

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt:

**Ein- bis Zweifamilien-
Wohnhaus mit ehemaligem
Kiosk**

Straße und Hausnummer: **Mainzer Landstraße 56**

Ort: **65795 Hattersheim am Main**



Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,
843 K 56/23, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft betr.
das im Grundbuch von Hattersheim Bl. 3364 unter lfd. Nr. 1
eingetragene Grundstück

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 15.05.2024 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 15.05.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 300.000,-

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	3-7
6. Wertermittlung	8-16
7. Besondere Bemerkungen	17
<u>Anlagen:</u>	
1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschößflächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Baulastenauskunft	
4. Stadtplanausschnitt	
5. Flurkartenausschnitt	
6. Baupläne	
7. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragschreiben vom 22.04.2024 nebst Anlagen (Beschluss, Grundbuchauszug, Flurkartenausschnitt);
- Unterlagen der Miteigentümerin (Gutachten von 2022, Mess-Protokoll Bezirksschornsteinfegermeister);
- Notizen und Kopien aus der Bauakte des Stadtbauamtes;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, der Baulastenverzeichnisstelle und des Gutachterausschusses des Main-Taunus-Kreises;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümer:

Grundbuch von Hattersheim (beim Amtsgericht Frankfurt am Main)

Blatt 3364	Gemarkung Hattersheim	Flur 22
Flurstück 49	Wirtschaftsart u. Lage - Hof- und Gebäudefläche, Mainzer Landstraße 56 -	Größe 196 m ²

Grundstücksgröße, insgesamt = 196 m²

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nrn. 1 + 2: Sind gelöscht;

lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Frankfurt am Main, Abt. 844, 844 K 56/23) vom 05.12.2023.

4. Beschreibung des Grundstücks:

4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt in der Kernstadt von Hattersheim an der Straßenecke „Mainzer Landstraße“ / „Lessingring“, in mittlerer zentraler Wohnlage. Die „Mainzer Landstraße“ ist eine mit Durchgangsverkehr befahrene Straße und die „Lessingstraße“ ist eine ruhigere Nebenstraße. In der Umgebung befinden sich vornehmlich freistehende Wohnhäuser zu 2 - 4 Vollgeschossen in Garten- bzw. Hofgrundstücken. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten, und die nächste Bahnstation in ca. 10 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 10 - 15 Geh- bzw. 5 Fahrminuten erreichbar. Fahrzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 5 Minuten, in die Innenstädte von Frankfurt am Main und Wiesbaden je ca. 25 Minuten und zum Flughafen ca. 20 Minuten.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in Hattersheim und Hofheim vorhanden. Spaziergehmöglichkeiten am unweit entfernten Stadtpark.

Wirtschaftliche Daten von Hattersheim (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 29.000;

Arbeitslosenquote: ca. 5,1 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 107,8 (rd. 8 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2035: + 1 %.

4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:500 ist dem Gutachten beigelegt.

Das Eckgrundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Südosten mit ca. 14,50 m an die „Mainzer Landstraße“ und im Südwesten mit ca. 10 m an die Straße „Lessingring“. Das Grundstück ist im Mittel ca. 16 m breit und ca. 12 m tief. Vorgartentiefe zur „Mainzer Landstraße“ ca. 3 m. Das Wohnhaus grenzt an den „Lessingring“. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände ist annähernd eben.

Beide angrenzenden Straßen sind mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut und endgültig fertiggestellt.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor.

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Hattersheim existiere für das Baugebiet, in dem das Grundstück liegt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB, d.h., eine Bebauung in Anlehnung an die umliegende Bebauung hinsichtlich Art und Größe ist zulässig.

Bebaut ist das Grundstück mit einem einseitig angebauten Wohnhaus zu 2 Vollgeschossen.

Die Bebauung fügt sich hinsichtlich Art und Größe in die umliegende Bebauung ein.

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Main-Taunus-Kreises vom 06.06.2024 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 3).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigelegter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr / Erweiterung
	ca.	ca.
a) Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit Anbau	100 m ²	1901 / 1951
b) Kiosk	16 m ²	1956

5.2 Einteilung des Gebäudes:

a) Einseitig angebautes Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit Anbau, bestehend aus:

KG: Teilunterkellerung; 2 Gewölbekeller, Heizraum, Waschküche, Vorraum;

EG: Hauseingang; 1 Wohnung zu Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Dusche, WC, Diele; **im Anbau:** 2 Abstellräume und WC;

OG: 1 Wohnung zu Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Ankleide, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Diele, Vorraum, Flur;
darüber Dachboden und Satteldach.

b) An der Nord- / Ost-Grenze grenzender Kiosk, bestehend aus:

EG: Verkaufsraum, Nebenraum;

darüber Flachdach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	zu a + b) Streifenfundamente, Stahlbeton, Stampfbeton;
Ansichtsflächen:	zu a + b) Rauputzflächen, Zementputzsockel, Kunststeinfensterbänke;
Verkleidung:	zu a) Holzbrettschalung an den Dachüberständen;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	zu a) Mauerwerksgewölbe- bzw. Massivdecken (KG), Holzbalken- bzw. Massivdecken (EG und OG);
Umfassungswände:	zu a) Mauerwerkswände (Vollziegelsteine, Bimshohlblocksteine; zu b) Mauerwerkswände bzw. Holzfachwerkwand (Nebenraum);
Zwischenwände:	zu a) Mauerwerkswände, Holzfachwerkwände mit Mauerwerksausfachungen;
Dachstuhl:	zu a) Holzkonstruktion, Sattel- bzw. Pultdach; zu b) Holzkonstruktion, Flach- bzw. Pultdach;
Dacheindeckung:	zu a) Alu-Stehfalzbleche (erneuerungsbedürftig) auf alter Bedachung (Eternit-Asbestzement-Schindeln auf Bitumenpappe und Holzbrettschalung), Dachentwässerung aus Zinkblech; zu b) Bitumenpappe bzw. Alu-Stehfalzbleche.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Treppen:	zu a) Innere Kellertreppe als Massivtreppe, einschiebbare Holzleiter zum Dachboden;
Geschosstreppe:	zu a) gewendelte Holzkonstruktion mit aufgesattelten Stufen zwischen den Wangen, Holz-Brüstungsgeländer;
Fußböden in Wohnräumen:	zu a) Holzdielen, Fliesen, PVC, Laminat, Press-Spanplatten;
Fußböden im Keller:	zu a) Ziegelsteinboden bzw. Zementestrich, Fliesenboden, Laminat;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	zu a) Fliesenboden, Press-Spanplattenbelag;
Fenster:	zu a) Holz- bzw. Kunststoffenster mit Isolierverglasung (ca. 80er Jahre), Glasbausteine, Naturstein-Fensterbänke, vereinzelt Holzfenster mit Einfachglas; zu b) Holzfenster mit Einfachglas;

Innentüren:	zu a)	Holztüren mit Futter und Bekleidung, z. T. Holz- bzw. Glasfüllungstüren;
Außentür/Hauseingang:	zu a)	Kunststoff- / Glaskonstruktion mit Mehrfachverriegelung und Baujahr ca. 2016 (Haustür), Holztüren (Anbau);
	zu b)	Stahltür;
Rollläden:	zu a)	Holz- bzw. Kunststoff-Rollläden überwiegend vorhanden;
Küchen:	zu a)	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC im OG:	zu a)	eingebaute Acryl-Badewanne, Waschbecken mit Unterschrank, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Baujahr ca. 2019;
Gäste-WC im OG:	zu a)	Handwaschbecken, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten;
Dusche im EG:	zu a)	eingebaute emaillierte Stahlblech-Duschwanne, Handwaschbecken;
WC im EG:	zu a)	Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserarmatur;
WC im Anbau EG:	zu a)	Stand-WC mit Drucktastenspülung, Handwaschbecken mit Kaltwasserarmatur;
Wandbekleidung:	zu a)	Raufasertapeten, Putz, Anstrich, bereichsweise Holzbrettschalung;
	zu b)	Putz und Anstrich;
Platten in Badezimmern:	zu a)	Wände ringsum bzw. bereichsweise raumhoch gefliest;
Platten in den Küchen:	zu a)	Fliesenspiegel;
Sonstige Anstriche:	zu a + b)	Lackierung auf Holzwerk und Metall;
Elektro:	zu a)	einfache Gesamtausstattung, Klingelanlage, Außenbeleuchtung am Gebäude, Satelliten-Antenne, Zähler- und Verteilerschrank Baujahr ca. 1980;
	zu b)	einfache Grundausstattung;
Heizung:	zu a)	Zentralheizung mit Gasfeuerung (Fabrikat Vaillant, Baujahr ca. 1994), Flachheizkörper mit Thermostatventilen, dezentrale Brauchwassererwärmung mit Elektrogeräten.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- zu a) Pergola;
- zu a) Feststoffofen;
- zu a) Vordach am Hauseingang.

Belichtung und Belüftung: Gut, Bad/WC mit Außenlüftung, sonstige Nasszellen innenliegend mit Lüftungssteinen in den Außenwänden bzw. elektromechanischer Entlüftung.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Telefon;
Straßeneinfriedung:	Stahlgitterzaun und -pforte auf massivem Sockel und an massiven Pfeilern;
Grenzeinfriedung:	Grenzmauern, Grenzbebauung;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonestrich;
Sonstiges:	Gartenanlage.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	20.000,-	10.000,-
- Erneuerung der Dacheindeckung	35.000,-	17.500,-
- Entfernung des Kiosks und Nacharbeiten	7.500,-	-
- Erneuerung Bad- und WC-Ausstattung EG	20.000,-	10.000,-
- Erneuerungen an der Heizungsanlage	15.000,-	7.500,-
- Erneuerungen an der Elektroanlage	10.000,-	5.000,-
- Erneuerung von Fenstern, Türen, Rollläden	15.000,-	7.500,-
- Sanierung des Kellers	15.000,-	7.500,-
- Erneuerung von Bodenbelägen	10.000,-	5.000,-
- Renovierung der Fassaden	30.000,-	15.000,-
- Renovierung Treppenhaus	10.000,-	5.000,-
- Sanierung der Außenanlagen	15.000,-	7.500,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	207.500,-	100.000,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	20.750,-	10.000,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	228.250,-	110.000,-
Marktabschlag für den Reparaturstau	€ (228.250,- ./ 110.000,-) = € 118.250,-	

Anmerkungen:

- Vorstehend angegebene Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln. Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien, der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so daß die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instandgehaltenen Objekt dar.
- Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
- Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen allgemein leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand. Allgemein nicht ganz zweckmäßig geschnittene Grundrisse (z. T. gefangene Räume im EG und OG). Allgemein gute Belichtung. Die beiden Wohn- und Esszimmer sind nach Südwesten zur Seitenstraße gelegen. Die Arbeits- und Schlafzimmer sind nach Südosten zum Garten ausgerichtet. Tageslichtbad im OG. Das Duschbad und die Toiletten sind innenliegend. Die Küchenfenster liegen nach Südosten zum Vorgarten an der „Mainzer Landstraße“. Das Duschbad in EG ist von der Küche aus erschlossen. Relativ wenig Fensterfläche im Schlafzimmer EG.

Das Haus ist von der Größe mehr als Einfamilien-Wohnhaus geeignet und derzeit auch so genutzt.

Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände, Massiv- bzw. Holzbalkendecken, Holzfachwerkwände, Holz-Dachstuhl, Holz-Geschosstreppe).

Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung.

Wärmedämmende Baustoffe (vorwiegend Isolierglasfenster, Rollläden).

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Der Kiosk wird als nicht mehr wirtschaftlich nutzbar erachtet.

Der Keller ist leicht feucht und wäre nicht für feuchteempfindliches Lagergut geeignet.

Kellerersatzräume im Anbau EG vorhanden.

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

5.6 Zusammenstellung der Ergebnisse aus Berechnungen der Anlagen 1 und 2:

Brutto-Grundfläche (Sachwertrichtlinie)	- Wohnhaus -	336,12 m ²
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)		124,55 m ²
Gewerbliche Nutzflächen (DIN 283/62)	- Kiosk -	13,64 m ²
	- Lager -	17,43 m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)		0,6
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		1,1
Anzahl vorhandener Pkw – Stellplätze	- keine Stellplätze vorhanden -	

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Sachwert orientiert. Daher wird der Sachwert ermittelt.

Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

Bei der Sach-, Ertrags- und Vergleichswertermittlung wird jeweils ein durchschnittlicher Erhaltungszustand zugrundegelegt. Anschließend wird von den jeweiligen vorläufigen Sach-, Ertrags- und Vergleichswerten der Reparaturbedarf in marktwertbeeinflussender Größe in Abzug gebracht.

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Objekte zu Preisen zwischen € 3.000,-/m² bis € 5.000,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten. Im Mittel um € 3.800,-/m².

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 590,-/m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf ein 410 m² großes Grundstück, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 590,-/m²

Zuschläge für:

- die unterdurchschnittliche Grundstückgröße von weniger als 410 m² (196 m²), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgößen des Amtes für Bodenmanagement Limburg:

€ 590,-/m² x (1,112 / 1,026 - 1) = + € 49,-/m²

- die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (12 m), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2024:

10,0 % aus € 639,-/m² = + € 64,-/m²

Abschlag für:

- die unterdurchschnittlich geschützte Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone (verkehrsreich befahrene „Mainzer Landstraße“ und Ecklage), geschätzter Marktabschlag hierfür:

10,0 % aus € 702,-/m² = - € 70,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 633,-/m²

Bebautes Grundstück:

196 m² netto fertig erschlossen zu € 633,-/m² = € 124.050,-

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen = € 124.050,-

6.4 Ermittlung des Sachwertes:

Für die Sachwertermittlung werden für die baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ermittelt. Hierbei wird die Standardstufe mit einbezogen.

Für das Alter wird eine lineare Wertminderung vorgenommen. Für die Wertminderung wegen des Alters wird das ermittelte fiktive Alter, das sich aus der Differenz zwischen der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt, zugrundegelegt. Die voraussichtlich übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Modernisierungsgrad.

Gebäudetyp: 1.12 (Wohnhaus); 1.33 (Anbau); Zweifamilien-Wohnhaus-Ausbau-Faktor: 1,05

Ermittlung der Standardstufe:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	1,5	23	0,35
Dach	1,5	15	0,23
Fenster/Außentüren	2,5	11	0,28
Innenwände/ -türen	2,0	11	0,22
Decken u. Treppen	3,0	11	0,33
Fußböden	2,5	5	0,13
Sanitäranlagen	2,5	9	0,23
Heizung	3,5	9	0,32
Sonstige techn. Ausstattungen	2,5	6	0,15
Standardstufe (im Mittel):			2,2

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	1	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	5	20

Modernisierungspunkte: 5 (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)

Übliche wirtschaftliche

Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre (gemäß Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: ca. 1901 (Angabe Stadtbauamt)

Tatsächliches Alter: 123 Jahre (2024 ./ 1901) > 70 Jahre

Relatives Alter: 70 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = 100 % > 35 %

Voraussichtliche wirtschaftliche

Restnutzungsdauer (RND): $RND = 0,6725 \times \frac{70^2}{70} - 1,4578 \times 70 + 1,0850 \times 70 = 21 \text{ Jahre}$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 21 Jahre (RND) = 49 Jahre

Fiktives Baujahr: 2024 ./ 49 Jahre (fiktives Alter) = 1975

Baupreis - Index 1,813 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

<u>a) Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit Anbau:</u>			
273,72 m ² BGF x € 654,-/m ² x 1,813 x 1,05	=	€	340.800,-
+ 62,40 m ² BGF x € 896,-/m ² x 1,813 x 1,05	= +	€	106.450,-
<u>Zulagen für:</u>			
- Vordach, psch	= +	€	1.000,-
- Feststoffofen, psch	= +	€	1.500,-
- Pergola, psch	= +	€	7.500,-
Zwischensumme	=	€	457.250,-
<u>Wertminderung wegen Alters:</u>			
70,0 % aus € 457.250,-	= -	€	320.100,-
<u>b) Zeitwert der Außenanlagen:</u>			
- Hausanschlüsse, psch	= +	€	5.000,-
- Hof- und Wegebefestigungen, psch	= +	€	2.500,-
- Einfriedungen, psch	= +	€	5.000,-
- Gartenanlage, psch	= +	€	5.000,-
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	€	154.650,-
hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	124.050,-
Vorläufiger Sachwert	=	€	278.700,-
zuzüglich Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Limburg:			
60,6 % aus € 278.700,-	= +	€	168.900,-
Marktangepaßter vorläufiger Sachwert	=	€	447.600,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:</u>			
<u>Abschläge für:</u>			
- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	118.250,-
- die nicht ganz zweckmäßig geschnittenen Grundrisse und die Feuchte im KG, geschätzter Marktabschlag hierfür, gesamt, psch	= -	€	15.000,-
Sachwert	=	€	314.350,-

6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterträgen:

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Wohnungsmarktbericht 2023/2024 der IHK Frankfurt am Main, im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Limburg, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 10,-/m²/Mon. bis € 13,-/m²/Mon., im Mittel um € 11,50/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen, und für Lagerräume um € 5,-/m².

Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

Das Objekt ist von * bewohnt.**

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohn- / Nutzfläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m ²	€	pro m ²	€
<u>Wohnhaus mit Anbau:</u>						
- Wohnfläche EG/OG	1975	124,55	-	-	11,24	1.400,-
- Nutzfläche EG	1975	(17,43)	-	-	psch	100,-
Gesamt:		124,55	-	-	-	1.500,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im sog. „Normalzustand“) = € 18.000,-

Anmerkung:

*) Fiktives Baujahr

6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung – die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt – der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, daß der/die Mieter – ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung – vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.

Im nachstehenden werden die beim Eigentümer anfallenden, nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Vorgaben in der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,192 (2020 = 1,0)

* Verwaltung psch	=	€	356,-
* Instandhaltung und Rücklagen 10,1 % aus € 18.000,- (d.s. rd. € 13,95/m ² Wohnfl./Jahr + € 4,19/m ² Lager- raum/Jahr)	= +	€	1.818,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 18.000,-	= +	€	360,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>2.534,-</u>

(Das sind 14,1 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Das Amt für Bodenmanagement Limburg, dem der Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises zugeordnet ist, gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2024 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser in Marktbereich 5 mit Bodenrichtwert von weniger als € 700,-/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % an.

Hier für die zu bewertende Liegenschaft wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer wertbildenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz aus dem Immobilienmarktbericht 2024, mit = 1,5 %

Markt Anpassung für:

./.

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 1,5 %

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1 = € 18.000,-

abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden

marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2 = - € 2.534,-

marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks = € 15.466,-

abzgl. der Bodenwertverzinsung

€ 124.050,- x 1,5 % Liegenschaftszinssatz = - € 1.861,-

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = € 13.605,-

Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 21 Jahren und 1,5 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 17,90

Ertragswert der baulichen Anlagen

(Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen)
17,90 x € 13.605,- = € 243.550,-

zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3 = + € 124.050,-

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = € 367.600,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:

Abschläge für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 118.250,-

- die nicht ganz zweckmäßig geschnittenen Grundrisse und die Feuchte im KG, geschätzter Marktabschlag hierfür, gesamt, psch = - € 15.000,-

Ertragswert = € 234.350,-

6.6 Vergleichswertermittlung:

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Limburg ist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, mit Baujahr 1975 (fiktives Baujahr), in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 590,-/m², einer Grundstücksgröße von 196 m² und einer Wohnfläche von 125 m² ein Vergleichsfaktor von € 3.937,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angegeben (extrapolierter Wert), zum 01.01.2024.

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:

124,55 m² Wohnfläche x € 3.937,-/m² = € 490.350,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:

Abschläge für:

- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 118.250,-
- die leicht gesunkenen Kaufpreise seit dem 01.01.2024, auf die sich der Vergleichsfaktor bezieht, geschätzter Marktabschlag hierfür, in Anlehnung an die Vorgaben im Internetportal "www.Immobienscout24.de":
1,7 % aus € 490.350,- = - € 8.350,-
- die nicht ganz zweckmäßig geschnittenen Grundrisse und die Feuchte im KG, geschätzter Marktabschlag hierfür, gesamt, psch = - € 15.000,-

Vergleichswert = € 348.750,-

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien zur Eigennutzung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern vom Sachwert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der
Sachwert aus Ziff. 6.4, mit = € 314.350,-

Abschlag, wegen

- der Ergebnisse aus den Vergleichs- und Ertragswertverfahren, weshalb ein weiterer Marktanpassungsabschlag als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzter Abschlag hierfür:

4,8 % aus € 314.350,- = - € 15.100,-

Summe = € 299.250,-

Aufrundung = + € 750,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag = € 300.000,-

(in Worten: dreihunderttausend EURO)

Dies entspricht der 16,7-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 18.000,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 124,55 m² sind das € 2.409,-/m².

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- ***;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2024 des Amtes für Bodenmanagement Limburg.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht.
Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,
den 19.06.2024

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit ehemaligem Kiosk
Mainzer Landstraße 56,
65795 Hattersheim am Main**

1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

1.1 Haupthaus:

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 7,66 \times (8,19 + 9,39) \times 0,5 & = & 67,33 \text{ m}^2 \\ + 0,50 \times 2,20 & = & \underline{1,10 \text{ m}^2} \\ & & 68,43 \text{ m}^2 \\ \\ \text{BGF} = 4 \times 68,43 & = & \underline{\underline{273,72 \text{ m}^2}} \end{array}$$

1.2 Anbau:

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 3,34 \times 9,34 & = & 31,20 \text{ m}^2 \\ \\ \text{BGF} = 2 \times 31,20 & = & \underline{\underline{62,40 \text{ m}^2}} \end{array}$$

1.3 Kiosk:

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundfläche:} & & \\ 3,11 \times 3,12 & = & 9,70 \text{ m}^2 \\ + 2,36 \times 2,82 & = & \underline{6,66 \text{ m}^2} \\ \\ \text{BGF} & = & \underline{\underline{16,36 \text{ m}^2}} \end{array}$$

**2. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und
der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):**

$$\text{GRZ} = (68,43 + 31,20 + 16,36) : 196 = \underline{\underline{0,6}}$$

$$\text{WGFZ} = (2 \times 68,43 + 62,40 + 16,36) : 196 = \underline{\underline{1,1}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit ehemaligem Kiosk
Mainzer Landstraße 56,
65795 Hattersheim am Main**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 15.05.2024 ermittelt.

1.1 Wohnhaus:

1.1.1 Wohnfläche EG:

Wohnzimmer	3,36 x 4,35	=	14,62 m ²
	+ 0,20 x 2,75	=	0,55 m ²
	./. 0,17 x 0,67	= -	0,11 m ²
Esszimmer	2,78 x 3,37	=	9,37 m ²
Schlafzimmer	2,77 x 6,18	=	17,12 m ²
Küche	3,43 x (2,38 + 1,82) x 0,5	=	7,20 m ²
Dusche	0,90 x 1,54	=	1,39 m ²
WC	0,92 x 1,62	=	1,49 m ²
Diele	1,14 x 1,90	=	2,17 m ²
			<u>53,80 m²</u>

1.1.2 Wohnfläche OG:

Wohnzimmer	3,33 x 7,41	=	24,68 m ²
	./. 0,30 x 1,50 x 0,5	= -	0,23 m ²
	./. 0,17 x 0,67	= -	0,11 m ²
Schlafzimmer	2,80 x 3,32	=	9,30 m ²
	+ 0,27 x 0,92	=	0,25 m ²
Ankleide	2,76 x 6,41	=	17,69 m ²
Küche	3,43 x (1,88 + 2,43) x 0,5	=	7,39 m ²
Bad/WC	1,73 x 2,70	=	4,67 m ²
	./. (0,24 x 0,31 + 0,37 x 0,60)	= -	0,30 m ²
Gäste-WC	0,88 x 1,85	=	1,63 m ²
Diele	1,12 x 1,89	=	2,12 m ²
	+ 0,38 x 0,98	=	0,37 m ²
Vorraum	0,89 x 1,19	=	1,06 m ²
Flur	0,90 x 2,48	=	2,23 m ²
			<u>70,75 m²</u>

1.1.3 Nutzräume EG:

Lageraum 1	+	1,86 x 2,80	=	5,21 m ²
Lageraum 2		2,77 x 3,41	=	9,45 m ²
Pergola		1,72 x 6,45 x ¼	=	2,77 m ²
				<hr/>
				17,43 m ²
				<hr/>

1.2 Kiosk:

Verkaufsraum		2,57 x 2,58	=	6,63 m ²
Nebenraum		2,53 x 2,77	=	7,01 m ²
				<hr/>
				13,64 m ²
				<hr/>

Ein- bis Zweifam.-Wohnhaus mit ehemaligem Kiosk
Mainzer Landstraße 56, 65795 Hattersheim am Main



Bild 001 15.05.2024 11:57:41



Bild 002 15.05.2024 11:59:18

Ein- bis Zweifam.-Wohnhaus mit ehemaligem Kiosk
Mainzer Landstraße 56, 65795 Hattersheim am Main



Bild 003 15.05.2024 11:58:59



Bild 004 15.05.2024 11:22:50

Ein- bis Zweifam.-Wohnhaus mit ehemaligem Kiosk
Mainzer Landstraße 56, 65795 Hattersheim am Main



Bild 005 15.05.2024 12:00:03



Bild 006 15.05.2024 11:17:33

Ein- bis Zweifam.-Wohnhaus mit ehemaligem Kiosk
Mainzer Landstraße 56, 65795 Hattersheim am Main



Bild 007 15.05.2024 11:17:00



Bild 008 15.05.2024 11:15:06

Ein- bis Zweifam.-Wohnhaus mit ehemaligem Kiosk
Mainzer Landstraße 56, 65795 Hattersheim am Main



Bild 009 15.05.2024 11:22:19



Bild 010 15.05.2024 11:55:42

Ein- bis Zweifam.-Wohnhaus mit ehemaligem Kiosk
Mainzer Landstraße 56, 65795 Hattersheim am Main



Bild 011 15.05.2024 11:53:34



Bild 012 15.05.2024 11:30:21

Ein- bis Zweifam.-Wohnhaus mit ehemaligem Kiosk
Mainzer Landstraße 56, 65795 Hattersheim am Main



Bild 013 15.05.2024 11:34:18



Bild 014 15.05.2024 12:00:45

Ein- bis Zweifam.-Wohnhaus mit ehemaligem Kiosk
Mainzer Landstraße 56, 65795 Hattersheim am Main



Bild 015 15.05.2024 11:13:52



Bild 016 15.05.2024 11:50:57

Ein- bis Zweifam.-Wohnhaus mit ehemaligem Kiosk
Mainzer Landstraße 56, 65795 Hattersheim am Main



Bild 017 15.05.2024 10:35:09



Bild 018 15.05.2024 11:50:44