

GUTACHTEN 23-06-29 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks
Falkensteinstraße 3a in 65795 Hattersheim am Main.



Gartenfassade zur Südostseite

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **841 K 12/21**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt.-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 6077 74
Fax 49. (0) 69.60 6077 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	5
1.2 Haftung	6
1.3 Datenschutz	6
1.4 Gewährleistung	6
1.5 Salvatorische Klausel	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Baugenehmigung	10
2.6 Mieten und Mietverträge	11
2.7 Grundbuchauszug	11
2.8 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	11
2.9 Baulasten	12
2.10 Altlastenauskunft	12
2.11 Grundstücksgestalt und Topografie	12
2.12 Abgabenrechtliche Verhältnisse	12
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	12
2.14 Energieausweis und energetischer Bautenzustand	15
2.15 Brandschutz	15
2.16 Liegenschaftskennwerte	15
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	17
3.3 Umstände des Einzelfalls	17
3.4 Sachwertverfahren	17
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	17
4 WERTERMITTLUNG	18
4.1 Bodenwert	18
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4.4 Sachwertverfahren	24
4.5 Plausibilitätsbetrachtung	30

4.6	Swot-Analyse zum Wertermittlungsstichtag.....	35
5	MARKTWERTABLEITUNG	36

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug.....	38
Anlage II	Lageplan.....	39
Anlage III	Fotodokumentation	40
Anlage IV	Planunterlagen	48
Anlage V	Altlastenauskunft	53
Anlage VI	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	56

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VI sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich FINDER.
Lage	Falkensteinstraße 3a in 65795 Hattersheim am Main.
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem Reihendhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss zzgl. separater Garage.
Auftraggeber/in	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer/in gemäß Grundbucheintragung	Lfd. Nr. 5.1: [anonymisiert] -zu 1/2- Lfd. Nr. 5.2: [anonymisiert] -zu 1/2-
Mietstatus	Eigennutzung der Antragsgegnerin.
Ortstermin	02. Juni 2023 in Anwesenheit von: Antragsgegnerin und deren Sohn: [anonymisiert] Anwältin des Antragsstellers: [anonymisiert], nur bis zum Hauseingang Sachverständiger: Herr FINDER Mitarbeiter des SV: Herr Dipl.-Ing. Schmidt
Wertermittlungstichtag	02. Juni 2023, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	02. Juni 2023. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 237/3: 267 m ²
Baujahr	2005 gemäß Bauakte
Wertrelevante Wohnfläche	Rd. 120 m ² inkl. Badezimmer im Kellergeschoss und Balkon und überdachte Terrassenfläche jeweils zu 50 % berücksichtigt.
PKW-Stellplatz	Das zu bewertende Grundstück verfügt über eine Pkw-Einzelgarage. Vor der Garage können nebeneinander zwei weitere Fahrzeuge parkiert werden.

Bautenzustand	Das Gebäude weist mit 18 Jahren ein junges Baualter auf. Zugleich wirkt die Immobilie leicht ungepflegt und abgewohnt. Zahlreiche Innentüren sind beschädigt aufgrund von Vandalismus. An der Nordostgiebelfassade ist ein Risschaden im Putz vorhanden.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Ein Wärmedämmverbundsystem wurde nicht ausgeführt. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden. Gasbrennwerttherme im Dachgeschoss mit großem Warmwasserspeicher für die Solaranlage, Wärmeträger: Fußbodenheizung.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	Sicherheitsabschlag für Instandsetzungskosten: ./ 15.000 €
Marktwert	510.000 € bis 590.000 € , ausgewiesen mit 550.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen des Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der vorliegenden Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.2 HAFTUNG

Der Gutachter haftet nur für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflicht zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist - auch im Wege der Abtretung - ausgeschlossen. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für den/die Auftraggeber/in bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Sollte eine der vorgenannten Regelungen unwirksam sein, bleiben die anderen wirksam.

1.3 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

1.4 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

1.5 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollte eine der vorgenannten Regelungen unwirksam sein, bleiben die anderen wirksam.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELNS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSMQUELLEN

- Ortstermin.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Lageplan, Grundbuchauszug.
- Informationen des Antragsstellers: Telefonat, E-Mail mit Bodenrichtwertauskunft, Exposé, Immobilienwertanalysen: Ertragswert, Sachwert, Marktwert
- Informationen der Antragsgegnerseite: Mündliche Auskünfte, Infobroschüre mit Flächen und Grundrissplänen.
- Stadt Hattersheim: Bauakteneinsicht, Planungsrecht, Erschließungsbeitragsbescheinigung.
- Gutachterausschuss MTK - Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L.: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023.
- RP Darmstadt Abteilung Umwelt Wiesbaden: Altlastenauskunft.
- Kreisbauamt MTK: Baulastenauskunft.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Ruhige Wohnlage östlich des Stadtkerns von Hattersheim und westlich des Stadtkerns von Frankfurt am Main.								
Umliegende Bebauung	Relativ homogene Bebauungsstruktur, bestehend aus freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern, teilweise kleine Mehrfamilienhäuser, zum Teil Hinterhofbebauungen. Überwiegend 2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>S-Bahnhof Hattersheim:</td> <td style="text-align: right;">< 1,0 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):</td> <td style="text-align: right;">ca. 21 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahn-Anschlussstelle A66 Hattersheim:</td> <td style="text-align: right;">< 1,5 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main:</td> <td style="text-align: right;">ca. 11 km</td> </tr> </table>	S-Bahnhof Hattersheim:	< 1,0 km	Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 21 km	Autobahn-Anschlussstelle A66 Hattersheim:	< 1,5 km	Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 11 km
S-Bahnhof Hattersheim:	< 1,0 km								
Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 21 km								
Autobahn-Anschlussstelle A66 Hattersheim:	< 1,5 km								
Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 11 km								
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomien und Bildungseinrichtungen sind in Hattersheim vorhanden. Der weitere Bedarf kann im nahe gelegenen Main-Taunus-Zentrum oder in den Innenstädten von Frankfurt am Main, Mainz oder Wiesbaden gedeckt werden.								
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind Pkw-Stellplätze nur in begrenzter Anzahl vorhanden. Das zu bewertende Grundstück verfügt über eine Pkw-Einzelgarage. Vor der Garage können nebeneinander zwei weitere Fahrzeuge parkiert werden.								
Erschließung	C Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	Der Zugang des Grundstücks erfolgt über die nordwestlich verlaufende Falkensteinstraße. Das Gebäude wird über die Nordwestseite, Nordostseite und Südostseite belichtet. Balkon und Terrasse sind nach Südosten gerichtet.								
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe (wie beispielsweise Werkstatt, Schreinerei, Lackiererei) wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.								

Lärmimmissionen

Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden während des Ortstermins nicht festgestellt. Temporäre Beeinträchtigungen durch Fluglärm sind nicht auszuschließen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Einwohner in Hattersheim am Main: ca. 28.040 (Stand 30.12.2021)

Nach den demographischen Statistiken der Bertelsmann Stiftung wird für die Stadt Hattersheim in der Zeit von 2012 – 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von plus 7,7 % prognostiziert (zum Vergleich: Frankfurt am Main +14,2 %; Wiesbaden + 5,4 %; Offenbach am Main + 7,7 %, Main-Taunus-Kreis + 5,1 %, Landkreis Offenbach + 4,9 %, Bad Homburg vor der Höhe + 7,3 %).

Quellen: <http://www.hattersheim.de> <http://www.wegweiser-kommune>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITENTatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung.
Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und
ausgebautes Dachgeschoss

Zulässige Nutzung Wie vor.

Planungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt nach Homepage der Stadt Hattersheim nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Homepage der Stadt Hofheim am Taunus

Maßgebend für eine planungsrechtliche Beurteilung ist §34BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und wurden nicht recherchiert.

2.4.2 Denkmalschutz

Das Gebäude steht gemäß Homepage des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen nicht unter Denkmalschutz.

Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>

2.4.3 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Vermerke bezüglich eines Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 BAUGENEHMIGUNG

Folgende Auszüge aus der Baugenehmigung wurden vom Bauamt der Stadt Hattersheim digital zur Verfügung gestellt:

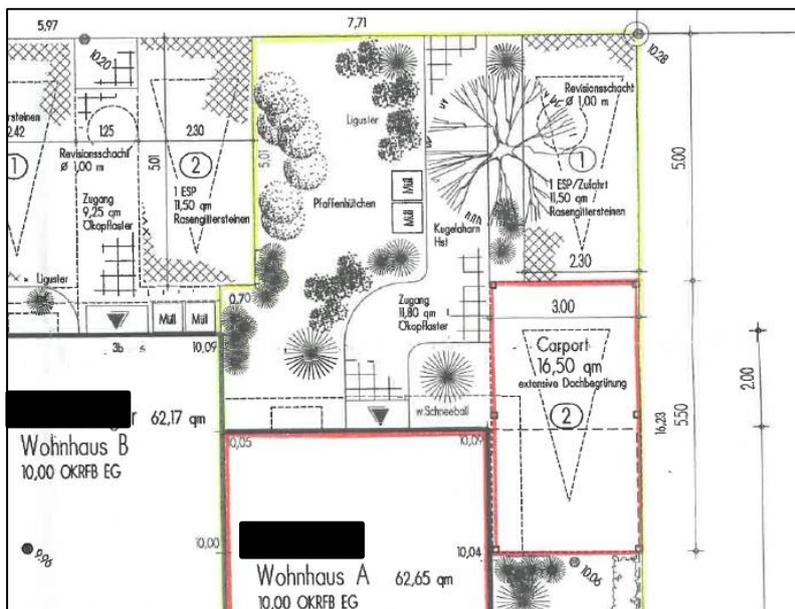
Aktenzeichen: 63-061 VA 00136.05-12 Neubau eines Einfamilienhauses (Reihenhaus) mit Carport und Pkw-Stellplatz - Haus A –

Baugenehmigungsfreies Vorhaben „Carport mit Flachdach“

Hinweis

Das baugenehmigungsfrei Vorhaben (Carport mit Flachdach) wurde nicht ausgeführt.

In der vorliegenden Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienhauses (Reihenhaus) mit Carport und Pkw-Stellplatz - Haus A“ ist die im baulichen Ist-Zustand ausgeführte Garage auf den Plänen als Carport dargestellt. Gleichzeitig ist in der Bauakte für eine Fertigteilgarage eine Maßangabe für umbauten Raum dargestellt.



Wohnhaus	646,16 cbm
Fertigteilgarage	41,25 cbm = 687,41 cbm

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird unterstellt, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der am Ortstermin angetroffenen Art, Umfang und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt ist oder geduldet wird.

2.6 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Eigennutzung der Antragsgegnerin. Ein Mietverhältnis ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt.

2.7 GRUNDBUCHAUSSUG

2.7.1 Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.7.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Außer der Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft sind in der Abteilung II des Grundbuchs nur gelöschte Eintragungen aufgeführt.

2.7.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Neben einer Grundschuld sind in Abteilung III des vorliegenden Grundbuchauszugs nur gelöschte Eintragungen vorhanden. Die Grundschuld bleibt im Rahmen der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

2.8 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen durchgeführt.

2.9 BAULASTEN

Gemäß Auskunft des Amts für Bauen und Umwelt für den Main-Taunus-Kreis vom 24.05.2023 besteht für das zu bewertende Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

2.10 ALTLASTENAUSKUNFT

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor. Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen und Erstellung eines Bodengutachtens möglich.

Für das zu bewertende Flurstück besteht nach Altlastenauskunft des RP Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 23.05.2023 kein Altlastenverdacht, siehe auch Anlage V des Gutachtens. Im Rahmen dieses Wertermittlungsgutachtens wird Altlastenfreiheit unterstellt.

2.11 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Annähernd rechteckige, funktionale Grundstücksgestalt, an der nordwestlichen Grundstücksgröße besteht ein geringfügiger Versprung, siehe Anlage II des Gutachtens. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 7,5 - 8,5 m, die Grundstückstiefe ca. 31 m. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.12 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSSE

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hattersheim - Referat 8 Stadtwerke - vom 31.05.2023 sind die Erschließungsbeiträge (Wasser und Abwasser) für das zu bewertende Grundstück abgegolten, siehe Anlage VI im Gutachten. Mittelfristig sei nicht mit erneuten Beiträgen zu rechnen.

2.13 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Datum des Ortstermins:

02. Juni 2023

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Straßenseite = Nordwest

Rückwärtiger Garten = Südost

Allgemein

Grundstück bebaut mit einem Reihenendhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss zzgl. separater Garage.

AUSSENBEGEHUNG

Dach

Satteldach. Dachdeckung: Ziegeldeckung. Zur Südseite eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung installiert. Dachüberstand giebelseitig mit Holz verkleidet, augenscheinlich funktionstüchtig.

Fassade

Putzfassade mit abgesetztem Sockelputz. Ein Wärmedämmverbundsystem wurde nicht ausgeführt. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden.

Am Balkon sind stirnseitig Veralgung und Putzschäden sichtbar, sowie ein Risschaden an der Balkonuntersicht.

Vorgarten

Hofbefestigung mit Basaltplaster versehen. Kleiner Vorgarten trennt die Häuser 3a und 3b voneinander ab.

Garage zur Nordostseite

Garage mit Satteldachausführung mit Ziegeldeckung. Metallkonstruktion, welche mit einem Rauputz versehen wurde. Am Rolltor ist eine Delle sichtbar, zuweilen hängt das elektrisch betriebene Rolltor nach Auskunft der Bewohnerin/Miteigentümerin. Die Garage verfügt in der Dachkonstruktion über weitere Staufläche. Vor der Garage können nebeneinander zwei weitere Fahrzeuge parkiert werden

Rückwärtiger Garten

Einfriedigung zur Südwestseite: Edelstahlgeländer bzw. Edelstahlzaun, zu den anderen Seiten Hecke, verputzte Wand und Holzschutzzaun.

Außenbeleuchtung im rückwärtigen Garten zur nordöstlichen Grundstücksgrenze sei nicht mehr funktionstüchtig, da die Leitungen von Kaninchen beschädigt worden seien nach Auskunft der Miteigentümerin.

Terrasse: unterhalb des Balkons Betonwerkstein. Gesamter Garten in einem ungepflegten Zustand.

INNENBEGEHUNG

Erdgeschoss

Allgemein

Das Erdgeschoss verfügt über ein separates WC, Küche, einen Abstellraum und einen großzügigen Wohn/Essbereich mit offener Treppe und eine Terrasse.

Bodenbelag: großformatige Feinsteinzeugfliesen teilweise beschädigt. Wände: gespachtelt mit einem Strukturputz versehen. Decke: analog zu den Wänden. Innentüren teilweise beschädigt. Hebe-/Schiebetüranlage im Wohn-/Essbereich zur Giebelseite, nach Auskunft der Bewohnerin/Miteigentümerin nicht mehr gänzlich funktionstüchtig (nicht mehr vollständig zu schließen). Die Einbauküche wird im vorliegenden Bewertungsfall als bewegliches Mobiliar bewertet und ist nicht Bewertungsgegenstand.

Weitere Auskünfte während des Ortstermins

Nach mündlicher Auskunft der Bewohnerin und Miteigentümerin sei die Badewanne im Obergeschoss nicht funktionstüchtig: an einem Lichtauslass der Decke im Erdgeschoss auf Höhe des Treppenhauses sind Feuchtigkeitsflecken sichtbar. Aus dem Downlight würde Wasser austreten.

Gäste-WC am Hauseingang

Modern dem Baujahr entsprechend ausgestattet. Bodenbelag: Fliesen. Wände: teilweise gefliest. Sanitäre Ausstattung: Waschtisch, wandhängendes WC.

Obergeschoss

Allgemein

Das Obergeschoss verfügt über zwei Zimmer, einen Flur, ein Tageslichtbadezimmer und einen Balkon.

Bodenbelag der Wohnräume und Flur: Holzparkettboden. Auch im Obergeschoss ist eine Innentüre am Holzfutter beschädigt. Im Deckenbereich des Zimmers Nordost ist ein kleiner Feuchtigkeitsfleck sichtbar, ob dieser noch aktiv konnte am Ortstermin nicht festgestellt werden.

Badezimmer

Bodenbelag: Fliesen. Wände in Teilbereichen gefliest. Sanitäre Ausstattung: bodengleiche Dusche, wandhängendes WC, Eckbadewanne, Waschtisch. Kaltwasserarmatur des Waschtischs funktioniert nicht, Unterputzkonstruktion. Hier schleift die Duschtüre.

Balkon

Balkon mit einer Art Sandsteinplatten belegt, starke Vermoosung sichtbar.

Dachgeschoss

Allgemein

Das Dachgeschoss verfügt über ein Studio, ein Duschbadezimmer und einen Heizungsraum. Am Übergang zwischen Trockenbau und Putz im Treppenhaus ist ein deutlicher Fugenabriss sichtbar. Weitere beschädigte Innentüre. Bodenbelag: massiver Parkettboden, deutliche Abnutzungsspuren vorhanden. Zwei Dachflächenfenster. Außen liegender Sonnenschutz vorhanden, elektrisch betrieben.

Weiteres Badezimmer zur Nordostseite

Bodenbelag: Fliesen. Wände: teilweise gefliest. Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, Dusche abgetrennt mittels Glasbausteinen, Waschtisch.

Heizung im DG

Gasbrennwerttherme mit großem Warmwasserspeicher für die Solaranlage. Wärmeträger: Fußbodenheizung.

Kellergeschoss

Allgemein

Das Kellergeschoss verfügt über einen Flur, ein Duschbad mit integrierter Waschküche, einen Hausanschlussraum und einen weiteren Raum.

Zugang: Stahlterre mit massiven Holztreppe mit Abnutzungsspuren. Eine Treppenstufe hat Spiel.

Bodenbelag: Feinsteinzeugfliesen. Decke (nicht abgehängt) mit integrierten Downlights.

Raum zur Gartenseite

Lichte Raumhöhe: ca. 2,09 m. Tageslicht über Kellerlichtschacht. Leichter, begrenzter Schimmelbefall in der Raumecke Südwest oberhalb der Sockelfliesen, davor ist ein Bett/Matratze aufgestellt.

Badezimmer/Waschküche

Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, Dusche mit Glastür, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Das Fenster respektive der Lichtschacht wurde versiegelt, siehe Foto-Nr. 5 in der Anlage des Gutachtens. Eine Hebeanlage ist vorhanden

Hausanschlussraum zur Straßenseite

Hier ist die Elektrounterverteilung installiert. Die Wand zur Straßenseite ist im Trockenbau verkleidet, um Gas- und Wasserzähler und weitere Installationen zu verdecken.

Weiterführend sind das Wertermittlungsobjekt und der Bautenzustand in den Anlagen des Gutachtens beschrieben.

2.14 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Der energetische Gebäudezustand entspricht dem Baujahr aus 2005. Ein Solaranlage zur Warmwasserbereitung ist auf dem Dach installiert.

2.15 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Grundstücksfläche

Flurstück 237/3

267 m²

2.16.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 des Wohnhauses

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne ermittelt.

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF circa
Kellergeschoss		62,65 m²
Erdgeschoss		62,65 m²
Obergeschoss		62,65 m²
Dachgeschoss		62,65 m²
	Σ rund	251 m²

2.16.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde von Erd- und Obergeschoss wurde der vorliegenden Wohnflächenberechnung aus der Bauakte des Bauaktenarchivs entnommen. Die Terrasse ist in der Flächenaufstellung nicht ausgewiesen, ein separater Flächenansatz wird seitens des Sachverständigen zum Ansatz gebracht, analog zum darüberliegenden Balkon.

Das Dachgeschoss wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung seitens des Sachverständigen mittels eines Laserdistanzmessgerätes, während des Ortstermins überschlägig aufgemessen, da das Dachgeschoss in der Bauakte nur als Speicher klassifiziert wurde.

Abweichend zur Wohnflächenverordnung wird das Badezimmer im Kellergeschoss bei der Ableitung der Wohnfläche berücksichtigt, da solche Ausbauten eine Wertrelevanz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufweisen.

	Wohnflächenberechnung nach Bauakte Hattersheim inkl. Putzabschlag
Erdgeschoss	
Essen Wohnen	31,03 m ²
Abstellraum	1,61 m ²
WC	1,84 m ²
Windfang	2,31 m ²
Küche	7,41 m ²
Summe	44,20 m²
Obergeschoss	
Eltern	17,62 m ²
Bad	6,35 m ²
Flur	3,57 m ²
Kind	16,51 m ²
Balkon zu 50 %	2,36 m ²
Summe	46,41 m²
Gesamt EG + OG	90,61 m²
Weitere Flächen	
Dachgeschoss nach örllichem Aufmaß, ca.	21,00 m ²
Terrasse zur Südseite, vom Balkon überdeckter Bereich zu 50 %	2,36 m ²
Badezimmer im Untergeschoss	6,35 m ²
Gesamt	120,32 m²

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird eine wertrelevante Wohnfläche von rund 120 m² zum Ansatz gebracht.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Reihenendhaus und einer Pkw-Garage bebaut.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann.

Für eine Wertermittlung ausschließlich im Vergleichswertverfahren liegt keine hinreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen vor, die zeitnah getätigt wurden.

Die Liegenschaft ist als Einfamilienhaus überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors / Sachwertfaktors bewertet.

Der Marktwert wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Die vorliegenden Kauffälle, Angebotspreis und Veröffentlichungen in Immobilienmarktberichten dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

3.4 SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Bodenwert, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Marktanpassungsfaktor/
Sachwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Immobilienmarktbericht und Kaufpreisfällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 590 €/m² für Wohnbauflächen, baureifes Land, Fläche des Richtwertgrundstücks 410 m², erschließungsbeitragsfrei

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: BORIS Hessen

Bodenrichtwertentwicklung

Bodenrichtwert 2020: 540 €/m²

Jährliche Preissteigerung im Zeitraum 2020 - 2022: Ø ca. + 4,5 %/Jahr

4.1.2 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung nach dem Vergleichswertverfahren nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone: Durchschnittlich. Das Bewertungsobjekt liegt an der westlichen Grenze der maßgebenden Bodenrichtwertzone. Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone weist das zu bewertende Grundstück keine wertrelevanten Lagevor- oder Lagenachteile auf, die einen Zu- oder Abschlag rechtfertigen würden.

Grundstücksgestalt und Topografie: Funktionale Grundstücksgestalt. Topographisch ist das Grundstück annähernd eben.

Grundstücksgröße: Das Richtwertgrundstück ist mit einer Größe von 410 m² ausgewiesen, demgegenüber steht das Bewertungsobjekt mit 267 m². Für abweichende Grundstücksgrößen sind im Immobilienmarktbericht Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Daraus resultiert ein Faktor von ca. 1,049 (1,08/1,03).

Konjunkturelle Anpassung:

Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. Die Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Grundstücksfläche		Bodenrichtwert		Wertfaktor		Bodenwert
267 m ²	x	590 €/m ²	x	1,049	=	165.177 €
					rd.	165.000 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus unterschiedlichen Grundstücksgrößen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst. Datengrundlage für die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten ist die Kaufpreissammlung.

Nachfolgende **regionale** Umrechnungskoeffizienten für den **individuellen Wohnungsbau** können zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgrößen der Bewertungsobjekte von der Bodenrichtwertdefinition angewendet werden. Die ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten sind nicht um die Geschossfläche (GFZ) bereinigt.

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
200	1,11
250	1,08
300	1,06
350	1,04
400	1,03
450	1,01
500	1,00
550	0,99
600	0,98
650	0,97
700	0,96
750	0,96
800	0,95
850	0,94

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
900	0,94
950	0,93
1.000	0,93
1.050	0,92
1.100	0,92
1.150	0,91
1.200	0,91
1.250	0,90
1.300	0,90
1.350	0,90
1.400	0,89
1.450	0,89
1.500	0,89

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.2.1 Instandsetzungsbedarf, Revitalisierung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmoblie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Sachwertfaktoren) sind ebenfalls Gebrauchtimmoblien, welche kleinere Instandsetzungs- oder Modernisierungsdefizite aufweisen.

Das Gebäude weist für sein relativ junges Baualter, in Teilbereichen einen relativ ungepflegten Bautenzustand auf. Abnutzungsspuren an den Bodenbelägen, beschädigte Innentüren sind u. a. vorhanden.

Erneuerungsbedürftig respektive seitens eines Fachmanns zu überprüfen sind folgende Bauteile:

- Innentüren (teilweise beschädigt)
- Sockelfliesen im Kellergeschoss (nach Auskunft der Bewohnerin)
- Leichte Schimmelproblematik im Zimmer Südost im Kellergeschoss
- Feuchtigkeitsaustritte an den Downlights im Deckenbereich
- Überprüfung der Duschtüren
- Überprüfung des Ablaufs der Badewanne und Armatur des Waschbeckens im Obergeschoss
- Sonstiges und Kleinarbeiten.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird für o. a. Schäden- und Überprüfungsarbeiten ein Sicherheitsabschlag mit einer Spanne von 10.000 € bis 20.000 € bewertet und mit dem Mittelwert über 15.000 € zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Bei dem o.a. Kostenansatz handelt es sich um einen überschlägigen Sicherheitsabschlag. Genauere Kosten können erst nach Prüfung der Ursachen (Wasseraustritt an den Downlights) und Einholung von Angeboten ermittelt werden.

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Ursprungsbaujahr nach Energieausweis:	2005
Bewertungsstichtag im Jahr:	2023
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	18 Jahre

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für eine systemkonforme Sachwertberechnung nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses, wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen. Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Abweichend von der ImmoWertV 2021 wird die Ableitung der Restnutzungsdauer zwecks Systemkonformität nicht mit dem neuen Modellansatz ermittelt, sondern nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht.

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung (Dämmung)	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0
Summe	20	0

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

- 0 - 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Gebäudealter	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	< 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
65 Jahre	12	19	29	39	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
55 Jahre	16	23	31	41	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
45 Jahre	25	28	35	43	52
40 Jahre	30	32	37	45	53
35 Jahre	35	36	40	47	54
30 Jahre	40	40	43	49	55
25 Jahre	45	45	47	51	57
20 Jahre	50	50	51	54	58
15 Jahre	55	55	55	57	60
10 Jahre	60	60	60	60	62
5 Jahre	65	65	65	65	65
0 Jahre	70	70	70	70	70

Unter Berücksichtigung des ermittelten Punktwertes 0 und des ursprünglichen Baujahres wird im vorliegenden Bewertungsfall die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **52 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.4 SACHWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) *Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.*

(2) *Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

1. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
2. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
3. *dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) *Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.*

(4) *Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

4.4.1 Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren

ImmoWertV 2021, § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten:

(1) *Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.*

(2) *Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosteneinzelner Bauleistungen ermittelt werden.*

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren / Marktanpassungsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht sind zur Ableitung der Normalherstellungskosten die NHK 2010 zu verwenden.

Auszug aus den NHK 2010:

Quelle: Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			1			23,0%
Dächer			1			15,0%
Außentüren und Fenster			1			11,0%
Innenwände und Türen			1			11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11,0%
Fußböden			0,5	0,5		5,0%
Sanitäreinrichtungen				1		9,0%
Heizung				1		9,0%
Sonstige Technische Ausstattung			0,5	0,5		6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
Typ 2.11	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €	
Außenwände	0 €	0 €	181 €	0 €	0 €	181 €
Dächer	0 €	0 €	118 €	0 €	0 €	118 €
Außentüren und Fenster	0 €	0 €	86 €	0 €	0 €	86 €
Innenwände und Türen	0 €	0 €	86 €	0 €	0 €	86 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	86 €	0 €	0 €	86 €
Fußböden	0 €	0 €	20 €	24 €	0 €	43 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	0 €	85 €	0 €	85 €
Heizung	0 €	0 €	0 €	85 €	0 €	85 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	0 €	24 €	28 €	0 €	52 €
				Kostenkennwert		823 €
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		823 €/m ²				
Baupreisindex Wohngebäude		2010	=	90,0		Korrekturfaktor
						1,766
(Quelle: Stat. Bundesamt)	I. Quartal	2023	=	158,9		
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:						1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert		823 €/m ²	x	1,766	x	1,000
	= rund	1.452 €/m²				-BGF inkl. 19 % MwSt.

4.4.2 Sachwertberechnung

Zusammenfassung		
Bodenwert:		165.000 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		52 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		251 m ²
Wohnfläche gerundet:		120 m ²
GrundstücksgroÙe:		267 m ²
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		1.452 €/m ² -BGF
B.o.G., überschlägiger Sicherheitsabschlag		-15.000 €
Sachwertberechnung		
	Brutto-Grundfläche [m ²]	251 m ²
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	1.452 €/m ²
=	Normalherstellungskosten	364.452 €
+	Balkon, Garage	25.000 €
+	Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA:	4% entspr. 15.578 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)	405.030 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	52 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
./.	Alterswertminderung (linear) in %	25,71 -104.151 €
=	Zeitwert, Wohnhaus	300.879 €
+	Bodenwert	165.000 €
	Vorläufiger Sachwert	465.879 €
Marktanpassung siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten		
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	ca. 1,53
	Marktanpassung auf den Wertermittlungsstichtag	ca. 0,85
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	605.876 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
>	entspricht in €/m ² Wohnfläche	5.049 €
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	2.269 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)		
>	Sind nicht vorhanden.	-15.000 €
	Sachwert	590.876 €
	gerundet	591.000 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
>	entspricht in €/m ² -Wohnfläche	4.925 €
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	2.213 €

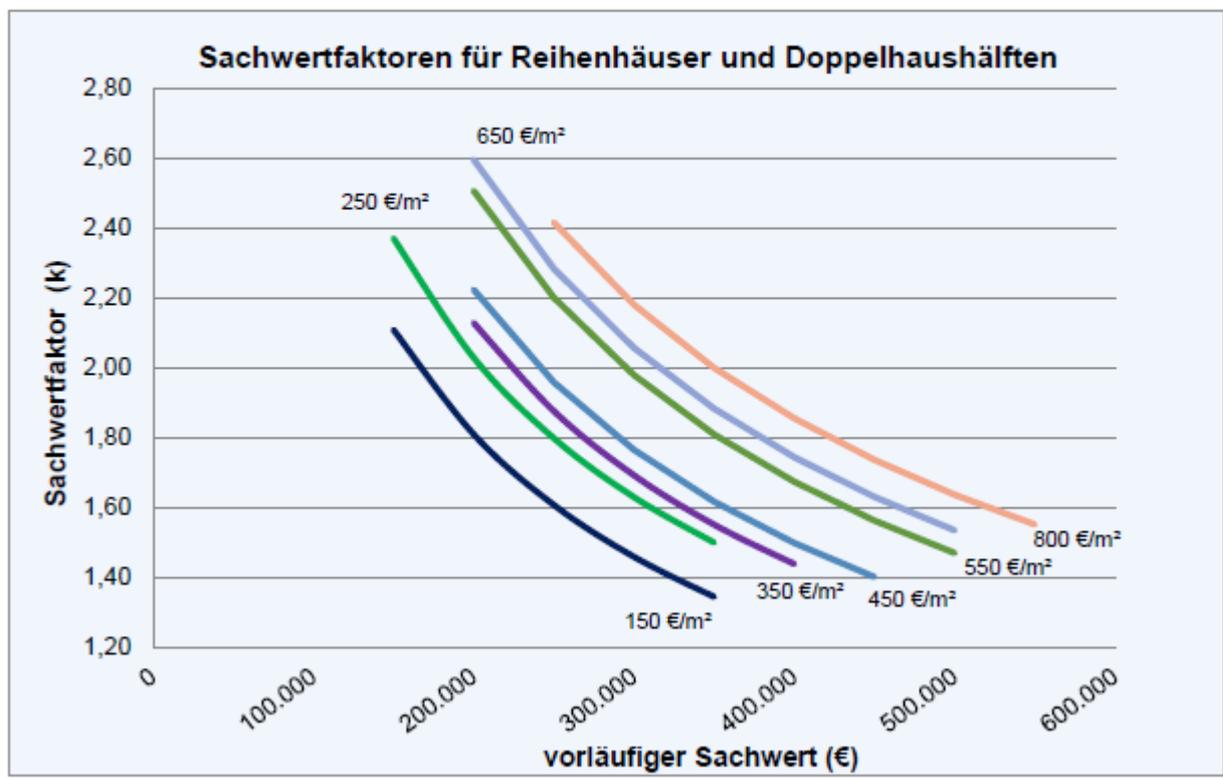
Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht 2023

9.1.4 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

RH / DH	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau						
	100 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 1000 €/m ²
vorläufiger Sachwert [€]	(150 €/m ²)	(250 €/m ²)	(350 €/m ²)	(450 €/m ²)	(550 €/m ²)	(650 €/m ²)	(800 €/m ²)
100.000							
150.000	2,11	2,37					
200.000	1,81	2,03	2,13	2,22	2,51	2,60	
250.000	1,61	1,80	1,88	1,96	2,20	2,28	2,42
300.000	1,46	1,63	1,69	1,77	1,98	2,06	2,18
350.000	1,34	1,50	1,55	1,62	1,81	1,88	2,00
400.000			1,44	1,50	1,67	1,74	1,86
450.000				1,40	1,56	1,63	1,74
500.000					1,47	1,53	1,64
550.000							1,55
600.000							

9.1.5 Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren in den verschiedenen Bodenrichtwertniveaus



9.1.6 Merkmale der Datengrundlage – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Merkmale der Datengrundlage Reihenhäuser und Doppelhaushälften							
Bodenrichtwertbereich	100 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 1000 €/m ²
	(150 €/m ²)	(250 €/m ²)	(350 €/m ²)	(450 €/m ²)	(550 €/m ²)	(650 €/m ²)	(800 €/m ²)
Anzahl Kauffälle	17	17	30	37	23	22	42
Bestimmtheitsmaß R ²	0,57	0,50	0,60	0,55	0,61	0,59	0,58
Ø vorläufiger Sachwert [€]	240.000	212.000	255.000	264.000	313.000	347.000	381.000
Ø Grundstücksgröße rd. [m ²]	366	296	318	289	274	269	263
(Min - Max)	200 - 600	200 - 450	200 - 600	200 - 550	150 - 450	150 - 450	150 - 450
Ø Bodenrichtwert [€/m ²]	153,-	253,-	347,-	439,-	549,-	645,-	809,-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	41	35	33	31	34	38	34
Ø Standardstufe	3	3	3	3	3	3	3
Ø BGF [m ²]	260	224	258	253	258	252	280
Ø Wohnfläche [m ²]	144	135	133	136	143	135	142
(Min - Max)	80 - 180	90 - 180	90 - 170	90 - 180	110 - 190	110 - 180	100 - 180
Ø Wert Außenanlage [€]	8.650	6.350	6.850	6.350	7.500	8.050	7.750
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.100	4.650	5.900	4.950	5.350	5.000	4.950
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,15	0,19	0,24	0,25	0,26	0,29	0,30
Ø Gebäudefaktor [€/m ²] ber.KP/Wfl. rd.	2.770,-	3.220,-	3.720,-	3.860,-	4.360,-	4.830,-	5.210,-
(Min - Max)	1.850 – 4.000	1.950 – 4.600	2.700 – 4.900	2.550 – 5.600	3.250 – 5.400	3.900 – 5.650	3.750 – 6.850

1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

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

Im Rahmen der Sachwertermittlung wird unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwerts von ca. 466.000 € ein Sachwertfaktor von 1,53 zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Die Sachwertfaktoren für den Bodenrichtwertbereich 500 bis 599 €/m² weisen einen Ø vorläufigen Sachwert von 313.000 € und eine Ø Restnutzungsdauer von 34 Jahren auf. Das Bewertungsobjekt weist bedingt durch die relativ lange Restnutzungsdauer von 52 Jahren einen vorläufigen Sachwert von ca. 466.000 € auf.

2.) Marktanpassungsfaktor zum Wertermittlungsstichtag

Die im Immobilienmarktbericht 2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren beruhen auf Kauffällen aus den Jahren 2021 und 2022, die von teils extremen Preissteigerungen geprägt waren, siehe hierzu auch Ausführungen zur Marktanpassung der Kauffälle unter 4.6.2.

Seit Jahresbeginn 2022 erfährt der Immobilienmarkt aufgrund des Kriegsgeschehens in der Ukraine mit weitreichenden Folgen für die Weltwirtschaft und insbesondere der Änderung der Zentralbanken hinsichtlich der Zinspolitik eine Trendwende. Die Hypothekenzinsen haben sich seit Jahresbeginn 2022 zum Wertermittlungsstichtag nahezu vervierfacht. Hinzu kommt eine starke Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund politischer Vorhaben hinsichtlich der Vorhaben zu klimaneutralen Immobilien und entsprechenden Vorgaben für den Altbestand - Stichwort Novellierung des Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die strikte Anwendung der Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2022 führt aufgrund der derzeitigen Marktlage zu keinem marktgerechten Wertermittlungsergebnis. Die Problematik bei der Wertermittlung besteht derzeit darin, dass noch keine ausreichende Anzahl an Transaktionen nach der Niedrigzinsphase ab Mitte 2022 ausgewertet/veröffentlicht sind, respektive die Kaufverträge mitunter noch zu Beginn des Jahres 2022 mit attraktivem Zinsniveau abgeschlossen wurden.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Angebotspreise mit durchaus vergleichbaren Immobilien und der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag wird der Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren nach Ermessen des Sachverständigen mit einer Spanne von 0,8 bis 0,9 bewertet und mit dem Mittelwert über ca. 0,85 zum Ansatz gebracht.

4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.5.1 Kaufpreisfälle aus der Kaufpreissammlung

Selektionskriterien des Gutachterausschusses:

Nutzung: Wohnen; Gebäudetyp: Reihenhäuser und Doppelhaushälften; Baujahr 1985 – 2016

Kaufjahr: 2022 - 2023; Gemarkung: Hattersheim

Kaufjahr 2021 – 2023; Gemarkung: Eddersheim und Kriftel

Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kaufpreisfälle zur Verfügung gestellt:

lfd. Nr.	Gemarkung, Straße*	Kaufzeitpunkt [Monat und Jahr]	Grundstück in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Typ	BRW 2022	Kaufpreis	Marktanpassung **	Kaufpreis marktangepasst	Preis in €/m ² Wfl.	Preis in €/m ² Grundstück
1	Eddersheim, Hopfengarten	2/ 2021		140 m ²	1987	REH	460 €	530.000 €	100%	530.000 €	3.786 €	
2	Hattersheim, Hölderlinring	1/ 2021		139 m ²	1985	REH	590 €	519.000 €	100%	519.000 €	3.734 €	
3	Hattersheim, Im Mühlenviertel	7/ 2021		150 m ²	2011	RH	670 €	735.000 €	100%	735.000 €	4.900 €	
4	Hattersheim, Rosenpark	10/ 2021		145 m ²	1986	RH	630 €	688.270 €	100%	688.270 €	4.747 €	
5	Hattersheim, Rosenpark	2/ 2022		153 m ²	1986	REH	630 €	625.000 €	100%	625.000 €	4.085 €	
6	Hattersheim, Im Holzkreuz	1/ 2022		166 m ²	2016	DHH	630 €	800.000 €	100%	800.000 €	4.819 €	
7	Kriftel, Am Ziegeleipark	3/ 2022		151 m ²	2011	RH	740 €	851.887 €	100%	851.887 €	5.642 €	
8	Kriftel, Am Ziegeleipark	5/ 2022		134 m ²	2010	REH	740 €	815.000 €	100%	815.000 €	6.082 €	
9	Kriftel, Am Ziegeleipark	8/ 2022		150 m ²	2007	REH	740 €	772.000 €	100%	772.000 €	5.147 €	
10	Kriftel, Im Engler	8/ 2022		221 m ²	1989	DHH	840 €	950.000 €	100%	950.000 €	4.299 €	
	Mittelwert		289 m ²	155 m ²	1999			728.616 €		723.795 €	4.673 €	2.503 €
	Mittelwert bereinigt, nur Kauffälle aus Hattersheim und Eddersheim	2021	332 m²	149 m²	1995			649.545 €		649.545 €	4.364 €	1.958 €
	Bewertungsobjekt		267 m ²	120 m ²	2005		590 €					
Plausibilitätswert auf Grundlage der Kauffälle, bereinigt												
	Marktangepasst nach €/m ² Grundstück		267 m ²							522.900 €		
	Marktangepasst nach €/m ² Wohnfläche			120 m ²						523.709 €		
	Mittelwert									523.305 €		
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale											
	Sicherheitsabschlag									-15.000 €		
	Plausibilitätswert								rd.	508.000 €		
	entspricht in €/m ² Grundstück									1.903 €		
	entspricht in €/m ² Wohnfläche									4.233 €		

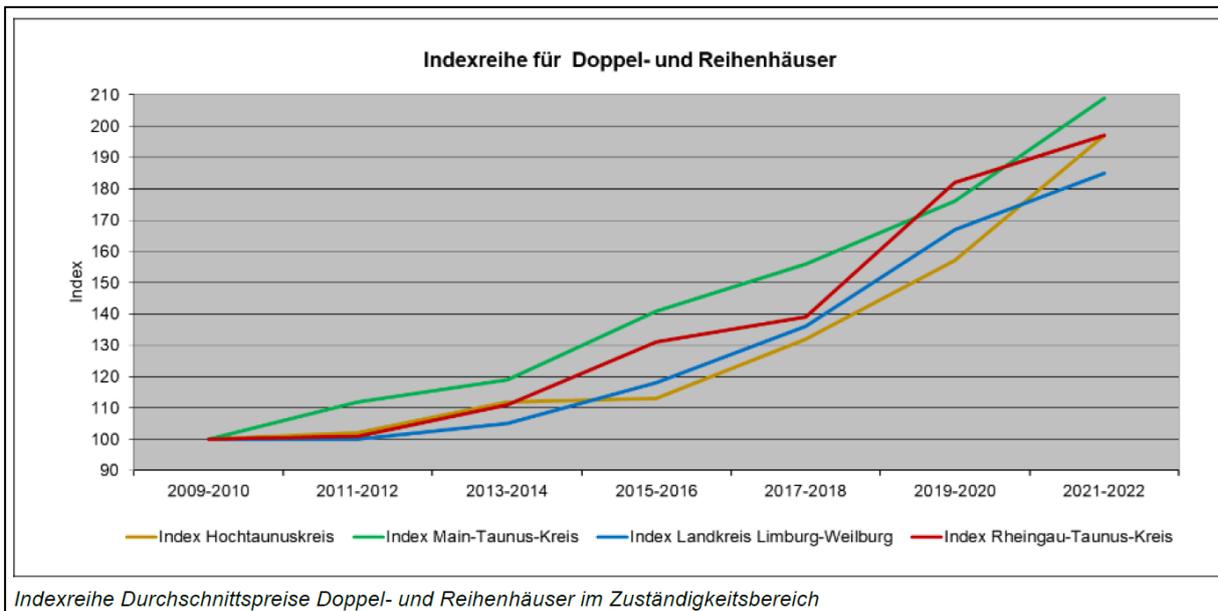
*Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lage der u.a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind Hausnummern, Flurstücksangaben und Grundstücksgrößen nicht aufgeführt respektive anonymisiert.

**Ableitung der Marktanpassung siehe Ziffer 4.6.2 im Gutachten.

REH = Reihenhäuser, RH = Reihenhäuser, DHH = Doppelhaushälfte

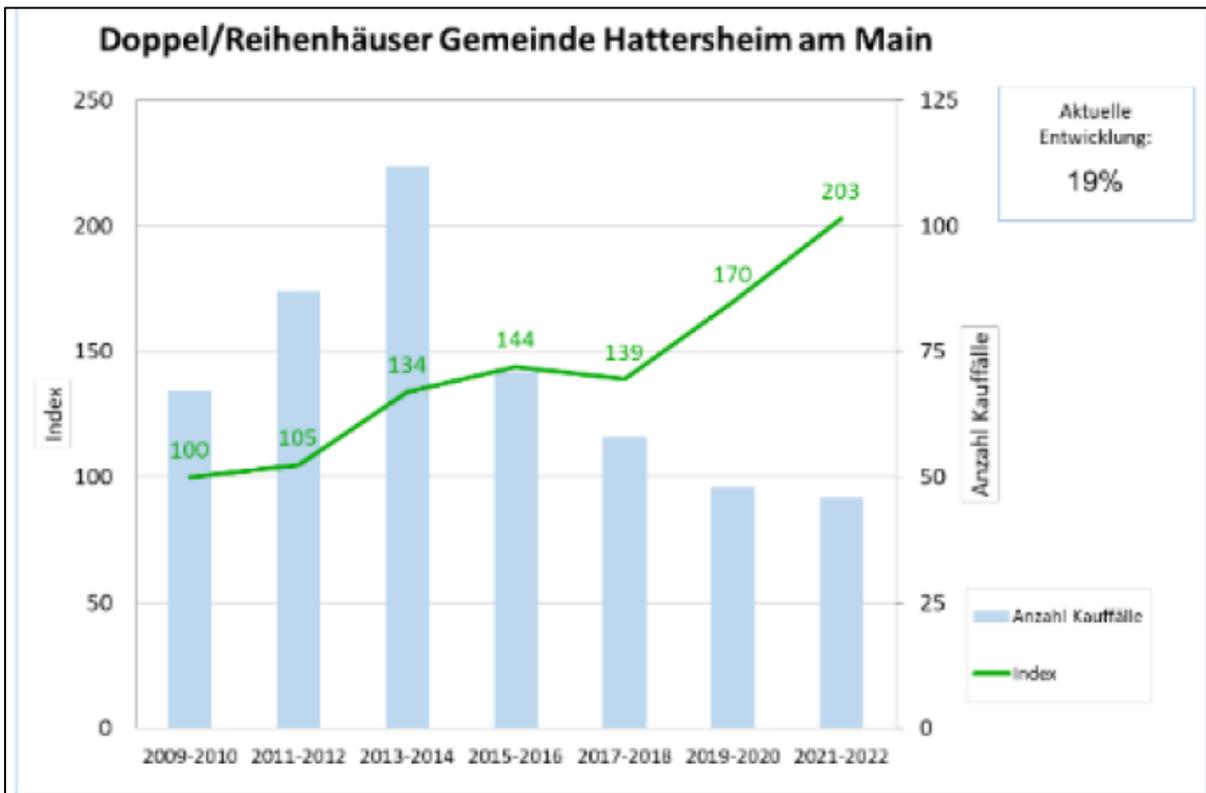
4.5.2 Marktanpassung

Indexreihe MTK



Quelle: Immobilienmarktbericht 2023

Preisentwicklung



Quelle: Immobilienmarktbericht 2023

Preissteigerung von 2019-2020 auf 2021-2022:

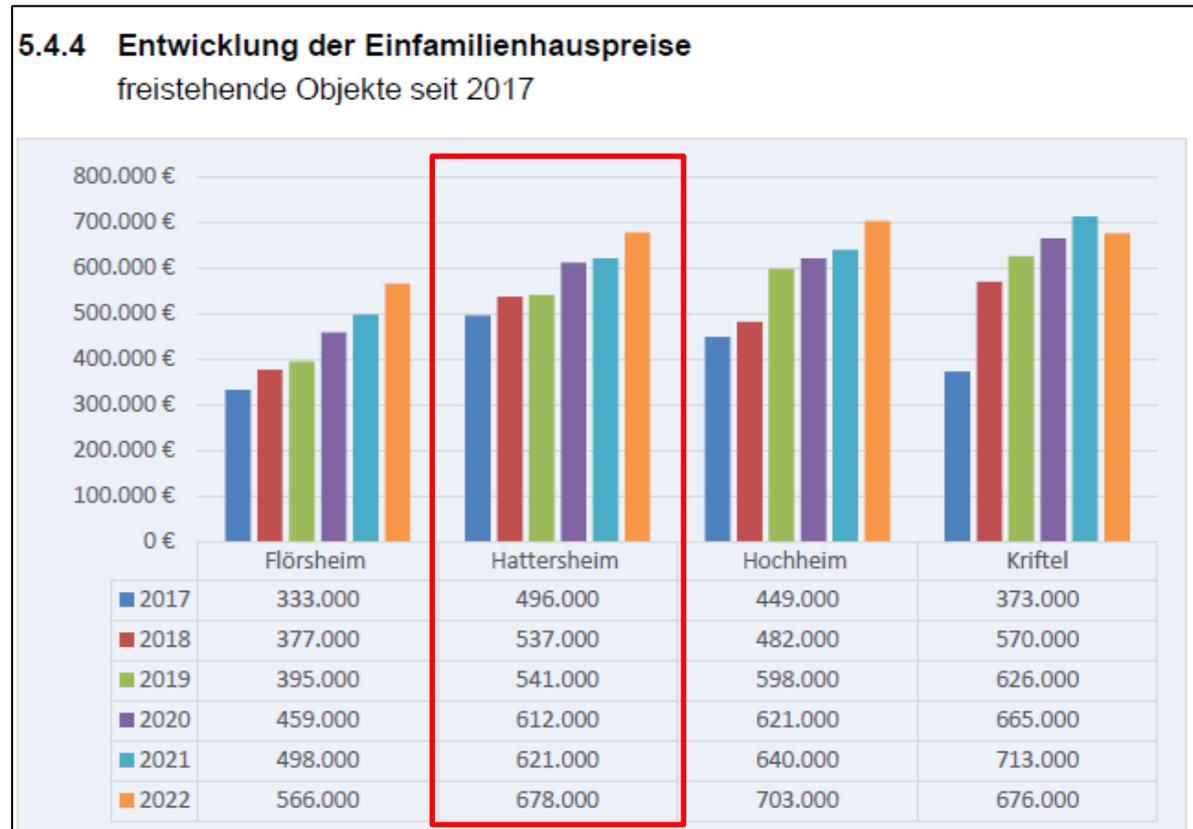
+ 9,3% p.a.

Bodenrichtwertentwicklung in der zu bewertenden Lage

Jährliche Preissteigerung im Zeitraum 2020 - 2022:

Ø ca. + 4,5 %/Jahr

Preisentwicklung der Einfamilienhauspreise (freistehende Objekte) im Zeitraum 2017 bis 2022

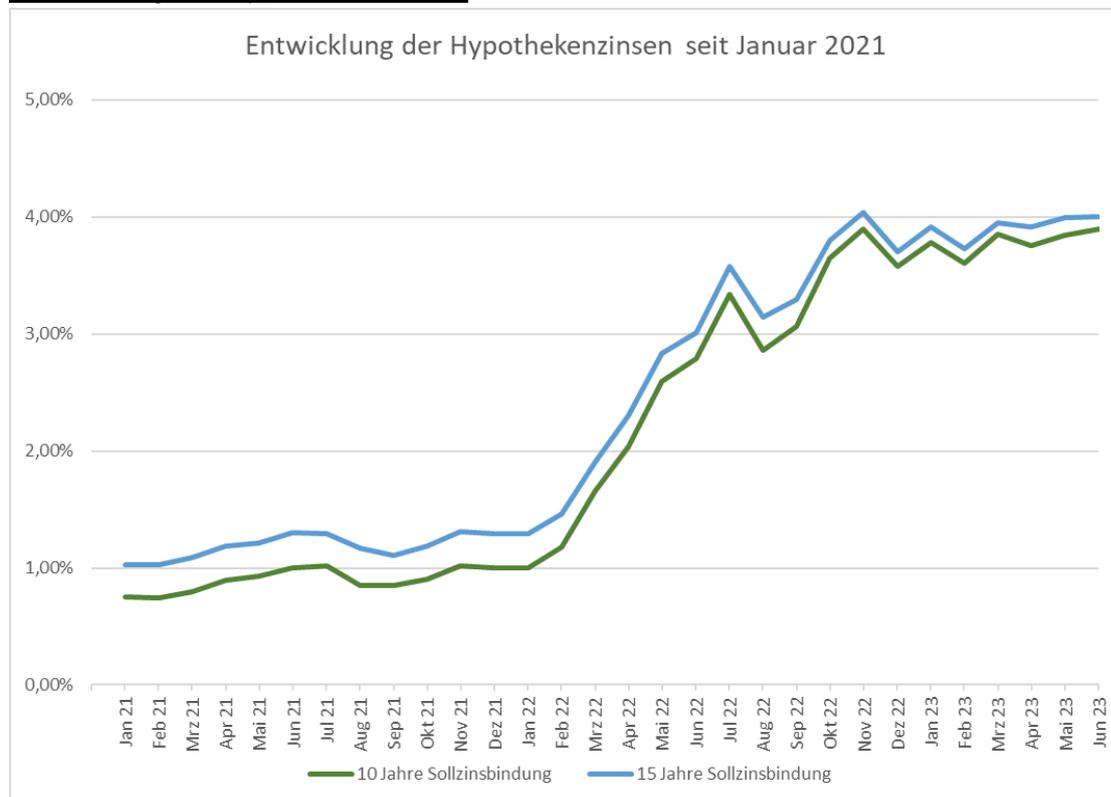


Quelle: Immobilienmarktbericht 2023

Preissteigerung von 2017-2022:

Ø ca. + 6,5 %/Jahr

Entwicklung der Hypothekenzinsen



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung

Wertung

Die Marktentwicklung aus dem Immobilienmarktbericht für den Zeitraum 2019-2021 und 2017-2022 bildet die vergangenen Jahre ab, die von teils extremen Preissteigerungen aufgrund der Niedrigzinsphase geprägt waren. Die vorliegenden, bereinigten Kaufpreisfälle mit einem durchschnittlichen Kaufjahr im Jahr 2021 liegen in dieser vorgenannten Phase.

Durch die seit Jahresmitte 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung wird von einer Konsolidierung der Preise ausgegangen, was durch die Angebotspreise / Immobilienangebote, siehe Ziffer 4.5.4 bestätigt wird. Es erfolgt keine zusätzliche Marktanpassung der historischen Kauffälle auf den Wertermittlungstichtag.

4.5.3 Veröffentlichungen im Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23 für die Stadt Hattersheim

WOHNEN - KAUFEN*			
Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m ²)	1.750	5.500	3.300
Reihenhäuser Doppelhaushälften	240.000	600.000	450.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	250.000	800.000	480.000

*Die Kaufpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2022

4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: immobilien Scout24.de

Selektionskriterien: Reihenhäuser und Doppelhaushälften; Lage: Falkensteinstraße in Hattersheim im Umkreis von 1 km; Baujahr: 1990 – 2015, Stand 06/2023:

lfd. Nr.	Lage	Grundstücksfläche	Wohnfläche in m ²	Angebotspreis	Baujahr	Sonstiges	Entspricht in €/m ² Wohnfläche
1	Hattersheim	172 m ²	132 m ²	659.000 €	1986	Sukzessive modernisiert	4.992 €
2	Kriftel	151 m ²	135 m ²	630.000 €	1993	Reihenmittelhaus, EBK, Außenstellplatz, neue Heizungsanlage 2020	4.667 €
3	Hattersheim	221 m ²	173 m ²	779.000 €	2014	Reihenendhaus, Fernwärme	4.503 €
4	Hattersheim	194 m ²	142 m ²	720.000 €	2011	Reihenendhaus, EBK, zwei Stellplätze	5.070 €
	Mittelwert	185 m ²	146 m ²	697.000 €			4.790 €

4.5.5 Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023

Stadt / Gemeinde	Anzahl auswertbarer Kauffälle der letzten 3 Jahre	Reihenhäuser, Baujahr ab 1950 durchschnittliche Preise der letzten 3 Jahre				
		mittlerer Kaufpreis	mittlere Grundstücksgröße	mittlere Wohnfläche	mittlerer Bodenrichtwert	davon Anzahl 2022
		€	m ²	m ²	€/m ²	
Bad Soden	18	637.528	272	121	908	3
Eppstein	14	470.343	275	143	431	2
Eschborn	19	659.000	244	145	830	4
Flörsheim	10	510.000	254	130	431	3
Hattersheim	31	531.180	270	137	495	8
Hochheim	18	533.944	237	122	588	8
Hofheim	25	613.782	268	143	760	7
Kelkheim	23	617.522	251	143	708	7
Kriftel	11	613.717	223	134	703	4
Liederbach	12	561.417	265	129	686	1
Schwalbach	21	606.779	292	126	691	4
Sulzbach	13	644.235	270	127	778	2

Stadt / Gemeinde	Anzahl auswertbarer Kauffälle der letzten 3 Jahre	Doppelhaushälften, Baujahr ab 1950 durchschnittliche Preise der letzten 3 Jahre				
		mittlerer Kaufpreis	mittlere Grundstücksgröße	mittlere Wohnfläche	mittlerer Bodenrichtwert	davon Anzahl 2022
		€	m ²	m ²	€/m ²	
Bad Soden	5	750.000	301	149	800	2
Eppstein	12	628.375	377	156	488	3
Eschborn	11	681.818	264	133	839	4
Flörsheim	6	412.667	353	160	435	2
Hattersheim	11	560.636	479	142	468	5
Hochheim	5	669.120	385	147	678	1
Hofheim	27	639.485	330	151	703	5
Kelkheim	14	658.607	345	139	725	2
Kriftel	5	684.000	309	183	774	3
Liederbach	7	742.714	226	144	689	2
Schwalbach	6	560.000	368	132	828	1
Sulzbach	5	741.900	329	141	780	2

4.6 SWOT-ANALYSE ZUM WERTERMITTLUNGSTICHTAG

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Stärken

- Nachgefragte, gute Lage in der Metropolregion Rhein-Main-Gebiet und nachgefragter Haustyp
- Zwei Duschbäder, Gäste-WC und Masterbad
- Fußbodenheizung

Schwächen

- Leicht ungepflegter Zustand

Chancen

- Anhaltender Bevölkerungszuwächse insbesondere in den Ballungsgebieten

Risiken

- Politische Risiken: wie beispielsweise Mietpreisbremse, Mietendeckelung, möglicher, energetischer Sanierungszwang
- Feuchtigkeitsflecken in den Deckenbereichen
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, sowie politischer Entscheidungen (Stichwort Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes GEG).

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/Verkehrswert 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 Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

➤ Sicherheitsabschlag für Instandsetzungskosten ./. 15.000 €

Sachwert inkl. b.o.G.

rd. 591.000 €

➤ entspricht €/m²-Wohnfläche

4.925 €/m²

➤ entspricht €/m²-Grundstück

2.213 €/m²

Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten Kaufpreisen

rd. 508.000 €

➤ entspricht €/m²-Wohnfläche

4.233 €/m²

➤ entspricht €/m²-Grundstück

1.903 €/m²

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von **rund 510.000 € bis 590.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit 550.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Falkensteinstraße 3a in 65795 Hattersheim am Main, der

Marktwert

im Juni 2023 mit **- 550.000 €-** in Worten: fünfhundertfünfzigtausend Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 56 Seiten inklusive VI Anlagen und wurde zweifach in gedruckter und digitaler Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 29.06.2023

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug.....	38
Anlage II	Lageplan.....	39
Anlage III	Fotodokumentation	40
Anlage IV	Planunterlagen	48
Anlage V	Altlastenauskunft	53
Anlage VI	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	56

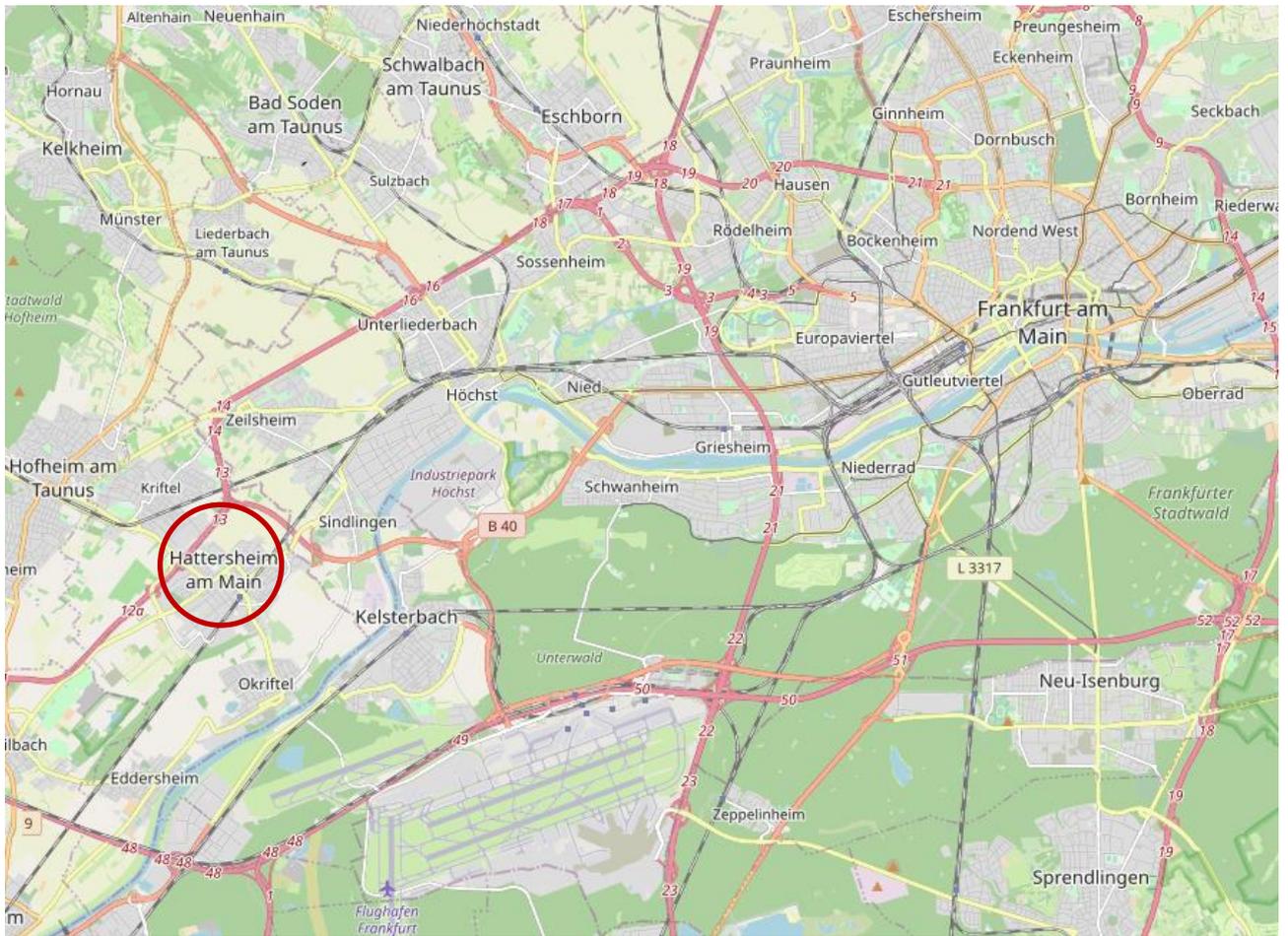
Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VI sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

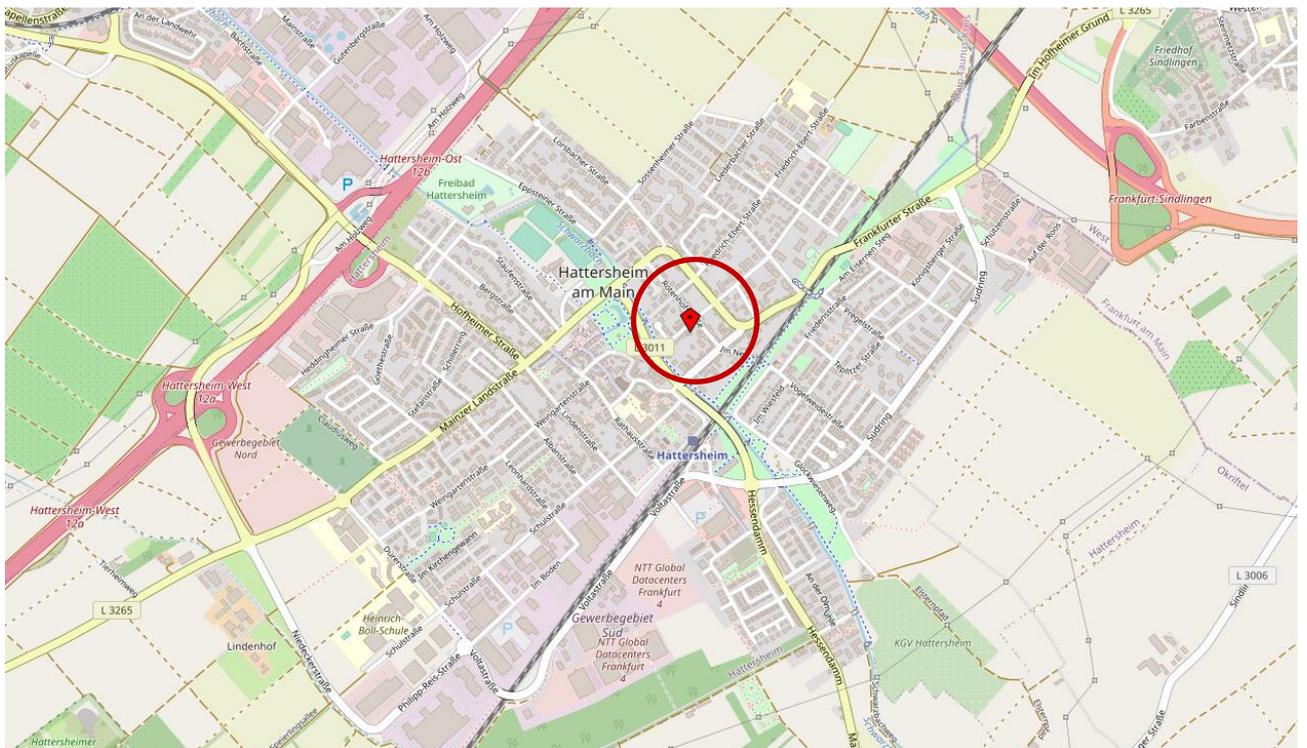
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Mikrolage



Quelle: openstreetmap.de

Anlage II Lageplan

Die zu bewertende Liegenschaft ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Gebäudeecke Nord.



- 2) Gartenfassade.



3) Ungepflegter Terrassenbereich.



4) Balkonuntersicht. Risschaden vorhanden.



5) Nordostfassade. Unter dem Podest war ursprünglich der Lichtschacht zum Fenster des Badezimmers im Kellergeschoss.



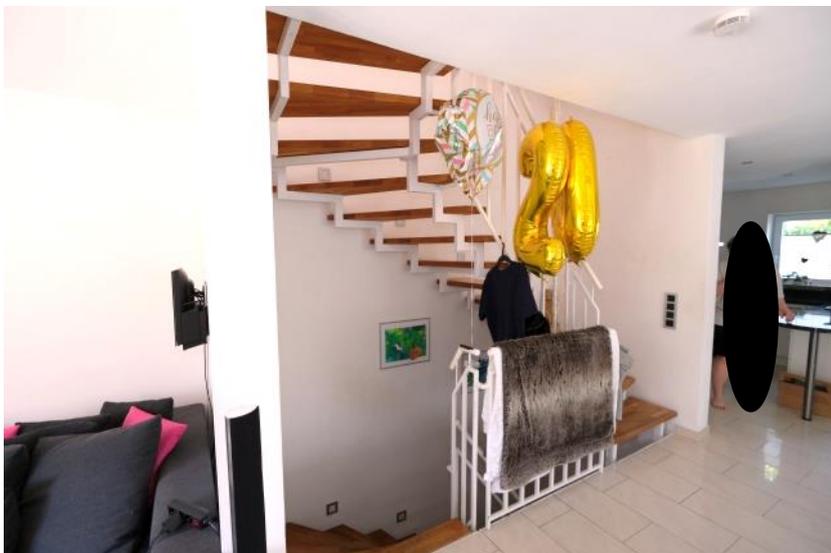
- 6) Blick vom Balkon in den Garten.



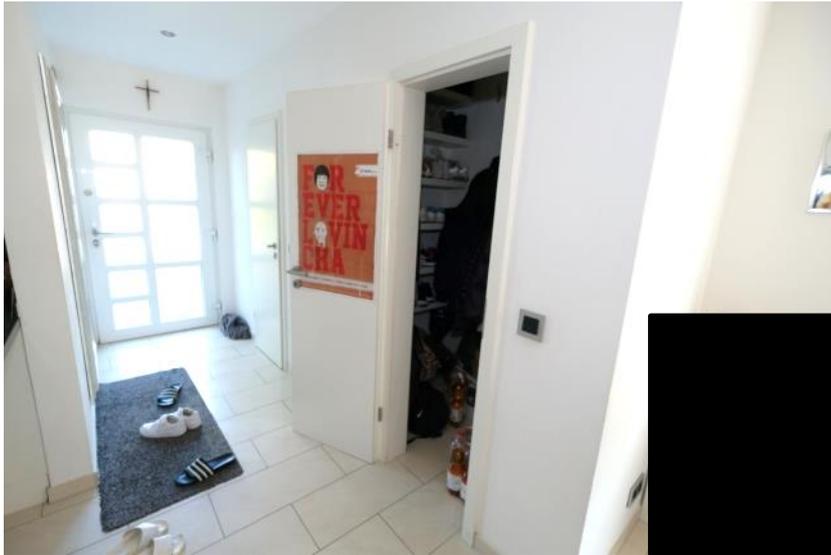
- 7) Blick vom Obergeschoss Richtung Straße. Rechts die Garage, davor zwei Parkierungsmöglichkeiten.



- 8) Erdgeschoss: Treppenhaus.



9) Erdgeschoss: Hauseingangsbereich.



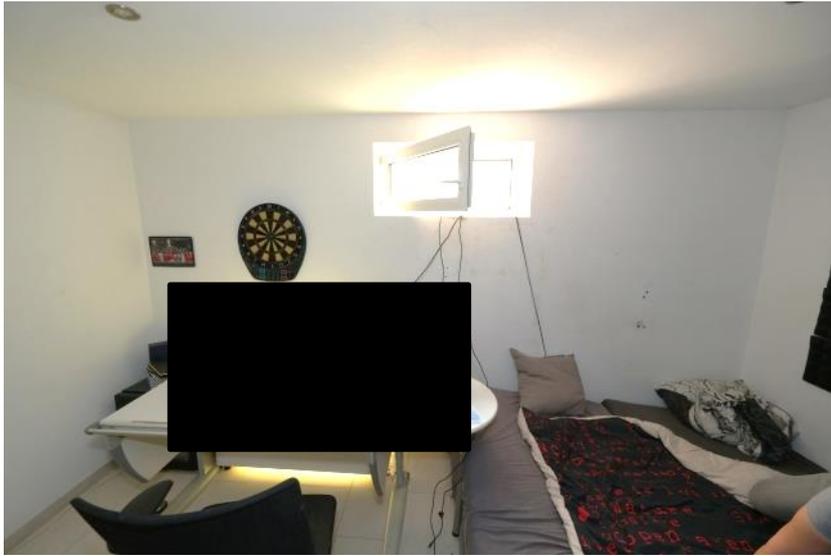
10) Erdgeschoss: Wohnraum mit Zugang zur Terrasse.

[anonymisiert]

11) Erdgeschoss: Einbauküche bewegliches Mobiliar, nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Gutachten.



- 12) Kellergeschoss: zu Wohnzwecken genutzter Raum zur Gartenseite. In der Raumecke Südost ist hinter der Matratze leichte Sporenbildung/Schimmel an der Außenwand.



- 13) Kellergeschoss: Duschbad mit WC und Waschmaschinenanschluss. Das Fenster respektiv der Lichtschart wurde versiegelt.



14) Wie vor.



15) KG: Elektroverteilung im Hausanschlussraum zur Nordseite.



16) Obergeschoss: Tageslichtbadezimmer.



17) Wie vor.



18) OG: Treppenhausflur.



19) Dachgeschoss: Heizungsraum.



20) Dachgeschoss: Duschbadezimmer.



21) Blick über die Dachfläche zur Solaranlage.



22) Dachstudio mit französischem Fenster.

