehen. Dies belegen auch die Zahlen: Mit knapp 8,8 Milliarden Euro Transaktionsvolumen im vierten und zwar auch stärksten Quartal des Jahres liegt der Beitrag der letzten drei Monate zum Gesamtjahresergebnis bei nur 28 Prozent. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre kam ein viertes Quartal auf 33 Prozent.

Auf Investorensseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu einer Neubewertung von Investitionen⁶. Eine Folge ist, dass sich die Renditen und damit die Liegenschaftszinsen erhöhten.

Demografische Entwicklung⁷

In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden und Darmstadt. Der hohe Zuwachs in Offenbach ist u. a. auf die junge Bevölkerungsstruktur dieser Stadt zurückzuführen. Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren hat Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen. Aber auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Die kreisfreien Städte und der Main-Taunus-Kreis werden auch im Jahr 2050 mehr Einwohner haben im Vergleich zu heute.

⁴ Quelle Statistische Bundesamt (Destatis)

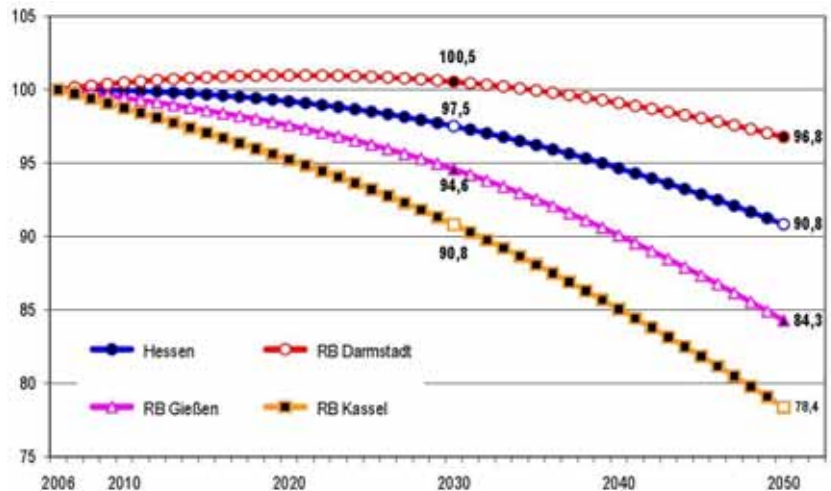
⁵ Quelle: JLL <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

⁶ Quelle: vdp Research

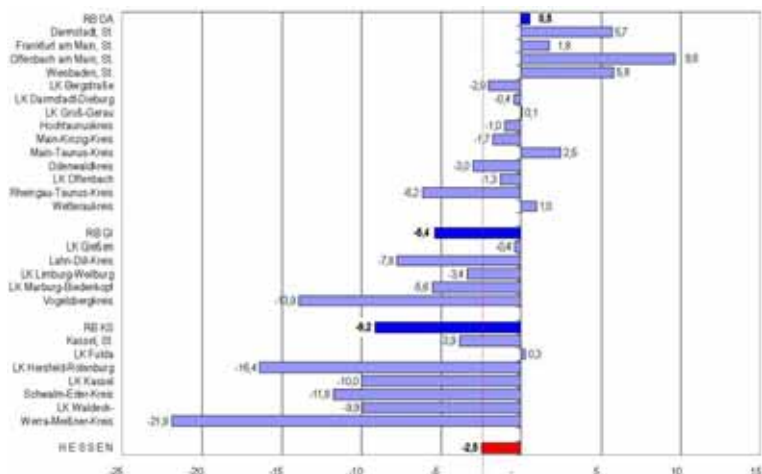
⁷ Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

Das bevölkerungsentwicklungsspezifische Risiko wird im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses Rechnung zu tragen. Dies gilt entsprechend im Falle der Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

Bevölkerungsentwicklung in Hessen und seinen Regierungsbezirken bis 2050 (2006 = 100)



Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2030 (Veränderungen in %)



Hauptdaten zum Immobilienmarkt 2023 Main-Taunus-Kreis				
	2021	2022	2023	Veränderungen 2022 / 2023
Grundstücksverträge	3.003	2.253	1.978	-12% ↓
davon Kaufverträge	2.668	1.913	1.781	-7% ↓
Wohnungs- und Teileigentum	1.537	1.010	893	-12% ↓
Bebaute Grundstücke	745	574	588	2% ↑
Unbebaute Grundstücke	386	329	300	-9% ↓
Gesamtgeldumsatz (Mio. €)	1.580,8	1.293,7	942,5	-27% ↓
Wohnungs- und Teileigentum (Mio. €)	575,1	357,6	296,3	-17% ↓
Bebaute Grundstücke (Mio. €)	868,0	765,8	572,2	-25% ↓
Unbebaute Grundstücke (Mio. €)	137,7	170,3	74,0	-57% ↓
Gesamtflächenumsatz (ha)	206,8	188,4	148,9	-21% ↓
Bebaute Grundstücke (ha)	69,1	72,4	51,1	-29% ↓
Unbebaute Grundstücke (ha)	137,7	116,0	97,8	-16% ↓
Durchschnittliche Preise (nur Kaufverträge)	Mittel 2019-2021	Mittel 2020-2022	Mittel 2021-2023	
Landwirtschaftliche Flächen (€/m²)	5,01	5,37	5,33	-1% ↓
Bauplätze Wohnen (€/m²)	700	730	760	4% ↑
Bauplätze Gewerbe (€/m²)	306	274	266	-3% ↓
Einfamilienwohnhäuser				
freistehend (€)	657.115	677.895	770.683	14% ↑
Doppelhaushalten (€)	620.440	659.399	718.864	9% ↑
Reihenhäuser (€)	551.494	588.221	591.906	1% ↑
Eigentumswohnungen				
Neubauten (€/m²)	5.245	5.411	6.077	12% ↑
Wiederverkäufe (€/m²)	3.408	3.687	3.769	2% ↑

Quelle Grundstücksmarktbericht 2024 Seite 40

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m² Wohnfläche (ETW)				
	Bodenrichtwertbereich				
	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²
	(250 €/m²)	(350 €/m²)	(450 €/m²)	(550 €/m²)	(650 €/m²)
1970-1979 (1975)	3.257	3.370	3.482	3.595	3.708
1980-1989 (1985)	3.334	3.447	3.560	3.673	3.785
1990-1999 (1995)	3.412	3.525	3.638	3.750	3.863
2000-2009 (2005)	3.490	3.603	3.715	3.828	3.941
2010-2018 (2014)	3.560	3.673	3.785	3.898	4.011
ab 2019 (Erstbezug)	4.081	4.356	4.631	4.905	5.180

Landkreis	Tiefgarage		Einzelgarage		Stellplatz frei	
	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf
Hochtaunuskreis	14.500 €	20.500 €	13.500 €	17.500 €	7.000 €	12.000 €
Landkreis Limburg-Weilburg	11.000 €	23.000 €	10.500 €	-	6.000 €	8.500 €
Main-Taunus-Kreis	16.000 €	24.500 €	14.500 €	22.500 €	8.500 €	10.500 €
Rheingau- Taunus-Kreis	15.000 €	20.000 €	12.500 €	19.000 €	7.500 €	9.000 €

Datengrundlage

Die Firma Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) in München, wertet den Immobilienteil der wichtigsten Zeitungen sowie die Angebote im Internet in Deutschland aus. Die Daten für das Rhein-Main-Gebiet liegen dem Sachverständigen vor und sind geeignet, die aktuelle Marktsituation widerzuspiegeln.

Mittelbare Vergleichswerte

Bei den inserierten Kaufpreisen für Wohnungen oder Häuser muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise (Transaktionspreise) je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Kaufpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10 %, im aktuellen Marktumfeld tendenziell gegen null. Die inserierten Kaufpreise ermöglichen einen guten Eindruck über die Lage und Entwicklung auf dem Immobilienmarkt für Kaufobjekte.

Erläuterung der nachfolgenden Auswertungstabelle

Ort	Art	Wfl. m²	Zeitraum
Kelkheim	ETW	60 - 80	2023 - 2024
	1950 - 1970		

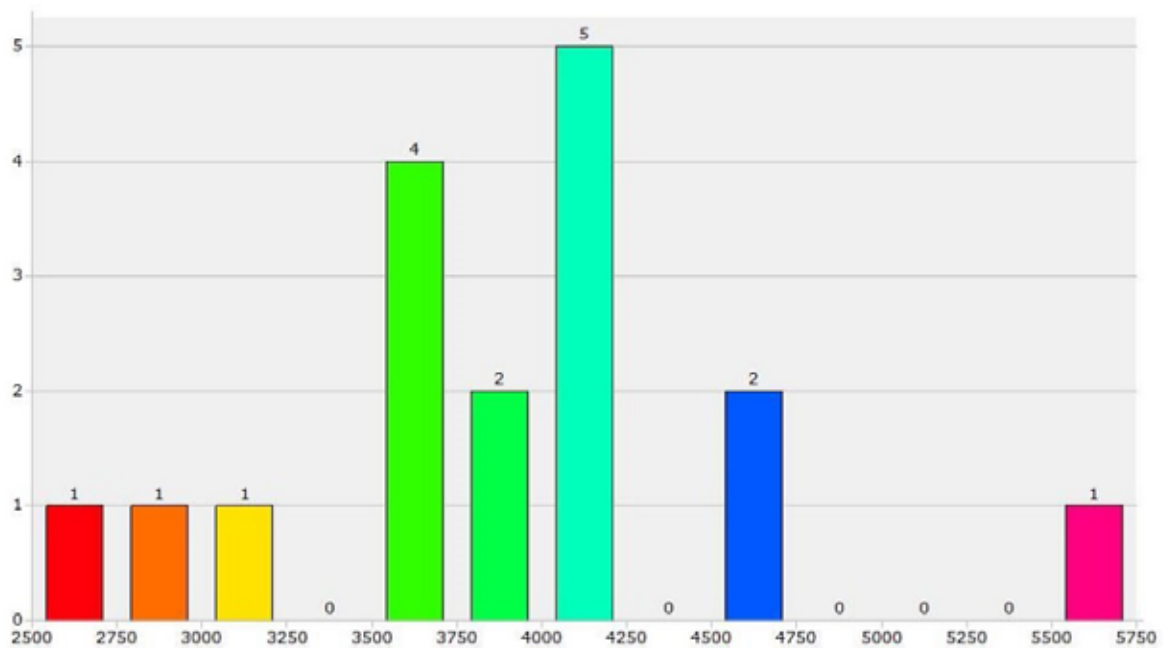
Aus den Angebotspreisen, die nach Lage, Größe und Beschaffenheit (z. B. Baualtersklasse, Grundstückgröße, Wohnfläche) hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar sind, ergibt sich der nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Angebotspreis.

Um Verzerrungen der Analyseergebnisse zu vermeiden, wird die Stichprobe um mögliche Doppelungen bereinigt. Die Bereinigung ist notwendig, da Objekte neben dem eigentlichen Veräußerer meist durch weitere Makler angeboten werden und im Immobilienportal mehrfach erscheinen.

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt ausgew.		Preis je m² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m²	Durchschnitt Kaufpreis €	Summe Wfl. m²	Summe Kaufpreis €
ETW	17	17	3.919	68	267.000	1.158	4.539.000
ETW-GAR	0	0	0	0	0	0	0
DTW	0	0	0	0	0	0	0
PENTH	0	0	0	0	0	0	0
MAIS	0	0	0	0	0	0	0
VERSTGR	0	0	0	0	0	0	0
ERB	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	17	17	3.919	68	267.000	1.158	4.539.000

Typ: ETW, ETW-GAR, Wfl: 60 m² - 80 m²

Anzahl Objekte



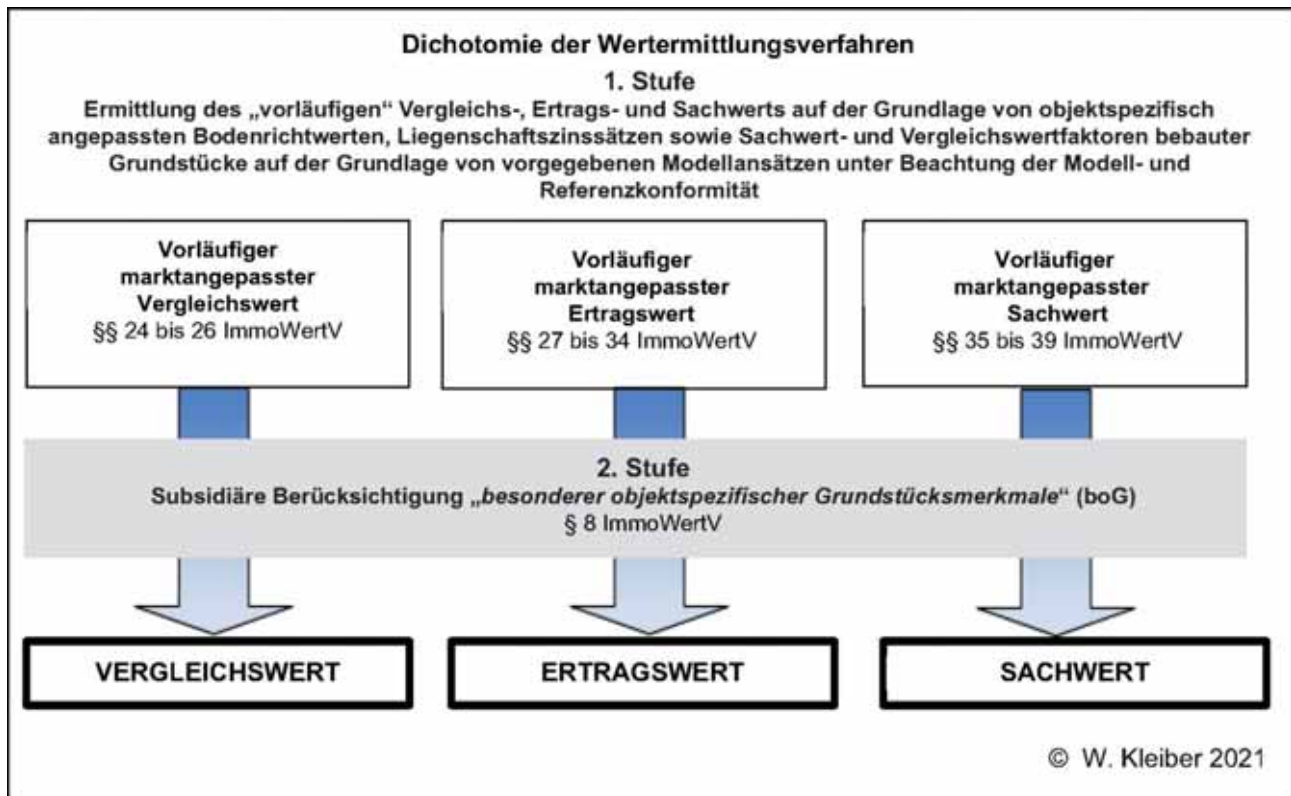
Preis je m² Wohnfläche in Euro

Typ: ETW, ETW-GAR, Wfl: 60 m² - 80 m²

PLZ	Stadt/Gemeinde	Strasse	LKR	Typ	Zl.	Wfl. m²	Grd. m²	Kaufpreis €	€/m²	BJ	Sonstiges	Datum	Quelle
65779	Kelkheim (Taunus)-Fischbach		MTK	ETW	5,0	70	0	290.000	4.143	1966		24.04.2024	IMMWE
65779	Kelkheim (Taunus)-Hornau		MTK	ETW	2,5	60	0	158.000	2.633	1963	BLK, 2.OG, KEL	29.02.2024	BaHoW
65779	Kelkheim (Taunus)	Altkönigstr. 2	MTK	ETW	2,0	61	0	230.000	3.770	1961	PF	01.07.2024	SCOUT
65779	Kelkheim (Taunus)		MTK	ETW	3,0	61	0	275.000	4.508	1959		03.01.2023	SCOUT
65779	Kelkheim (Taunus)		MTK	ETW	3,0	61	0	275.000	4.508	1959		03.01.2023	IMMWE
65779	Kelkheim (Taunus)		MTK	ETW	2,0	62	0	254.000	4.097	1959		15.07.2023	SCOUT
65779	Kelkheim (Taunus)		MTK	ETW	2,0	62	0	256.000	4.129	1950		01.07.2024	SCOUT
65779	Kelkheim (Taunus)		MTK	ETW	2,0	64	0	180.000	2.813	1970		28.11.2023	SCOUT
65779	Kelkheim (Taunus)		MTK	ETW	2,0	64	0	199.000	3.109	1970		28.11.2023	IMMWE
65779	Kelkheim (Taunus)	Gagemring	MTK	ETW	3,0	66	0	239.000	3.621	1960	PF	02.11.2023	SCOUT
65779	Kelkheim (Taunus)		MTK	ETW	3,0	70	0	290.000	4.143	1966	PF	25.04.2024	SCOUT
65779	Kelkheim (Taunus)		MTK	ETW	3,0	70	0	290.000	4.143	1966		06.05.2024	IMMWE
65779	Kelkheim (Taunus)		MTK	ETW	4,0	73	0	269.000	3.685	1960		04.04.2024	SCOUT
65779	Kelkheim (Taunus)		MTK	ETW	4,0	78	0	279.000	3.577	1956		29.05.2023	SCOUT
65779	Kelkheim (Taunus)		MTK	ETW	4,0	78	0	289.000	3.705	1957	PF	25.08.2023	SCOUT
65779	Kelkheim (Taunus)		MTK	ETW	3,0	78	0	447.000	5.731	1966		01.07.2024	SCOUT
65779	Kelkheim (Taunus)	Mühlstr. 19	MTK	ETW	3,0	80	0	319.000	3.988	1970	PF	01.07.2024	SCOUT
Summenwerte:		Wfl.: 1.158 m²	Kaufpreis: 4.539.000 €										Anzahl Objekte: 17
Durchschnittswerte:		Wfl.: 68 m²	Kaufpreis: 267.000 €										
			je m²: 3.920 €/m²		Durchschnittswerte berücksichtigen nur Objekte mit Angabe von Wohnfläche und Kaufpreis								

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV⁸

⁸ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach den in § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Wertermittlungsobjekts für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind. Grundsätzlich kann die Wertermittlung auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Wertbestimmendes Verfahren

Die Verkehrswerte von Sonder- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abzüge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

Zum Zeitpunkt der Bewertung waren Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erhältlich. Damit ließen sich Vergleichswerte nicht nachvollziehbar und stichhaltig ermitteln. Die Bewertung wurde daher mit dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Auch wenn ein zweites Verfahren für die Wertfindung im Grunde nicht erforderlich ist, wurden Daten aus der Kaufpreissammlung ausgewertet und zur Einschätzung des ermittelten Ertragswertes verwendet.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Ableitung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zugrunde gelegt. Kaufentscheidungen werden oftmals vor dem Hintergrund einer ersparten Miete gefällt, insofern ist ein Ertragswertdenken nicht fern. Das Ertragswertverfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergibt sich insofern der sogenannte „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren gemäß ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann

- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der Substanz des Gemeinschaftseigentums zu trennen.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 373/1	132,32	680,00					Ja	89.977

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

89.977

Entspricht 40% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 373/1

Bodenrichtwert: 680,00 EUR/m²

Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), gemischte Baufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 410 m² / Stand: 1. Januar 2024

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwert

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden.

In Anlehnung an § 40 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert gem. § 26 Abs. 2 herangezogen. Wobei in geeigneter Weise eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Zu- oder Abschläge erfolgt.

Grundlage

Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone⁹

Stichtag

1. Januar 2024

Bodenrichtwert

Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2024 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 680,00 €/m².



Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen. Die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen mit dem Bodenrichtwertgrundstück nahezu überein, der Bodenrichtwert wird zur Bewertung übernommen.

Richtwertnummer

Zone 5330039

Entwicklungszustand

Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

⁹ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	
Maß der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (wGFZ) ¹⁰	keine Angaben
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.	
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.	
Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.	
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.	
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.	
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.	
Grundstücksgröße	Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks 410 m² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 1.566 m² und ist größer als das Richtwertgrundstücks. Zur Berücksichtigung des Einflusses von abweichenden Grundstücksgrößen auf den Bodenwert von Wohnbaugrundstücken wurden durch den Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten aus Kauffällen unbebauter Wohnbaugrundstücke abgeleitet. Danach besteht in hochpreisigen sowie mittelpreisigen Wohnlagen eine hohe Nachfrage nach Bauland. Durch die angespannte Angebot-Nachfrage-Situation ergeben sich nahezu keine Preisreduzierungen bei größeren Grundstücken. Hingegen besteht in niedrigpreisigen Wohnlagen eine vergleichsweise geringe Nachfrage nach Bauland. Hier zeigt sich ein anderes Marktverhalten, da das Angebot höher als die Nachfrage ist und große Grundstücke meist nur mit Preisabschlägen verkauft werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt sich um eine mittelpreisige Wohnlage und die Marktlage ist derzeit (noch) ausgeglichen. Es	

¹⁰ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

bedarf insofern keine direkte Anpassung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

**Maß der tatsächlichen / rechtlich
möglichen baulichen Nutzung**

Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich.

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

**Allgemeine Wertverhältnisse zum
Wertermittlungsstichtag**

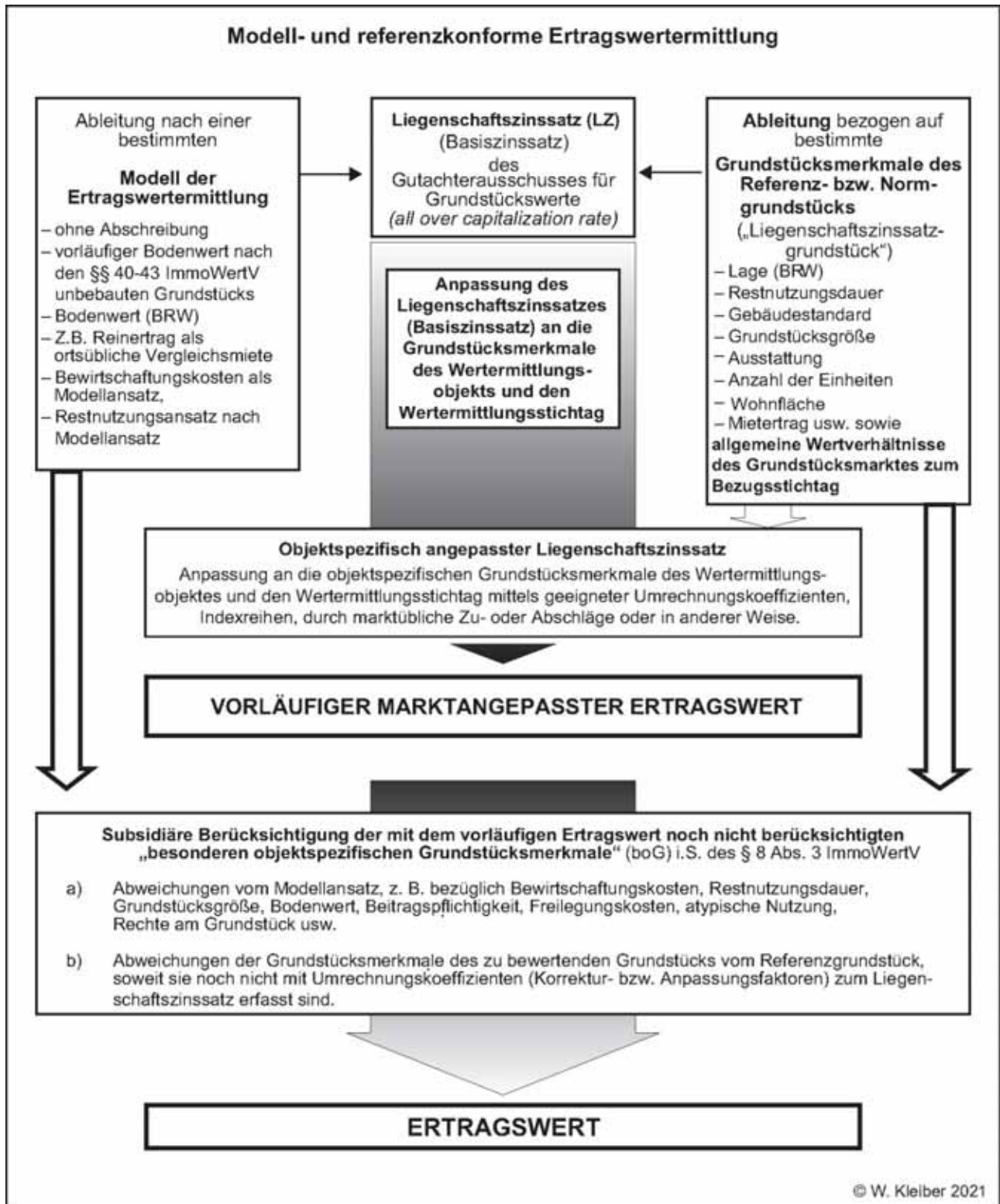
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

**Objektspezifisch angepasster
Bodenwert**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 680,00 €/m². Danach beträgt der Bodenwert gemäß dem Miteigentumsanteil 89.977 €.

8. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Ertragswertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Ertragswertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
			EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
w	1	Eigentumswohnung / Dachgeschoss	8.032	1.859	6.173	1.486	4.687	29,0852	136.322
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	480	119	361	89	272	29,0852	7.911
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 8.512	Σ 1.978	Σ 6.534	Σ 1.575	Σ 4.959		Σ 144.233

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

144.233 EUR

+ Bodenwert

89.977 EUR

vorläufiger Ertragswert

234.210 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

10.500 EUR

Ertragswert (ungerundet)

223.710 EUR

Ertragswert (gerundet)

224.000 EUR

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m²	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude							Ist	angesetzt		
	Nutzung / Beschreibung									
			Jahre	%					EUR	EUR/a
w	1	Eigentumswohnung / Dachgeschoss	41	1,75	1	78,75		8,50	8.032	1.486
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	41	1,75	1			40,00	480	89
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 41	Ø 1,75	Σ 1	Σ 78,75			Σ 8.512	Σ 1.575

Rohrertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Eigentumswohnung 11	78,75	8.032		
2	Pkw-Stellplatz		480		
		Σ 78,75	Σ 8.512	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	78,75 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	8.512 EUR

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Eigentumswohnung 11	78,75	8.032		
2	Pkw-Stellplatz		480		
		Σ 78,75	Σ 8.512	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	78,75 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	8.512 EUR

CO₂-Kostenermittlung

Ermittlung der anteiligen, nicht umlagefähigen CO₂-Kosten für Gebäude 1: Eigentumswohnung 11

Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG	Wohngebäude
Endenergiebedarf/-verbrauch	139,8 kWh/(m ² ·a)
Bezugsfläche (GNF)	968 m ²
Emissionsfaktor (Hauptenergieträger)	0,2009 kg CO ₂ /kWh
CO ₂ -Emission (bezogen auf GNF)	28,1 kg/(m ² ·a)
Faktor abweichende Bezugsfläche	1,20
CO ₂ -Emission (bezogen auf WNFI.)	33,7 kg/(m ² ·a)
CO ₂ -Preis	60,00 EUR/t
Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO ₂ -Emission)	50 %
CO ₂ -Kosten Vermieter	1,21 EUR/(m ² ·a)

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ²	% HK	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂	EUR/m ²	% RoE	% RoE
			/Stk.					EUR/m ²	/Stk.		
w	1	Eigentumswohnung / Dachgeschoss	14,00		428,00	5,32	2,00	1,21	0,90	2,06	23,14
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	47,00		62,00	12,91	2,00				24,79

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 23,23

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Nutzung-/ Vermietungssituation	Zum Wertermittlungstichtag wird das Bewertungsobjekt eigengenutzt.
Leerstand	Der derzeitige Leerstand ist fluktuationsbedingt und ohne Einfluss auf den Marktwert. Der kurzfristige Mietausfall ist durch das angesetzte Mietausfallwagnis abgedeckt.
Flächennachvollzug (Ertragswert)	Die angesetzte Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Grundrissplan entnommen. Basis der zugrunde gelegten Flächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV).
Grundlage Mietansatz	Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben.
Mietansätze	In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte und vor dem Hintergrund der Modellkonformität wird die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Basismiete zugrunde gelegt und durch Zu- und Abschläge an das bewertungsgegenständliche Objekt herangeführt. Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (mittel), der durchschnittlichen Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 78,75 m² sowie den sonstigen Eigenschaften, wird eine durchschnittliche Miete bezogen auf die Gesamtfläche (inklusive aller übrigen Nutzungseinheiten u. a. Pkw-Stellplätze) von 9,01 €/m² WFL/NUF als marktüblich eingestuft.
Mangel an der Mietsache	Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substantielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Miete mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zu versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt allein vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Der im Ertragswertverfahren verwendete Rohertrag („Mieteinnahmen“) ist üblicherweise, um die beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Dafür sind ertragsmindernde, aus langfristiger Markterfahrung gewonnene Einzelkostenansätze für die nachstehend genannten Kostenarten sowie gegebenenfalls weitere, nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV (Anlage 3, Nummer III ImmoWertV), als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV			
Instandhaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	12,21 €/m ²	13,50 €/m ²	13,80 €/m ²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	92 €	102 €	104 €
Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.			
Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen	100 %		
SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen	50 %		
Lager-, Logistik- und Produktionshallen u.v. Nutzungen	30 %		
Verwaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	312 €	344 €	351 €
je Eigentumswohnung	272 €	411 €	420 €
je Garagen- oder Einstellplatz	41 €	45 €	46 €
Mietausfallwagnis im Jahr	2022	2023	2024
Wohnimmobilien	2%	2%	2%
Gewerbeimmobilien	4%	4%	4%
Modernisierungsrisiko	Objektspezifisch		
Betriebskosten nicht umlagefähig	Mietvertragsgestaltung		
CO2- Abgabe			

Die verfügbaren Marktdaten der Gutachterausschüsse (insbesondere Liegenschaftszinssätze) basieren in der Regel auf dem Ertragswertmodell der ImmoWertV. Eine modellkonforme Bewertung bei Ansatz dieser Daten erfordert daher die Nutzung der in Anlage 3 der ImmoWertV enthaltenen Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Die dort aufgeführten Basiswerte aus dem Oktober 2001 müssen nach Absatz III jährlich mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes fortgeschrieben werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 1.978 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 23,23 % vom Rohertrag.

Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 1.150 € in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können Abweichungen der statischen (starrten) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten von dem vorläufigen Ertragswert abweichen. Die Abweichungen werden ggf. im Ansatz des objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Verwaltungskosten

Diese sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Höhe der Verwaltungskosten ist insbesondere von der Anzahl der Mieteinheiten eines Objekts und weniger von der Nutzfläche bzw. dem Rohertrag abhängig.

Kommt bei der Ertragswertermittlung ein Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV auf der Grundlage der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit Anl. 3 zur ImmoWertV verbindlich vorgegeben ist, müssen nach dem Grundsatz der Modellkonformität des § 10 ImmoWertV die dort vorgegebenen Modellansätze der Verwaltungskosten der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde gelegt werden.

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 490 € in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis wird mit § 32 Abs. 4 ImmoWertV als das Risiko einer Ertragsminderung definiert, und zwar mit

- uneinbringlichen Zahlungsrückständen von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen,
- uneinbringlichen Zahlungsrückständen, die bei vorübergehendem Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, oder
- uneinbringlichen Kosten, die bei einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung entstehen.

Nach dieser Definition wird das Mietausfallwagnis, im Rahmen der modellkonformen Ermittlung des Ertragswerts unter Anwendung der Standardverfahren, der vorübergehende (üblichen fluktuationsbedingten) Leerstand dem Mietausfallwagnis zugerechnet.

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 171 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Die Betriebskosten sind in § 556 BGB definiert und in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen.

CO₂-Abgabe

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben. Ab 01.01.2024 gilt ein Preis von 35 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird (CO₂-Äquivalent). Er steigt seit 2021 zunächst schrittweise an. Während für die Zeit bis 2025 die Zertifikatspreise gesetzlich festgelegt sind und für 2026 ein Preiskorridor zwischen 55 und 65 EUR/t festgeschrieben ist, soll die Preisfindung ab 2027 über Marktmechanismen erfolgen.

Je schlechter die Fassade eines Gebäudes gedämmt ist, je älter die Heizung oder die Fenster sind, desto mehr Energie wird zum Heizen benötigt und desto höher sind die CO₂-Kosten. Mieter haben im Gegensatz zu Eigenheimbesitzern auf diese Rahmenbedingungen keinen Einfluss. Sie können die Kosten nur senken, indem sie sparsam und effizient heizen. Mit Inkrafttreten des CO₂KostAufG beteiligt der Gesetzgeber daher nun auch die Vermieter. Hiernach gilt für Wohngebäude ein Stufenmodell: Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes ist, desto höher ist der Kostenanteil für Vermieter. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO₂-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Mit der Aufteilung der CO₂-Kosten beabsichtigt der Gesetzgeber die Beteiligung der Vermieter an diesen Kosten. Die CO₂-Kosten sind aus diesem Grunde den sonstigen, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zugeordnet. Die Berechnung der CO₂-Emission erfolgt Stelle in Abhängigkeit

- der vorliegenden Gebäudeart (Wohngebäude / Nichtwohngebäude),
- der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sowie
- der Restnutzungsdauer.

Für ein Wohngebäude ergibt sich der prozentuale Wert des Vermieteranteils auf Basis der Tabelle, welche in der Anlage (zu den §§ 5 bis 7 CO₂KostAufG) Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden vorgegeben ist.

Liegenschaftszinssatz Erläuterung

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu erwartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in

Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt bewegen sich die Ø-Liegenschaftszinssätze:

Bodenrichtwertbereich	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen				
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz [%]	2,2	1,6	1,5	1,5	1,4
Standardabweichung LZS	± 0,8	± 1,0	± 0,9	± 0,8	± 1,0
Ø Rohertragsfaktor	22,3	26,6	28,0	28,2	29,3
Standardabweichung RohEF	± 4	± 6	± 6	± 6	± 6
Merkmale der Datengrundlage					
Anzahl Fälle*	59	69	149	85	119
Ø Miete [€/m²]	7,53	8,48	9,68	11,02	12,14
(Min - Max)	5,75 - 8,85	7,01 - 10,53	6,89 - 13,19	8,58 - 13,80	8,45 - 16,14
Ø Bewirtschaftungskosten [%]	24	21	18	16	15
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	43	42	41	39	39
Ø Wohnfläche [m²]	69	76	77	77	81
Ø Bodenrichtwert [€/m²]	147	293	480	710	915
(Min - Max)	35 – 195	200 – 380	400 – 590	600 – 790	800 – 1.150
Ø Kaufpreis [€/m² Wohnfläche]	2.001	2.710	3.233	3.717	4.238
(Min – Max)	1.367 – 3.150	1.694 – 4.375	1.220 - 5.379	2.041 - 5.669	2.549 - 6.534

Grundstücksmarktberichte

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2024 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den volatilen Marktverhältnissen im Jahr 2021 bis 2022. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baulandfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Der Markt befindet sich insofern in einer anhaltenden Preisfindungsphase, in der Investoren weiterhin zurückhaltend agieren. Eine Stabilisierung des Preisniveaus ist meines Erachtens nicht vor 2024/25 zu erwarten. In Abhängigkeit der Lage ist ein Immobilienpreiserückgang im Jahr 2024 insbesondere im Wohnimmobilienmarkt von bis zu 25 % als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszins lassen sich in vier Gruppen einteilen:

- wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflussfaktoren,
- Markt, insbesondere Angebot und Nachfrage in einem Immobiliensegment,
- Lage (Makro- und Mikrostandort),
- Eigenschaften des Objekts.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einem Unterhaltungszustand der als mittel eingestuft wird, welches ca. 1970 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung durchschnittlich. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 1,75 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Ergebnisplausibilisierung

Ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

vorläufiger Ertragswert	234.210
Wohnfläche	78,75 m ²

vorläufiger Ertragswert €/m² 2.974
Wohnfläche

Bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von rd. 220.000 € ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 3,87 % (rd. 25,8-fache) und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 2.790 €/m² Wfl./Nfl. Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale als angemessen zu erachten.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei vergleichbaren Liegenschaften beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.

Grundsätzlich haben Immobilien trotz Instandhaltung eine begrenzte wirtschaftliche Lebensdauer. Das hängt damit zusammen, dass nicht alle Bauelemente, die dem Verschleiß, der Abnutzung und des Verbrauches aufgrund von Benutzung und Witterungseinflüssen unterliegen, erneuert werden können. Im Laufe des Lebenszyklus durchläuft das Objekt - sofern es nicht modernisiert wird - dabei verschiedene Zustandsstufen.

Durch die Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes in der Regel erhöht. Modernisierung und Instandhaltung lassen sich jedoch nicht vollständig trennen. Instandhaltungen umfassen häufig einen Modernisierungsanteil, da die Instandhaltung mit aktuellen Materialien durchgeführt wird.

Anhaltspunkte, welche Modernisierungsmaßnahmen zu welcher Erhöhung der Restnutzungsdauer führen, werden in der Sachwertrichtlinie Anlage 4 gegeben. Die auch als Punktrastermethode genannte Berechnungsvorschrift kann über konkrete Maßnahmen oder pauschal über ein mittleres Modernisierungsjahr kombiniert werden.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 41 Jahre geschätzt.

9. Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichswertermittlung

Vergleichsfaktoren

Gemäß dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024 für Immobilienwerte sind auf der Datenbasis der Kaufpreissammlung nachfolgende durchschnittliche Immobilienpreise von Eigentumswohnungen abgeleitet worden.

Wiederverkauf im Main-Taunus-Kreis

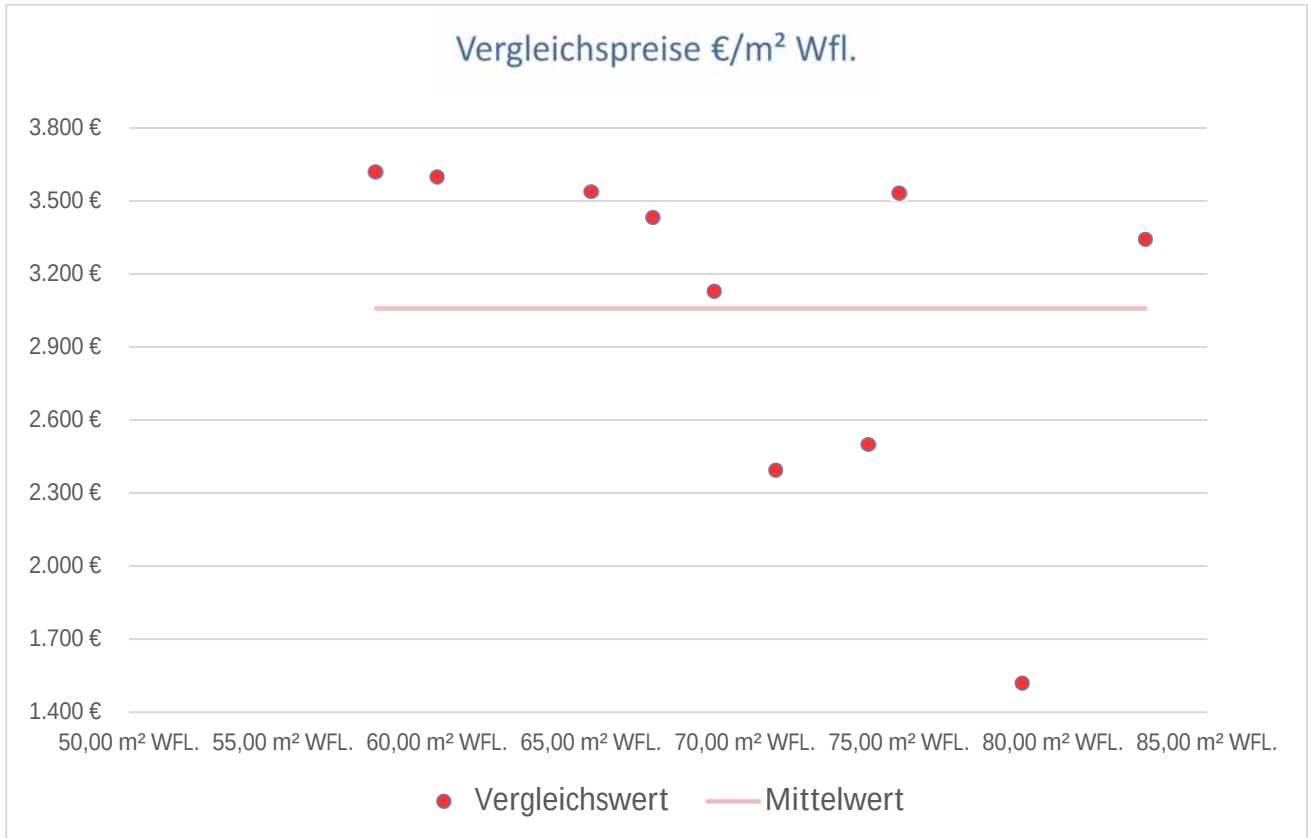
Stadt / Gemeinde	Anzahl auswert- barer Kauffälle der letzten 3 Jahre	Eigentumswohnungen Baujahr 1950 - 2020, Wohnfläche 45 - 160 m ² durchschnittliche Preise der letz- ten 3 Jahre			
		mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohn- fläche	mittlerer Bo- denrichtwert	davon Anzah l 2023
		[€/m ²]	[m ²]	[€/m ²]	
Bad Soden	120	4.550	80	969	19
Eppstein	53	2.768	88	442	8
Eschborn	91	3.934	73	828	16
Flörsheim	65	3.553	82	455	17
Hattersheim	131	3.485	77	564	28
Hochheim	82	3.330	79	706	21
Hofheim	105	4.043	87	878	30
Kelkheim	88	3.663	85	726	21
Kriftel	48	3.704	77	743	10
Liederbach	51	3.551	75	682	8
Schwalbach	70	3.857	74	736	15
Sulzbach	40	4.216	80	793	5

Datengrundlage Kaufpreissammlung

Aufgrund gesetzlicher Grundlage (§ 195 BauGB) ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder im Tauschweg zu übertragen, eine Abschrift an den örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu übersenden. In der dort geführten Kaufpreissammlung steht eine umfangreiche Datengrundlage über reale Verkäufe zur Verfügung. Die Kaufverträge werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zeitlich und sachlich differenziert ausgewertet und mit ihren wesentlichen Vertragsdaten, Ordnungsmerkmalen und mit den preis- und wertbestimmenden Merkmalen erfasst.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Bewertungsparameter (u. a. Lage, Baujahr, Fläche) sind dem Sachverständigen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachfolgende Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt worden.

Baujahre	Stichtag	Ortsteile	Wohnflaeche	Kaufpreis €/m² Wfl.	Σ Anpassung	angepasster Vergleichswert €	Gewichtung	Ausreisser	Vergleichswert €	Mittelwert
1965	2022	Kelkheim	69,00 m² WFL.	3.130 €	0,00%	3.130 €	1,0	N	3.130 €	3.061
1962	2022	Kelkheim	75,00 m² WFL.	3.533 €	0,00%	3.533 €	1,0	N	3.533 €	3.061
1968	2022	Kelkheim	60,00 m² WFL.	3.600 €	0,00%	3.600 €	1,0	N	3.600 €	3.061
1965	2022	Kelkheim	67,00 m² WFL.	3.433 €	0,00%	3.433 €	1,0	N	3.433 €	3.061
1962	2023	Hornau	79,00 m² WFL.	1.519 €	0,00%	1.519 €	1,0	N	1.519 €	3.061
1973	2023	Münster (MTK)	74,00 m² WFL.	2.500 €	0,00%	2.500 €	1,0	N	2.500 €	3.061
1972	2023	Münster (MTK)	58,00 m² WFL.	3.621 €	0,00%	3.621 €	1,0	N	3.621 €	3.061
1974	2023	Münster (MTK)	71,00 m² WFL.	2.394 €	0,00%	2.394 €	1,0	N	2.394 €	3.061
1971	2024	Hornau	83,00 m² WFL.	3.343 €	0,00%	3.343 €	1,0	N	3.343 €	3.061
1965	2024	Kelkheim	65,00 m² WFL.	3.538 €	0,00%	3.538 €	1,0	N	3.538 €	3.061



Qualität der Preisverteilung

Bezogen auf die Vergleichspreise ist gemäß Vergleichswertrichtlinie die statistische Qualität der Preisverteilung zu prüfen. Dazu dienen die Streuungsmaße Standardabweichung und Variationskoeffizient. Die Standardabweichung bildet die durchschnittliche absolute Abweichung vom Mittelwert einer Verteilung ab. Liegen die Werte einer Verteilung innerhalb einer Spanne, die nicht größer oder kleiner als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert ausfällt, so ist anzunehmen, dass die Verwendbarkeit der Verteilung nicht durch Extremwerte statistisch infrage gestellt ist. Mit anderen Worten: Liegen Werte außerhalb dieser Spanne, so liegen Extremwerte vor.

Der Variationskoeffizient ist eine weitere Maßgröße zur Prüfung der Verwendbarkeit der Zahlenreihe. Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert (= arithmetisches Mittel) und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert. Liegt die durchschnittliche Abweichung der Werte zum Mittelwert unterhalb von 20 % bis 30 %, so ist die Zahlenreihe als statistisch verlässlich zu qualifizieren, d. h. die Werte können zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall erfüllten die zum Vergleich herangezogenen Daten diese Bedingung.

Ausreißer

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden die Vergleichspreise auf mögliche Ausreißer untersucht, um diese im weiteren Rechengang als Störgrößen aus der Betrachtung auszuschließen.

Zu- und Abschläge

Weitere wertbestimmende Abweichungen der Vergleichsobjekte werden vor der Ausreißerüberprüfung entsprechend berücksichtigt, soweit diese Merkmale in der Kaufpreisauskunft veröffentlicht sind.

Vorläufiger Vergleichswert

Der Mittelwert der Vergleichspreise ist gemäß Vergleichswertrichtlinie der vorläufige Vergleichswert. Dieser Wert ist auf der Grundlage von § 8 (2) Nr. 1 ImmoWertV (Marktanpassung) und § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV (besondere Grundstücksmerkmale) zum Vergleichswert anzupassen.

Auswertung		Ergebnis
Anzahl		10
Q 0,25 = Q1 = erstes Quartil = unteres Quartil		1.775
Median		3.388
Q 0,75 = Q3 = drittes Quartil = oberes Quartil		3.464
Differenz zwischen dem dritten und dem ersten Quartil = Interquartilsabstand		1.689
Grenze für Ausreißer unten		-758
Grenze für Ausreißer oben		5.997
Maximaler Wert		3.621
Minimaler Wert		1.519
Mittelwert		3.061
Spannweite		2.102
Standardabweichung		664
Variationskoeff.		0,22
Ø Vergleichswert €/m²		3.061
Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Abweichungen vom Ø Vergleichswert		
Marktsituation (Angebot- und Nachfragesituation)	0,00%	0
Lage	-5,00%	-153
Ausstattung / Zustand	-2,50%	-77
Gemeinschaftseigentum (u.a. Gebäudeart, Alter)	0,00%	0
Verfügbarkeit (vermietet; nicht vermietet)	0,00%	0
Sondernutzungsrechte (u.a. Pkw-Stellpl., Garten)	0,00%	0
Immobilienpreisindex	0,00%	0
indirekter Vergleichswert		2.832
Wohnfläche		79
Vergleichswert €/m² Wfl.		2.832
oberer Grenzwert		285.129
unterer Grenzwert		119.620
Angemessener Vergleichswert		222.993
Garage (n)		0
Pkw-Stellpl. / Carport		0
Vergleichswert		222.993
rd,		220.000

Ergebnis der Plausibilisierung

Das arithmetische Mittel ist ein anerkannter und gebräuchlicher statistischer Mittelwert. Durch die Methode der Durchschnittsbildung finden – mit Ausnahmen der Extremwerte – alle Daten der Grundgesamtheit Berücksichtigung. Durch die Berechnung des Variationskoeffizienten ist die Güte des Ergebnisses zu würdigen. Der Variationskoeffizient ist eine Maßgröße zur Prüfung der Verwendbarkeit der Zahlenreihe (bezüglich der Qualität der Stichprobe / Vergleichspreise). Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert.

Das Ergebnis der Stichprobe ist i. d. R. zu verwerfen, wenn der Variationskoeffizient $> 0,2$ ist. Im vorliegenden Fall zeigt der Variationskoeffizient mit 0,22 Kein belastbares Ergebnis der Stichprobe. Die Daten sind insofern für eine direkte Vergleichswertermittlung nicht verwendungsfähig und können jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten vorläufigen Ertragswertes herangezogen werden.

In dem Zeitraum 2022 bis 2024 beträgt der plausibelste Durchschnittswert 3.061€/m² Wfl. (± 664 € Standardabweichung) für eine vergleichbare Eigentumswohnung

in der bewerten Lage. In dem o. g. Zeitraum bewegen sich die Vergleichspreise in einer Spanne von 1.519 €/m² Wfl. bis 3.621 €/m² Wfl. im Mittel 3.061 €/m² Wfl.

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale insbesondere des Unterhaltungszustandes sowie der konjunkturellen Lage (siehe Ausführungen zum Immobilienmarkt) erscheint ein Wert von 228.000 €/m² Wfl. plausibel.

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m²	Kaufpreis	Werte [EUR/m² (Stk.)]				Verkehrswert EUR
				Vergleichspreise			ange- messen	
				von	bis	Mittel		
Eigentumswohnung 11	1	78,75		1.519	3.621	3.061	2.832	223.020
Pkw-Stellplatz	1			5.000	8.500	5.000	5.000	5.000

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut mit dem Stand für 2024.

vorläufiger Vergleichswert **228.020 EUR**

Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert 228.020 EUR

Vergleichswert (ungerundet) **228.020 EUR**

Vergleichswert (gerundet) **228.000 EUR**

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	89.977
	Ertragswert	224.000
	Vergleichswert	228.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	224.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	2.840
	x-fache Jahresmiete	26,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	3,80%
	Nettorendite (ReE/x)	2,92%
Mietfläche	Wohnfläche	78,75m²
	Nutzfläche	
	Σ	78,75m²
Ertrag	Jahresrohertrag	8.512
	Jahresreinertrag	6.534
Liegenschaftszins	Wohnen	1,75%
	Gewerbe	
	i.D.	1,75%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	23,23%
	Gewerbe	
	i.D.	23,23%

Wertermittlung für das Grundstück Schwarzwaldstr. 22 ETW Nr. 11
65779 Kelkheim (Taunus)

Wertermittlungsstichtag 23.08.2024

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

224.000 EUR

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 26.09.2024

Oliver M. Margraf

11. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist vorhanden.
Zubehör	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

12. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Straßenansicht:



Straßenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Untergeschoss Innenansicht exemplarisch:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

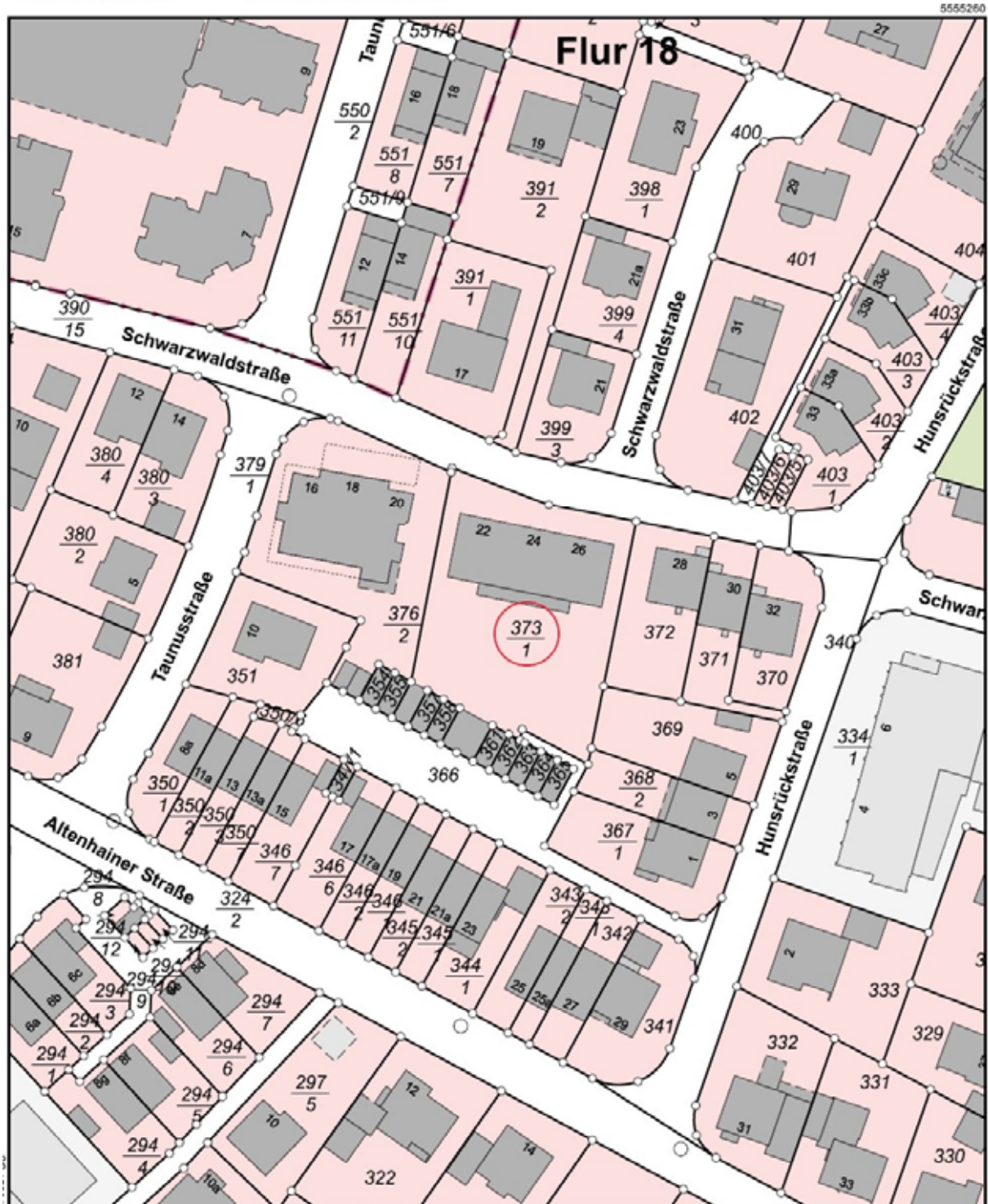
Hessen

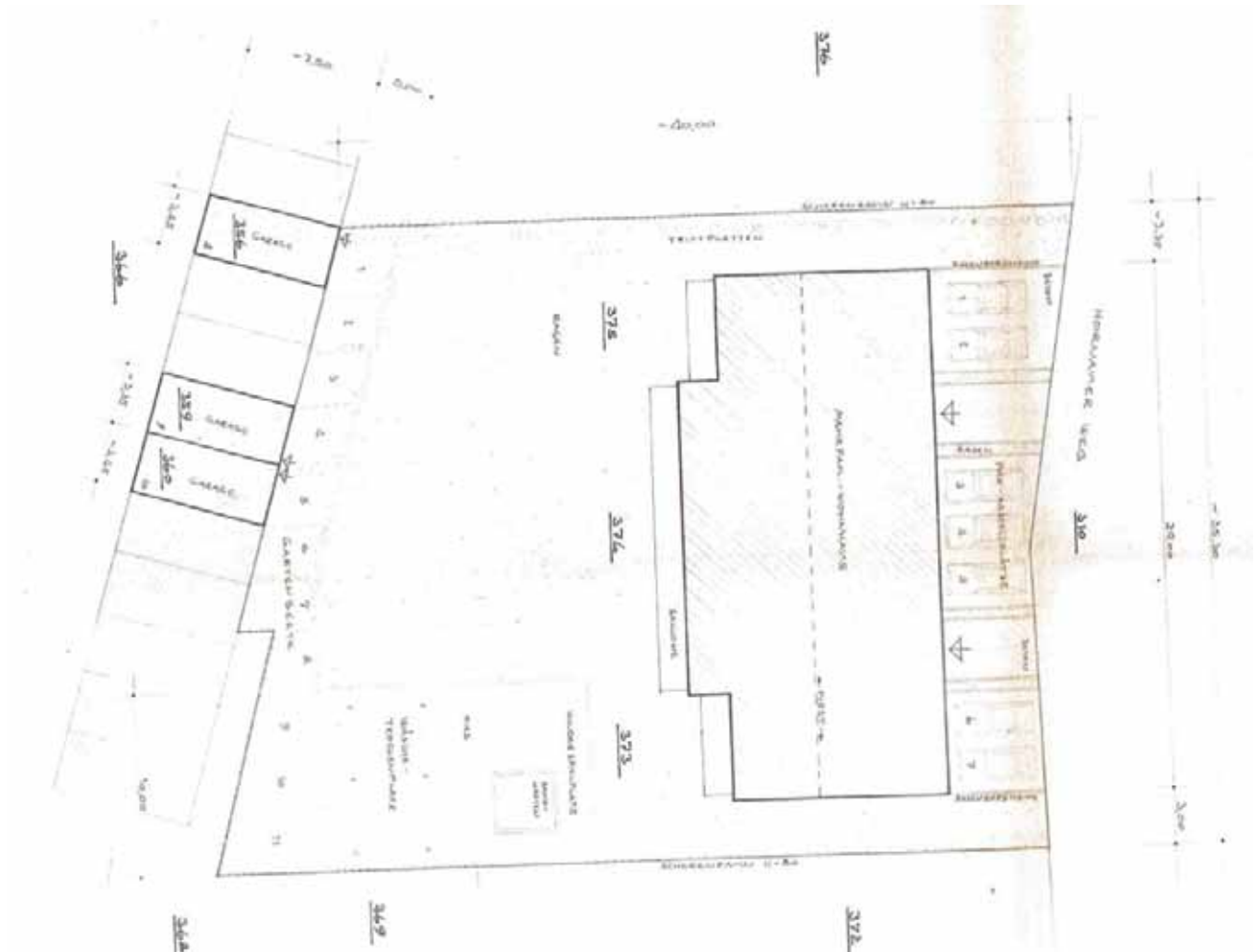
Erstellt am 25.08.2024

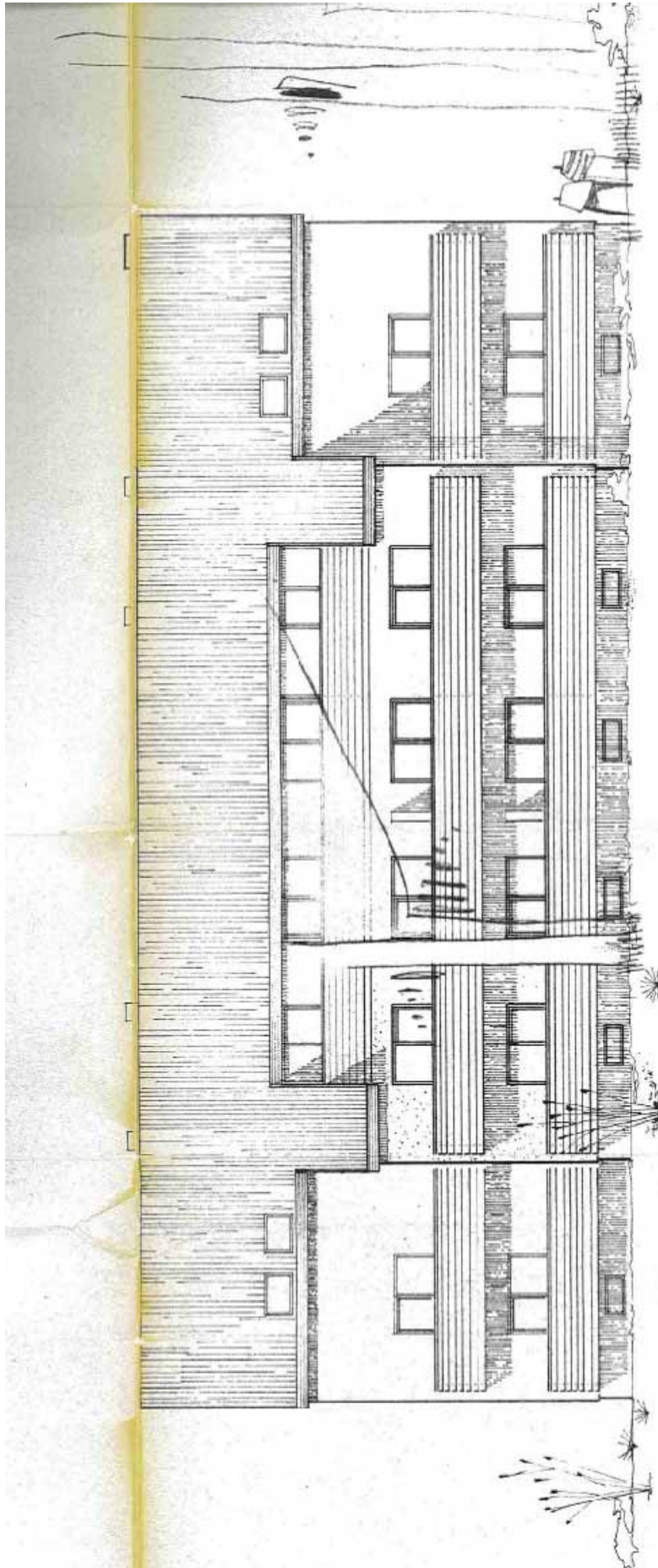
Antrag: 202651705-2

Flurstück: 373/1
Flur: 18
Gemarkung: Fischbach

Gemeinde: Kelkheim (Taunus)
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

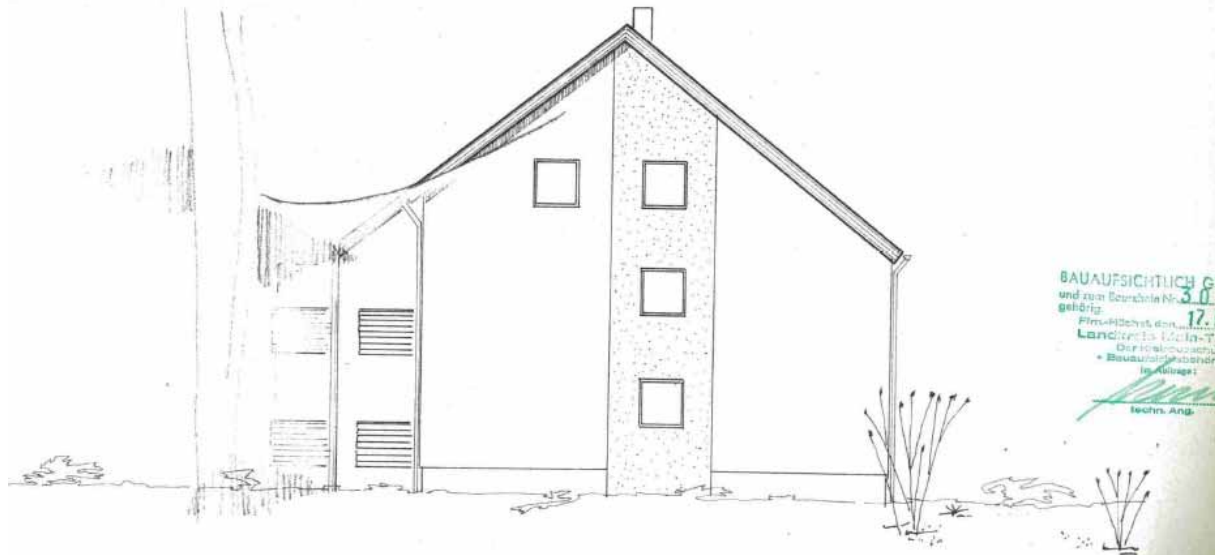






NEUBAU VON EIGENTUMS WOHNUNGEN
FISCHBACH HORNHAUER WEG

ANSICHT



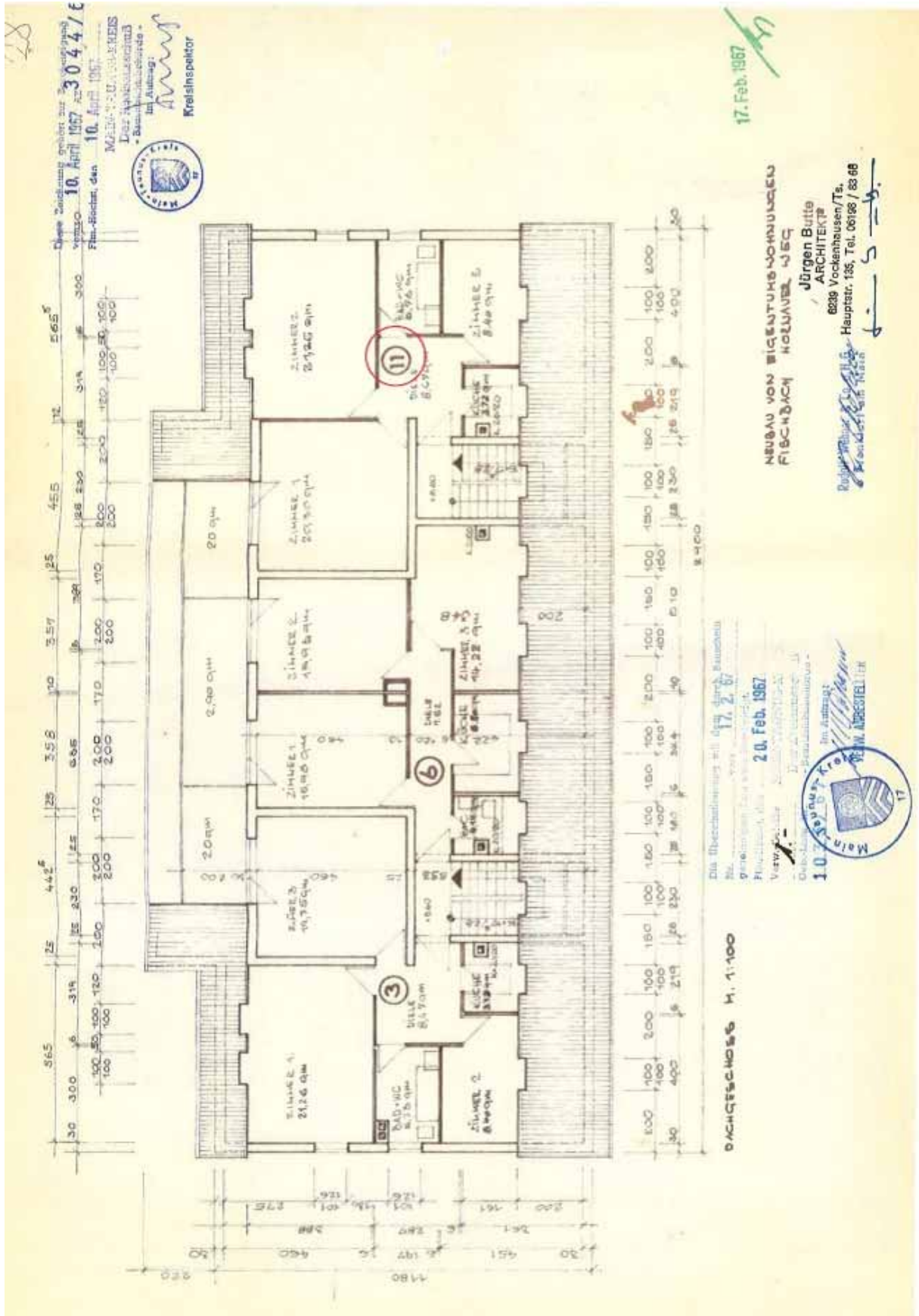
ANSICHT OST

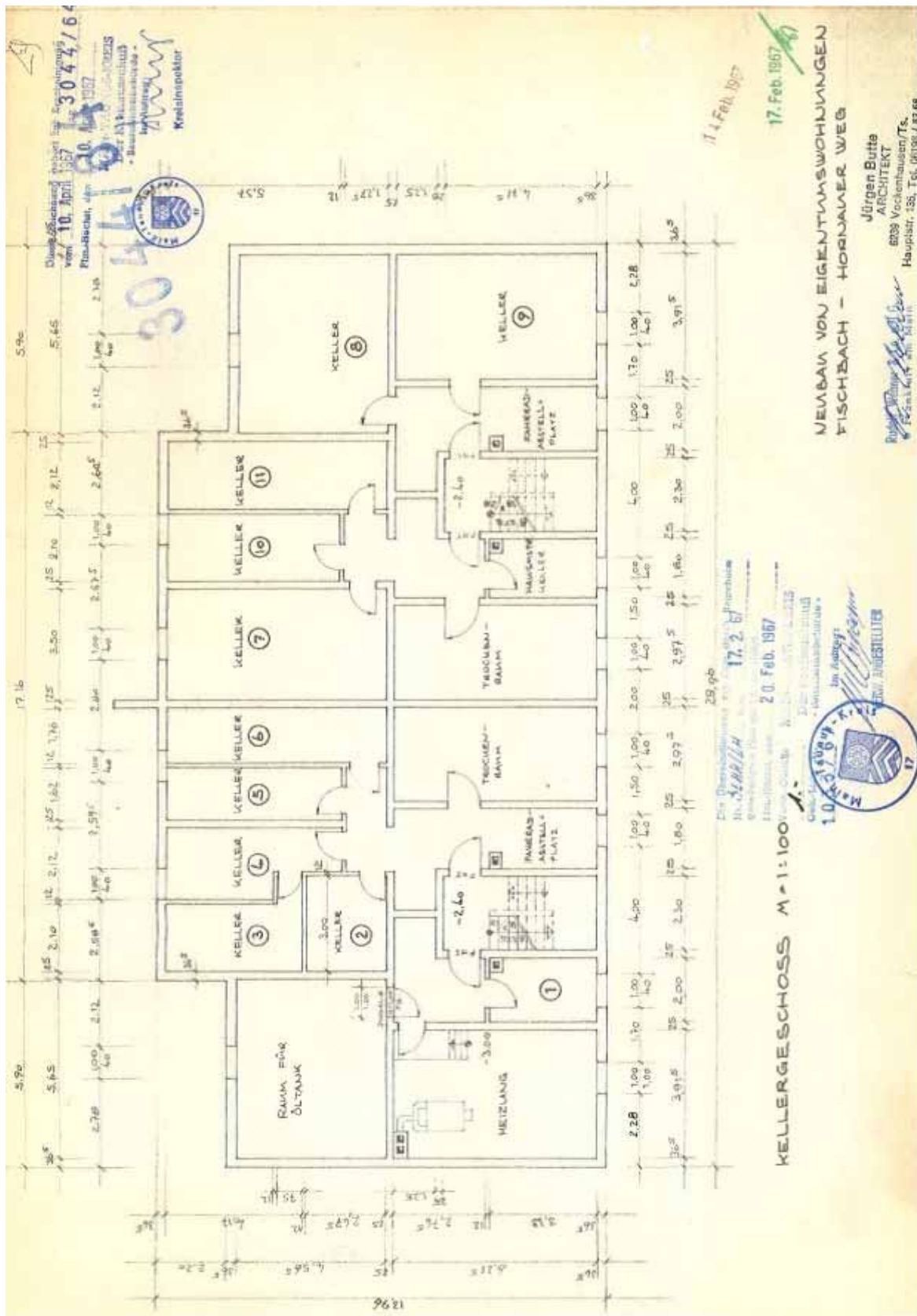
NEUBAU VON EIGENTUMSWOHNUNGEN
FISCHBACH HORNAUER WEG



ANSICHT WEST

NEUBAU VON EIGENTUMSWOHNUNGEN
FISCHBACH HORNAUER WEG





Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert/ Marktwert wird 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert/ Marktwert wird 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteeinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteeinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttoflächeninhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der

Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgemeingültige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-ImmobiliengeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

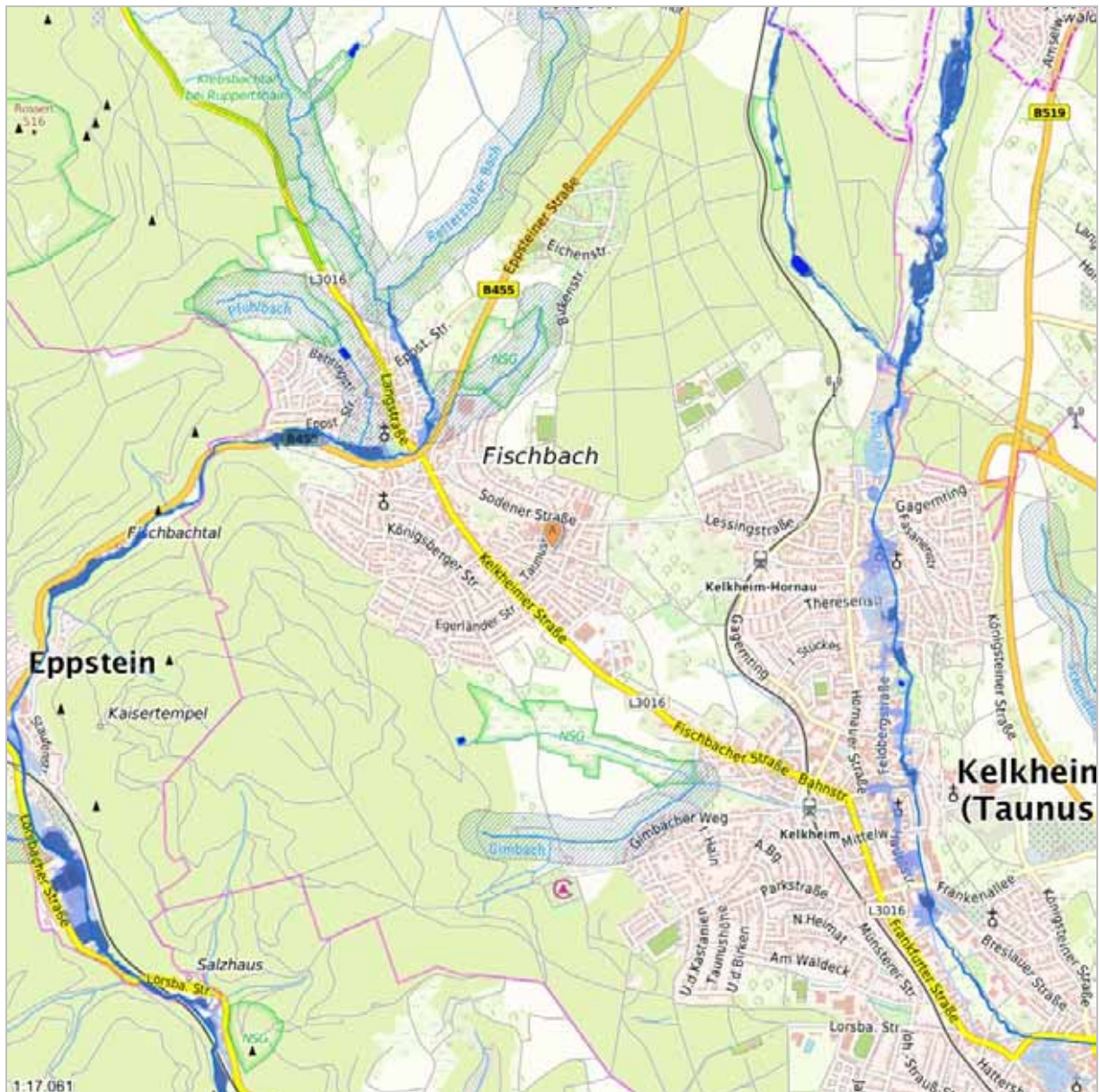
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



Gefährungsklasse der Objektadresse

GK1

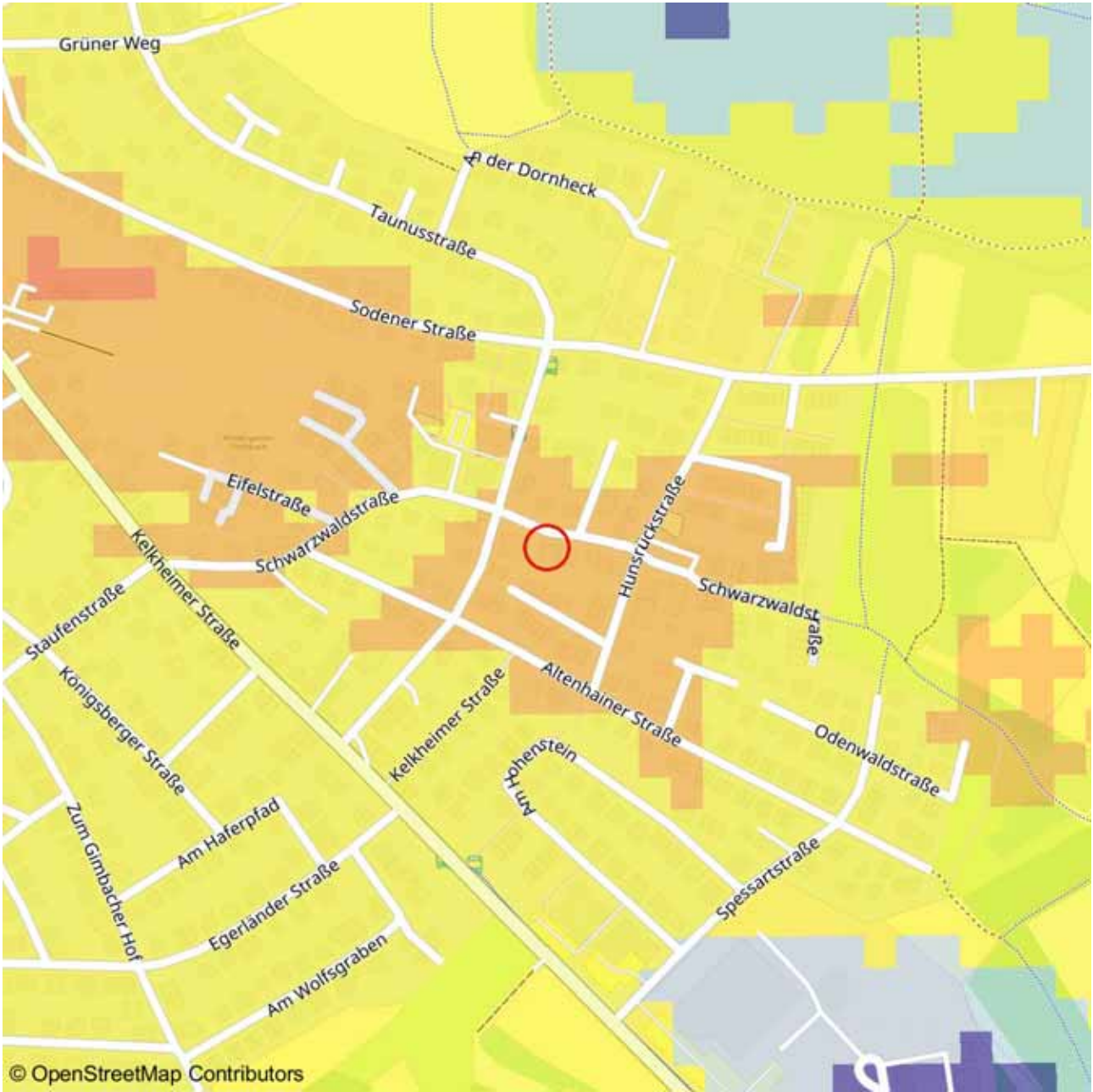
GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland , © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)