

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB



Objekt / Nutzung

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen

für das Grundstück

Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

Wertermittlungsstichtag

11.09.20

Verkehrswert

940.000 €

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
2. Standort, Lage.....	5
2.1. Makrolage.....	5
2.2. Mikrolage.....	6
3. Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1. Grundbuchsituation.....	7
3.2. Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	8
3.3. Grundstücksbeschaffenheit.....	9
4. Gebäudebeschreibung.....	11
4.1. Funktion, Konstruktion, Ausstattung.....	11
4.2. Baulicher Zustand und wirtschaftliche Nutzungsdauer.....	14
4.3. Flächen.....	17
4.4. Vermietungssituation.....	18
5. Gesamteindruck.....	19
6. Marktsituation.....	20
6.1. Investmentmarkt.....	20
7. Wertermittlung.....	21
7.1. Wertdefinitionen.....	21
7.2. Begründung der Verfahrenswahl.....	22
7.3. Sachwertermittlung.....	23
7.4. Erläuterung der Wertansätze im Sachwertverfahren.....	24
8. Ergebnis der Bewertung.....	29
8.1. Zusammenstellung der Ergebnisse.....	29
8.2. Schlussformel.....	29
8.3. Haftungsausschluss.....	30

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Standort und Lage
Anlage 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 3	Objektbilder

1. Allgemeines

Voraussetzungen	Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen, die diesem Wertgutachten nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nicht anders vermerkt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Funktionsprüfungen der Haustechnik (z.B. Heizung, Elektroinstallation, Frisch- und Brauchwasser) wurden nicht durchgeführt. Baumängel bzw. -schäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung ersichtlich waren. Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zwecks besserer Lesbarkeit ohne bzw. mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können. Alle Betragsangaben erfolgen – soweit nicht anders angegeben – brutto, d.h. inkl. der zum Zeitpunkt der Wertermittlung gültigen MwSt..
Bewertungsgegenstand	Denkmalgeschütztes Einfamilienwohnhaus (Fachwerkgebäude) mit separater – ebenfalls denkmalgeschützter – Scheune (Mauerwerksbau) sowie Grünland im Volleigentum; Die Immobilie befindet sich in Kernstadtlage von Bad Soden / Taunus.
Bewertungsprämisse(n)	Es wurde zugrunde gelegt, dass für das nicht mehr sanierungsfähige Vorderhaus (Fachwerkgebäude) – trotz vorhandener Denkmaleigenschaft – eine Abbruchgenehmigung sowie eine Baugenehmigung für ein Gebäude vergleichbarer Kubatur erteilt wird (siehe ⇒ 4.2). Weiterhin wurde die vollständige Lastenfreiheit für Abteilung II des Grundbuchs zugrunde gelegt (siehe ⇒ 3.1).
Auftraggeber	Stadt Bad Soden am Taunus, vertreten durch den Magistrat

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

Zweck	geplante Veräußerungsabsicht	
Wertermittlungstichtag	11.09.2020 (= Tag der Ortsbesichtigung)	
Qualitätsstichtag	Tag der Ortsbesichtigung	
Ortsbesichtigung am ...	11.09.20	
Teilnehmer Ortstermin	■ Steinbacher, Benjamin (Eigentümerversorner) ■ Landwehr, Robert (Sachverständiger)	
Grundlagen der Wertermittlung	Die Unterlagen, Informationen und Auskünfte zum Bewertungsobjekt und seiner Umgebung werden dieser Ausarbeitung zugrunde gelegt. Soweit nicht anders aufgeführt, handelt es sich um per E-mail bzw. als Kopien zur Verfügung gestellte Unterlagen. Für vorliegende Unterlagen, die keine eindeutigen Grundlagen für das Wertgutachten liefern, werden plausible Annahmen getroffen. Im Wertgutachten ist zugrunde gelegt worden, dass die vorgelegten Kopien der aufgeführten Dokumente vollständig sind sowie eine Übereinstimmung mit den Originaldokumenten vorliegt. Die Richtigkeit mündlich eingeholter Auskünfte wird unterstellt.	
Durch den Auftraggeber vorgelegte ...	Unterlage(n) ■ Grundbuchauszug (unbeglaubigt) ■ Flurstücksnachweis ■ Lageplan	vom 15.07.2020 15.07.2020 - undatiert
Angeforderte, jedoch nicht vorgelegte ...	Unterlage(n) ■ Energieausweis ■ Bauzeichnungen	vom
Durch den Sachverständigen eingeholte ...	Unterlage(n) bzw. Informationen ■ Baulastenauskunft ■ Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ■ eigene Marktrecherchen	vom 27.10.2020 20.10.2020 - Okt. 2020

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

2. Standort, Lage

2.1. Makrolage

Bundesland	Hessen	
Kreis	Main-Taunus-Kreis	
Kaufkraftindex	129,9	(Stand: 01.01.2020) ¹ - Bundesdurchschnitt = 100
Arbeitslosenquote	4,9%	(Stand: Aug. 2020) ² - Durchschnitt Bundesland = 5,8%
Einwohnerzahl	rd. 23.000	(Stand: 31.03.2020) ³
Demografie	Gemäß Bertelsmann Stiftung / Wegweiser Kommune handelt es sich bei Bad Soden am Taunus um den Demografietyt 2, der Zentren der Wissensgesellschaft kennzeichnet. Von 2012 bis 2030 ist für Bad Soden am Taunus mit einer Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, die voraussichtlich geringfügig besser als im Landkreis und deutlich besser als im Bundesland ausfallen wird (Bad Soden = plus 5,5 Prozent, Main-Taunus-Kreis = plus 5,1 Prozent; Hessen = plus 1,8 Prozent).	
Überörtliche Anbindung / Entfernungen	nächstgelegene größere Stadt	Entfernung
	Frankfurt am Main	4,2 km
	Autobahnanschluss und Bundesstraßen	
	A 66 Wiesbaden / Autobahndreieck Fulda	4,2 km
	B 8 Emmerich / Passau	2,3 km
	ÖPNV / Bahnhof	
	Kurpark (ÖPNV / Bushaltestelle)	0,2 km
	Bad Soden am Taunus (ÖPNV / S-Bahn-Anschluss)	0,5 km
	Hauptbahnhof FFM (Fernverkehrs-Anschluss)	15,3 km

1 Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

2 <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Hessen-Nav.html>

3 <https://statistik.hessen.de/zahlen-fakten/bevoelkerung-gebiet-haushalte-familien/bevoelkerung/tabellen/#Gemeinden>

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

Flughafen

Rhein-Main-Airport

ca. 14 km

Großräumige Lage

Bad Soden am Taunus ist eine Stadt im Main-Taunus-Kreis und liegt an den Südhängen des Taunus. Die Stadt ist ein Teil der Stadtregion Frankfurt, der größten Agglomeration im Rhein-Main-Gebiet. Das Rhein-Main-Gebiet zeichnet sich durch absolute Zentralität, gute Verkehrsanbindung (z.B. über den Frankfurter Flughafen), ein überdurchschnittliches Jobangebot sowie gute Naherholungsmöglichkeiten mit Spessart, Taunus und Odenwald aus.

2.2. Mikrolage

Art der Bebauung und Nutzungen im Stadtteil

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage der Bad Sodener Kernstadt, wenige hundert Meter (nord)westlich des S-Bahn-Haltepunkts bzw. des Kurparks.

Das unmittelbare Umfeld des Bewertungsobjekts ist durch eine Wohnbebauung mit weiteren Einfamilienwohnhäusern gekennzeichnet, die überwiegend Ende des vorletzten Jahrhunderts errichtet wurden. Südlich und westlich grenzt das Bewertungsgrundstück an einen Park. Es handelt sich um hochwertiges, da stark durchgrüntes Wohnumfeld.

Lagequalität

Die Straße „Am Kleinen Hetzel“ ist eine ruhige Sackgasse mit ausschließlich Anliegerverkehr von drei weiteren Wohngebäuden.

Das Bewertungsgrundstück ist mittels Kfz gut erreichbar. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich lediglich rd. vier Kilometer entfernt. An den ÖPNV ist das Bewertungsobjekt durch die fußläufig erreichbare S-Bahn-Endhaltestelle (von dort = zehn Haltestellen bis zum Frankfurter Hauptbahnhof) ebenfalls gut angebunden.

Versorgungsmöglichkeiten sind im Stadtgebiet sowie darüber hinaus im benachbarten Frankfurt am Main in vielfältiger Form vorhanden. Gleiches gilt für Bildungseinrichtungen und sonstige öffentliche Institutionen.

Es handelt sich um eine sehr gute Wohnlage.

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Grundbuchsituation

Grundbuchdaten

Amtsgericht	Grundbuch	Blatt	Mitegt.anteil
Königstein / Ts.	Soden	2525	---

Katasterdaten

Lfd. Nr. BV	Flur	Flurstück	Fläche
35	25	400	777 qm
37	25	402/1	1.021 qm
			1.798 qm

Bestandsverzeichnis (herrschende Rechte)

keine Eintragungen

Eigentümer

- Stadt Bad Soden / Taunus

Grundbuchliche Belastungen

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

- lfd. Nr. 4
Lebenslängliches unentgeltliches Wohnungs- und Nutzungsrecht zugunsten der Eheleute Verwaltungsangestellte Heinrich Roth und Anna Roth, geborene Wilke in Bad Soden / Ts., als Gesamtberechtigte; löschar bei Todesnachweis; eingetragen am 02.11.1970

Es wurde ungeprüft zugrunde gelegt, dass die Berechtigten zum Qualitätsstichtag verstorben sind und die Voraussetzungen für eine Löschung der lfd. Nr. 4 somit gegeben wären.

Abteilung III

- Schuldverhältnisse in Abt. III des Grundbuchs werden bei der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Eine Prüfung nicht eingetragener Lasten und Rechte erfolgte nicht. Nach vorliegenden Kenntnissen sind keine diesbezüglichen Lasten und Rechte vorhanden.

3.2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Für das Flurstück Nr. 400 existiert ein Vorentwurf zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Nr. 19a und der Bezeichnung „Clausstraße“.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist (zur Zeit noch) gemäß der Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, d.h. es besteht 'Einfügungsgebot'. Die Immobilie muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die engere Umgebungsbebauung einfügen.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts existiert jedoch eine Veränderungssperre (Satzung), die Bauvorhaben, welche den Grundlagen des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans zuwiderlaufen, unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt.

Im Plan- bzw. Textteil des Vorentwurfs wird die bebaute Grundstücksfläche als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ohne zusätzliche Planvorgaben ausgewiesen. Zulässig sind insbesondere Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Baugenehmigung lag nicht vor. Die formelle und materielle Legalität der Bebauung und Nutzung wurde zugrunde gelegt.

Das (unbebaute) Flurstück Nr. 402/1 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71A mit der Bezeichnung "Kleiner Hetzel", der am 15.07.2009 in Kraft getreten ist. Die wesentliche Ausweisung für das Bewertungsgrundstück ist: Öffentliche Grünfläche / Parkanlage; Des Weiteren ist ein Fußweg von der Mitte der südlichen Grundstücksgrenze als Viertelkreis zur Mitte der westlichen Grundstücksgrenze eingezeichnet, der tatsächlich jedoch (noch) nicht existiert.

Entwicklungszustand

baureifes Land

Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Es grenzt unmittelbar an eine öffentliche Straße. Aufgrund des erfolgten Straßenendausbaus sind keine Erschließungskosten zu erwarten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht bekannt waren.

Baulastenverzeichnis

gemäß der vorgelegten Auskunft = keine Eintragungen

3.3. Grundstücksbeschaffenheit

Topografie	Das Bewertungsgrundstück steigt von der Straße bis zur hofseitigen Fassade der Scheune leicht nach Nordwesten hin an. Ab der Scheune steigt es steil nach Westen an.								
Grundstückslage	Flurstück 400 = in Straßenreihe; Flurstück 402/1 = in zweiter Reihe zur Straße								
Grundstücksform	annähernd rechteckig								
Straßenausbau	voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; beidseitig ohne Gehweg								
Versorgungsanschlüsse	Zu- / Abwasser (Kanalanschluss); Gas; Strom; Telekommunikation								
Immissionen	<table><tr><td>Verkehrslärmbelastung</td><td>minimal</td></tr><tr><td>Bahnlinien</td><td>nicht vorhanden</td></tr><tr><td>Fluglärmbelastung</td><td>nicht wahrnehmbar</td></tr><tr><td>benachbarte Betriebe</td><td>nur Wohngebäude</td></tr></table>	Verkehrslärmbelastung	minimal	Bahnlinien	nicht vorhanden	Fluglärmbelastung	nicht wahrnehmbar	benachbarte Betriebe	nur Wohngebäude
Verkehrslärmbelastung	minimal								
Bahnlinien	nicht vorhanden								
Fluglärmbelastung	nicht wahrnehmbar								
benachbarte Betriebe	nur Wohngebäude								
Altlasten	Hinsichtlich der derzeitigen sowie der historischen Nutzung (soweit bekannt) ergaben sich keine Hinweise auf Bodenkontaminationen. Bezüglich der verwendeten Baustoffe bestanden keine hinreichend konkreten Verdachtsmomente auf mögliche Gebäudekontaminationen. Das Vorhandensein schädlicher Boden- bzw. Gebäudeveränderungen kann gleichwohl nicht generell ausgeschlossen werden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eigene Untersuchungen nicht durchgeführt wurden, da Altlastenuntersuchungen nicht zum Fachgebiet des Unterzeichners gehören und konkrete Aussagen zur Altlastenproblematik erst nach einer entsprechenden Fachbegutachtung getroffen werden können. Der Sachverständige übernimmt diesbezüglich keine Haftung. Es wird nachfolgend zugrunde gelegt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit, oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen, oder gefährden können.								
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt, noch lagen Erkenntnisse zum Baugrund vor.								

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

Grenzverhältnisse

Das Vorderhaus (Fachwerkgebäude) steht nahe an der Straße; darüber hinaus = keine Grenzbebauung

Außenanlagen

Das Grundstück ist mit diversen Laub- und Nadelbäumen, Hecken und Büschen bewachsen, insbesondere im Bereich des rückwärtigen Flurstücks Nr. 402/1. Zum Zeitpunkt der Besichtigung hinterließ das Bewertungsgrundstück einen stark verwilderten, äußerst ungepflegten Eindruck.

Die Hoffläche zwischen den Gebäuden ist mit Kopfsteinpflaster befestigt. Straßenseitig existiert eine Toranlage (getrenntes Zufahrts- und Zugangstor aus Metall). Das Grundstück wird vollständig durch eine Bruchstein- bzw. Ziegelmauer (Südseite), einen Metallgitterzaun (Westseite) bzw. einen Bretterzaun (Ostseite) umfasst.

4. Gebäudebeschreibung

4.1. Funktion, Konstruktion, Ausstattung

Vorbemerkung	Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder der Bauweise entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.
Bebauung	Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein Gebäude-Ensemble bestehend aus einem – Einfamilienwohnhaus (Fachwerkgebäude) und einer – Scheune (Mauerwerksbau). Beide Gebäude befinden sich auf dem Flurstück Nr. 400. Das teilunterkellerte Einfamilienwohnhaus (im Folgenden auch als Vorderhaus oder Wohnhaus bezeichnet) verfügt über zwei oberirdische Wohngeschosse. Das darüberliegende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die nicht unterkellerte Scheune (im Folgenden auch als Hinterhaus oder Scheune bezeichnet) verfügt über zwei Ebenen: Im EG befinden sich Stallungen und Lagerräume, im DG der Heuboden und die Gesinde-Kammer.
Konstruktion	Das Wohnhaus (Vorderhaus) wurde als historische Fachwerkkonstruktion auf einem Teilkeller aus Bruchsteinmauerwerk errichtet. Es verfügt über ein Satteldach mit Ziegeldeckung. Die Scheune (Hinterhaus) wurde als Massivmauerwerksbau errichtet. Sie verfügt ebenfalls über ein Satteldach mit Ziegeldeckung.
Baujahr	Das genaue Baujahr ist unbekannt. Beide Gebäude wurden vermutlich in der Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet.⁴
Denkmalschutz	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das ehemalige Gärtnerhaus und die Scheune der Villa Reiss („Zum Quellenpark 8“). Das kleine Gärtnerhaus ist ein verputzter Fachwerkbau. Die größere – am Hang und zurückgebaut liegende Scheune – ist ein Bruchsteinbau. Bei dem Gebäude-Ensemble handelt es sich um ein eingetragenes Einzelkulturdenkmal.⁵

⁴ <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>

⁵ ebd.

Ausstattung

Wohnhaus (Vorderhaus)

Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Innenausstattung:

- Bodenbeläge = Mix aus Holzdielen, Teppichboden, Laminat, Linoleum und Fliesen
- Boden- / Wandbeläge Sanitär = klein- bzw. mittelformatige Fliesen
- Sanitärkeramik = einfacher Standard
- Wände und Decken = tapeziert
- Innentüren = Holzzargen mit strukturierten Holztürblättern
- Elektro = überwiegend unter Putz
- Raumheizung = Mix aus Warmluft-Ofen (EG), einem Gaseinzelofen und wandhängenden Konvektoren

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Gebäudes:

- Außenwände = Fachwerkkonstruktion mit Lehmgefachen; verputzt und gestrichen
- Dach = Tonziegel (Bieberschwanz) auf Holzkonstruktion
- Heizungsanlage = Warmluft-Ofen (EG), Gas-Einzelofen (EG) und Gas-Etagenheizung (EG und OG-1)
- Warmwasser-Bereitung: Badezimmer = zentral; Küche = elektrisch
- Fenster = Holzfenster (Einfachverglasung)
- Sonnenschutz = Rollläden im EG und OG-1
- Hauseingangstür = einfacher Standard (Holz mit Glaseinsätzen)

Das Gebäude bewegt sich überwiegend in der Standardstufe 1, teilweise auch in Standardstufe 2 gemäß der Tabelle 1 zur Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie (SW-RL).

Scheune (Hinterhaus)

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Gebäudes:

- Außenwände = Bruchsteinmauerwerk; unverputzt
- Dach = Tonziegel (Doppelmuldenfalz) auf Holzkonstruktion
- Heizungsanlage = ohne
- Fenster = ohne (Rahmen und Flügel waren weitgehend entfernt)
- Türen und Tore = zwei traufseitige Tore (Doppelflügel-Holztor mit integrierter Holztür; zweites Tor = Metall-Holz-Konstruktion; Holztür zum Stall; weitere Holztür zur Gesinde-Kammer im OG-1)

Raumprogramm

Wohnhaus (Vorderhaus)

Das Vorderhaus verfügt über ein Vier-Zimmer-Raumprogramm.

Im EG befinden sich zwei Zimmer, eine dazwischen liegende Kochküche, ein WC sowie die Eingangsdielen mit dem Treppenlauf ins OG-1. Der Kriechkeller ist über eine Falltür in der Küche begehbar.

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

Im OG-1 befinden sich zwei Zimmer, ein Tageslichtbad sowie ein Flur mit Treppenläufen ins EG bzw. DG.

Die nicht mehr zeitgemäße lichte Raumhöhe beträgt im EG ca. 2,25 m (bzw. ca. 2,05 m unter den verkleideten Balken) und im OG-1 ca. 2,40 m (bzw. ca. 2,25 m unter den verkleideten Balken).

Im DG befindet sich ein nicht ausgebauter Speicherraum sowie ein nicht als Aufenthaltsraum nutzbares Mansard-Zimmer mit einer lichten Raumhöhe von ca. 1,70 m.

Die Gesamt-Wohnfläche beträgt ca. 86 qm, vollständig innenliegend. Weiterhin befinden sich ca. 28 qm Nutzfläche im Dachgeschoss. Der Kriechkeller im KG (mit einer lichten Raumhöhe von ca. 1,50 m unter den Balken) ist lediglich eingeschränkt nutzbar. Hier befinden sich der Strom-, Wasser- und Gasanschluss sowie ein Teil der Abwasserleitung.

Scheune (Hinterhaus)

Die Scheune verfügt über zwei Ebenen mit jeweils ca. 92 qm Nutzfläche. Die Gesamt-Nutzfläche beträgt dementsprechend ca. 184 qm.

Die Scheune verfügt – im Gegensatz zum Wohnhaus – über eine großzügig dimensionierte Kubatur. Ein höherwertige Nutzung, z.B. als Wohn- bzw. Gewerberaum wäre – entsprechende Umbaukosten sowie die baurechtliche Zulässigkeit vorausgesetzt – prinzipiell vorstellbar.

Modernisierungs- / Sanierungsmaßnahmen

Das **Wohnhaus (Vorderhaus)** wurde bislang allenfalls im Rahmen zwingender Notwendigkeiten modernisiert.

Wesentliche Gewerke hierbei waren:

- Modernisierung der Elektroinstallation (ca. Mitte 1970-er)
- Modernisierung der Heizungsanlage (n.n.b.)
- Modernisierung des Badezimmers im OG-1 (n.n.b.)
- Modernisierung des Innenausbaus (n.n.b.)
- Einbau von Vorbau-Rollladenkästen (n.n.b.)

Die zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen waren zum Zeitpunkt der Besichtigung bereits wieder vollständig wirtschaftlich verbraucht (siehe ⇒ 4.2 Baulicher Zustand und wirtschaftliche Restnutzungsdauer).

In der **Scheune (Hinterhaus)** wurde augenscheinlich die Balkenlage der Dachkonstruktion durch einen Austausch von Balken partiell ertüchtigt. Weitere Maßnahmen waren nicht erkennbar.

4.2. Baulicher Zustand und wirtschaftliche Nutzungsdauer

Baumängel / -schäden

Eine detaillierte und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden wurde nicht vorgenommen. Augenscheinliche Mängel werden berücksichtigt. Eine Funktionsprüfung haustechnischer und sonstiger Anlagen wurde nicht vorgenommen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe oder Bauteile wurden nicht vorgenommen. Schadstoff- bzw. Schädlingsfreiheit wird unterstellt, soweit im Folgenden nicht anders dargelegt.

Im Rahmen einer einmaligen Besichtigung wurden folgende wertrelevanten Bauschäden bzw. -mängel bzw. Reparaturstau identifiziert:

Wohnhaus (Vorderhaus)

Diverse Balken der Holzbalkendecke über dem Kriechkeller wiesen massive Fraßspuren von tierischem Schädlingsbefall (Holzwurm) auf.

Im nördlichen Wohnraum des OG-1 wurden insbesondere in den Raumecken frische Holzmehl-Ablagerungen und Kriechspuren vorgefunden, die ebenfalls auf einen tierischen Schädlingsbefall (z.B. Holzwurm oder Hausbock) schließen lassen.

An diversen Stellen wurden stichprobenartig signifikante Feuchtigkeitsschäden in der Baukonstruktion identifiziert (z.B. durch augenscheinlich erkennbaren Schimmelpilzbefall bzw. Putzschäden) und mittels eines elektronischen Baufeuchte-Indikators nach dem Dielektrizitätskonstante- / Hochfrequenz-Messprinzip messtechnisch bestätigt:

- Innenseite der nordwestlichen Gebäude-Außenecke im OG-1,
- östliches Fenstergewand im nördlichen Zimmer des OG-1,
- Innenseite der Schornsteinverkleidung im OG-1,
- Innenseite des Drempels im ausgebauten Mansard-Zimmer (DG),
- Innenseite der Decke im ausgebauten Mansard-Zimmer (DG),
- Außenseite der südlichen Giebelfassade im DG

Mit Ausnahme einiger Schimmelpilzflecken wurde im Rahmen der Besichtigung kein ausgeprägter Pilzbefall vorgefunden. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bauteil-zerstörende Pilze (z.B. ein brauner Kellerschwamm, weißer Porenschwamm oder ein echter Hausschwamm), die noch keinen klar erkennbaren Fruchtkörper gebildet haben, aufgrund der vorgefundenen Feuchtigkeitsschäden bereits existieren.

Die überwiegend einfach verglasten Holzfenster wiesen ausnahmslos starke Bewitterungsspuren auf. Die Holzrahmen bzw. die Fensterflügel war(en) teilweise bereits strukturell deutlich beschädigt.

Die Holzschädigungen sind nicht abschließend aufgeführt, da im Rahmen einer einmaligen, zeitlich begrenzten Besichtigung des Gebäudes nur optisch auffällige Bereiche untersucht wurden (d.h. ohne Bauteilöffnungen). Im Folgenden wurde zugrunde gelegt, dass aufgrund der Vielzahl der vorgefundenen Schadstellen die **Fachwerk-Konstruktion bereits irreparabel beschädigt** ist. Weitergehende Untersuchungen sind ggf. erforderlich, sollten jedoch durch einen hierauf spezialisierten Sonderfachmann (z.B. Holzgutachter) erfolgen.

Der Scheitholz-Ofen in der Wohnküche erfüllt nicht mehr die Vorgaben zur Feinstaub-Belastung und muss außer Betrieb genommen werden.

Die Mauerwerksfugen der aufgehenden Wände im Kellergeschoss waren teilweise versandet.

Die Doppel-T-Träger im Kriechkeller, welche die Kellergeschossdecke abfangen, waren massiv korrodiert.

Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge hinterließen vollflächig einen stark verbraucht wirkenden Eindruck. Gleiches gilt für die Badezimmer-Ausstattung (Sanitär-Keramik, Armaturen, Einbauschränke), das Gäste-WC sowie die Küchen-Einbauten.

Die Fenster im OG-1 wiesen allesamt nicht die erforderliche Brüstungshöhe im Sinne der Landesbauordnung auf. Die Absturzsicherheit ist nicht gewährleistet, insbesondere da es sich um Fensterflügel handelt, die normal zu öffnen sind.

Scheune (Hinterhaus)

Diverse Schwellbalken sowie Balken der Heuboden-Ebene waren in unterschiedlichen Schweregraden verfault. Sie wiesen zudem Fraßspuren von tierischem Schädlingsbefall (Holzwurm) auf. Im Bereich der Schwellbalken wurde erhöhte Feuchtigkeitwerte mittels eines elektronischen Baufeuchte-Indikators nach dem Dielektrizitätskonstante- / Hochfrequenz-Messprinzip stichprobenartig nachgewiesen.

Im Bereich des Pferdestalls ist aufgrund der langjährigen Tierhaltung eine Belastung des Mauerwerks mit Urin bzw. Salpeter anzunehmen.

Instandhaltungszustand

Wohnhaus (Vorderhaus)

Das Wohnhaus befand sich zum Besichtigungszeitpunkt in einem nicht mehr nutzungsfähigen Zustand. Die durchgeführten Modernisierungen (siehe oben) sind wirtschaftlich bereits wieder verbraucht. Aufgrund der irreparablen Schädigung der Rohbaubsubstanz (siehe oben) ist eine Kernsanierung nicht mehr sinnvoll möglich.

Aus Sicht des Unterzeichners verbleibt für das Wohnhaus – trotz Denkmaleigenschaft – einzig die Bewertungsprämisse „Abriss“.

Scheune (Hinterhaus)

Die Scheune befand sich zum Besichtigungszeitpunkt in einem stark verfallenen Zustand. Die Außenwände sowie die Dachkonstruktion befanden sich in einem mäßigen, jedoch noch sanierungsfähigen Zustand. Die Ausbau-Gewerke (soweit bei einer Scheune vorhanden) existierten nur noch teilweise. Beispielsweise fehlten diverse Fenster.

Für die Scheune wurde als Bewertungsprämisse für Wertermittlungszwecke die „Kernsanierung“ ihrer als noch als nutzbar eingeschätzten Rohbausubstanz zugrunde gelegt.

Vorrangig wurde im gegenständlichen Bewertungsfall eine Wohnnutzung als „Liebhaberobjekt“ als die am Ehesten wahrscheinliche Nachnutzung angenommen. Dies entspräche der bisherigen Nutzung.

Alternativ wäre im Rahmen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans (⇒ 3.2 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten) auch eine gewerbliche Nutzung, z.B. als Gastronomie-Betrieb mit Außenbestuhlung oder eine Gewerbe-Nutzung durch einen nicht störenden Handwerksbetrieb vorstellbar. Hiergegen sind allerdings gegenläufige Nachbar-Interessen zu erwarten, die eine dementsprechende Nutzung erschweren bzw. verhindern könnten.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde – unter Berücksichtigung des Baujahres, der (modellkonformen) Gesamtnutzungsdauer, von Objektkonzeption und Zustand sowie der durchgeführten bzw. fiktiv zugrunde gelegten (und explizit in Abzug gebrachten) Sanierungskosten – wie folgt geschätzt:

Wohnhaus (Vorderhaus)

Gesamtnutzungsdauer	modellkonform	70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	geschätzt	0 Jahre
Baujahr	(ggf. fiktiv)	1950

Scheune (Hinterhaus)

Gesamtnutzungsdauer	modellkonform	70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	geschätzt ⁶	63 Jahre
Baujahr	(ggf. fiktiv)	2013

Die geschätzte Restnutzungsdauer ist für vergleichbare Immobilien mit den zugrunde gelegten Objekteigenschaften marktüblich.

6 Bewertungsprämisse = Kernsanierung (siehe Sachwertverfahren);

Gemäß der Erläuterungen zur Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie (hier = Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen) kann bei kernsanierten Objekten die Restnutzungsdauer bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

4.3. Flächen

Die aus den überlassenen Unterlagen entnommenen Eckdaten wurden als richtig vorausgesetzt, respektive aus den Plänen näherungsweise ermittelt und stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

Die bebaute Fläche wird auf Basis der aufgehenden Gebäudefläche ohne Berücksichtigung von Unterbautungen dargestellt. Die Geschossfläche wird per Definition von den Außenmaßen aller Vollgeschosse eines Gebäudes ermittelt, die Bruttogrundfläche von den Außenmaßen aller Geschosse, also auch der Nichtvollgeschosse wie z.B. Keller, Dachböden, Staffelgeschosse etc., jedoch ausgenommen von Grundflächen nicht nutzbarer Dachflächen, Kriechkellern und von sonstigen konstruktiv bedingten Hohlräumen.

Bruttogrundfläche (BGF)
der Vollgeschosse

	BGF	Grundstück
Wohnhaus (Vorderhaus)	115 qm	
Scheune (Hinterhaus)	218 qm	
	333 qm	

Geschossfl.zahl (WGFZ) ⁷	333 qm	/ 777 qm	0,43
-------------------------------------	--------	----------	------

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde unter bewertungstechnischen Aspekten ermittelt und ist nicht zwingend mit dem Nachweis nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder den Bauordnungen der Länder identisch.

Bruttogrundfläche (BGF)
aller Grundrissebenen

	Wohnhaus	Scheune
KG ⁸	0 qm	
EG	59 qm	109 qm
OG-1	57 qm	
DG	57 qm	109 qm
	173 qm	218 qm

⁷ Zwecks Ermittlung der WGFZ wurde nur die Grundstücksfläche des Flurstücks Nr. 400 zugrunde gelegt. Die verbleibenden 1.021 qm des Flurstücks Nr. 402/1 wurden als nicht bebaubares Grünland behandelt.

⁸ Die Bruttogrundfläche des Kriechkellers (ca. 22 qm) wurde nicht in die BGF-Ermittlung übernommen.

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

Mietflächen

Die Mietfläche für Wohnraum wird üblicherweise in Orientierung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) zugrunde gelegt.⁹

Die Mietflächen wurden überschlägig ermittelt und stichprobenartig vor Ort überprüft. Sie liegen damit in einer für Bewertungszwecke ausreichenden Genauigkeit vor, stehen jedoch unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

Flächenübersicht

Wohnhaus (Vorderhaus)

	WFL innenliegend	WFL außenliegend	gesamt	NFL
KG			0 qm	
EG	44 qm		44 qm	
OG-1	43 qm		43 qm	
DG			0 qm	28 qm
	87 qm	0 qm	87 qm	28 qm

Scheune (Hinterhaus)

	WFL innen- liegend ¹⁰	WFL außenliegend	gesamt	NFL
KG			0 qm	
EG	92 qm		92 qm	
DG	92 qm		92 qm	
	184 qm	0 qm	184 qm	0 qm

gesamt			271 qm	28 qm
---------------	--	--	---------------	--------------

4.4. Vermietungssituation

Mietverhältnisse

Die Immobilie stand zum Besichtigungszeitpunkt leer.

⁹ in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
¹⁰ Bewertungsprämisse = Nutzung als Wohnraum

5. Gesamteindruck

Gesamteindruck

Der Sachverständige schätzt die wesentlichen (wertrelevanten) Objekteigenschaften aufgrund der erfolgten Besichtigung und Prüfung der vorgelegten Objektdokumentation wie folgt ein:

Lagekriterium	Ausprägung ¹¹
Makrolage	sehr gut
Mikrolage	sehr gut
ÖPNV-Anbindung	gut

Gebäudekriterium	Ausprägung
Architektur / Raumprogramm	schlecht
Ausstattungsstandard	sehr schlecht
Modernisierungsgrad	sehr schlecht
Energieeffizienz	sehr schlecht
Instandhaltungszustand	katastrophal

Nutzungskriterium	Ausprägung
Nutzungsflexibilität	gut
Vermietbarkeit	schlecht
Verkäuflichkeit	leicht überdurchschnittlich

Die Einschätzung erfolgte hier auf Basis der tatsächlich vorgefundenen Objekteigenschaften zum Besichtigungszeitpunkt, nicht der im Folgenden zugrunde gelegten fiktiven Drittverwendung der Immobilie.

Ergänzende Erläuterungen

Vorteilhaft sind die Lagekriterien sowie die mögliche Drittverwendungsfähigkeit. Für die Scheune wäre prinzipiell eine Wohnnutzung, eine Laden-Nutzung, eine Gastronomie-Nutzung oder ein nicht störender Handwerksbetrieb vorstellbar.

Als nachteilig wurden die überwiegend sehr schlechten Gebäudekriterien eingeschätzt, die in jedem Fall für eine künftige Nutzung (der Scheune) eine umfassende Kernsanierung erfordern. Weitere Risiken ergeben sich aus der Notwendigkeit, für das Vorderhaus eine Abrissgenehmigung – trotz vorhandener Denkmaleigenschaft – zu erwirken.

¹¹ Die Ausprägung der Kriterien basiert auf dem anerkannten Ratingsystem 'European Property and Market Rating' der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), welches zwecks standardisierter Objekteinschätzung eine 10-er-Skala nutzt. Die Stufen lauten dabei wie folgt: exzellent (1), sehr gut (2), gut (3), leicht überdurchschnittlich (4), durchschnittlich (5), leicht unterdurchschnittlich (6), mäßig (7), schlecht (8), sehr schlecht (9), katastrophal (10). Quelle: <http://tego.va.org/en/p4912f1ead0b2c>

6. Marktsituation

Vorbemerkung

Der nachfolgende Marktüberblick stützt sich auf allgemein zugängliche Informationen. Die Informationen stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden, deren Richtigkeit jedoch nicht überprüft wurde.

Aufgrund der aktuellen COVID-19-Pandemie ist eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung nicht in jeder Region und für jede Immobilienart abschließend möglich. Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Eine „wesentliche Bewertungsunsicherheit“ liegt vor, wenn „das Maß an Unsicherheit in einer Bewertung außerhalb der Parameter liegt, die normalerweise erwartet und akzeptiert werden können.“ Anlässe für eine „wesentliche Bewertungsunsicherheit“ können beispielsweise Störungen der Märkte durch „relativ einzigartige Faktoren“ sein, wie sie zum Wertermittlungsstichtag vorlagen.

6.1. Investmentmarkt

Investmentmarkt

Gemäß des Immobilienmarktberichts 2019 des Gutachterausschusses für u.a. den Main-Taunus-Kreis betrug der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in Bad Soden (Baujahr ab 1950) im Auswertungszeitraum 2016 bis 2018 in elf Auswertungsfällen TEUR 674 bei einer mittleren Grundstücksgröße von 603 qm, einer mittleren Wohnfläche von 164 qm und einem mittleren Bodenrichtwert von 652 Euro je qm Grundstücksfläche.

Gemäß vdp-Research beträgt der mittlere Preis für Eigenheime im Main-Taunus-Kreis in guter (sehr guter) Lage mit guter Ausstattung 4.795 Euro (5.100 Euro) je qm Wohnfläche.

Eine Angebotsrecherche im Internet-Immobilienportal immoscout.de bestätigte die recherchierten Vergleichspreise im Wesentlichen.

7. Wertermittlung

7.1. Wertdefinitionen

Verkehrs- / Marktwert

Die Verkehrswertermittlung von Grundstücken wird im Baugesetzbuch (BauGB) rechtlich geregelt. § 194 BauGB definiert den Verkehrswert (Marktwert) als *„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“*.

Die Rechtsvorschriften des BauGB werden inhaltlich durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ausgefüllt und hinsichtlich der anzuwendenden Verfahren ergänzt. *„Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.“* (§ 8 ImmoWertV)

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist in der Regel eine genügende Zahl geeigneter Vergleichsobjekte. Eine Vergleichbarkeit ist auch gegeben, wenn sie mit Hilfe von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke aufgezeigt werden kann. Dabei soll auf die Daten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zurückgegriffen werden. Unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind typische Vergleichswertobjekte.

Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren werden die Normalherstellungskosten der Gebäude ermittelt und um Altersabschläge reduziert. Diese reduzierten Herstellungskosten, ergänzt um den Bodenwert, ergeben den (vorläufigen) Sachwert. Die allgemeinen Werteverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind sodann insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen. Klassische Bewertungsobjekte des Sachwertverfahrens sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Dort steht nicht der Immobilienenertrag, sondern der Substanzwert bzw. die persönliche Nutzenschätzung im Vordergrund.

Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren wird der Überschuss der Immobilienerträge über die Ausgaben (Jahresreinertrag) ermittelt. Der Barwert dieser Überschüsse, bezogen auf den Wertermittlungstichtag und ergänzt um den Bodenwert, ist der Ertragswert. Mietwohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeimmobilien sind typische Ertragswertobjekte.

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

Verfahrenswahl bei der
Verkehrswertermittlung

Kein Wertermittlungsverfahren führt unmittelbar zum Verkehrswert.
§ 8 der ImmoWertV führt hierzu aus: *„Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“*

7.2. Begründung der Verfahrenswahl

Sachwertverfahren

Der Gutachterausschuss für u.a. den Main-Taunus-Kreis veröffentlicht Sachwertfaktoren sowie ein transparentes Wertermittlungsmodell für die gegenständliche Objektart.

Eine marktkonforme Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert ist dementsprechend möglich und wurde vorgenommen.

Vergleichswertverfahren

Es wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Der Gutachterausschuss verfügte dabei nicht über eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Verkaufsfälle.

Eine marktkonforme Anwendung des Vergleichswertverfahrens war dementsprechend nicht möglich.

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

7.3. Sachwertermittlung

Bodenwert					
Flur/Flurstück	Größe	Bodenwert- ansatz			gesamt
Flurstück 400	777 qm	1.020 €/qm			792.540 €
Flurstück 402/1	1.021 qm	100 €/qm			102.100 €
= Summe	1.798 qm				894.640 €
Bauwert im Abschlagsverfahren (und Ableitung des Sachwerts)					
Gebäudeteil	BGF / Stück	NHK-Ansatz	Herstellungs- kosten	Alterswert- minderung	gesamt
Wohnhaus	194 qm	1.000 €/qm	194.000 €	100,00%	0 €
Scheune	218 qm	1.554 €/qm	338.772 €	10,00%	304.895 €
= Summe			532.772 €		304.895 €
± Zu- / Abschläge					0 €
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen					304.895 €
+ Außenanlage(n)		5,00%	aus	304.895 €	15.245 €
- Sicherheitsabschlag			aus		
+ Baunebenkosten		0,00%	aus	320.140 €	0 €
= Wert der baulichen Anlagen (Bauwert)					320.140 €
+ Bodenwert (bebaut)					792.540 €
= vorläufiger Sachwert					1.112.680 €
± Marktanpassung		35,00%	aus	1.112.680 €	389.438 €
= vorläufiger marktange- passster Sachwert					1.502.117 €
± Zu- / Abschläge	Kosten der Kernsanierung (⇒ 4.2.)				-650.000 €
± Zu- / Abschläge	Abriss Wohnhaus (Vorderhaus)				-10.000 €
± Zu- / Abschläge	Flurstück 402/1				102.100 €
± Rundung					-4.217 €
= Sachwert					940.000 €

Die Erläuterung der zugrunde gelegten Wertansätze erfolgt unter ⇒ 7.4.

7.4. Erläuterung der Wertansätze im Sachwertverfahren

Die maßgeblich wertbeeinflussenden Faktoren des Sachwertverfahrens sind **Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Restnutzungsdauer, Abschreibungsmethode** und die **Marktanpassung**. Die sorgfältige und transparente Ermittlung der Eingangsdaten führt zu einer belastbaren Wertaussage.

Bodenwert

Der Bodenwertansatz erfolgt unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, wie Zuschnitt, Form, Art und Maß der baulichen Nutzung, etc. Erschließungskostenbeiträge und Abgaben werden als abgerechnet und bezahlt unterstellt.

Bodenrichtwert

Für den Bereich des Flurstücks Nr. 400 wurde folgender Bodenrichtwert (BRW) ausgewiesen:

Stichtag	01.01.20
Wertangabe	960 €/qm
Abgabenzustand	erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche
Maß der Nutzung	Richtwertgrundstück = 400 qm

Für den Bereich des Flurstücks Nr. 402/1 wurde folgender Bodenrichtwert (BRW) ausgewiesen:

Stichtag	01.01.20
Wertangabe	5,50 €/qm
Art der Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche

Grundstücksaufteilung

Das Bewertungsgrundstück wurde in eine Baulandfläche (Vorderland) sowie eine nicht bebaubare Grünlandfläche (Hinterland) aufgeteilt.

Das Flurstück Nr. 400 wurde dabei vollständig der bebaubaren Grundstücksteilfläche zugeordnet, das Flurstück Nr. 402/1 vollständig der nicht bebaubaren Grundstücksteilfläche. Damit entspricht die Flurstücksaufteilung der tatsächlich vorgefundenen Nutzung.

Bodenwertanpassung

Das Richtwertgrundstück unterscheidet sich vom Bewertungsgrundstück hinsichtlich verschiedener Eigenschaften. Im Folgenden werden diese Eigenschaften mittels Umrechnungsfaktoren bzw. wo solche nicht vorhanden sind mittels Schätzungen angepasst, so dass das Richtwertgrundstück und das Bewertungsgrundstück vergleichbar sind.

Folgende Anpassung(en) wurden vorgenommen:

Bebaute Grundstücksteilfläche

Bodenrichtwert (BRW)			960 €/qm
Einfluss	Beschreibung	Faktor	
Grundstücks- größe	Umrgr.faktor gemäß Gutachter- ausschuss		0,920
	800 qm > 0,95 400 qm > 1,03		
Lage innerhalb der BRW-Zone ¹²	überdurchschnittlich		1,100
Veränderung bis zum WES / QSS ¹³	weiter gestiegene Grundstücks- nachfrage		1,050
angepasster Bodenrichtwert			1.020 €/qm

Der dementsprechend angepasste Bodenrichtwert wurde als sachgerechter Bodenwertansatz für die bebaute Grundstücksteilfläche übernommen.

Aufgrund der zugrunde gelegten Bewertungsprämisse „Abriss“ (Vorderhaus) bzw. „Kernsanierung“ (Hinterhaus) erfolgte keine Bodenwertanpassung aufgrund der Denkmaleigenschaft(en) der aufstehenden Gebäude. Es war zudem keine signifikante Abweichung der baulichen Nutzung gegenüber den recherchierten Vergleichsgrundstücken erkennbar.

Grünlandfläche

Für das Grünland-Flurstück 402/1 wurde ein pauschal geschätzter Wertansatz zugrunde gelegt, da der ausgewiesene Bodenrichtwert i.H.v. 5,50 Euro je qm für den Kernbereich von Bad Soden nicht plausibel ist. Trotz der vergleichsweise steilen Hanglage verfügt das Hinterland über einen eingeschränkten Freizeitwert und wirkt als „grüne Zäsur“ zu dem westlich angrenzenden Neubaugebiet „Am Hetzel“.

Wert der
baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten basieren auf den Normalherstellungskosten (NHK 2010). Sie beinhalten die MwSt. und wurden mittels bundesweitlichem Baupreisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Für das Wohnhaus (Vorderhaus) wurden die Herstellungskosten als Pauschalansatz mit 1.000 Euro je qm Bruttogrundfläche angesetzt, da eine modellkonforme Ableitung aufgrund der vollständigen Alterswertminderung entbehrlich ist.

¹² Anpassungsfaktor = Schätzwert

¹³ WES = Wertermittlungsstichtag / QSS = Qualitätsstichtag; Anpassungsfaktor = Schätzwert

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

Für die Scheune (Hinterhaus) wurde gemäß des Schemas in der Anlage 2 (Tabelle 1) zur Sachwertrichtlinie (SW-RL) die durchschnittliche Standardstufe nach fiktiv erfolgter Kernsanierung mit 4 angesetzt:

Gewerk	Standardstufe	Wägung	Anteil
Außenwände	4,0	23,0%	0,92
Dach	4,0	15,0%	0,60
Fenster und Außentüren	4,0	11,0%	0,44
Innenwände und -türen	4,0	11,0%	0,44
Deckenkonstruktion und Treppen	4,0	11,0%	0,44
Fußböden	4,0	5,0%	0,20
Sanitäreinrichtungen	4,0	9,0%	0,36
Heizung	4,0	9,0%	0,36
Sonstige technische Ausstattung	4,0	6,0%	0,24
Standardstufe			4,00

NHK-Ansatz

freistehende Ein- und Zweifam.häuser; in Orientierung an Typ 1.21; Standardstufe 4,0 (= Annahme)			1.215 €
			Korrekturfaktor
Korrekturfaktor ¹⁴	Regionalisierung		1,000
Baupreisindex ¹⁵	Q3-2020	115,1	1,279
	GJ 2010	90,0	
Objektunterart	Einfam.haus		1,000
angepasste Normalherstellungskosten			1.554 €

Alterswertminderung

Es wurde (modellkonform) eine lineare Alterswertminderung als Verhältniszahl zwischen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der (modellkonformen) Gesamtnutzungsdauer angesetzt.

Scheune (Hinterhaus)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde gemäß ⇒ 4.2 Baulicher Zustand und wirtschaftliche Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Außenanlage(n)

Übliche Ansätze für Außenanlagen liegen bei ca. drei bis fünf Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Aufgrund der vorgefundenen Außenanlagen werden im vorliegenden Bewertungsfall vier Prozent als sachgerecht zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den 2010-er NHK-Ansätzen enthalten und werden dementsprechend nicht gesondert berücksichtigt.

¹⁴ gemäß Wertermittlungsmodell zum Sachwertverfahren

¹⁵ <https://www.destatis.de>

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

Marktanpassung

Der Sachwertfaktor (Marktanpassung) ist für die modellkonforme Ermittlung des Verkehrswerts aus dem Sachwertverfahren von Bedeutung. Beim Sachwertfaktor handelt es sich um ein aus einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen abgeleitetes Verhältnis zwischen Kaufpreis und dem vorläufigen nicht marktangepassten Sachwert.

Der Immobilienmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für u.a. den Main-Taunus-Kreis veröffentlicht auf Seite 116 Sachwertfaktoren für hochpreisige EFH / ZFH / Villen gemäß der folgenden Matrix:

vorläufiger Sachwert (€)	Sachwertfaktor (k) 2016 für hochpreisige EFH / ZFH / Villen
800.000,00 €	1,44
900.000,00 €	1,39
1.000.000,00 €	1,34
1.100.000,00 €	1,30
1.200.000,00 €	1,27
1.300.000,00 €	1,24
1.400.000,00 €	1,21

R^2 als Bestimmtheitsmaß der Standardabweichung wurde mit 0,32 ausgewiesen und dokumentiert einen vergleichsweise mäßigen Streuungsintervall der insgesamt 24 zur Ermittlung der Sachwertfaktoren herangezogenen Kauffälle.

Das Bewertungsmodell wird hierbei wie folgt skizziert:

Sachwertmodell für hochpreisige EFH/ ZFH und Villen	
Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse Kaufpreise ab 1.000.000,- € BRW-Niveau ab 500,- €/m ² Grundstücksfläche ab 800 m ² Baujahr 1900 - 2009
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie)
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Korrekturfaktor (regional / ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Gebäudestandard	Standardstufe gemäß Leitfaden I der ZGGH
Baupreisindex	aktueller Index für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
Baunebenkosten	in NHK enthalten
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre (gemäß Leitfaden I)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen, i. d. R. 5 % des Herstellungswertes
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Bodenwertanteil am Kaufpreis	zwischen 30 % und 80 %
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktive boG-freier Objekte

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

Sonderwert(e) /
Besondere objekt-
spezifische Grundstücks-
merkmale

Der zugrunde gelegte Sachwertfaktor würdigt insbesondere die Abweichungen zu den ausgewiesenen durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen bei der Ermittlung des Sachwertfaktors, die vorgefundenen bzw. zugrunde gelegten individuellen Objekteigenschaften (u.a. das Raumprogramm, die Ausstattungsqualität, die Denkmaleigenschaft, etc.) sowie die zwischenzeitliche Immobilienmarktentwicklung im gegenständlichen Teilmarkt-Segment.

Kosten für die Kernsanierung

Die Kosten für die Kernsanierung wurden (auf Basis von Erfahrungswerten) mit rd. 3.000 Euro je qm Bruttogrundfläche zugrunde gelegt.

Höhe des Sonderwerts	-650.000 €
----------------------	------------

Hierbei handelt es sich um eine grob überschlägige Kostenschätzung. Die tatsächlichen Kosten können, abhängig von denkmalrechtlichen Vorgaben bzw. derzeit schwer zu kalkulierenden Baupreis-Entwicklungen, auch deutlich höher ausfallen. Sollte die Höhe der tatsächlich erforderlichen Sanierungskosten signifikant von dieser Schätzung abweichen, wäre der Werteinfluss auf das Wertgutachten gegebenenfalls zu korrigieren.

Abrisskosten

Die Abrisskosten wurden grob überschlägig in Abzug gebracht.

Höhe des Sonderwerts	-10.000 €
----------------------	-----------

Bei dem angesetzten Sonderwert handelt es sich nicht um die echten Abrisskosten, sondern lediglich um einen geschätzten Werteinfluss wie ihn „der Markt“ im derzeitigen Umfeld voraussichtlich einpreisen würde.

Gartenland-Flurstück

Das unrentierliche Flurstück 402/1 ist im Sinne einer modellkonformen Wertermittlung als separater Sonderwert zu berücksichtigen.

Höhe des Sonderwerts	102.100 €
----------------------	-----------

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

8. Ergebnis der Bewertung

8.1. Zusammenstellung der Ergebnisse

Ergebnis

Der Verkehrswert beträgt zum Qualitätsstichtag unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Bewertungsprämissen (und der ggf. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen ...)

940.000 €

Auf den bebauten Grundstücksanteil entfallen rd. 840.000 Euro.

Auf den Grünland-Anteil entfallen rd. 100.000 Euro.

Plausibilitätskontrollen

unbelasteter Verkehrswert¹⁶ 1.502.117 €

Bodenwertanteil = 59,6% Anteil am unbelasteten Verkehrswert

8.2. Schlussformel

Vorstehendes Verkehrswertgutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis habe ich kein persönliches Interesse.

Frankfurt, 30.10.2020

Robert Landwehr
CIS HypZert (F)



¹⁶ Als 'unbelasteter Verkehrswert' ist der Objektwert (hier = nur Einfamilienwohnhaus) ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (= Zu- / Abschläge) zu verstehen. Dessen Kennzahlen sind geeignet, um sie mit marktüblichen Kenngrößen bzw. Veröffentlichungen zu vergleichen.

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

8.3. Haftungsausschluss

Der Sachverständige haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Alle darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Das gilt auch für Schäden, die aus einer Nachbesserung entstehen.

Schadenersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

Anlage 1: Standort und Lage

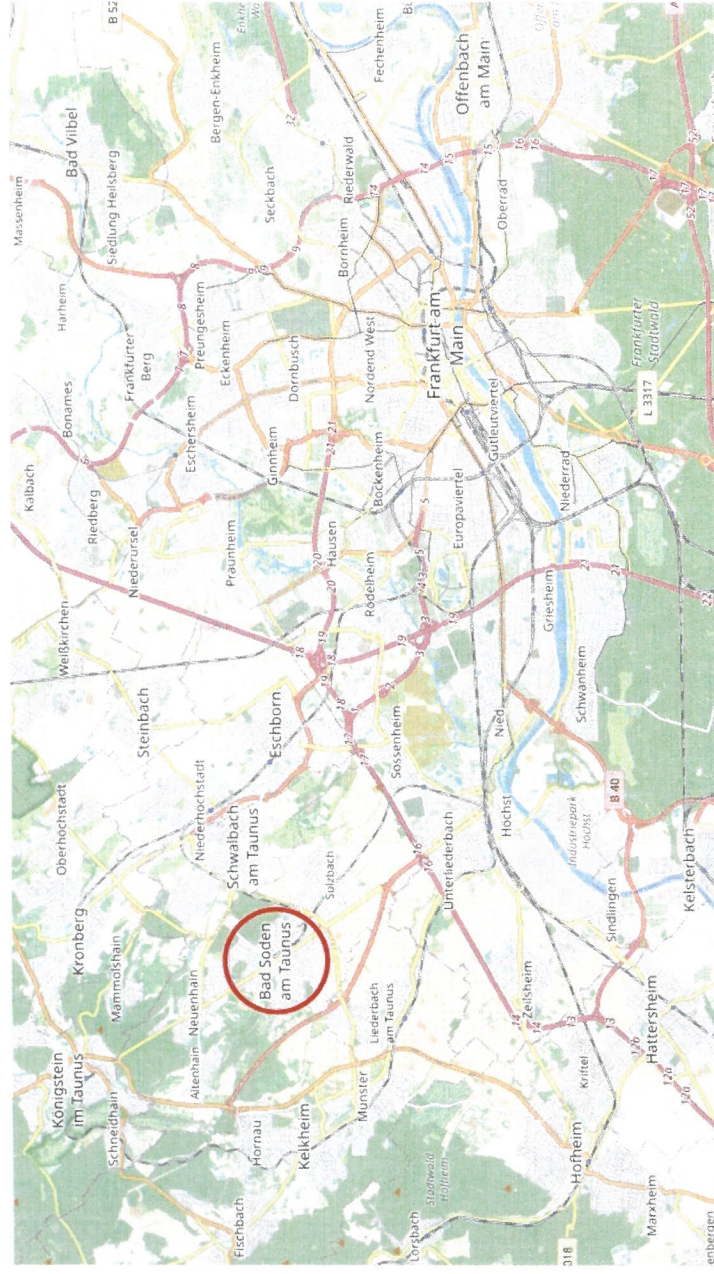


Abbildung 1: Makrolage

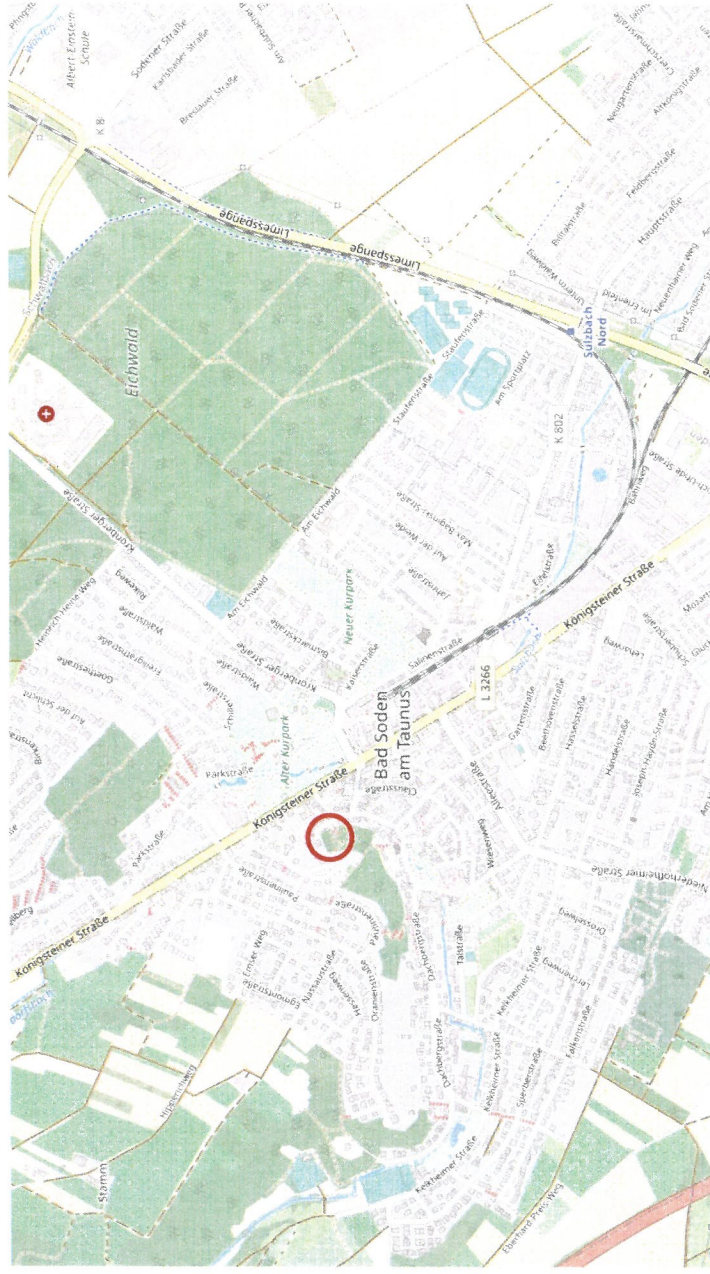
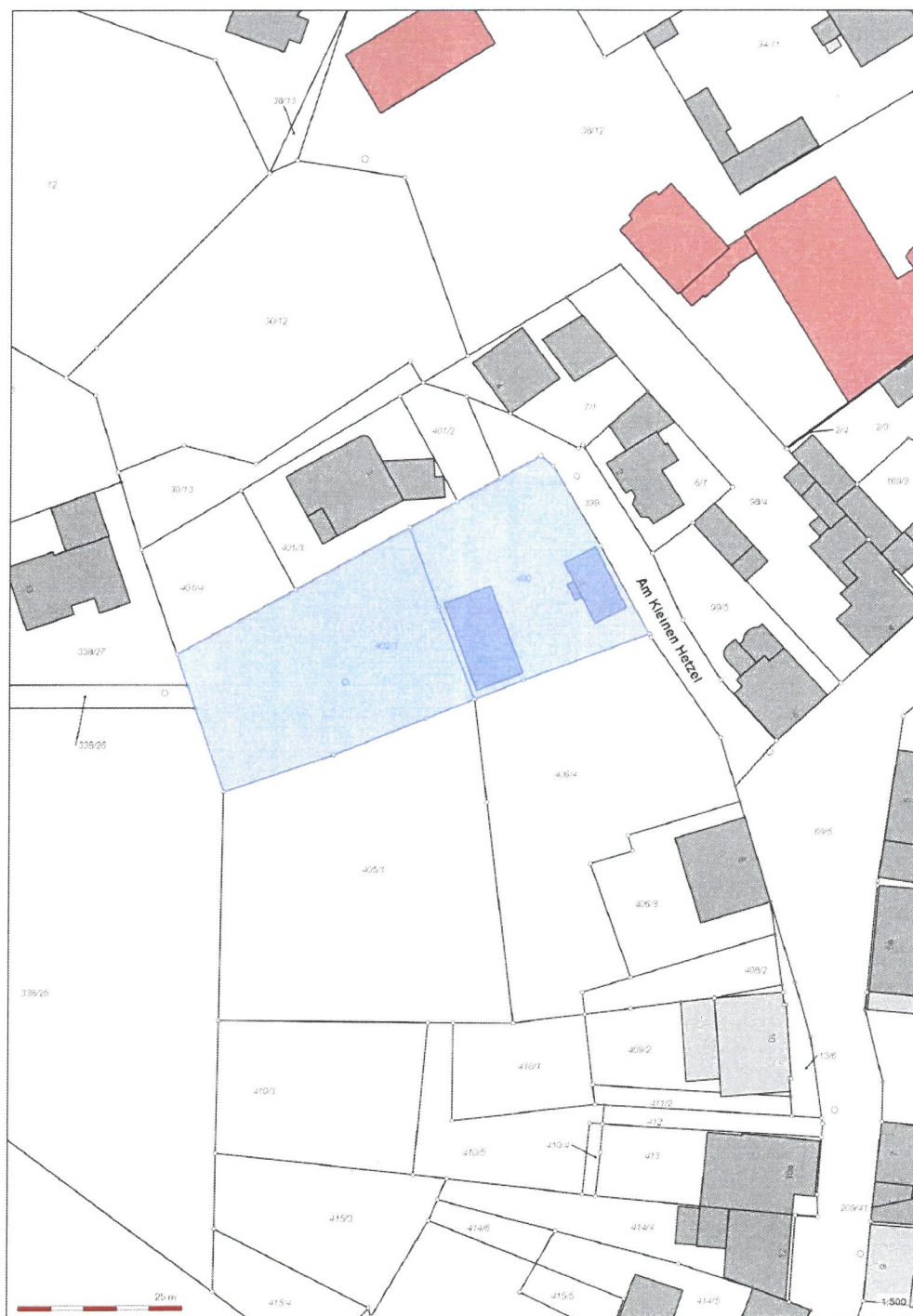


Abbildung 2: Mikrolage

Karten: www.openstreetmap.org

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus

Anlage 3: Objektbilder



Wohnhaus (Vorderhaus) von Südosten



Wohnhaus (Vorderhaus) von Südwesten



Wohnraumbeispiel (EG / Vorderhaus)



Wohnraumbeispiel (EG / Vorderhaus)



Blick vom Flur in die Küche (EG / Vorderhaus)



Teilunterkellerung mit erneuertem Stützpfeiler

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus



Holzschädlinge KG-Decke (KG / Vorderhaus)



korrodiertes Eisenträger (KG / Vorderhaus)



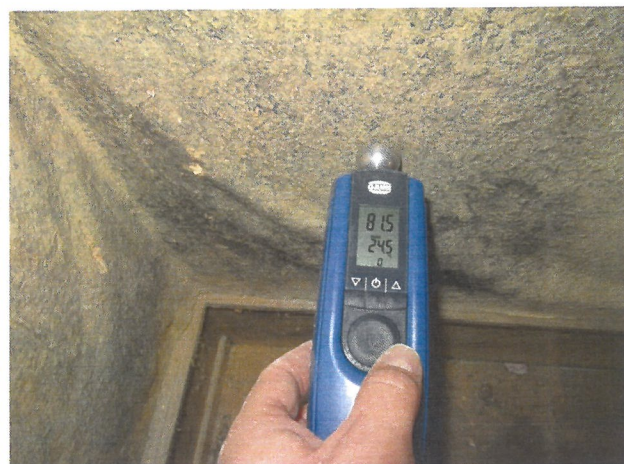
Flur (EG / Vorderhaus)



Wohnraumbeispiel (EG / Vorderhaus)



Wohnraumbeispiel mit Feuchtigkeitsschaden und zu niedriger Brüstungshöhe (OG-1 / Vorderhaus)



Feuchtigkeitsschaden messtechnisch bestätigt (OG-1 / Vorderhaus)

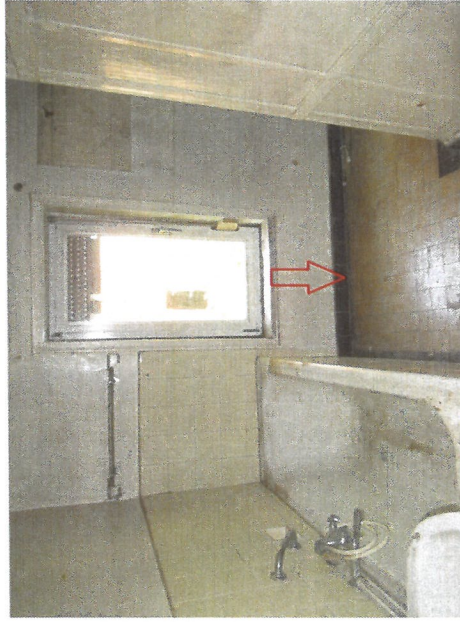
Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus



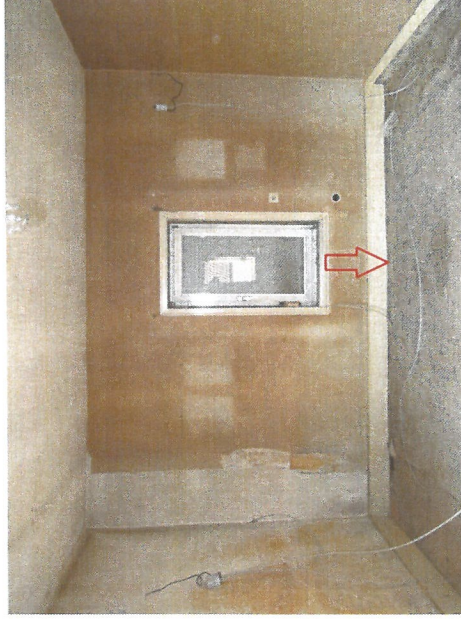
Holzmehl Schädlingsbefall (OG-1 / Vorderhaus)



Kriechspuren Schädlingsbefall (OG-1 / Vorderhaus)



Tageslichtbad; zu niedrige Brüstungshöhe
(OG-1 / Vorderhaus)



Wohnraumbeispiel; zu niedrige Brüstungshöhe
(OG-1 / Vorderhaus)



Mansardraum (DG / Vorderhaus)



Feuchtigkeitsschaden messtechnisch bestätigt

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus



Feuchtigkeitsschaden Außenseite südlicher Dachgeschoss-Giebel (DG / Vorderhaus)



stark bewitterte Fensterflügel (DG / Vorderhaus)



Blick auf die Scheune von Westen



Blick zwischen die Gebäude (Blickrichtung = Nord)



Blick auf die Scheune von Südwesten



Blick auf das Flurstück 402/1 von Osten

Einfamilienwohnhaus mit freistehender Scheune / Wohnen
Am Kleinen Hetzel 1, 65812 Bad Soden am Taunus



Blick in die Scheune (EG / Scheune)



verfallter Schwellbalken (EG / Scheune)



Stall (EG / Scheune)



Blick in den Dachstuhl (DG / Scheune)



Blick auf die südliche Umgebungsbebauung



Abriss des Einzelkulturdenkmals
„Zum Quellenpark 5“ (ca. 50 m entfernt)