



GA 89/2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
nach § 194 Baugesetzbuch



Gemeinde : Langenselbold

Gemarkung : Langenselbold

Lage : Am Weiher 3

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 28. März 2024 den Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts wie folgt ermittelt:

Verkehrswert: 1.310.000 €

Stichtag der Wertermittlung: 28. März 2024

Vom beschlossenen Gutachten wurden drei Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung umfasst insgesamt 31 Seiten. Darin sind 4 Anlagen enthalten. Das Original des Gutachtens verbleibt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte
für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises
www.gutachterausschuss.hessen.de | gs-gaa-afb-bd@hvbh.hessen.de
Tel.: 0611 535 7444 | Fax: 0611 327 605 111

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung	4
1.1.	Allgemeine Angaben	4
1.2.	Verkehrswert	4
1.3.	Gesetzliche Grundlagen	5
1.4.	Von den Antragstellern zur Verfügung gestellte Unterlagen	5
1.5.	Daten des Liegenschaftskatasters	6
1.6.	Daten des Grundbuchs	6
2.	Wertbeeinflussende Merkmale	6
2.1.	Lage des Grundstücks	7
2.1.1	Makrolage und Infrastruktur	7
2.1.2	Mikrolage	8
2.1.3	Nachbarschaft	9
2.2.	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.2.1	Privatrechtliche Situation	10
2.2.2	Öffentlich–rechtliche Situation	10
2.3.	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
2.3.1	Derzeitige Nutzung	12
2.3.2	Erschließung und Breitband	12
2.3.3	Abgabensituation	12
2.3.4	Gestalt, Form und Topographie	12
2.3.5	Altlasten	12
2.3.6	Besonderheiten	12
3.	Beschreibung der Gebäude	13
3.1.	Allgemeine Beschreibung der Gebäudestandards	13
3.1.1	Flüchtlingsunterkunft	13
3.1.2	Außenanlagen	15
3.2.	Zusammenstellung der Bruttogrundflächen	16
3.2.1	Flüchtlingsunterkunft	16
3.3.	Zusammenstellung der Wohn– und Nutzflächen	16
3.3.1	Flüchtlingsunterkunft	16
4.	Wertermittlung des Bodens	17
4.1.	Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes	17
4.2.	Entwicklungszustand	17
4.3.	Kaufpreissammlung	17
4.4.	Bodenrichtwert	17

4.5.	Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts.....	18
4.6.	Ermittlung des Bodenwerts	18
5.	Ermittlung des Verkehrswertes	19
5.1.	Wertermittlungsverfahren	19
5.2.	Ertragswertermittlung	20
6.	Verkehrswert.....	23
7.	Literaturverzeichnis	24
8.	Verzeichnis der Anlagen	24

Anlagen	Seite 25 bis 31
---------------	-----------------

1. Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung

1.1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Stadt Langenselbold Schloßpark 2 63505 Langenselbold
Eigentümer:	Herr Daniel Petrescu Alzenauer Straße 35b 63579 Freigericht
Auftragsschreiben (Eingang):	06. November 2023
Zu bewertendes Objekt:	Bebautes Grundstück mit einem als Flüchtlingsunterkunft genutztem Gebäude.
Zweck des Gutachtens:	Die Ermittlung des Verkehrswertes dient Ankaufsverhandlungen.
Bewertungsstichtag:	28. März 2024, Tag der Besichtigung durch den Gutachterausschuss
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Bewertungsstichtag
Besonderheiten:	Keine

Der Gutachterausschuss hat das Bewertungsobjekt am 28. März 2024 besichtigt. Am Besichtigungstermin haben die mitwirkenden Mitglieder des Gutachterausschusses, Herr Benjamin Beck von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Herr Daniel Petrescu, Frau Branig, Herr Rixon sowie Herr Krones und Herr Büsches (Mitarbeiter Stadt Langenselbold) teilgenommen.

1.2. Verkehrswert

Die Definition des Verkehrswerts ergibt sich aus § 194 Baugesetzbuch:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.3. Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswerts sind:

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung	BauGB
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017....	BauNVO
Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. Juni 2018.....	BauGB-AV
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021	ImmoWertV
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 31.1.2019 I 54.....	BGB
Hessische Bauordnung in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)	HBO
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)	WoFlV
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz – Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) zuletzt geändert am 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)	II. BV
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01.03.2006 (Banz. Nr. 108a vom 10.06.2006)	WertR
Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19) vom 03.05.2019 (BANZ AT 04.06.2019 B5) durch Erlass der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	LandR
Richtlinie zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau DIN 277	DIN 277
Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum	MFG 2017

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Gemäß § 53 Absatz 1 ImmoWertV 2021 ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Aus diesem Grund können die in diesem Gutachten angewendeten Bewertungsmodelle, einschließlich ihrer Begrifflichkeiten, von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 teilweise abweichen.

1.4. Von den Antragstellern zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Baulastenauskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 31. Januar 2024
- Grundrisse des Bewertungsobjektes
- Mietvertrag über das Bewertungsobjekt

1.5. Daten des Liegenschaftskatasters

Das zu bewertende Flurstück ist zum 26. Januar 2024 im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Gemeinde:	Langenselbold
Gemarkung:	Langenselbold
Flur:	55
Flurstück:	50
Lagebezeichnung:	Am Weiher 3
Fläche:	3.991 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Fläche gemischter Nutzung

1.6. Daten des Grundbuchs

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 22. Januar 2024 vor:

Grundbuchbezirk:	Langenselbold
Grundbuchblattnummer:	11947
Laufende Nummer:	1
Eigentümer:	1) P e t r e s c u, Daniel Florin, geb. am 24.09.1981
Abteilung II:	<u>lfd. Nr. 1</u> : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungserdkabelrecht) für EnergieNetz Mitte GmbH, Kassel; gemäß Bewilligung vom 30.09.2014 (UR-Nr. 326/14 Ortsgericht Langensel- bold, Langenselbold) eingetragen am 10.10.2014.
Abteilung III:	keine wertrelevanten Eintragungen

2. Wertbeeinflussende Merkmale

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Der Verkehrswert bestimmt sich nach der Lage des Grundstücks, den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks.

Die für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

2.1. Lage des Grundstücks

2.1.1 Makrolage und Infrastruktur

Langenselbold mit ca. 14.000 Einwohnern ist eine Stadt im Main-Kinzig-Kreis und liegt zwischen Gelnhausen und Hanau.

Langenselbold liegt am Rande des Kinzigtals und grenzt im Norden an die Gemeinde Ronneburg, im Osten an die Gemeinden Gründau und Hasselroth, im Süden an die Gemeinde Rodenbach sowie im Westen an die Gemeinden Erlensee und Neuberg. Langenselbold besitzt keine offiziellen Stadtteile.

Langenselbold liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet und ist am Langenselbolder Dreieck an das Autobahnnetz angebunden (A 45 und A 66). Am Bahnhof von Langenselbold, der 2 km südlich des Ortskerns liegt, halten Nahverkehrs- und Eilzüge auf der Bahnstrecke Frankfurt-Fulda.

Die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Verkehrsmitteln ist wie auch das Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs in Langenselbold gut.

Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten befinden sich in Langenselbold.

Der Flughafen Frankfurt liegt in ca. 42 km Entfernung.

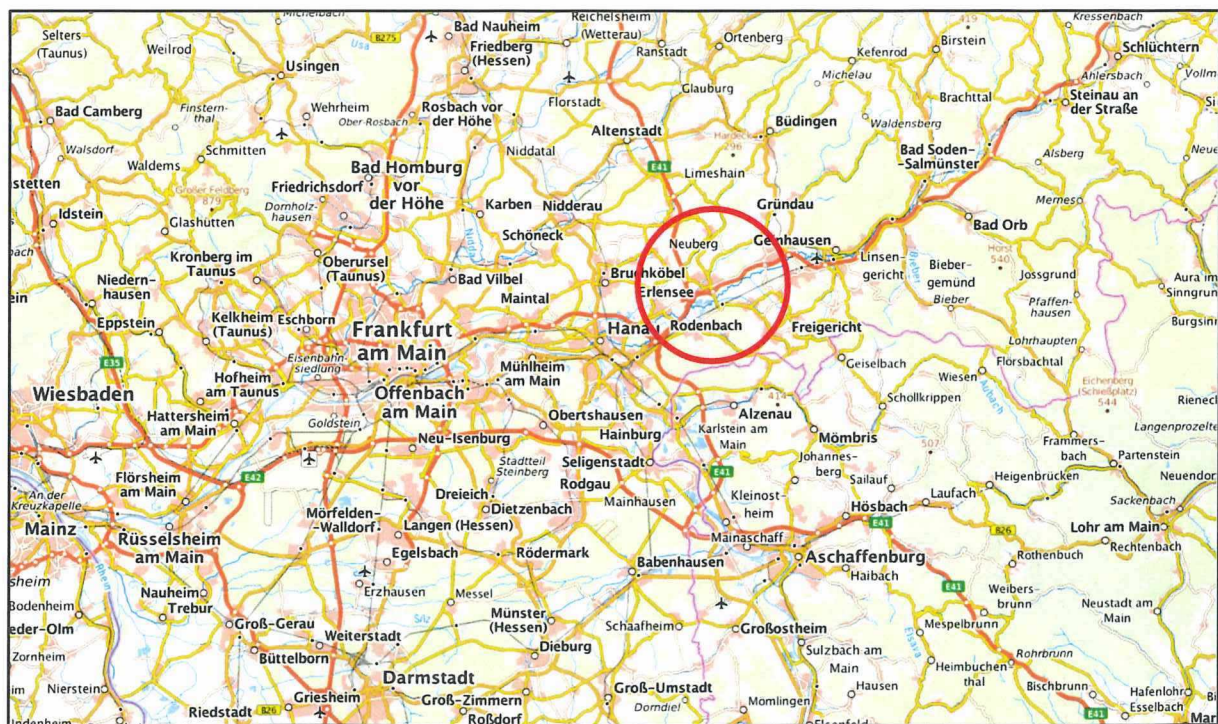


Abbildung 1: Übersichtskarte

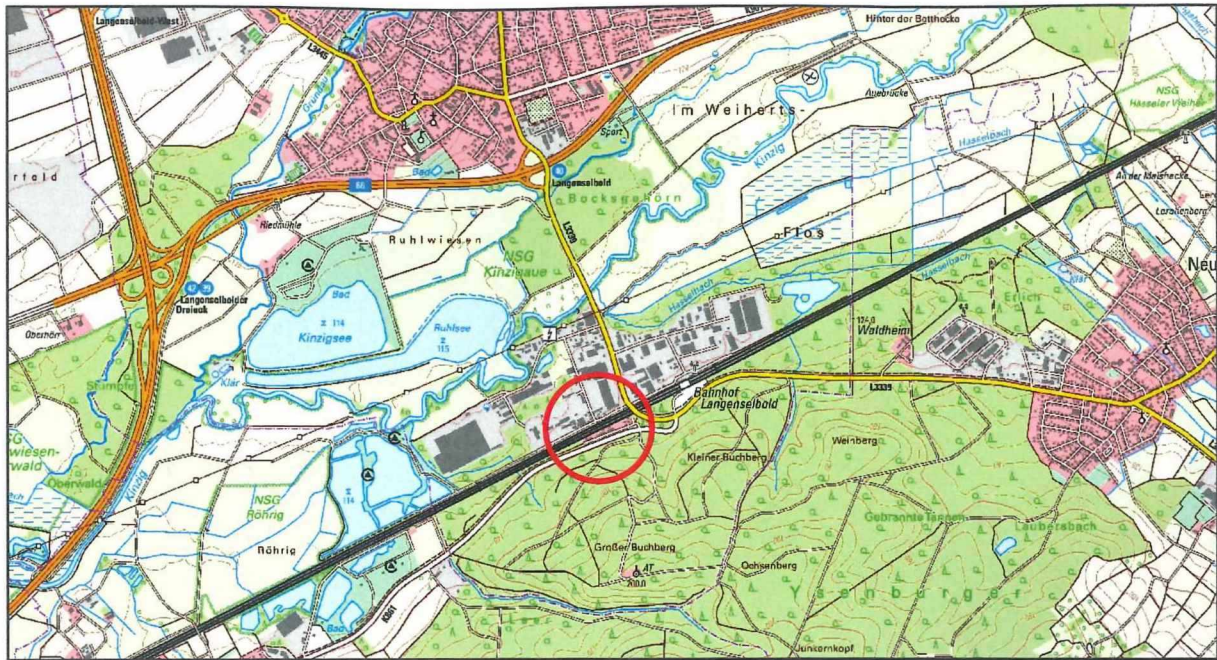


Abbildung 2: Auszug aus den Geobasisdaten der HVBG (DTK-25)

2.1.2 Mikrolage

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Flüchtlingsunterkunft in einem Mischgebiet im Süden von Langenselbold.

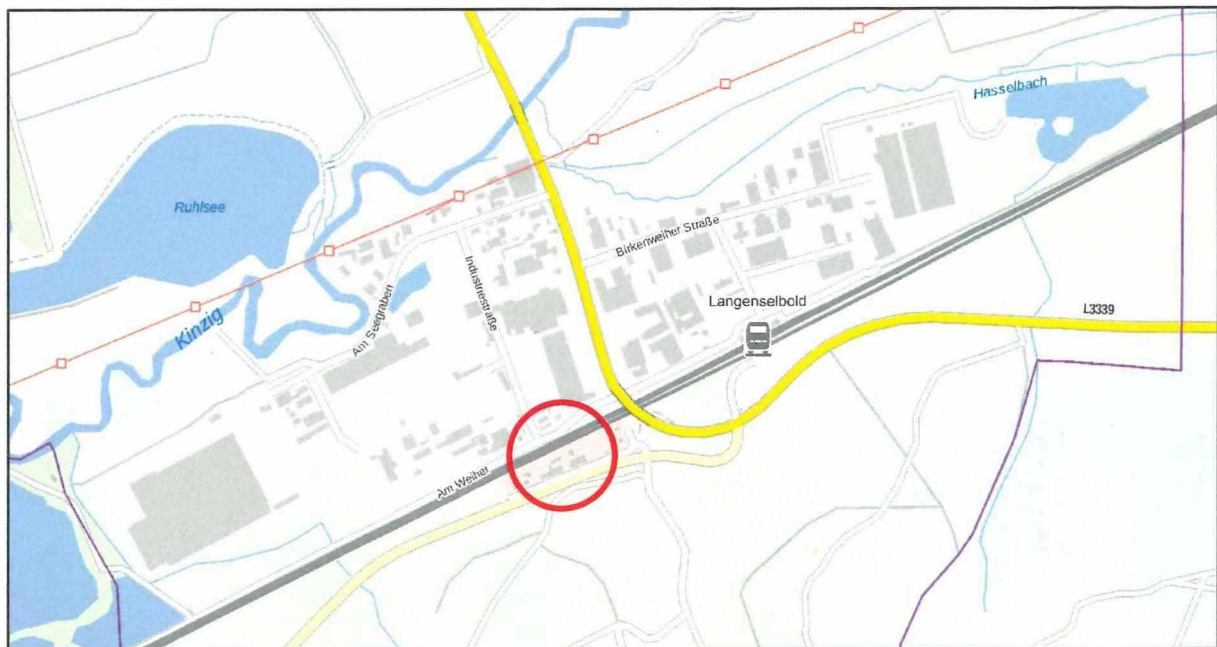


Abbildung 3: Auszug aus den Geobasisdaten der HVBG (PG-10)

2.1.3 Nachbarschaft

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt durch gewerbliche Nutzung, Wohnbebauung und die nördlich gelegene Bahnstrecke.

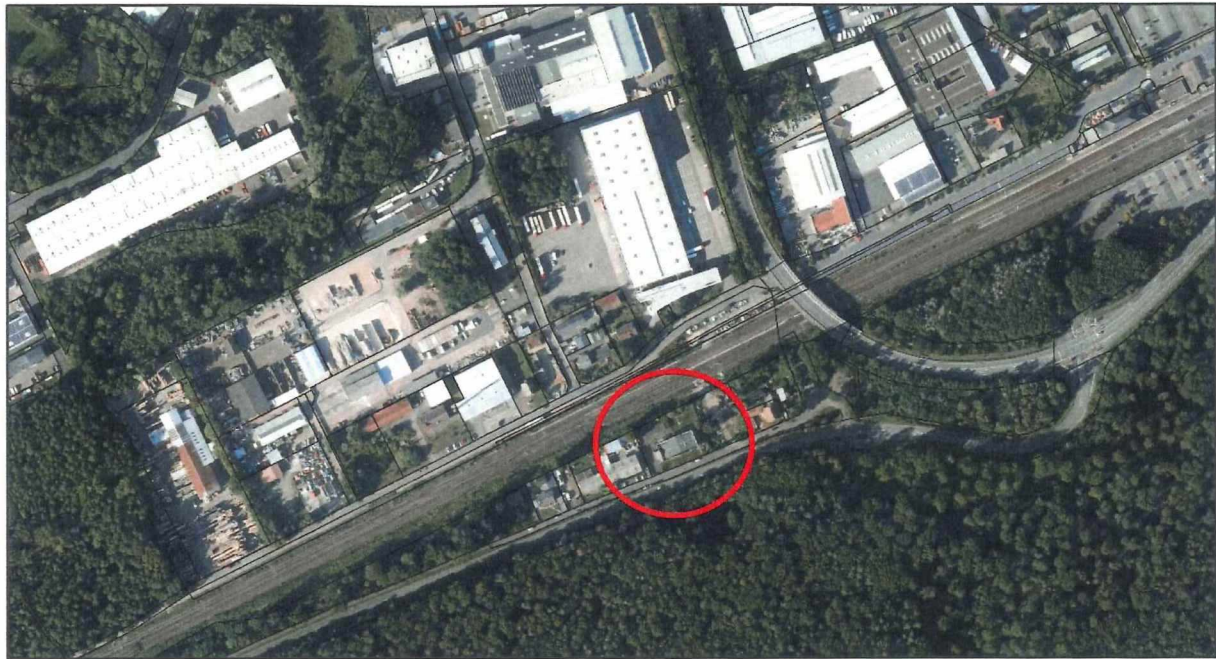


Abbildung 4: Auszug aus den Geobasisdaten der HVBG (TrueDOP aus dem Jahr 2021)

2.2. Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Privatrechtliche Situation

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.

Das in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Energieversorgungserdkabelrecht wird bei der Wertermittlung berücksichtigt.

2.2.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als gewerbliche Baufläche dargestellt.

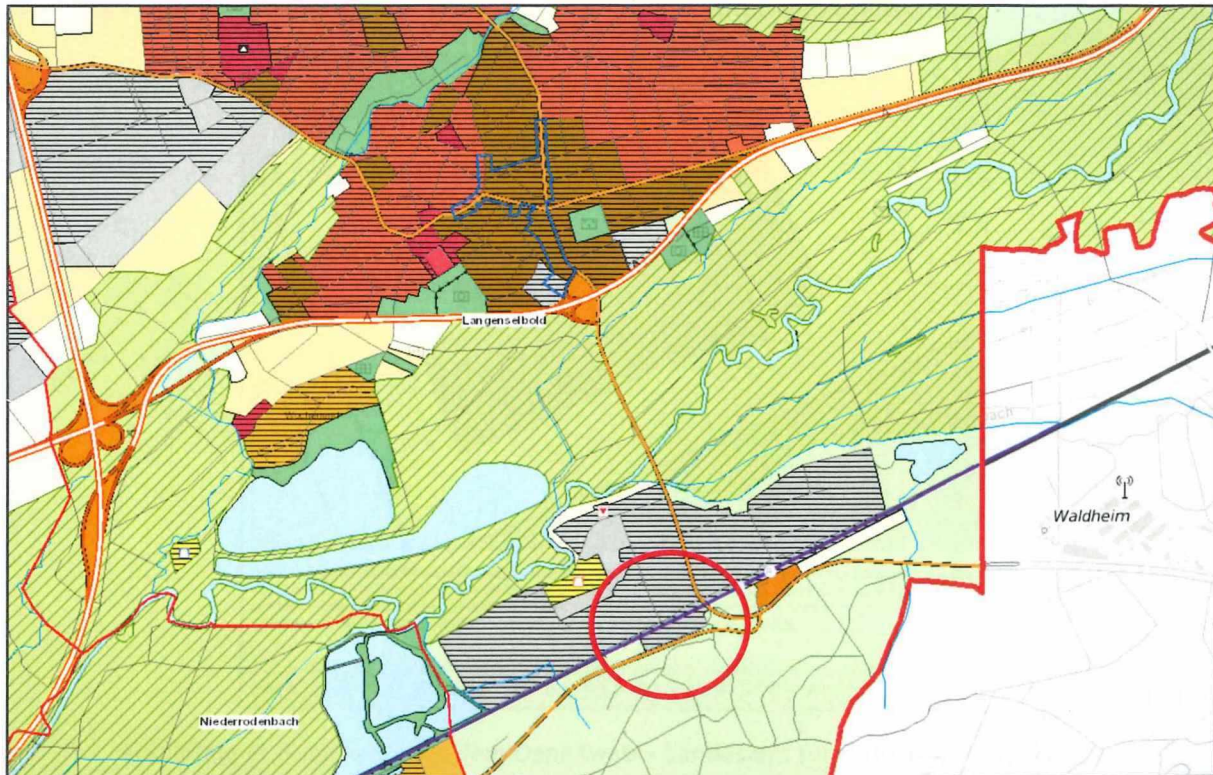


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Das Grundstück ist somit gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und deren ordnungsgemäße Durchführung wurden nicht überprüft. Es wird bei dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Baulasten

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 31.01.2024 ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht als Einzelkulturdenkmal unter Denkmalschutz.

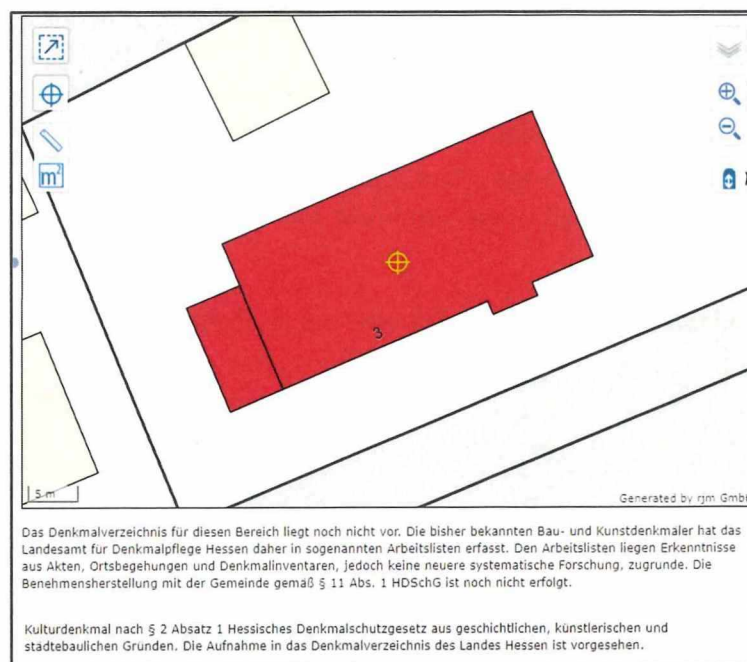


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem DenkXweb – Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Überschwemmungs- und sonstige Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Überschwemmungs- oder sonstigem Schutzgebiet.

2.3. Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einer Flüchtlingsunterkunft mit neun Wohneinheiten und Nebengebäude bebaut.

2.3.2 Erschließung und Breitband

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Breitbandanschluss ist vorhanden.

2.3.3 Abgabensituation

In Anbetracht der vorhandenen Erschließungsanlagen und nach Aussage der Stadt Langenselbold vom 20.03.2024 sind keine Erschließungsrückstände offen.

2.3.4 Gestalt, Form und Topographie

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt und fällt nach Norden hin ab.

2.3.5 Altlasten

Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen. Der Grund und Boden wurde jedoch nicht auf eventuelle Verunreinigungen (u.a. Altlasten) untersucht. Diese Untersuchung kann nur durch Spezialinstitute (z.B. Altlastengutachter) vorgenommen werden.

In der hier vorliegenden Wertermittlung werden altlastenfreie Grundstücke unterstellt.

2.3.6 Besonderheiten

keine

3. Beschreibung der Gebäude

3.1. Allgemeine Beschreibung der Gebäudestandards

(gemäß ImmoWertV 2021)

Die Gebäudebeschreibung wurde nach eigenen Ermittlungen der Geschäftsstelle und Ausführungen von Herr Daniel Petrescu am 28. März 2024 vorbereitet und im Rahmen der Besichtigung und Beratung des Gutachterausschusses gefertigt.

Hinweis: Die im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten üblichen Ortsbesichtigungen beinhalten nur den Augenschein und schließen eingehende Untersuchungen der Bausubstanz nicht mit ein. Dieses Gutachten kann somit nur sichtbare Schäden beinhalten.

3.1.1 Flüchtlingsunterkunft

Gebäudeart (n. ImmoWertV 2021 Anl. 4)

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Gebäude mit neun Wohneinheiten
Nutzung:	Als Flüchtlingsunterkunft
Baujahr:	1975 (als gewerbliche Halle), Umbau zu Wohneinheiten in 2014/2015
Modernisierungen: (in den letzten 10 Jahren)	2014/2015: Elektroverteilung, Öltanks, Innenausbau inkl. Sanitär, Fenster überwiegend, Heizkörper
Energiestandard:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Außenwände

Konstruktionsart:	Massiv
Fassade:	Verputzt und gestrichen

Dach

Flach geneigtes Dach:	
Dacheindeckung:	Bitumenschweißbahnen
Regenrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

Fenster und Außentüren

Fenster:	EG-OG:	Isolierverglaste Holz- bzw. Kunststofffenster, tlw. 3-fach-, tlw. 2-fach-verglast, tlw. mit Oberlicht
Tlw. Rollläden:		Kunststoff
Türen:	Wohnungen:	Kunststofftüren mit Glasausschnitten, Holztür mit Glasausschnitt
	Heizraum:	Metalltür

Tor: Zweiflügeliges Holztor (Anbau)

Innenwände und -türen

Wände: EG-OG: Leichtbauwände, verputzt und gestrichen

Türen: EG-OG: Einfache Holztüren

Deckenkonstruktion und Treppen

Decken: Holzbalkendecke

Treppen: ohne

Fußböden

EG-OG: Vinyl

Sanitäreinrichtungen

Duschbad je Wohneinheit: Boden: Fliesen, Wände: verputzt und gestrichen und tlw. gefliest,
Sanitärobjekte: Waschbecken und Duschen

Zwei WC je Wohneinheit: Boden: Fliesen, Wände: verputzt und gestrichen und tlw. gefliest,
Sanitärobjekte: WC, Waschbecken

Heizung

Ölzentralheizung: Fröling, Herst.: 1991, Leistung: 150 kW, fünf doppelwandige Kunststofftanks mit je 1.500 l Fassungsvermögen, Heizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasserbereitung: Über Heizungsanlage

Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation: Einfache Ausstattung, erneuert im Zuge der Umnutzung

Grundrissgestaltung: Der Nutzung entsprechend

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem renovierungsbedürftigen Zustand, insbesondere hinsichtlich:

- Heizkessel überaltert
- Starke Abnutzung der Wohnungen an Boden- und Wandbelägen und Sanitäreinrichtungen
- Feuchteschaden an der Ostfassade

Barrierefreiheit: Erdgeschoss ohne Stufen zugänglich

Besondere Einrichtungen und Bauteile

Unter besonderen Einrichtungen (zu veranschlagende Bauteile) sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Demzufolge sind sie in der Standardbeschreibung nicht vorgesehen (bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche bzw. Wohnfläche nicht erfasst) und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt.

Besondere Einrichtungen

keine

Besondere Bauteile

Außentreppe:	Stufen: massiv, Fliesenbelag (schadhaft), Überdachung: Holzkonstruktion mit Wellplatteneindeckung
Außentreppe (EG-OG):	Metallkonstruktion

Die Gesamtnutzungsdauer wird entsprechend der Gebäudeart und des Ausstattungsstandards (unter Berücksichtigung der Modellkonformität) mit 50 Jahren angesetzt.

Aufgrund des Baujahres und der durchgeführten Modernisierungen wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren angenommen.

3.1.2 Außenanlagen

Wegebefestigung:	Asphalt, Beton
Einfriedung:	Schadhafter Maschendrahtzaun
Holzschuppen:	Holzkonstruktion, Fassade mit Holz verkleidet, Dacheindeckung: Betondachsteine – Ohne Wertansatz
Freisitz:	Einfachste Holzkonstruktion – Ohne Wertansatz

3.2. Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

Die Zusammenstellung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde intern von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus den vorliegenden Grundrissen entnommen.

3.2.1 Flüchtlingsunterkunft

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	545,17 m ²	1	545,17 m ²
Obergeschoss	498,20 m ²	1	498,20 m ²
Summe:			1.043,37 m²

Der Bruttogrundfläche ergibt sich mit rund **1.043 m²**.

3.3. Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

Die Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses aus den vorgelegten Grundrissen übernommen.

3.3.1 Flüchtlingsunterkunft

Geschoss	Raumaufteilung	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	Siehe Bauzeichnung	372,00 m ²	55,11 m ²
Obergeschoss	Siehe Bauzeichnung	405,50 m ²	
Summe:		777,50 m²	55,11 m²

Die Wohnfläche ergibt sich mit rund **778 m²**. Die Nutzfläche ergibt sich mit rund **55 m²**.

4. Wertermittlung des Bodens

4.1. Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung kann auch der Bodenrichtwert für die entsprechende Gemarkung herangezogen werden.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und wird vom Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

4.2. Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks lässt sich nach § 3 ImmoWertV 2021 aus der öffentlich rechtlichen Planungssituation ableiten. Die übliche Entwicklung beinhaltet die Entwicklungsstufen: Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land. Flächen, die keiner der vorgenannten Entwicklungsstufe zuzuordnen sind, werden als sonstige Flächen bezeichnet.

Der Entwicklungszustand richtet sich immer nach den rechtlichen Vorgaben, insbesondere nach denen des öffentlichen Bauordnungs- und Bauplanungsrechts.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um erschlossenes baureifes Land.

4.3. Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag keine geeigneten Vergleichspreise für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der Gemarkung registriert worden.

4.4. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für die Gemarkung verschiedene Wertzonen festgelegt.

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Wertzone (10), für die der Bodenrichtwert für **gewerbliche Bauflächen** zum 01.01.2024 mit 90,- €/m² inklusive der Erschließungskosten ermittelt wurde.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes, baureifes Grundstück in mittlerer Lage, mit normalem Zuschnitt, einer durchschnittlichen Größe und einer durchschnittlichen baulichen Ausnutzbarkeit.

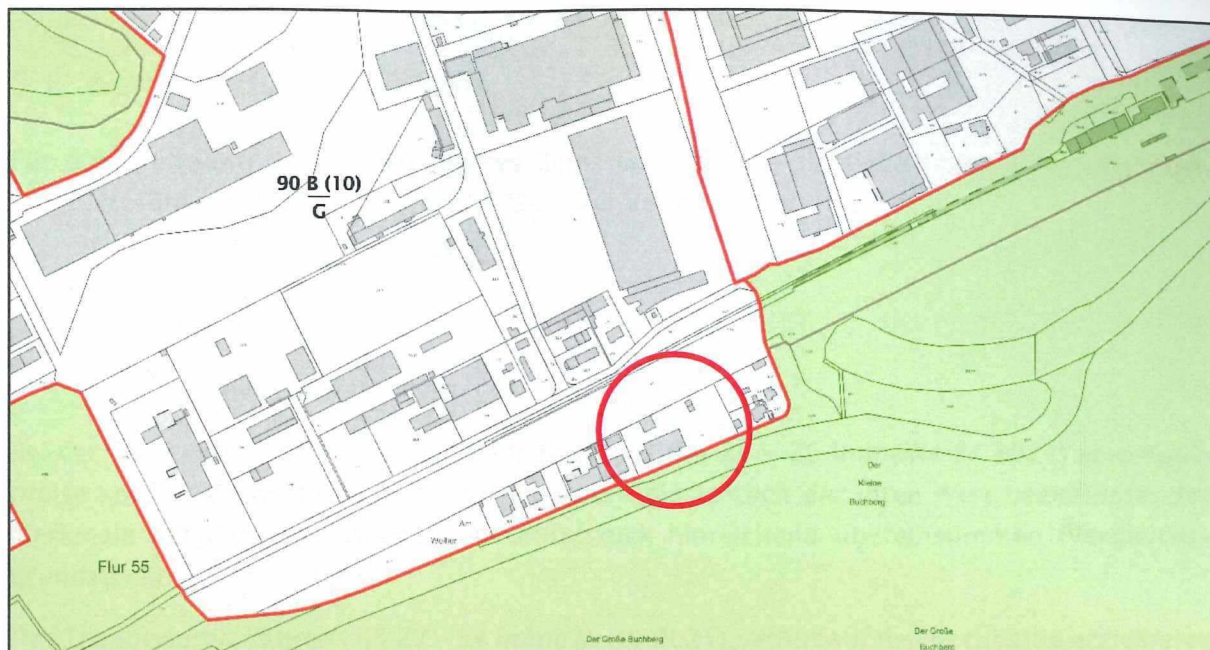


Abbildung 7: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024

4.5. Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts

Der Gutachterausschuss bewertet die Qualität des Bewertungsobjektes aufgrund der vorhandenen Nutzung als gemischte Baufläche.

Aufgrund der Lage und Kleinräumigkeit ist der Bodenwert ableitbar aus der Bodenrichtwertzone 10 in Neuenhaßlau, welche eine ähnliche Struktur aufweist. Für diese Zone wurde zum 01.01.2024 ein Bodenrichtwert in Höhe von 85,- €/m² festgesetzt. Dieser Bodenrichtwert wird ohne Zu- bzw. Abschläge als Bodenwert angesetzt.

Für die mit dem Erdkabelrecht belastete Grundstücksfläche mit einer Größe von rund 150 m² hält der Gutachterausschuss einen Abschlag in Höhe von 10 % auf den Bodenwert für sachgerecht.

Daraus ergibt sich ein Abschlag in Höhe von:

$$150 \text{ m}^2 \times 85,- \text{ €/m}^2 \times 10 \% = 1.275,- \text{ €}$$

4.6. Ermittlung des Bodenwerts

Bei einer Grundstücksfläche von 3.991 m² ergibt sich der Bodenwert mit

$$\begin{aligned} 3.991 \text{ m}^2 & \times 85,- \text{ €/m}^2 = 339.235,- \text{ €} \\ 339.235,- \text{ €} & - 1.275,- \text{ €} = 337.960,- \text{ €} \\ & = \text{rund } 338.000,- \text{ €} \end{aligned}$$

5. Ermittlung des Verkehrswertes

5.1. Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) drei Verfahren vor:

1. Vergleichswertverfahren
2. Ertragswertverfahren
3. Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** (§§ 24 – 26 ImmoWertV 2021) sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstück).

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021) basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Es wird daher als vorrangiges Verfahren angesehen, wenn die zu erzielende Rendite im Vordergrund steht.

Mit dem **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen (meist persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung verwendet werden.

Verfahrenswahl mit Begründung:

Aufgrund fehlender zeitnaher Kaufverträge für vergleichbare Objekte in der Gemarkung kommt das Vergleichswertverfahren nicht zur Anwendung.

Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es sich um ein Ertragswertobjekt.

Der Gutachterausschuss wendet deshalb für die Ermittlung des Verkehrswertes als alleiniges Verfahren das Ertragswertverfahren.

Aufgrund der Besonderheiten des Bewertungsobjekt wird auf die Berechnung des Sachwertverfahren verzichtet. Es liegen keine geeigneten Marktdaten vor.

5.2. Ertragswertermittlung

Das in den §§ 27–34 ImmoWertV 2021 normierte Ertragswertverfahren kann in diesem Gutachten aufgrund der Forderungen des § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 noch nicht vollständig umgesetzt werden. Demnach sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (hier: Liegenschaftszinssätze) dasselbe Modell und dieselben Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Aus diesem Grund werden bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung teilweise die Begriffe der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) angehalten, da die hier angewendeten Liegenschaftszinssätze nach diesem Modell abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist eine Methode zur Ermittlung des Ertragswertes einer Immobilie. Dabei ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag (Jahresnettokaltmiete) abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts (Liegenschaftszinssatz) ergibt.

Aufgrund des hohen Bedarfs nach Wohnraum für Flüchtlinge hält der Gutachterausschuss die Festlegungen im Mietvertrag im Rahmen der Restnutzungsdauer, als erzielbar.

Regelungen im Mietvertrag:

Das Objekt ist gemäß Mietvertrag an die Stadt Langenselbold vermietet. Es sind folgende Regelungen im Mietvertrag getroffen:

- Der monatliche Mietzins vom 1. Bis zum 10. Jahr beträgt 9.500,00 €. In der Miete sind die Betriebskosten nicht enthalten.
- Die Nebenkosten sind voll vom Mieter zu tragen.
- Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2014 und endet am 31.12.2024. Der Mieter hat die Option das Mietverhältnis zweimal um 5 Jahre zu verlängern.

Unter **Bewirtschaftungskosten** versteht man jene Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Gebäudes laufend erforderlich sind und die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören grundsätzlich die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten werden in Abhängigkeit von der Objektart und von der jeweiligen Restnutzungsdauer der Gebäude abgeleitet.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (s. ImmoWertV § 21). Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleitet und ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie und der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt.

Für derartige Objekte hat der Gutachterausschuss mangels geeigneter Kauffälle keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Ausgehend von den in der Literatur angegebenen Werten und den Besonderheiten des Objektes hält der Gutachterausschuss den in der Berechnung angesetzten Liegenschaftszins für angemessen.

Die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021) ist gekennzeichnet durch eine anhaltend konstante Ertragsfähigkeit der Immobilie unter der Annahme, dass der technische Zustand durch laufende Instandhaltung erhalten bleibt. Geplante Erträge (Jahresrohertrag) und Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten) bleiben somit konstant. Am Ende der Restnutzungsdauer verbleibt der Bodenwert.

Nach den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind für das Bewertungsgrundstück noch die allgemeinen Grundstücksmerkmale sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV 2021).

Unter den allgemeinen Grundstücksmerkmalen werden solche verstanden, die hinsichtlich Art und Umgang auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt regelmäßig auftreten, wie beispielsweise die Lage, die Ausstattung oder der Zustand.

Unter den **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** werden alle vom üblichen (und den bis zum vorläufigen Verfahrenswert in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigten) Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften eines Bewertungsobjekts verstanden, wie beispielsweise besondere Rechte und Belastungen, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese sind in der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Zur Behebung der unter 3.1.1 genannten Mängel und Schäden wird ein pauschaler Wert in Höhe von 50.000 € in Ansatz gebracht. Dieser Wert dient nicht der vollständigen Behebung des Instandhaltungsstaus.

Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Wohnfläche (m²)	Nutzfläche (m²)	Anzahl	marktüblich erzielb. Nettokaltmiete		
			(Stck.)	€/m² €/Stck.	monatlich	jährlich
Wohnen:						
W1	90			12,20	1.098 €	13.176 €
W2	83			12,20	1.013 €	12.156 €
W3	92			12,20	1.122 €	13.464 €
W4	107			12,20	1.305 €	15.660 €
W5	93			12,20	1.135 €	13.620 €
W6	83			12,20	1.013 €	12.156 €
W7	92			12,20	1.122 €	13.464 €
W8	28			12,20	342 €	4.104 €
W9	110			12,20	1.342 €	16.104 €
Hausmeisterbüro		14		im Mietansatz der Wohnungen inbegriffen		
Abstellfläche		41		im Mietansatz der Wohnungen inbegriffen		
Summe Wohnen	778		0		9.492 €	113.904 €
Summe Gewerbe		55	0		0 €	0 €

Jahresrohertrag: = 113.904 €

Ableitung der Bewirtschaftungskosten (gemäß Anlage 3 ImmoWertV)					
Instandhaltungskosten je m²/Wfl.:	778 m²	16,50 €	=		12.837 €
Instandhaltungskosten je Garage/Stellplatz:	0 Stck.	104,00 €	=		- €
Verwaltungskosten je Wohneinheit:	9 Stck.	351,00 €	=		3.159 €
Verwaltungskosten je Garage/Stellplatz.:	0 Stck.	46,00 €	=		- €
Mietausfallwagnis v.H. N.-Kaltmiete (Wohnen)	113.904 €	2,0%	=		2.278 €

jährliche Bewirtschaftungskosten: entspricht 16,0% vom Rohertrag - 18.274 €

Jahresreinertrag: = 95.630 €

Reinertragsanteil des Bodens:

(Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)

338.000 € x 3,00% - 10.140 €

Ertrag der baulichen Anlagen: = 85.490 €

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssatz

p = 3,00%

Restnutzungsdauer

n = 15

x 11,94

Ertragswert der baulichen Anlagen: = 1.020.751 €

Bodenwert des Grundstücks: (vgl. Bodenwertermittlung) + 338.000 €

vorläufiger Ertragswert des Bewertungsobjekts: = 1.358.751 €

besond. Objektsp. Grundstücksmerkmale (Instandhaltung): - 50.000 €

Ertragswert des Bewertungsobjekts: = 1.308.751 €

Ertragswert des Bewertungsobjekts: rund: 1.308.800 €

6. Verkehrswert

Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil die Erzielung von Erträgen bei Objekten dieser Art im Vordergrund steht.

Ausgehend von dem Berechnungsverfahren zum Ertragswert und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt für Objekte dieser Art ermittelt der Gutachterausschuss daher den **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes zum **Stichtag 28. März 2024** mit

1.310.000 €.

Büdingen, den 28. März 2024

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

gez. Nicola Dekorsy-Maibaum

stellv. Vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Dekorsy-Maibaum, Nicola	als stellvertr. Vorsitzendes Mitglied
Adam, Stephan	als ehrenamtl. Mitglied
Wirtz, Birgit	als ehrenamtl. Mitglied

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.

Büdingen, den 17. April 2024



(Beck)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



7. Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, in der jeweils aktuellen Fassung

Kleiber:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Sandner/Weber:

Lexikon der Immobilienwertermittlung

Gerardy – Möckel – Troff:

Praxis der Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung in der jeweils aktuellen Fassung

Rössler/Langner u.a.

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1.1 – 1.7

Fotos des Bewertungsobjektes

Anlage 2

Auszüge aus den Bauzeichnungen

Anlage 3

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Liegenschaftskarte

Anlage 4

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:
Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Fotos des Bewertungsobjektes vom 22. März 2024

Anlage 1.1



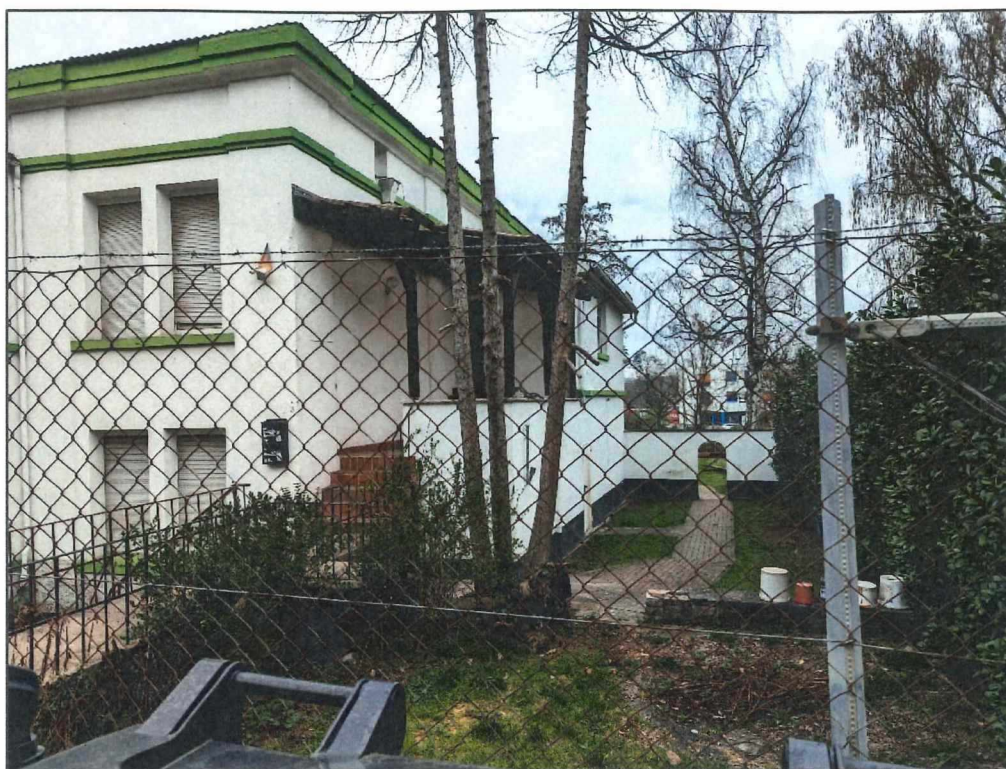
Straßen- bzw. Südwestansicht des Bewertungsobjektes



Straßen- bzw. Südostansicht des Bewertungsobjektes

Fotos des Bewertungsobjektes vom 22. März 2024

Anlage 1.2



Ansicht des Bewertungsobjektes



Westansicht des Bewertungsobjektes

Fotos des Bewertungsobjektes vom 22. März 2024

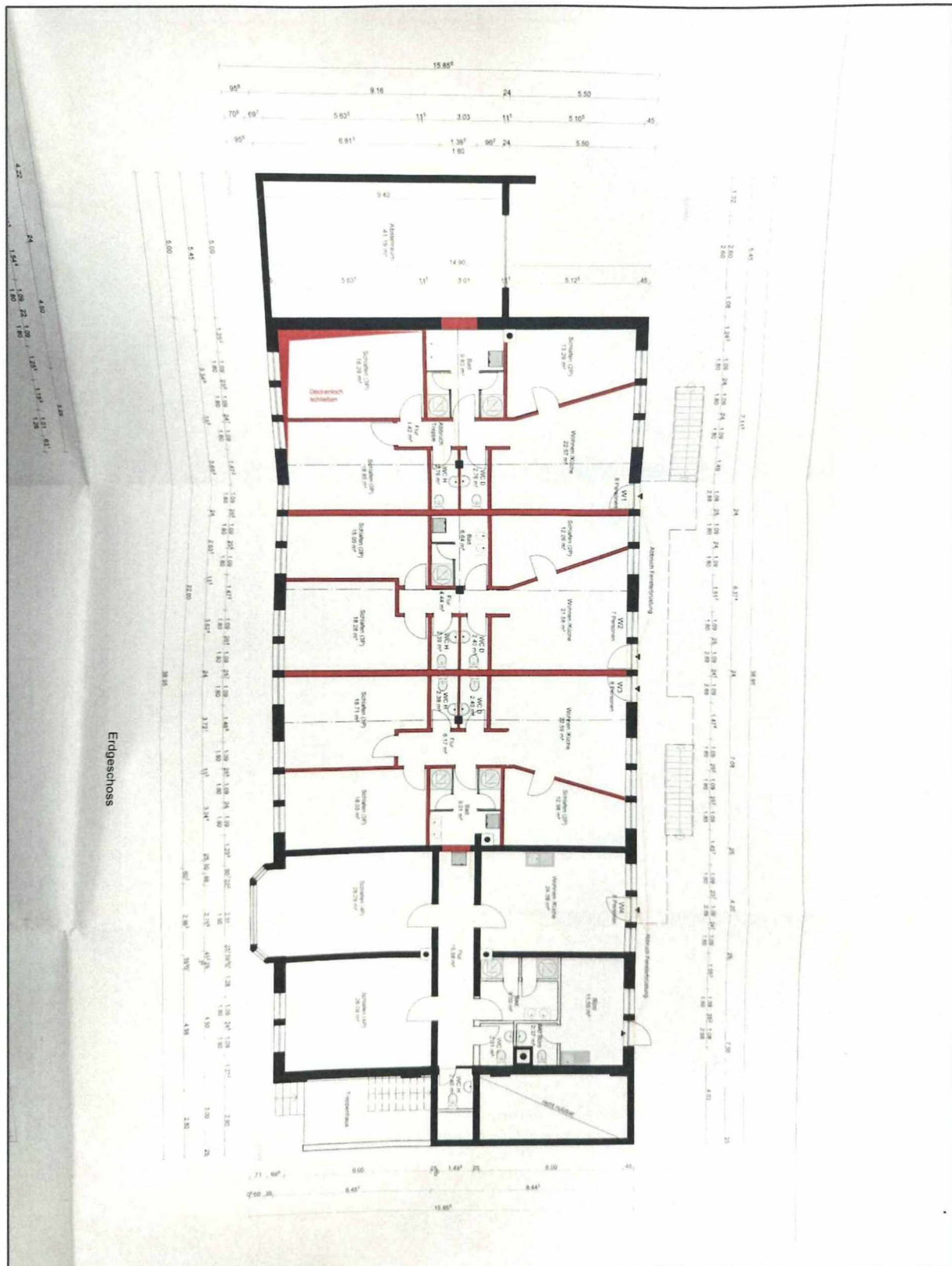
Anlage 1.3



Nordwestansicht des Bewertungsobjektes

Auszug aus den Bauzeichnungen

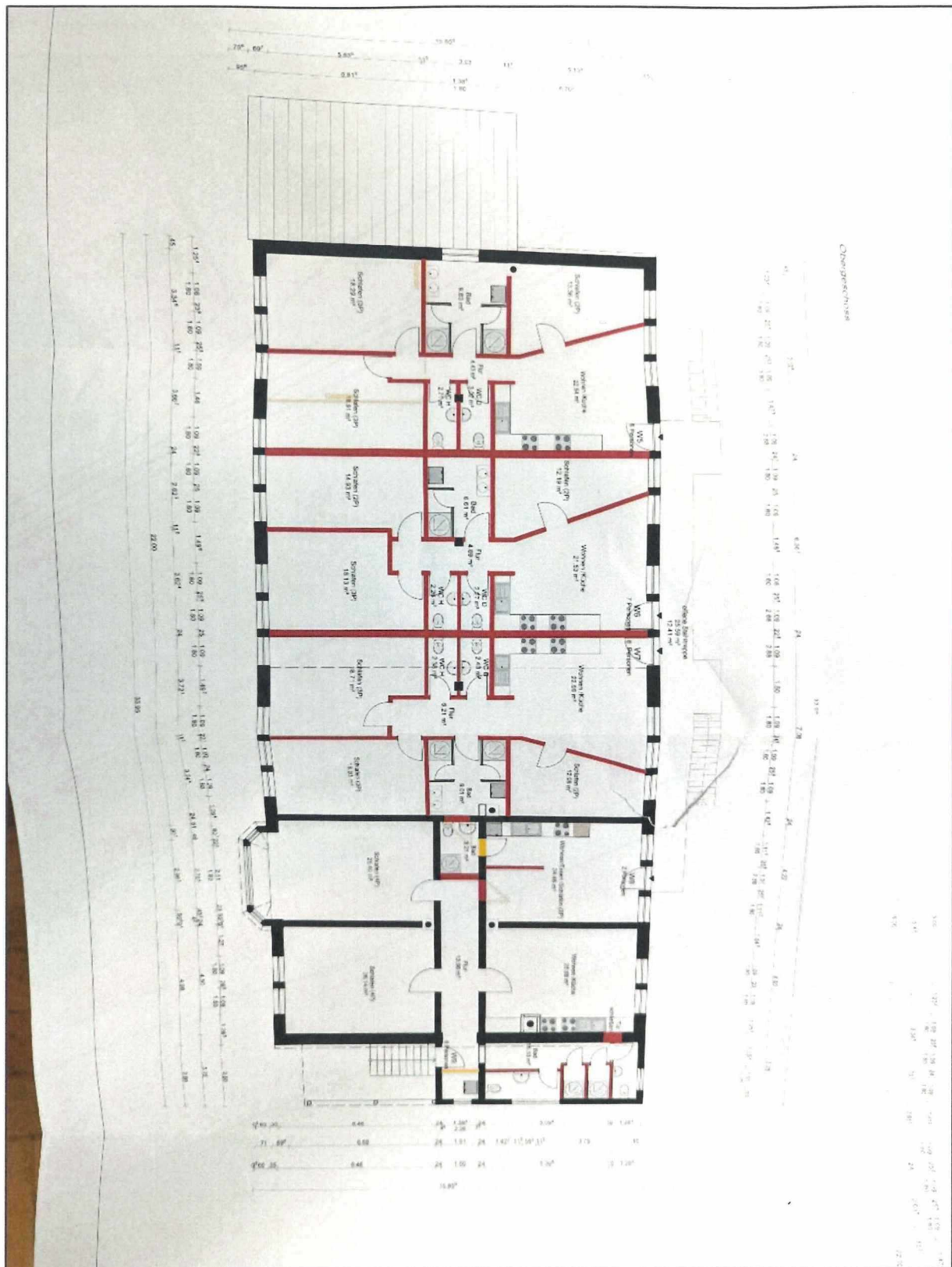
Anlage 2.1



Grundriss Umbau MFH von 2014/2015 – Erdgeschoss

Auszug aus den Bauzeichnungen

Anlage 2.2



Grundriss Umbau MFH von 2014/2015 – Obergeschoss



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

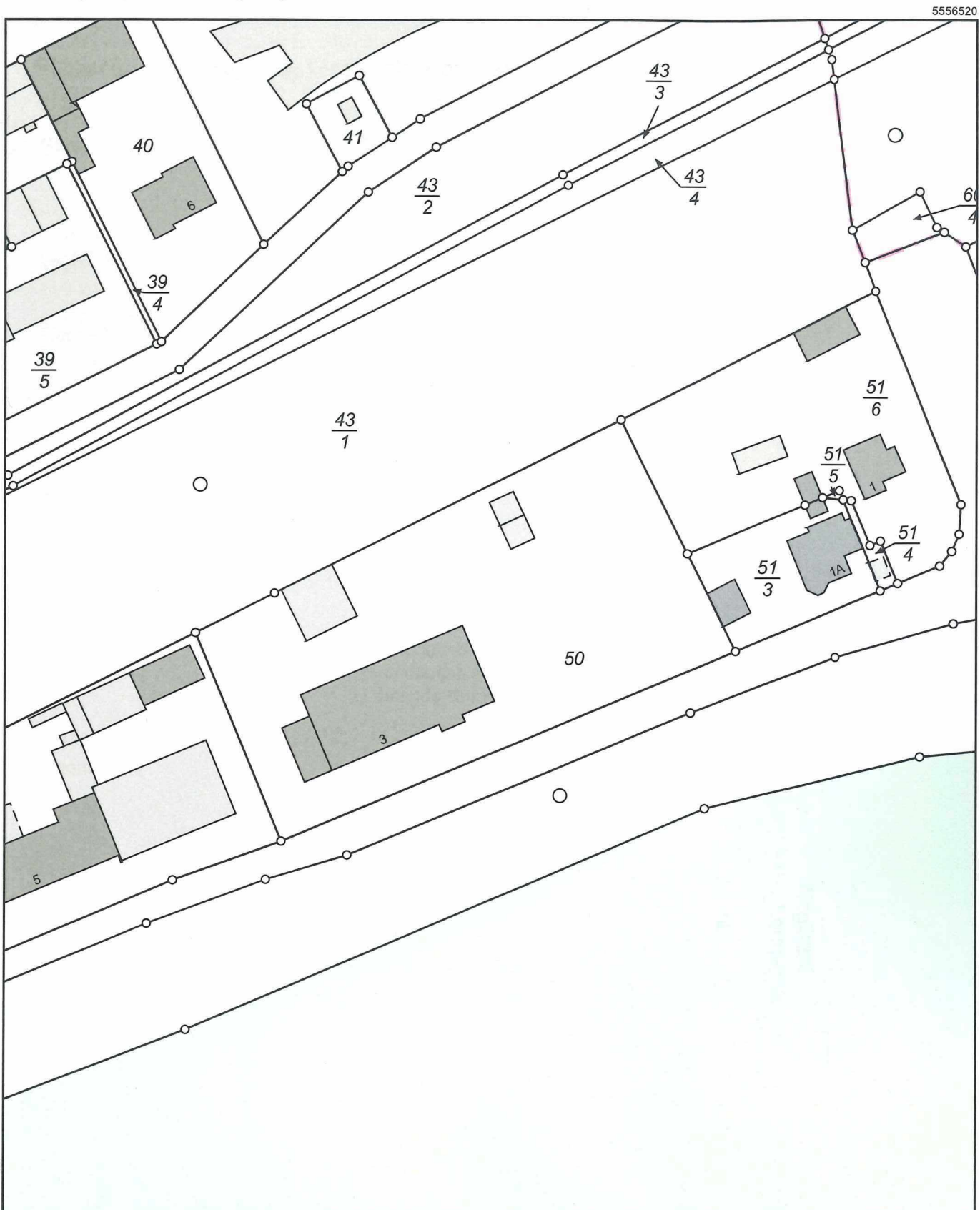
Liegenschaftskarte 1 : 1000

Hessen

Erstellt am 26.01.2024

Antrag: 202431714-1

AZ: GA 89/2023



5556300

Maßstab 1:1000



Meter



Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Antrag: 202431714-2

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Hessen mit Bodenschätzung

Erstellt am 26.01.2024

Flurstück 50, Flur 55, Gemarkung Langenselbold

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Langenselbold Kreis Main-Kinzig Regierungsbezirk Darmstadt
Lage:	Am Weiher 3
Fläche:	3 991 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3 991 m ² Fläche gemischter Nutzung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht (Grundbuchamt) Hanau Grundbuchbezirk Langenselbold Grundbuchblatt 11947 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	1 Petrescu, Daniel Florin * 24.09.1981 Alzenauer Str. 35 63579 Freigericht