



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg
T +49 (0) 6021 771 2352

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöller
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken ized Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS ized HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Aschaffenburg
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Schloßplatz 5
63739 Aschaffenburg



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

852 K 75/24

Aschaffenburg, 30.08.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Kahl, Blatt 7014
- Grundstück Flst. 2345/22 - Hanauer Landstraße 95a
- Grundstück Flst. 2345/100 - Hanauer Landstraße 95b



Wertermittlungsstichtag: 27.06.2025
Qualitätsstichtag: 27.06.2025

Verkehrswerte: 350.000 € (Flst. 2345/100)
437.000 € (Flst. 2345/22 – inkl. 5% Sicherheitsabschlag)

Umfang: 105 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 5 (4x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers)

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der Hausnummer 95a (Flst. 2345/22) durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	4
1. Allgemeine Angaben	6
2. Grundbuchdaten.....	12
3. Grundstücksbeschreibung.....	15
3.1 Lage	15
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	17
3.3 Erschließungszustand	18
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	19
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	19
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	22
5. Beschreibung der baulichen Anlagen.....	23
5.1 Vorbemerkung	23
5.2 Baubeschreibung – DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22) – Neubau	23
5.3 Baubeschreibung – DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100) – Altbau	26
6. Flächenermittlung	34
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	34
6.2 Wohn-/Nutzfläche	35
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	37
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	37
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	39
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	40
8. Wertermittlungsverfahren.....	42
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	42
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	42
9. Bodenwertermittlung	43
10. Sachwertermittlung	46
10.1 Modell des Gutachterausschusses	47
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	47
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	55
10.4 Sachwertberechnung - DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)	59
10.5 Sachwertberechnung - DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)	61
11. Vergleichswertverfahren.....	63
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	64
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	65
11.3 Vergleichswertberechnung	68
12. Würdigung.....	72
13. Verkehrswert.....	74
14. Literaturverzeichnis	75
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	76
Anlage 2: Bau(genehmigungs)unterlagen - DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)	82
Anlage 3: Bau(genehmigungs)unterlagen – DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)	87
Anlage 4: Wohnflächenaufstellung - DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)	95
Anlage 5: Wohnflächenaufstellung - DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)	97

Anlage 6:	Restbaukostenschätzung - DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)	99
Anlage 7:	Liegenschaftskarte	100
Anlage 8:	Unwetterkarten	102
Anlage 9:	Nebenfragen	104

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg
Zweck der Bewertung:	Teilungsversteigerung
Liegenschaften:	Hanauer Landstraße 95a / 95b, 63796 Kahl am Main
Objektarten:	Zwei Grundstücke bebaut mit Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften)
Katasterangaben:	Gemarkung Kahl Flurstück 2345/22; Größe: 386 m ² Flurstück 2345/100; Größe: 371 m ²
Wertermittlungsstichtag:	27.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahre:	ca. 2012 – 2023 (Flst. 2345/22 – Hausnummer 95a) ca. 1930 (Flst. 2345/100 – Hausnummer 95b)
Restnutzungsdauer:	65 Jahre (Flst. 2345/22 – Hausnummer 95a) 20 Jahre (Flst. 2345/100 – Hausnummer 95b)
Gebäudezustand:	Nicht fertiggestellt / Mittel (Flst. 2345/22 – Hausnummer 95a) Mittel bzw. tlw. mäßig (Flst. 2345/100 – Hausnummer 95b)
Modernisierungszustand:	Neubau (Flst. 2345/22 – Hausnummer 95a) Kleinere Modernisierungen (Flst. 2345/100 – Hausnummer 95b)
Vermietungszustand:	Eigennutzung (beide Objekte)
Wohnfläche:	ca. 144 m ² (Flst. 2345/22 – Hausnummer 95a) ca. 195 m ² (Flst. 2345/100 – Hausnummer 95b)
Sonstiges:	Überbau ausgehend von Flst. 2345/100 auf Flst. 2345/22 Leitungsrecht, betreffend Flst. 2345/100 Bauauflagen (s. 5.2 und 5.3)

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Flst.	Bodenwert	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Gebäundefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.	Verkehrswert
2345/22	179.490 €	- 97.735 €	460.000 € ¹	Rd. 3.190 €/m ² Rd. 1.190 €/m ²	437.000 € ²
2345/100	172.515 €	- 7.538 €	350.000 €	Rd. 1.790 €/m ² Rd. 940 €/m ²	350.000 €

¹ Exkl. Sicherheitsabschlag.

² Inkl. Sicherheitsabschlag i.H.v. 5%.

1. Allgemeine Angaben

Art der Bewertungsobjekte:	Grundstück bebaut mit Doppelhaushälfte (2345/22) Grundstück bebaut mit Doppelhaushälfte (2345/100)
Adresse:	Hanauer Landstraße 95a / 95b, 63796 Kahl am Main
Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg Abteilung für Immobilienvollstreckung Schloßplatz 5 63739 Aschaffenburg
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	852 K 75/24
Aktenzeichen intern:	25-G-05056
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft. Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.
Auftragsdatum:	22.05.2025
Wertermittlungsstichtag:	27.06.2025
Qualitätsstichtag:	27.06.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Beschluss des Amtsgerichtes Aschaffenburg vom 22.05.2025 Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Aschaffenburg vom 22.05.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Grundbuchauszug vom 30.07.2025 (zuletzt geändert am 18.12.2024) Liegenschaftskarte (1:1000) vom 16.06.2025 Baugenehmigung hinsichtlich des Anbaus eines Wohnhauses (Flst. 2345/22) vom 07.12.2011 (Grundlage: Baupläne 08/2011 und 11/2011) Anordnung zur Baueinstellung vom 30.11.2017 (Flst. 2345/22) / Schreiben bzgl. der Verfahrenseinstellung vom 12.07.2018. Bauantrag hinsichtlich des Anbaus eines Wohnhauses (Nachtrag aufgrund veränderter Ausführung) vom 15.11.2017 (Flst. 2345/22) Bauantrag hinsichtlich des Anbaus eines Wohnhauses (Nachtrag aufgrund veränderter Ausführung) vom 03.04.2018

und zugehörige Tekturgenehmigung vom 12.07.2018³ (Flst. 2345/22)

Anordnung zur Baueinstellung und zur Einreichung von Tekturbauvorlagen vom 23.11.2020 / Schreiben bzgl. der Verfahrenseinstellung vom 25.01.2022 (Flst. 2345/22)

Bauantrag hinsichtlich des Anbaus eines Wohnhauses (Tekturantrag: Garagenneubau und Errichtung eines Stellplatzes, sowie Terrassenummauerung) vom 07.04.2021 (zurückgezogen am 28.09.2021) (Flst. 2345/22)

Anordnung zur Errichtung zweier Stellplätze vom 27.08.2024. (Flst. 2345/22)⁴

Änderungsantrag hinsichtlich des Wohnhausanbaus (Flst. 2345/100) vom 21.07.2023

- DHH Erweiterung KG, EG, OG und DG
- Teilabbruch des Bestandsgebäudes
- Neubau Balkon + 2 Stellplätze

Baugenehmigung hinsichtlich des Wohnhausanbaus (Flst. 2345/100) vom 18.10.2023

- DHH Erweiterung KG, EG, OG und DG
- Teilabbruch des Bestandsgebäudes
- Neubau Balkon + 2 Stellplätze

Schreiben hinsichtlich der Aufforderung der Zurverfügungstellung von Unterlagen (Baubeginnsanzeige und Bescheinigung Standsicherheit) unter Androhung der Anordnung einer Baueinstellung vom 22.08.2024⁵

Telefonische Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Aschaffenburg vom 19.08.2025

Altlastenauskunft seitens des Landratsamtes Aschaffenburg (Fachbereich 52 – Wasser- und Bodenschutz) vom 28.07.2025

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Kahl am Main vom 16.06.2025

Planungsrechtliche Auskunft der Gemeinde Kahl am Main vom 16.06.2025

Ongeo - Zürs Hochwassergefährdung / Starkregengefährdung vom 16.06.2025

Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Bayern vom 16.06.2025

Immobilienmarktbericht Bayern 2024; Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern

³ Die Tekturgenehmigung vom 12.07.2018 wurde nur als Entwurf übersendet. Gemäß telefonischer Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Aschaffenburg vom 19.08.2025 entspricht der übersandte Entwurf inhaltlich vollumfänglich dem Originalschreiben.

⁴ Gemäß telefonischer Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Aschaffenburg vom 19.08.2025 entspricht die Anordnung dem Status Quo zum Bewertungsstichtag.

⁵ Gemäß telefonischer Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Aschaffenburg vom 19.08.2025 entspricht die Aufforderung dem aktuellen Status Quo.

Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Aschaffenburg 2022-2023; Herausgeber: Geschäftsstelle Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Aschaffenburg

Immobilienmarktbericht Südhessen 2025; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Aschaffenburg vom 20.08.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFlV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der

Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

27.06.2025 (09:00 Uhr – 10:20 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der Hausnummer 95a (Flst. 2345/22) durchgeführt werden.

Der Heizungsraum des Objektes Hausnummer 95b war nicht zugänglich.

Teilnehmer am Ortstermin:

Anonym (Antragsgegner)
Maximilian Zöller (Gutachter)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der (auftraggeberseits) vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.

Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden – mit Ausnahme der aufgeführten Punkte unter 5.2 und 5.3 – die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens (z.B. keinen Innenfotos) betroffen. Insofern weicht der Umfang –

nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 30.07.2025
Amtsgericht: Aschaffenburg
Grundbuchbezirk: Kahl
Band: -
Grundbuchblatt: 7014
Gemarkung: Kahl

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	2345/22	Hanauer Landstr. 95a, Gebäude- u. Freifläche	386 m ²
2	2345/100	Hanauer Landstr. 95b, Gebäude- u. Freifläche	371 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 1 und 2 der Grundstücke:
Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 2345/33 (Blatt 4471) und Flst. 2345/78 (Blatt 6965).

Lfd. Nr. 2: Betreffend lfd. Nr. 1 und 2 der Grundstücke:
Stromleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2345/33 (Blatt 4471).

Lfd. Nr. 3: Betreffend lfd. Nr. 1 und 2 der Grundstücke:
Zwangsversteigerungsvermerk

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität der Bewertungsgegenstände wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben der Grundstücke wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angaben besitzen dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgrößen wurden anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

Hinweis zu Abteilung II: Hinweise gem. Eintragungsbewilligungen:

Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 1 und 2 der Grundstücke:
Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht)

Der jeweilige Eigentümer der dienenden Grundstücke hat das in diese Grundstücke bereits verlegte Stromkabel sowie den Stromanschluss

auf Flst. Nr. 2345/22 für alle Zeit zu dulden und zu belassen, damit das herrschende Grundstück weiterhin wie seither mit elektrischem Strom versorgt wird.

Der ungefähre Verlauf dieses Kabels ist in dem in der Urkunde als Anlage beigefügten Lageplan rot eingezeichnet.

Der jeweilige Eigentümer der dienenden Grundstücke hat auch etwa erforderliche Instandsetzungs- bzw. Wartungsarbeiten an dem Stromkabel zu dulden. Die Einräumung und Ausübung des Rechtes erfolgt unentgeltlich, jedoch auf eigene Gefahr des Berechtigten. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist aber verpflichtet, die dienenden Grundstücke nach jeglicher Inanspruchnahme unverzüglich auf seine Kosten wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.



Lfd. Nr. 2: Betreffend lfd. Nr. 1 und 2 der Grundstücke:
Stromleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2345/33

Mit der Stromleitung für das [...] vorbehaltene Hausanwesen [...] Flst. Nr. 2345/33 [...] – nachstehend herrschendes Grundstück genannt – ist dieses an die Stromleitung für das Hausanwesen auf Flst.-Nr. 2345/22 – nachstehend dienendes Grundstück genannt – angeschlossen.

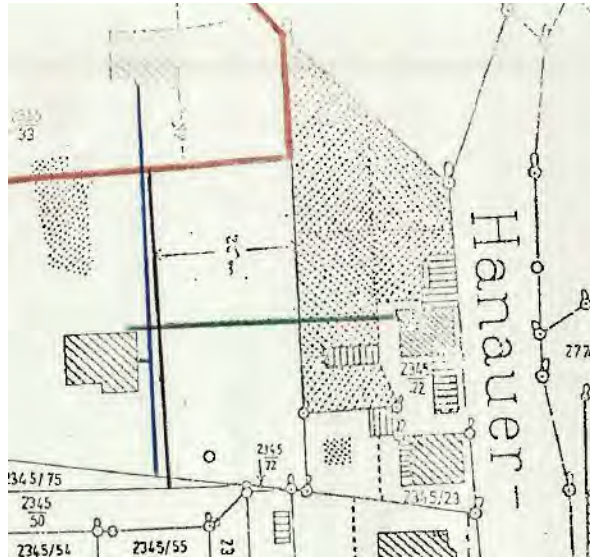
Es wird dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks das Recht eingeräumt, die vorhandene Stromleitung für immer mitzubenützen und die für das herrschende Grundstück in das dienende Grundstück verlegte Stromleitung nebst Anschluss für immer zu belassen.

Der Verlauf der Stromleitung für das herrschende Grundstück ist im Lageplan grün eingezeichnet ersichtlich.

Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, die erforderlichen Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten der ausschließlich dem herrschenden Grundstück dienenden Einrichtungen auf dem dienenden Grundstück vorzunehmen bzw. durch Beauftragte vornehmen zu lassen, wobei der ursprüngliche

Zustand des dienenden Grundstücks jeweils unverzüglich wieder herzustellen ist.

Die Kosten für Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinsam genutzten Einrichtungen sind von den Eigentümern des jeweils herrschenden und dienenden Grundbesitzes je zur Hälfte zu tragen.



Wertung: Siehe 10.3.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern (unweit der Landesgrenze zu Hessen)
Landkreis:	Aschaffenburg
Ort / Stadt:	Kahl am Main
Einwohnerzahl und Prognose:	8.457 Einwohner, 795 EW/km ² Zukunftsprognose Landkreis Aschaffenburg: „hohe Chancen“ (bundesweiter Rang 56 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025)
Demografietyyp / Raumordnung:	5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ (gem. Wegweiser Kommune) Unterzentrum
Umliegende größere Städte:	Hanau (Nordwesten, ca. 10 km), Aschaffenburg (Südosten, ca. 17 km), Offenbach (Osten, ca. 20 km)
Kaufkraftindex:	106 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,0 % (Kreis Aschaffenburg, Stand: 07/2025) 6,3 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 07/2025)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A 45 sowie die Landesstraße 3308. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Kahl am Main mit direktem Anschluss an Frankfurt am Main, Hanau und Aschaffenburg (Bahnstrecke Frankfurt/Süd – Aschaffenburg) bzw. an die Kahlgrundbahn. Innerörtliche ÖPNV-Erschließung überw. mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Maschinenbau- und Elektronik-Branche (z. B. Fa. Linde Material Handling, Heinrich Kopp, Singulus) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kahl, unweit des Gewerbegebietes Heide-West. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie die Straße Hanauer Landstraße. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind begrenzt vorhanden.

Infrastruktur:

Ca.-Entfernung zu:
Kindergarten in km: 0,4,
Grundschule in km: 0,4,
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 2,
weiterführenden Schule (Realschule) in km: 6,
weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 0,4,
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,8 (Aldi, Rossmann)
größeren Einkaufszentrum in km: 9 (Forum Hanau),
Medizinischen Nahversorgung in km: 1,
Klinikum in km: 9 (Klinikum Hanau),
ÖPNV - Bahnhof: 0,2 (Kahl am Main),
Ortszentrum in km: 1,
Autobahnanschluss in km: 3 (A 45 – Anschlussstelle Alzenau),
ICE - Bahnhof in km: 8 (HBF Hanau),
Flughafen in km: 40 (Internationaler Flughafen Frankfurt).

Freizeit-/Kulturangebot:

Ein ausreichendes Freizeitangebot in Kahl am Main ist gegeben. Es befinden sich unter anderem diverse (Bade-)Seen und Sportanlagen sowie Grünbereiche in fußläufiger Entfernung.

Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich in Hanau mit Kino, Einkaufsmöglichkeiten etc.

Kahl verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich in Hanau.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Durchfahrtsstraße „Hanauer Landstraße“, die mittelstark befahren wird. Zudem befindet sich die Bahnlinie in ca. 50 m Entfernung (Luftlinie).

Die Lärmquelle besteht in dem Straßenverkehr, welcher sich in einem mittleren Ausmaß auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt, sowie dem Bahnverkehr (überdurchschnittliche Belastung).

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm liegt gemäß Bayern Atlas nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem überdurchschnittlichen Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: Mittel bis gut

Infrastruktur: Mittel bis gut

Wohnlage: Mittel

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 13.07.2025

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 13.08.2025

Bayerisches Landesamt für Statistik, Einwohnerzahlen Stand: 31.12.2024, Abruf am 13.07.2025

Prognos – Zukunftsatlas 2025, Abruf am 13.07.2025

Openstreetmap, Abruf am 13.07.2025

Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 13.07.2025

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: weitgehend ebenerdig
Lage deutlich unterhalb des Straßenniveaus

Grundstücksgröße: 386 m² (Flst. 2345/22) - gemäß Grundbuch
371 m² (Flst. 2345/100) - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: Unregelmäßig (Flst. 2345/22 sowie Flst. 2345/100)

Grundstückstiefe / Straßenfront: ca. 28 m / 16,5 m (2345/22) bzw. ca. 28 m / ca. 14 m (2345/100)

Eckgrundstück: Nein

Grenzverhältnisse: Von Grundstück Flst. 2345/100 ausgehend wurde ein Überbau auf das Grundstück 2345/22 festgestellt.

Allgemein:

Unter Überbau versteht man das (unbeabsichtigte) Bauen über die Grenze des eigenen Grundstücks hinaus. Der Eigentümer

des Grundstücks, welches überbaut worden ist, muss den Überbau dulden, sofern er nicht sofort während des Überbaus Widerspruch einlegt (§ 912 Abs. 1 BGB). Er ist anderenfalls durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen, oder er kann vom Überbauer den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen.

Die Bemessung der Überbaurente (Bodenrente) ist auf den Zeitpunkt des Überbaus abzustellen (vgl. BGH v. 26.11.1971 V ZR 117/0, NJW 1972, S. 201). Die Höhe der Überbaurente entspricht im Allgemeinen der zum Zeitpunkt des Überbaus angemessenen jährlichen Verzinsung der überbauten Fläche.

Wird der Überbau erst zu einem späteren Zeitpunkt entdeckt, so darf die Überbaurente nicht an die zwischenzeitlich geänderten Bodenverhältnisse angepasst werden. Es gelten vielmehr die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus. Das bedeutet, dass in den meisten Fällen die Überbaurente wegen der in der Vergangenheit stark angestiegenen Bodenpreise nach wenigen Jahren eine praktische Bedeutung verliert.

Nach § 915 BGB kann der Rentenberechtigte jederzeit verlangen, dass ihm der überbaute Grundstücksteil zu dem Wert abgekauft wird, den er in dem im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung gehabt hat. Ein vernünftig handelnder Grundstückseigentümer wird wegen der fortlaufenden Bodenwertsteigerung den Abkauf jedoch nur im Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus in Erwägung ziehen.

Duldungspflicht ist gesetzliche Beschränkung. Sie erlischt nicht im Zwangsversteigerungsverfahren.

Eine Überbaurente ist in vorliegendem Fall gemäß vorliegenden Informationen nicht festgelegt.

Siehe weitere Ausführungen unter 10.3 dieses Gutachtens.

Ausrichtung: Westen

3.3 Erschließungszustand

Erschließung: Die Grundstücke werden von der Hanauer Landstraße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die Hanauer Landstraße erfolgt.

Flst. 2345/100 ist zudem über die westlich gelegene Forststraße anfahrbar.

Straßenart und -ausbau (Hanauer Landstraße): Durchfahrtsstraße
Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand
Fahrbahn mit Asphaltbelag
ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet
Straßenbeleuchtung ist vorhanden

Versorgung- und Abwasser: Trinkwasseranschluss,
Stromanschluss (Erdkabel),

Telekommunikation (Telefon/Internet),
Erdgasanschluss,
Anschluss an zentralen Abwassersammler.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß Altlastenauskunft seitens des Landratsamtes Aschaffenburg (Fachbereich 52 – Wasser- und Bodenschutz) vom 28.07.2025 sind die bewertungsgegenständlichen Grundstücke 2345/100 und 2345/22 nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für die Bewertungsobjekte ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem die Wertermittlungsobjekte gelegen sind, sind im regionalen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Vogelpark – 1. Änderung und Erweiterung“. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lauten wie folgt:

- Allgemeines Wohngebiet
- Zwingende Zahl der Vollgeschosse: II
- GRZ: 0,4

- GFZ: 1,2
- Baugrenze festgelegt
- Offene Bauweise (nur Doppelhäuser zulässig)
- Erdgeschoss + Sockelgeschoss

Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 16 BauNVO) - Haustyp 1 (2 Vollgeschosse zwingend)
 1 Vollgeschoss und 1 Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 4,50 m über natürlichem Gelände (Straßenseite). Hausbreite (Giebelbreite) max. 12 m. Satteldach, Dachneigung 30°–35°. Dachausbau nach BayBO. Kniestock ist zulässig bis 0,50 m Höhe, außen gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Dachsparren. Kein zusätzliches Vollgeschoss im Dach zulässig.

Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)

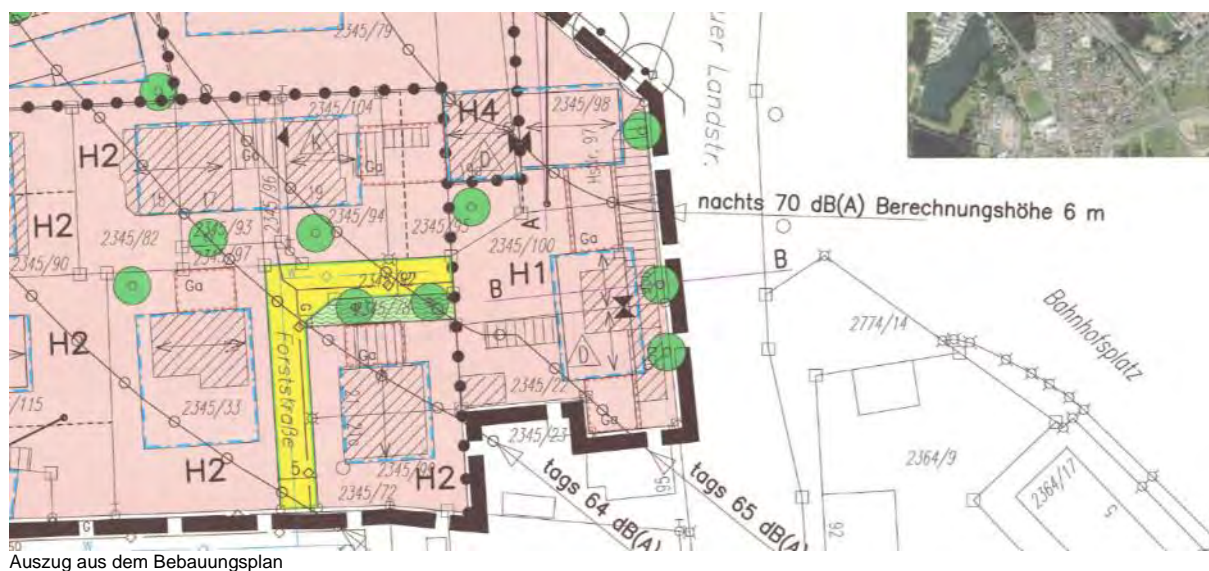
Pro Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern beträgt die Grundstücksgröße mind. 500 qm, bei Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern mind. 200 qm.

Schallschutz – Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, beträgt im Allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A), wobei sich der geringere Nachtwert auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere Wert auf Verkehrslärm bezieht. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 in Allgemeinen Wohngebieten werden sowohl tagsüber als auch nachts im gesamten Planungsgebiet deutlich überschritten.

Baulicher Schallschutz gem. der Schallimmissionsprognose Verkehrslärm von Wölfel 17.05.2017:

- Aufenthaltsräume sind auf den bahnzugewandten Gebäudeseiten ausgeschlossen. Ausnahmen nur bei nachgewiesenem Schallschutz (z. B. Eigenschutzschirmung, bauliche Maßnahmen wie Brüstungen oder abschirmende Bauelemente).
- Außenbauteile sind luftschalldämmend herzustellen.
- Betten – und Ruheräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit ausreichend dimensionierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Der bauliche Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



Folgende Abweichungen hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnten im Rahmen der Wertermittlung festgestellt werden:

- Tatsächliche Nutzung des Wohnhauses Hausnummer 95b als Mehrfamilienhaus mit zumindest drei Wohnungen. Dies ist gemäß Festlegung des Bebauungsplans „pro Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig“ nicht zulässig. Gemäß vorliegenden Informationen ist eine dahingehende Befreiung nicht erteilt worden.

- Augenscheinlich sind im Wohnhaus Hausnummer 95b Aufenthaltsräume in Richtung der Bahnlinie errichtet. Inwiefern besonderer/ausreichender Schallschutz verbaut wurde, ist nicht bekannt.

Eine vollständige Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags und obliegt ausschließlich der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft seitens der Gemeinde Kahl am Main vom 16.06.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Die Wertermittlungsgrundstücke sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über den BayernAtlas am 14.07.2025 ergab für die Wertermittlungsgegenstände keine Eintragung in der Denkmalliste.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird unterstellt, dass die bewertungsgegenständlichen Objekte – weder ganz noch teilweise – in der Denkmalliste eingetragen sind.

Baulasten

Ein Baulastenverzeichnis existiert in Bayern nicht.

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Ein Baulastenverzeichnis existiert in Bayern nicht. Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eingegangene Verpflichtungen werden regelmäßig in Abt. II des Grundbuches eingetragen. Das Grundbuch des Bewertungsgegenstandes enthält keine relevanten Eintragungen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	<p>Die zu bewertenden Objekte sind zum Bewertungsstichtag eigen genutzt und dienen ausschließlich dem Wohnen.</p> <p>Hinweis zur Hanauer Landstraße 95b (Flst. 2345/100):</p> <p>Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag durch drei unterschiedliche Parteien (innerfamiliär, getrennt nach Etage – EG, OG und DG) bewohnt und faktisch als Dreifamilienhaus genutzt.</p>
Miet- und Pachtverträge:	<p>Es bestehen gemäß Aussage im Rahmen des Ortstermins keine Miet- oder Pachtverhältnisse.</p>
Gewerbebetrieb:	<p>Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.</p>
Wohnpreisbindung:	<p>Für die Wertermittlungsobjekte bestehen keine Wohnpreisbindungen, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) handelt.</p>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	<p>Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.</p>

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

Die beiden Wertermittlungsgrundstücke sind jeweils mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Dabei handelt es sich um einen Neubau (Flst. 2345/22) und einen Altbau mit Anbau (Flst. 2345/100). Beide Gebäude sind direkt aneinandergelagert bzw. lediglich über eine entsprechende Trennfuge voneinander separiert.

Der Neubau (Flst. 2345/22) war im Zuge des Ortstermins nicht zugänglich, sodass die Baubeschreibung dahingehend auf Annahmen / Informationen aus den Bauunterlagen basiert.

5.2 Baubeschreibung – DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22) – Neubau

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus - Doppelhaushälfte
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	2011: Erteilung Baugenehmigung Ca. 2012 – 2023: Errichtung bis zum derzeitigen Ist-Zustand, unterbrochen durch zwei Baueinstellungen (ca. 2018 u. 2021) Hinweis: Es handelt sich um eine Annahme des Sachverständigen. Die exakte Bauzeit kann aufgrund nicht vollständig vorliegender Bauzeitdokumentation sowie der zwischenzeitlichen Unterbrechungen durch die Bauverfügungen nicht nachvollzogen werden.
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar (Annahme)
Raumaufteilung (gem. Bauplänen), Belichtung und Besonnung:	UG: Flur, Technikraum, Wasch-/Trockenraum, zwei Kellerräume EG: Flur, Gäste-WC, Wohnzimmer, Esszimmer mit Balkonzugang, Küche OG: Flur, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer mit Balkonzugang, Büro, Badezimmer DG: Flur, zwei Kinderzimmer, Badezimmer, Abstellraum Belichtung/Besonnung gut (Annahme)

	Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich
	Grundrissgestaltung zweckmäßig
Fundamente:	Plattenfundament
Keller / UG:	vollständig unterkellert tlw. Mauerwerk, tlw. Stahlbeton
Fassade:	Lochfassade unverputzt
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Holz Dacheindeckung aus Betondachsteinen/Tondachziegeln Dämmung vorhanden Dampfsperre vorhanden
Wände:	Außenwände – Leichthochlochziegel Innenwände – Hochlochziegel bzw. Kalksandstein (Annahme)
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen, Deckenhöhen ca. 2,25 m (KG), 2,52 m (EG/OG) bzw. 2,56 m (DG) (gem. vorliegenden Bauunterlagen)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit Isolierverglasung
Innentreppen:	Stahlbetontreppenläufe (Annahme)
Fußböden:	Fußbodenaufbau aus schwimmendem Estrich (Annahme) Oberbodenbeläge unbekannt
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme)
Sanitärinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme), Zwei Tageslichtbadezimmer zzgl. Gäste-WC (Annahme)
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Gas-Brennwert-Zentralheizung (Annahme) Warmwasserversorgung: zentral (Annahme) Fußbodenheizung (Annahme)
Sonstige Anlagen:	-
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungstichtag nicht vor.

Besondere Bauteile/Anlagen:

Balkonanlage auf der Westseite

Modernisierungen:

Mutmaßlich keine Modernisierungen, da es sich um einen Neubau handelt.

Außenanlagen:

Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zugang befestigt mit Betonsteinpflaster
- Einfriedung rückseitig: Massive Mauer

Wesentliche sonstige Anlagen sind nicht vorhanden.

Baumängel / Bauschäden:

Im Rahmen des Ortstermins war keine Innenbesichtigung möglich, sodass dahingehend keine abschließende Auflistung von Bauschäden/Instandsetzungsnotwendigkeiten möglich ist. Folgende Punkte waren nach äußerem Anschein ersichtlich:

- Unzureichende Absturzsicherung südlich des Gebäudes entlang der Hanauer Landstraße (unmittelbare Herstellung der Absturzsicherung wird seitens des Sachverständigen dringend angeraten)
- Unfertige Stellplatzanlage (südlich des Gebäudes)
- Unfertige Außenanlagen
- Fehlender Außenputz/Anstrich der Gebäudefassade

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres bzw. der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer-entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist das Objekt nicht vollumfänglich fertiggestellt. Die Fassade des Gebäudes ist nicht verputzt/gestrichen. Die Stellplatzanlage ist nicht fertiggestellt. Außenanlagen sind nicht angelegt.

Der energetische Zustand ist als mittel bis gut (Neubau) zu beurteilen.

Hinweis zur vorliegenden Baugenehmigung:

Dem Sachverständigen wurde eine vollständige Dokumentation der Bau(genehmigungs)unterlagen vorgelegt.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte partiell vorgenommen werden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine ebensolche Prüfung nicht Teil der Wertermittlung ist. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Ausnahme:

Mit Schreiben des Landratsamtes Aschaffenburg vom 27.08.2024 erfolgte die Anordnung zur Errichtung der beiden erforderlichen Stellplätze unter Fristsetzung bis zum 04.10.2024. Zum Bewertungsstichtag sind diese unverändert nicht errichtet. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Stellplätze seitens des/der zukünftigen Eigentümer/in errichtet werden müssen. Siehe auch die Ausführung unter 10.3.

Zusatz Brandschutz:

Ein Brandschutznachweis lag dem Sachverständigen nicht vor bzw. konnte den vorliegenden Bauantrags-/genehmigungsunterlagen nicht entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Sachverständigen keine Wertung hinsichtlich des Brandschutzes vorgenommen werden kann. Die dahingehende Einschätzung obliegt einem Brandschutzplaner. Eine Innenbesichtigung konnte in vorliegendem Fall nicht durchgeführt werden. Eine Haftung des Sachverständigen ist im Zusammenhang mit möglicherweise vorliegenden Brandschutzaspekten ausgeschlossen.

Zubehör:

Da eine Begehung des Bewertungsobjektes nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

5.3 Baubeschreibung – DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100) – Altbau

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein auf zwei Grundstücken gebautes Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit nördlich angrenzendem Nebengebäude (Anbau). Das Objekt verfügt straßenseitig über einen eingeschossigen/rechteckigen Vorbau (Erker) im EG sowie nördlich über einen rechteckigen, sich über drei Etagen erstreckenden massiven Seitentrakt. Die Erschließung erfolgt über die zur Straße gerichtete Eingangstür im Anbau. Die vertikale Erschließung von OG/DG erfolgt über einläufige Treppen. Über den Anbau erfolgt die Erschließung des unbebauten Grundstücksteils bzw. des Gartens sowie des Kellers (außenliegender Zugang). Im Zusammenhang mit dem Bewertungsobjekt existiert eine Baugenehmigung hinsichtlich eines Wohnhausanbaus im nordwestlichen Gebäudebereich.

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus - Doppelhaushälfte

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Wohneinheiten: Zum Zeitpunkt der Wertermittlung werden EG, OG und DG als jeweils eigene Wohnungen genutzt. Bauplanungsrechtlich ist nur eine Wohneinheit je Grundstück zulässig, siehe 3.5. Gemäß vorliegender Aktenlage liegt zudem keine Genehmigung zur Nutzung als Zwei- oder Dreifamilienhaus vor.

	<p>Unabhängig davon wäre eine sinnvolle Trennung von OG und DG erschließungstechnisch nicht möglich. Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Objekt nachhaltig nur als Einfamilienhaus genutzt werden darf/wird.</p>
Baujahr:	<p>Unbekannt - Annahme aufgrund baulicher Gegebenheiten: Wohnhaus: ca. zwischen 1920 und 1935 (Annahme: 1930) Anbau: 1960er Jahre</p>
Konstruktionsart / Bauweise:	<p>Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar</p>
Raumaufteilung⁶, Belichtung und Besonnung:	<p>UG: Technikraum/Heizraum, Kellerräume</p> <p>EG: Vorraum, Wohnzimmer, Büro, Flur, Schlafzimmer, Küche/Esszimmer mit Abstellkammer, Bad (unter der Treppe)⁷</p> <p>Lager/Hobbyraum mit kleinem Bad (Anbau)⁸</p> <p>OG: Diele, Küche, Badezimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, WC im Treppenaufgang</p> <p>DG: Diele, Wohnküche, Badezimmer, Schlafzimmer</p> <p>Belichtung/Besonnung ausreichend Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich</p> <p>Grundrissgestaltung kleinteilig</p>
Fundamente:	<p>Streifenfundamente (Annahme)</p>
Keller / UG:	<p>vollständig unterkellert Mauerwerk aus Naturstein (Bruchstein und Ziegel)</p>
Fassade:	<p>Lochfassade Putzfassade mit Anstrich⁹ Sockelgestaltung aus Natursteinplatten bzw. Sandstein (Anbau) oder Putz</p>
Dach:	<p>Form: Krüppelwalmdach Konstruktion: Holz Dacheindeckung aus Biberschwanzziegeln Dämmung nicht vorhanden (Annahme) Dachrinnen aus Kupfer, Fallrohr aus verzinktem Stahl / Zinkblech</p>

⁶ Die Grundrisse in Anlage 3 stellen sich als abweichend zur hier beschriebenen Raumaufteilung dar. Die tatsächliche Raumaufteilung gemäß Baubeschreibung ist korrekt.

⁷ Das Erdgeschoss wird als eigenständige Wohnung genutzt. Die tatsächliche Raumaufteilung stellt sich als abweichend gegenüber den vorliegenden Baugenehmigungsplänen dar. Der im Plan als „Wohnzimmer“ dargestellte Raum ist tatsächlich geteilt in Wohnzimmer mit Vorraum und Büro. Der im Plan als „WC/Bad“ dargestellte Raum stellt tatsächlich die Küche mit Essbereich dar. Das Bad ist unter der Treppe angeordnet.

⁸ Gemäß Auskunft im Rahmen des Ortstermins wurde das Nebengebäude in der Vergangenheit unter anderem zu Wohnzwecken genutzt. Die vorhandene Ausstattung (Einbauküche und Badezimmer) stützen diese Aussage. Aus Sicht des Sachverständigen erfüllt die Fläche jedoch nicht die Anforderungen an Wohnfläche/Aufenthaltsräume in Bayern. Zudem liegt gemäß eingesehener Aktenlage keine Genehmigung als Wohnraum vor.

⁹ Partiiell verfügt die Fassade über sichtbare Putzausbesserungsarbeiten, welche sich nicht funktional nachteilig jedoch ästhetisch auswirken.

	Flachdach mit Welleterniteindeckung ¹⁰ (Anbau - Annahme)
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – weitgehend massiv, tlw. Leichtbauweise Wandbelag – weitgehend Rauputz, tlw. Fliesen (Badezimmer und Küche)
Geschossdecken:	Holzbalkendecken bzw. Kappendecke (KG), Deckenhöhen: ca. 2,61 m (EG) ¹¹ , ca. 2,49 m (OG), ca. 2,55 m (DG) Deckenbeläge: tlw. verputzt, tlw. gespachtelt/gestrichen, tlw. Holzverkleidung
Fenster:	Weitgehend Kunststofffenster mit 2fach-Isolierverglasung aus 2010 bzw. tlw. mit 3fach-Isolierverglasung aus 2022 (tlw. DG und OG) manuelle Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstür aus Leichtmetall mit Verglasung, Innentüren aus Holz bzw. Holzwerkstoff, tlw. gefräst, Holzzargen tlw. Falttür (Küche EG), tlw. Glasschiebetür (Küche OG)
Innentreppen:	Einläufige Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen und Holzhandläufen
Fußböden:	EG: weitgehend Laminat bzw. Fliesen OG: weitgehend Fliesen bzw. Laminat DG: weitgehend Laminat bzw. Fliesen
Barrierefreiheit:	Nicht gegeben
Elektroinstallationen:	Insgesamt einfache bis mittlere Ausstattung weitgehend zweiadrige Leitungen, tlw. dreiadrig (Annahme) Anzahl an Steckdosen: unterdurchschnittlich Elektroinstallationen tlw. nicht fach-/normgerecht hergestellt (z.B. Montagehöhen, Steckdosenanordnung, Sicherungskasten etc.) Abrechnung über Stromzähler: „EG“ separat und „OG/DG“ gemeinsam.
Sanitärinstallationen:	EG: Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (innenliegend) Nasszelle mit Dusche u. Waschtisch im Anbau (innenliegend) WC mit Waschtisch im Erschließungstrakt OG: Bad mit WC, Waschtisch und Badewanne (innenliegend) DG: Bad mit WC, Waschtisch und bodengleicher Dusche (Tageslicht) Falleitungen mutmaßlich älteren Baujahres, Abwasserleitungen im Keller aus Kunststoff Abrechnung über Wasserzähler: „DG“ separat und „EG/OG“ gemeinsam.
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Ölheizung (Hinweis: Die Heizungsanlage war nicht zugänglich), Warmwasserversorgung: zentral (Annahme), Gliederheizkörper vorhanden, tlw. Handtuchwärmer (Bäder) Heizungsleitungen tlw. Aufputz verlegt (z.B. EG)

¹⁰ Mutmaßlich asbesthaltig¹¹ EG im Anbau: 2,08 m

Sonstige Anlagen:	Zwei Photovoltaikmodule zur Stromerzeugung auf dem Dach des Anbaus.
Energetischer Zustand:	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.</p> <p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.</p>
Besondere Bauteile/Anlagen:	<p>Massive Außentreppe (Nordseite) Betoniertes Fundament im nordwestlichen Bereich des Gebäudes¹² Anbau</p>
Modernisierungen:	<p>Im Jahr 2010 wurden gemäß Aussage im Rahmen des Ortstermins insbesondere folgende Gewerke modernisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fenster - Elektroinstallationen (partiell) - Ölzentralheizung - Bäder - Innenausbau (partiell) - Küchen <p>2019 erfolgte die Modernisierung des EG (insb. Ausbau).</p>
Außenanlagen:	<p>Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.</p> <p>Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang befestigt mit Betonsteinpflaster - Tlw. mit Betonplatten befestigter Außenbereich - Einfriedung rückseitig: Massive Mauer, Hoftor (verzinkter Stahl) <p>Wesentliche sonstige Anlagen sind nicht vorhanden.</p>
Baumängel / Bauschäden:	<p>Es waren insbesondere – jedoch nicht abschließend – folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Eindeckung einer Eingangsüberdachung im nordwestlichen Bereich des Gebäudes - Tlw. Putzschäden/Rissbildungen an der Fassade (insb. in Eckbereichen, an Fensterlaibungen und im Sockelbereich)

¹² Das Fundament (zwecks Errichtung des Wohnhausanbaus) wurde gemäß vorliegenden Informationen (Baustoppverordnung der Bauaufsichtsbehörde) zu groß ausgebildet.

- Feuchtflecken an der Decke im Eingangsbereich/Flur (EG)
- Tlw. fehlende Lichtschalterabdeckungen (insb. EG)
- Fehlender/s Handlauf/Geländer an der Innentreppe (OG/DG)
- Tlw. nicht fachgerecht verlegte Abwasser-/Wasserleitungen des Badezimmers im DG

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres bzw. in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – in den Gewerken Dach und Fach (exkl. Fenster) einen modernisierungsbedürftigen Zustand auf. Der Ausstattungsstandard des Innenausbaus wird als einfach bis teilweise mittel eingestuft.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht wesentlichen energetischen Sanierungen – als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis zur vorliegenden Baugenehmigung:

Für den Altbau liegt dem Sachverständigen keine Ursprungsbau-genehmigung vor.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte partiell vorgenommen werden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine ebensolche Prüfung nicht Teil der Wertermittlung ist. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Hinsichtlich der vorliegenden Genehmigung des Wohnhausanbaus vom 18.10.2023 (Erweiterung der DHH im KG, EG, OG und DG; Teilabbruch des Bestandsgebäudes, Neubau Balkon und Errichtung von 2 Stellplätzen) wurden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt:

- Überschreitung der Baugrenzen im Norden + Osten um jeweils 0,50 m
- Satteldach mit 11,55° Dachneigung anstelle 30°-38°



Rot = Genehmigte Erweiterung

Gemäß Schreiben des Landratsamtes Aschaffenburg vom 22.08.2024 wurde moniert, dass die Bodenplatte übergroß sowie planabweichend über die Grundstücksgrenze hinweg bis an die Hausflucht des Nachbargebäudes geführt wurde. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei weiteren planabweichenden Bautätigkeiten dieselben eingestellt werden.

Zusatz Brandschutz:

Ein Brandschutznachweis lag dem Sachverständigen nicht vor bzw. konnte den vorliegenden Bauantrags-/genehmigungsunterlagen nicht entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Sachverständigen keine Wertung hinsichtlich des Brandschutzes vorgenommen werden kann. Die dahingehende Einschätzung obliegt einem Brandschutzplaner. Eine Haftung des Sachverständigen ist im Zusammenhang mit möglicherweise vorliegenden Brandschutzaspekten ausgeschlossen.

Zubehör:

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Soweit eine Einbauküche als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist sie als Zubehör einzuordnen, da sie ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Die für die Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass die Küche für die Bedürfnisse des Hauses / der Wohnung entsprechend angeschafft wurde.

Die Einbauküche im EG ist mittlerer Qualität, als einfache Küchenzeile ausgelegt und verfügt unter anderem über:

- Unterschränke/Hängeschränke
- Edelstahlspüle mit Einhebelmischarmatur

- Einbauherd mit Kochfeld und Backofen
- Abluft-Dunstabzugshaube
- Einbau-Geschirrspülmaschine
- Einbau-Kühlschrank

Die Küche ist augenscheinlich in normalem Zustand und entspricht in Ausführung/Ausstattung mittleren Wohnansprüchen.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen. Es wird folgender Zeitwert für die Einbauküche im EG frei geschätzt: 2.000 €

Hinweis: Die Einbauküche im Anbau ist sehr einfacher Art und befindet sich augenscheinlich in schlechtem Zustand. Dahingehend wird der Küche kein Restwert beigemessen.

Die Einbauküche im OG ist mittlerer Qualität, als einfache Küchenzeile ausgelegt und verfügt unter anderem über:

- zahlreiche Unterschränke/Hängeschränke / Apothekerschrank
- Edelstahlspüle mit Einhebelmischarmatur und Abtropfbereich
- Einbauherd mit Kochfeld und Backofen
- Abluft-Dunstabzugshaube
- Einbau-Geschirrspülmaschine
- Einbau-Kühlschrank

Die Küche ist augenscheinlich in unterdurchschnittlichem Zustand und entspricht in Ausführung/Ausstattung mittleren Wohnansprüchen.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen. Es wird folgender Zeitwert für die Einbauküche im OG frei geschätzt: 2.000 €

Die Einbauküche im DG ist einfacher bis mittlerer Qualität, L-förmig ausgelegt und verfügt unter anderem über:

- Unterschränke/Hängeschränke
- Edelstahlspüle mit Einhebelmischarmatur und Abtropfbereich
- Herd mit Kochfeld und Backofen
- Abluft-Dunstabzugshaube
- Einbau-Geschirrspülmaschine

Die Küche ist augenscheinlich in normalem Zustand, funktional und entspricht in Ausführung/Ausstattung einfachen bis mittleren Wohnansprüchen.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen. Es wird folgender Zeitwert für die Einbauküche im DG frei geschätzt: 1.000 €

Hinweis:

Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen ausgebildeten

Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, das aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung/ Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne ermittelt. Aufgrund nicht vollumfänglich vorliegender Bemaßung wurden im Zusammenhang mit dem Altbau (Hnr. 95b) teilweise aus den vorliegenden Grundrissen überschlägig entnommene Maße zu Grunde gelegt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)

	Länge [m]	Breite [m]	Faktor [-]	Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
DG	8,37 m	9,99 m	1,00	83,57 m ²	83,57 m ²
1. OG	8,37 m	9,99 m	1,00	83,57 m ²	83,57 m ²
EG	8,37 m	9,99 m	1,00	83,57 m ²	83,57 m ²
UG	8,37 m	9,99 m	1,00	83,57 m ²	83,57 m ²
				Σ:	334,27 m ²
				BGF entspricht:	rd. 334 m²

DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)

Wohnhaus

	Länge [m]	Breite [m]	Faktor [-]	Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
DG	8,38 m	10,02 m	1,00	83,94 m ²	83,94 m ²
1. OG	8,38 m	10,02 m	1,00	83,94 m ²	
	2,30 m	3,70 m	1,00	8,51 m ²	92,45 m ²
EG	8,38 m	10,02 m	1,00	83,94 m ²	
	6,50 m	0,47 m	1,00	3,06 m ²	
	1,50 m	0,47 m	1,00	0,71 m ²	
	2,90 m	5,20 m	1,00	15,09 m ²	
	2,30 m	2,30 m	1,00	5,29 m ²	108,08 m ²
UG	8,38 m	10,02 m	1,00	83,94 m ²	
	3,30 m	0,40 m	1,00	1,32 m ²	
	2,90 m	5,20 m	1,00	15,09 m ²	
	2,30 m	2,30 m	1,00	5,29 m ²	105,64 m ²
	Σ:				390,10 m ²
	BGF entspricht:				rd. 390 m²

Anbau

	Länge [m]	Breite [m]	Faktor [-]	Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
EG	5,80 m	4,50 m	1,00	26,10 m ²	26,10 m ²
UG	5,80 m	4,50 m	1,00	26,10 m ²	26,10 m ²
	Σ:				52,20 m ²
	BGF entspricht:				rd. 52 m²

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden den vorliegenden Flächenberechnungen entnommen, teilweise adjustiert und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)

KG: 54,51 m² NF

EG: 59,10 m² WF

OG: 58,85 m² WF

DG: 26,20 m² WF
144,15 m² WF

Hinweis/Klarstellung:

Eine stichprobenartige Überprüfung o.g. Flächenangaben konnte aufgrund der fehlenden Innenbe-
sichtigung nicht vorgenommen werden. Die Flächenangaben stützen sich vollumfänglich auf die zur
Verfügung gestellte Wohnflächenübersicht, siehe Anlage 5. Sämtliche Flächenangaben sind ohne
exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä.
geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 251 m² ergibt sich ein Wohnflächenfaktor i.H.v. rd. 0,57, welcher unter Beachtung der vorliegenden Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)

KG:	75,41 m ² NF
EG:	72,04 m ² WF → abzgl. 1,5% f. Putz → 70,96 m ²
OG:	63,09 m ² WF → abzgl. 1,5% f. Putz → 62,14 m ²
DG:	63,34 m ² WF → abzgl. 1,5% f. Putz → <u>62,39 m²</u>
	195,49 m ² WF

Hinweis/Klarstellung:

Eine stichprobenartige Überprüfung o.g. Flächenangaben konnte im Erdgeschoss teilweise vorgenommen werden. Die Flächenangaben stützen sich vollumfänglich auf die zur Verfügung gestellte Wohnflächenübersicht, siehe Anlage 4. Da im Rahmen der vorliegenden Wohnflächenberechnung ein Abschlag für Putz i.H.v. lediglich 1 – 1,5% vorgenommen wurde, erfolgt zum Zwecke dieser Wertermittlung ein weitergehender pauschaler Abschlag i.H.v. 1,5%.

Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 284 m² (ohne Anbau) ergibt sich ein Wohnflächenfaktor i.H.v. rd. 0,69, welcher unter Beachtung der vorhandenen Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

Die Nutzfläche des Anbaus wird grob überschlägig und pauschal über einen Nutzflächenfaktor von 0,75 abgeleitet. Dahingehend ergibt sich eine Nutzfläche von $0,75 \times 52 \text{ m}^2 = \text{ca. } 39 \text{ m}^2$ (UG+EG)

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{13,14,15,16,17,18,19,20,21,22}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt im Frühjahr 2025 angespannt. Laut der Konjunkturprognose Frühjahr 2025 des ifo Instituts befindet sich die deutsche Volkswirtschaft weiterhin in einer Phase nur schwachen Wachstums. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) soll im laufenden Jahr lediglich um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Im Vergleich zur Winterprognose 2024 stellt dies eine Abwärtskorrektur um 0,2 Prozentpunkte dar. Für das Jahr 2026 hält das ifo Institut an seiner bisherigen Prognose eines moderaten Wachstums von 0,8 % fest. Die weiterhin hohe Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Rahmenbedingungen – sowohl im Inland als auch international – stellt ein wesentliches Prognoserisiko dar.

Zusätzlich belastet wird die konjunkturelle Entwicklung durch außenwirtschaftliche Spannungen. Wie das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) berichtet, führten die Anfang April 2025 von der US-Regierung angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen zu erheblichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten. Diese Ereignisse haben die globalen Wachstumserwartungen deutlich eingetrübt und könnten sich negativ auf die außenwirtschaftlich stark verflochtene deutsche Industrie auswirken.

Die exportorientierten Branchen zeigen sich bereits seit Längerem schwach: Laut BMWK gingen die Auslandsaufträge im verarbeitenden Gewerbe zuletzt erneut zurück. Auch die Produktion entwickelte sich rückläufig. Währenddessen zeigten sich konsumorientierte, binnenwirtschaftlich getragene Sektoren wie der Einzelhandel und das Gastgewerbe zu Jahresbeginn 2025 etwas robuster. Unternehmensnahe Dienstleistungen sowie das Bauhauptgewerbe starteten hingegen schwach ins neue Jahr.

Preisentwicklung und Inflation:

Die Preisentwicklung in Deutschland zeigt sich im Frühjahr 2025 weiterhin rückläufig, aber differenziert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) betrug die Inflationsrate im März 2025 +2,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat. In den beiden Monaten zuvor lag sie noch bei +2,3 % (Februar und Januar), im Dezember 2024 bei +2,6 %. Damit setzt sich der seit mehreren Monaten beobachtbare Rückgang der Teuerungsrate fort, bleibt jedoch spürbar.

Ein wesentlicher Grund für die Entspannung liegt im Energiesektor: Energieprodukte waren im März 2025 durchschnittlich 2,8 % günstiger als ein Jahr zuvor. Besonders stark sanken die Preise für Kraftstoffe (–4,6 %) sowie für leichtes Heizöl (–8,4 %). Auch Strom (–2,1 %) und andere Brennstoffe wie Holzpellets (–3,5 %) waren günstiger. Gleichzeitig stiegen die Preise für Erdgas (+3,5 %) und Fernwärme (+9,5 %).

Gegenteilige Impulse kamen erneut von den Nahrungsmittelpreisen, die im März 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 3,0 % zulegten. Besonders auffällig waren Preissteigerungen bei Speisefetten und -ölen (+9,2 %), Obst (+5,7 %) sowie Gemüse (+5,3 %). Auch Molkereiprodukte, Süßwaren und Zucker lagen spürbar über dem Durchschnitt der Gesamtteuerung.

¹³ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

¹⁴ Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. April 2025

¹⁵ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. April 2025

¹⁶ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2025

¹⁷ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – Frühjahr 2025

¹⁸ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2025

¹⁹ BNP Immobilienmarkt Deutschland at a glance Q1 2025

²⁰ CBRE, Deutschland Investmentmarktreport Q1 2025

²¹ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.04.2025

²² Immobilienmarktbericht Bayern 2024

Die Preise für Dienstleistungen erhöhten sich im März 2025 im Jahresvergleich um 3,5 % – laut Destatis trugen insbesondere Gastronomie, Verkehr, haushaltsnahe Dienstleistungen sowie Gesundheitsleistungen zu diesem Anstieg bei. Die Nettokaltmieten stiegen um 2,1 % und blieben damit etwas unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Im Monatsvergleich – von Februar auf März 2025 – erhöhten sich die Verbraucherpreise um 0,3 %. Preistreiber waren insbesondere saisonbedingte Steigerungen bei Pauschalreisen, Kaffee und Fleisch. Rückgänge wurden bei Gemüse und Speisefetten verzeichnet.

Bauwirtschaft und Bautätigkeit

Die Entwicklung in der Bauwirtschaft zeigt im Frühjahr 2025 weiterhin ein gemischtes Bild. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) lagen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) im Februar 2025 um 3,7 % über dem Vorjahreswert. Die Neubaupreise für Bürogebäude erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 3,5 %, für gewerbliche Betriebsgebäude um 3,2 %. Besonders deutlich war der Anstieg im Straßenbau mit +4,2 % gegenüber Februar 2024.

Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen war im Jahr 2024 deutlich rückläufig (–16,8 % gegenüber 2023). Im Januar 2025 wurde jedoch ein leichter Aufwärtstrend verzeichnet: Laut Destatis wurden rund 18.000 Wohnungen genehmigt, was einem Plus von 6,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Besonders deutlich war der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+19,2 %) und Mehrfamilienhäusern (+15,5 %).

Trotz dieser positiven Tendenzen bleibt die allgemeine Bautätigkeit auf einem niedrigen Niveau. Die Gründe liegen weiterhin in hohen Baukosten sowie in einem nach wie vor angespannten Finanzierungsumfeld. Zwar sind die Bauzinsen laut Deutscher Bundesbank seit Ende 2023 leicht rückläufig, befinden sich jedoch weiterhin auf einem im historischen Vergleich erhöhten Niveau. Für viele private und gewerbliche Bauherren bleiben Finanzierung und Investitionsbereitschaft dadurch eingeschränkt.

Aktuelles:

Zwei politische Entwicklungen stehen derzeit im Zentrum globaler Aufmerksamkeit und haben das Potenzial, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie den Immobilienmarkt nachhaltig zu beeinflussen:

Zum einen sorgt die Rückkehr von Donald Trump ins US-Präsidentenamt nach seinem Wahlsieg am 5. November 2024 für erhebliche Unruhe auf den internationalen Märkten. Seit seinem Amtsantritt am 20. Januar 2025 verfolgt seine Administration erneut einen deutlich protektionistischeren Kurs. Besonders die Einführung erhöhter Importzölle auf europäische Produkte belastet das transatlantische Verhältnis. Diese Maßnahmen erhöhen die Unsicherheit in der exportorientierten deutschen Industrie und könnten insbesondere im Logistik- und Industrieimmobiliensektor zu einer Zurückhaltung bei Investitionen führen. Die außenwirtschaftlich geprägten Unternehmen kalkulieren derzeit zunehmend mit Risiken, was sich auch auf Standortentscheidungen und Flächennachfragen auswirkt.

Zum anderen herrscht auch auf nationaler Ebene politische Unsicherheit. Nach dem Bruch der Ampelkoalition im November 2024 und der darauffolgenden Regierungsumbildung unter Kanzler Olaf Scholz, der bis zu den vorgezogenen Bundestagswahlen am 23. Februar 2025 eine Minderheitsregierung führte, dauern die Koalitionsverhandlungen weiterhin an (Stand: April 2025). Ein klarer wirtschaftspolitischer Kurs ist bislang nicht erkennbar. Laut Einschätzungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) belastet diese Unsicherheit das Vertrauen von Investoren und Projektentwicklern gleichermaßen.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete in den zwölf Monaten von April 2024 bis März 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 34,6 Mrd. €. Das entspricht einem Anstieg von 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Laut dem Bericht „Market in Minutes Q1 2025“ von Savills Deutschland wurden im ersten Quartal 2025 rund 6,9 Mrd. € investiert und damit ein vergleichbares Niveau wie im entsprechenden Vorjahresquartal (ca. 7,2 Mrd. €) erreicht.

Gemäß Investmentmarktbericht von CBRE (Q1 2025) wird für das erste Quartal ein bundesweites Transaktionsvolumen von rund 7,4 Mrd. € und damit ein Plus von 17 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat am 17. April 2025 den Einlagenzins um weitere 25 Basispunkte auf nunmehr 2,25 % gesenkt. Dies stellt die siebte Zinssenkung seit Mitte 2024 dar und reflektiert die anhaltende Disinflation sowie das schwache Wirtschaftswachstum im Euroraum. Die EZB reagiert damit auch auf externe Risiken, insbesondere die jüngst von der US-Regierung unter Präsident Donald Trump eingeführten pauschalen 20-Prozent-Zölle, die für 90 Tage ausgesetzt wurden – mit Ausnahme gegenüber China.

Für die Immobilienmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz geopolitischer Spannungen und innenpolitischer Unsicherheiten die zentrale Triebfeder. Sinkende Leitzinsen führen tendenziell zu günstigeren Finanzierungsbedingungen, was sowohl die Attraktivität von Immobilieninvestitionen erhöht als auch eine leichte Belebung der Transaktionstätigkeit erwarten lässt. Insbesondere renditeorientierte Anleger könnten verstärkt wieder in Core-Objekte sowie in Wohn- und Büroimmobilien in stabilen Lagen investieren.

Gleichzeitig bleibt jedoch weiter abzuwarten, ob und in welchem Umfang sich die Zinssenkungen tatsächlich auf die Kreditvergabe der Banken übertragen. Die derzeit verhaltene Kreditverfügbarkeit und strengere Eigenkapitalanforderungen dämpfen weiterhin die Dynamik.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im ersten Quartal 2025 ein differenziertes Bild:

Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten im ersten Quartal 2025 ein Transaktionsvolumen von 1,19 Mrd. € und somit einen Rückgang von 28 % gegenüber dem ersten Quartal 2024. Dieser Rückgang ist gemäß CBRE vor allem auf die derzeit längeren Entscheidungs- und Prüfprozesse insbesondere bei großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen, die sich aktuell verzögern, zurückzuführen.

Im Segment der Büroimmobilien belief sich das Transaktionsvolumen auf etwa 1,4 Mrd. €, was einem leichten Rückgang von rd. 2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Etwa 70 % dieser Aktivitäten konzentrierten sich auf die sieben größten deutschen Immobilienstandorte. Auffällig ist das zunehmende Interesse internationaler Investoren: Ihr Anteil lag im ersten Quartal bei 17 %, was einem Anstieg um 5 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Nettoanfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien blieben mit 4,96 % im Schnitt in den Top-7-Märkten im Verlauf des ersten Quartals 2025 gegenüber dem Jahresende 2024 stabil.

Auch im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Mit rund 1,3 Milliarden € lag das Transaktionsvolumen um 14 % unter dem des Vorjahres. Den Großteil des Investitionsvolumens machten Fachmärkte und Fachmarktzentren aus, die rund 823 Mio. € bzw. 62 % beitrugen. Besonders stark nachgefragt waren lebensmittelgeankerte Objekte wie Super- und Verbrauchermärkte, die allein rd. 528 Mio. € auf sich vereinten. Die Spitzenrenditen blieben weitgehend stabil; lediglich bei lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkten kam es zu geringfügigen Anpassungen um jeweils 0,1 Prozentpunkte, welche zum Ende des ersten Quartals 2025 bei 4,90 % bzw. 4,60 % stehen.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Marktimpuls aus dem Jahresendgeschäft 2024 auch im ersten Quartal 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments ab 50 Einheiten im ersten Quartal 2025 auf 2,2 Mrd. € – entspricht einem Transaktionsanteil von 30 % an allen Assetklassen – und stieg somit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17 % an. Besonders dynamisch entwickelte sich das Value-add-Segment, bei dem Investoren in guten bis sehr guten Lagen Potenziale in Objekten mit Sanierungsbedarf oder unterdurchschnittlichen Mieteinnahmen nutzen. Gleichzeitig blieb das Angebot an Core- und Core-plus-Portfolios aufgrund geringer Fertigstellungszahlen begrenzt. Die Spitzenrendite für Wohnimmobilien in den Top-7-Standorten lag laut CBRE stabil bei 3,40 %

In den Big 7 Deutschlands wurden im Jahr 2024 insgesamt rund 16,8 Mrd. € investiert – ein Zuwachs von 39 % gegenüber dem Vorjahr. Berlin war dabei mit einem Volumen von 6,1 Mrd. € führend (+50 %), gefolgt von München (3,2 Mrd. €) und Hamburg (2,4 Mrd. €). Die Marktdynamik wurde zum Jahreswechsel 2024/2025 durch eine vorsichtig positive Grundstimmung gestützt. Insbesondere die von der Europäischen Zentralbank eingeleiteten Zinssenkungen wirkten sich positiv auf die Finanzierungsbedingungen und die Investitionsbereitschaft aus.

Aussicht 2025:

Für das laufende Jahr 2025 gehen führende Marktanalysten von einem zunehmenden Wettbewerb um qualitativ hochwertige Immobilien aus. Hintergrund dieser Entwicklung sind die verbesserten Finanzierungsbedingungen, die durch die geldpolitischen Lockerungen der EZB begünstigt wurden und somit zu einer höheren Investitionsbereitschaft beitragen. JLL rechnet laut Investmentmarktüberblick Q1 2025 damit, dass sich der verstärkte Wettbewerb in einem moderaten Rückgang der Spitzenrenditen in den Segmenten Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankertem Einzelhandel niederschlagen wird – konkret wird ein Rückgang um 15 bis 20 Basispunkte bis Jahresende prognostiziert, während für andere Assetklassen eine Seitwärtsbewegung auf aktuellem Renditeniveau erwartet wird.

BNP betont in seiner aktuellen Marktanalyse ebenfalls, dass sich das Marktumfeld spürbar aufgehellt hat. Die Kombination aus stabilisierenden Renditeerwartungen, rückläufigen Baukosten und einer verbesserten Planbarkeit bei der Finanzierung führe dazu, dass viele Marktteilnehmer 2025 als Wendepunkt in einem neuen Immobilienzyklus sehen. Dies betrifft laut BNP vor allem die Assetklassen Wohnen, Logistik und lebensmittelgeankerten Einzelhandel, in denen – bei fortgesetzten Zinssenkungen – mit einem weiteren leichten Rückgang der Spitzenrenditen zu rechnen ist.

Parallel dazu erwartet CBRE, dass die Vermietungsmärkte im Jahr 2025 eine tragende Rolle für die Stabilität des Investmentmarktes spielen werden. Insbesondere Nutzungsarten mit strukturell stabiler Nachfrage – wie etwa Wohnimmobilien in Ballungsräumen oder Nahversorgungsstandorte – gelten als Fundament der aktuellen Marktstabilisierung.

Trotz der fortbestehenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten bieten die Einschätzungen von CBRE, JLL und BNP günstige Rahmenbedingungen für Investitionen. Insbesondere Investoren, die in gut positionierte, ESG-konforme und nachhaltige Immobilien investieren, können im Jahr 2025 von attraktiven Einstiegschancen und mittelfristigem Wertsteigerungspotenzial profitieren. Gleichzeitig bleibt der Immobilienmarkt jedoch von Herausforderungen auf internationaler und nationaler Ebene geprägt, die das Investitionsklima, die Regulierung und die konjunkturellen Rahmenbedingungen beeinflussen können.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Die Anzahl an Immobilientransaktionen im Landkreis Aschaffenburg (Bereich Rhein-Main) betrug im Jahr 2023 gemäß Veröffentlichung des Oberen Gutachterausschusses Bayern 902 (2022: 1.040 → rd. -13%), der Flächenumsatz lag bei rd. 151 ha, der Geldumsatz rd. 299 Mio. € (2022: 300 Mio. €). Rd. 35,6% der Transaktionen entfielen auf bebaute Grundstücke (exkl. ETW/TE). Die realisierten Kaufpreise für weiterverkaufte Reihenhäuser/Doppelhaushälften gingen im Jahr 2023 im Vergleich mit dem Vorjahr nach unten (rd. -5%).

Es stehen zum Wertermittlungsstichtag nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 5 km zum Verkauf.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Wertermittlungsobjekte stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da die zu bewertenden Objekte nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet sind und sich bausubstanzielle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes als wertbestimmend darstellen. Die Verkehrswerte werden aus dem Sachwert abgeleitet.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren lediglich zur Plausibilisierung herangezogen werden.

9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft BORIS Bayern liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 9) zum Stichtag 01.01.2024 bei 490 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:		Landkreis Aschaffenburg
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	490 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	27.06.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. 1,5 Jahre zurück. Bodenpreisindizes zwecks konjunktureller Anpassung an die Wertverhältnisse zwischen Richtwertstichtag und Wertermittlungsstichtag werden seitens des Gutachterausschusses für den Landkreis Aschaffenburg nicht abgeleitet. Es ist davon auszugehen, dass der Grundstücksmarkt seit Ableitung des Bodenrichtwertes einer weitgehenden Seitwärtsbewegung unterlag, sodass der Bodenrichtwert als passend zu bewerten ist.

Zeitliche Fortschreibung um 0 %:	490,00 €/m ²
----------------------------------	-------------------------

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	durchschnittlich	durchschnittlich	1,00
Lage:	durchschnittlich	unterdurchschnittlich	0,95
Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			0,95
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			465

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Bei den Wertermittlungsgrundstücken handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Bei den Wertermittlungsgegenständen handelt es sich um erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird in vorliegender Wertermittlung als erforderlich gesehen, da sich die Wertermittlungsgrundstücke als hinsichtlich der Lage in der Richtwertzone unterdurchschnittlich (direkte Lage der Hanauer Landstraße verbunden mit überdurchschnittlichen Immissionen) darstellen. Es wird ein Abschlag i.H.v. 5% vorgenommen. Der Anpassungsfaktor ergibt sich zu 0,95.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Die Wertermittlungsgrundstücke weisen eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebaubarkeit auf und bedürfen demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale der Bewertungsgrundstücke im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 465 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwerte

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 2345/22	Baureifes Land	386	Ja	465,00	179.490 €
2	Flst. Nr. 2345/100	Baureifes Land	371	Ja	465,00	172.515 €

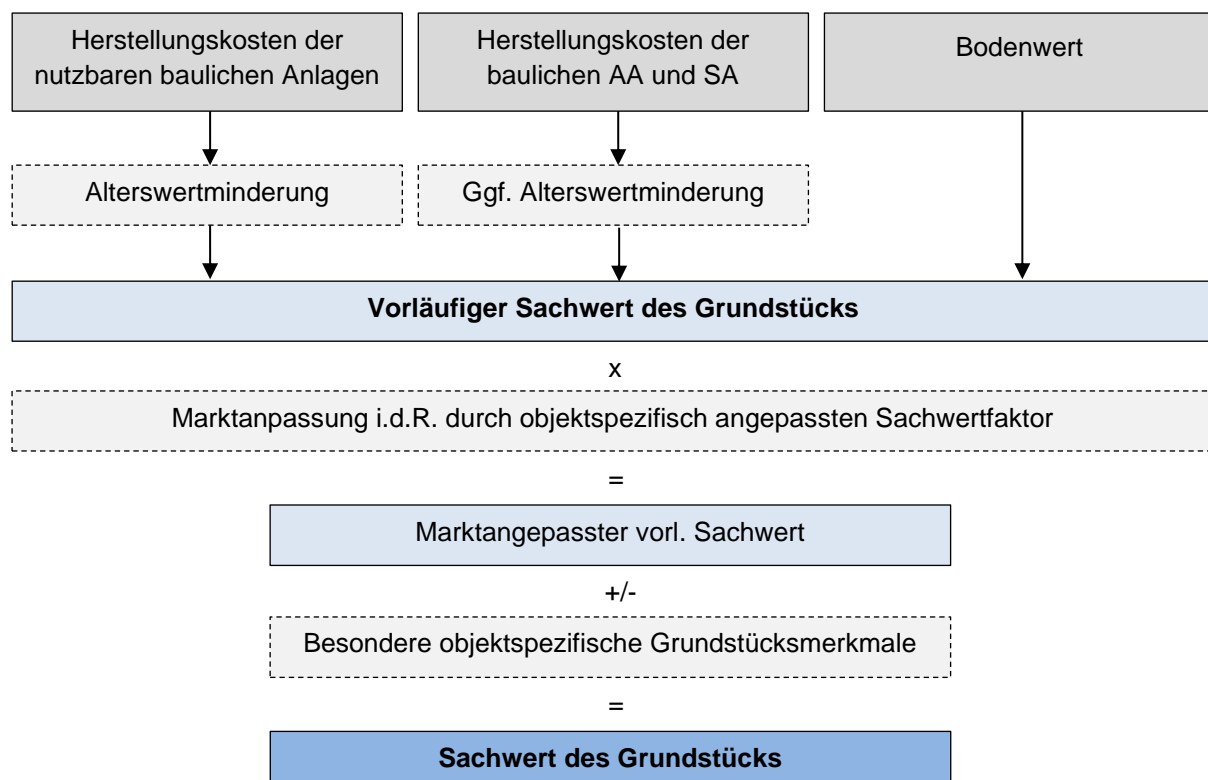
10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gutachterausschusses für den Landkreis Aschaffenburg werden keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Hilfsweise kann eine Orientierung an Marktdaten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises erfolgen. Siehe hierzu auch Punkt 10.2.4.

Im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zu Grunde gelegt:

Stichtag:	01.01.2025
Untersuchungszeitraum:	01.10.2023 – 31.12.2024
Regionalfaktor:	Nein
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	Baupreisindex (Basisjahr 2010) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden
Bezugsmaßstab:	BGF gem. Anlage 4 ImmoWertV
Wohnfläche:	80 – 250 m ²
Baujahr:	Nach 1950 und älter als 5 Jahre
Grundstücksgröße:	100 – 700 m ²
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (gem. Leitfaden I) – abweichende Regelung zu ImmoWertV 2021)
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	> 20 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Nebengebäude:	Pauschaler Zeitwert
Außenanlagen:	Pauschaler Prozentsatz (1% - 10%)
Bodenwert:	Stichtage 01.01.2022 und 01.01.2024

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 334 m² (vgl. Punkt 6.1).

DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 390 m² zzgl. ca. 52 m² für den Anbau (vgl. Punkt 6.1).

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen.

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten Kostenkennwert der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 770 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 2.11). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird aufgrund des fehlenden Kniestocks eine pauschale Anpassung i.H.v. 2% vorgenommen. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses (weitgehend basierend auf Annahmen, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat) wie folgt:

Typ 2.11 Doppel- u Reihenendhaus								
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m ² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m ²)	615	685	785	945	1.180			
Außenwände:			1			23%	181	0,69
Dach:			1			15%	118	0,45
Fenster und Außentüren:			1			11%	86	0,33
Innenwände und -türen:			1			11%	86	0,33
Deckenkonstrukt. u. Treppen:			1			11%	86	0,33
Fußböden:			1			5%	39	0,15
Sanitäreinrichtungen:			1			9%	71	0,27
Heizung:			1			9%	71	0,27
Sonstige techn. Ausstattung:			1			6%	47	0,18
Standardstufengewichtet:							785	3,00
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						0,98		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	770	

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, wertbeeinflussenden Bauteile werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	
Balkone/Terrasse	20.000 €
Gesamt	20.000 €

DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 690 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 2.11). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird aufgrund des fehlenden Kniestocks eine pauschale Anpassung i.H.v. 2% vorgenommen. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses wie folgt:

Typ	2.11					Doppel- u Reihenendhaus		
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m ² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m ²)	615	685	785	945	1.180			
Außenwände:	1					23%	141	0,23
Dach:		0,75	0,25			15%	107	0,34
Fenster und Außentüren:			1			11%	86	0,33
Innenwände und -türen:		0,75	0,25			11%	78	0,25
Deckenkonstrukt. u. Treppen:		1				11%	75	0,22
Fußböden:		1				5%	34	0,10
Sanitäreinrichtungen:		0,25	0,75			9%	68	0,25
Heizung:			1			9%	71	0,27
Sonstige techn. Ausstattung:		1				6%	41	0,12
Standardstufengewichtet:							702	2,10
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						0,98		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	690	

Für das Nebengebäude wird ein Kostenkennwert von 550 €/m² BGF (Gebäudetyp 16.2, Standardstufe 3) in Ansatz gebracht.

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, wertbeeinflussenden Bauteile werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	Betrag
Bodenplatte (ca. 35 m ²)	10.500 €
Gesamt	10.500 €

Außenanlagen

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	7 – 10 %

Die Außenanlagen werden in vorliegenden Fällen als einfachste Anlagen klassifiziert und finden mit einem pauschalen Ansatz i.H.v. 2 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)

Es handelt sich um einen Neubau, dahingehend sind mutmaßlich keine Modernisierungen durchgeführt worden. Es wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 0 Modernisierungspunkten erreicht.

Der Ermittlung der RND im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 zugrunde. Da das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes liegt, gilt für die Ermittlung der RND die Formel:

$$RND = GND - \text{Alter} \rightarrow 70 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre}^{23} = 65 \text{ Jahre}$$

Eine exakte Einschätzung des Zustands kann zum Qualitätsstichtag aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden. Es wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer i.H.v. 65 Jahren ausgegangen. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = \text{rd. } 0,93$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 7%.

²³ Annahme zum Zwecke dieser Wertermittlung: (Fiktives) Baujahr 2020

DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)

Unter Beachtung der in der nahen Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 5 Modernisierungspunkten erreicht. Diese Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme:	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	1
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	1
Modernisierung des Innenausbaus:	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,5
Gesamt	20	5

Modernisierungsgrad

0 bis 1 Punkt	Nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	Mittlere Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	Überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	Umfassend modernisiert

Der Ermittlung der RND im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die RND auf maximal 70 Prozent der jeweiligen GND gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind entsprechende Werte der Tabelle 3 Anlage 2 ImmoWertV 2021 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die RND haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden GND erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der RND die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$

Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \% \rightarrow \frac{70}{70} \times 100 \% = 100 \%$$

Bei einer Anzahl von 5 Modernisierungspunkten kann o.g. Formel ab einem relativen Alter von 35 % angewendet werden, was hier der Fall ist. Durch Ansatz der Variablen a (0,6725), b (1,4578) und c (1,0850) gem. Tabelle 3, eines Alters von 70 Jahren (maximaler Ansatz) und einer GND von 70 Jahren ergibt sich die rechnerische RND zu rd. 21 Jahren.

Unter Beachtung des zum Qualitätsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von pauschal 20 Jahren als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,29$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 71%.

10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Seitens des Gutachterausschusses für den Landkreis Aschaffenburg werden keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Hilfsweise kann eine Orientierung an Marktdaten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises erfolgen.

DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden im Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Bodenrichtwertbereich 300 – 499 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 500.000 € (Sachwertfaktoren für höheren vorl. SW nicht ausgewiesen) liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei 0,98.

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich zwischen 300 – 499 €/m² sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 301.450 €
- Grundstücksgröße: 320 m²
- Bodenrichtwert: 391 €/m²
- Restnutzungsdauer: 32 Jahre
- Standardstufe: 2,5
- BGF: 264 m²
- Wert Außenanlage: 7.800 €/m²
- Wert Nebengebäude: 5.600 €/m²
- Wohnfläche: 135 m²
- Bodenwertanteil: 33 %
- Gebäudefaktor: 2.950 €/m²

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen/Umrrechnungskoeffizienten erfolgen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des vorläufigen Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Restnutzungsdauer

Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Wohnfläche

Objekte mit einer geringeren Wohnfläche erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit größerer Wohnfläche (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Der Stichtag des Sachwertfaktors liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. ein halbes Jahr zurück. In der Zwischenzeit hat der lokale Grundstücksmarkt im Wohnsegment eine weitgehende Seitwärtsbewegung erfahren. Dahingehend wird eine Anpassung des Sachwertfaktors als nicht erforderlich erachtet.

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt etwa eine größere Grundstücksfläche (höherer Bodenwertanteil), einen höheren Bodenrichtwert (+), einen deutlich höheren vorläufigen Sachwert (--), eine höhere Standardstufe (+), eine höhere wirtschaftliche Restnutzungsdauer (+) und eine leicht größere Wohnfläche (-) auf.

Aus Sicht des Sachverständigen müssen die speziellen (baulichen) Gegebenheiten (unfertiges Objekt, Abweichungen zur Baugenehmigungsplanung, Streithistorie mit der Bauaufsichtsbehörde) darüber hinaus separat berücksichtigt werden, da der Grundstücksmarkt diese Umstände mit einem Abschlag würdigt.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 658.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt, der speziellen Grundstückssituation sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 0,85 in Ansatz gebracht.

DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden im Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Bodenrichtwertbereich 300 – 499 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 350.000 € liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei 1,18.

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich zwischen 300 – 499 €/m² sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 301.450 €
- Grundstücksgröße: 320 m²
- Bodenrichtwert: 391 €/m²
- Restnutzungsdauer: 32 Jahre
- Standardstufe: 2,5
- BGF: 264 m²

- Wert Außenanlage: 7.800 €/m²
- Wert Nebengebäude: 5.600 €/m²
- Wohnfläche: 135 m²
- Bodenwertanteil: 33 %
- Gebädefaktor: 2.950 €/m²

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen/Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des vorläufigen Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Restnutzungsdauer

Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Wohnfläche

Objekte mit einer geringeren Wohnfläche erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit größerer Wohnfläche (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Der Stichtag des Sachwertfaktors liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. ein halbes Jahr zurück. In der Zwischenzeit hat der lokale Grundstücksmarkt im Wohnsegment eine weitgehende Seitwärtsbewegung erfahren. Dahingehend wird eine Anpassung des Sachwertfaktors als nicht erforderlich erachtet.

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt etwa eine größere Grundstücksfläche (höherer Bodenwertanteil), einen höheren Bodenrichtwert (+), einen höheren vorläufigen Sachwert (-), eine niedrigere Standardstufe (-), eine niedrigere wirtschaftliche Restnutzungsdauer (-) und eine deutlich größere Wohnfläche (-) auf. Dahingehend ist insgesamt ein Abschlag auf den mittleren Sachwertfaktor vorzunehmen.

Aus Sicht des Sachverständigen müssen die speziellen (baulichen) Gegebenheiten (untypischer Grundriss für Einfamilienhäuser bzw. kleinteilige Grundrisse, augenscheinlich partiell nicht fachgerechte Modernisierungsmaßnahmen, Streithistorie mit der Bauaufsichtsbehörde) darüber hinaus separat berücksichtigt werden, da der Grundstücksmarkt diesen Umstand in der Regel mit einem Abschlag

würdigt. Die existierende Baugenehmigung zwecks Erweiterung/Anbau wirkt dagegen leicht werterhöhend.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 339.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt, der speziellen Grundstückssituation sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,05 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Bei der Bemessung der Wertminderung stellt sich eine Unterscheidung nach nicht disponiblen (unabweisbar, sprich unverzüglich zu beseitigen aus wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Gründen) und disponiblen (nicht zwingend erforderlich) Instandsetzungskosten zum Qualitätsstichtag als zweckmäßig dar.

Wertabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit \pm 30%) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der Bauteilmethode). Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden sind dahingehend keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Bauschäden aufgrund der bestehenden Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude (der Wertminderungsabschlag kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers) mit den alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Darüber hinaus kann nach sachverständiger Einschätzung eine Anpassung an den Markt vorgenommen werden.

DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (iii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Es ergeben sich überschlägig rd. 85.000 € Restbaukosten (inkl. Unvorhergesehenes), welche entsprechend in voller Höhe in Abzug gebracht werden. Siehe hierzu auch Anlage Nr. 6.

Auf einen darüberhinausgehenden Abschlag wegen Instandhaltungsstau wird im Rahmen der Wertermittlung zwecks Vermeidung einer Scheingenaugkeit (keine Innenbesichtigung) verzichtet.

DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)

Ein gesonderter Abschlag wegen Instandhaltungsstau kann im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen werden, da dieser bereits in der (gemindert) in Ansatz gebrachten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, mithin in der Alterswertminderung erfasst ist.

Überbau: Unter Überbau versteht man das unbeabsichtigte Bauen über die Grenze des eigenen Grundstücks hinaus. Der Eigentümer des Grundstücks, welches überbaut worden ist, muss den Überbau dulden, sofern er nicht sofort während des Überbaus Widerspruch einlegt (§ 912 Abs. 1 BGB). Er ist anderenfalls durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen, oder er kann vom Überbauer den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen.

Die Bemessung der Überbaurente ist auf den Zeitpunkt des Überbaus abzustellen (vgl. BGH v. 26.11.1971 V ZR 11/70, NJW 1972, S. 201). Die Höhe der Überbaurente entspricht im Allgemeinen der zum Zeitpunkt des Überbaus angemessenen jährlichen Verzinsung der überbauten Fläche.

Wird der Überbau erst zu einem späteren Zeitpunkt entdeckt, so darf die Überbaurente nicht an die zwischenzeitlich geänderten Bodenverhältnisse angepasst werden. Es gelten vielmehr die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus. Das bedeutet, dass in den meisten Fällen die Überbaurente wegen der in der Vergangenheit stark angestiegenen Bodenpreise nach wenigen Jahren eine praktische Bedeutung verliert.

Nach § 915 BGB kann der Rentenberechtigte jederzeit verlangen, dass ihm der überbaute Grundstücksteil zu dem Wert abgekauft wird, den er im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung gehabt hat. Ein vernünftig handelnder Grundstückseigentümer wird wegen der fortlaufenden Bodenwertsteigerung den Abkauf jedoch nur im Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus in Erwägung ziehen.

In vorliegendem Fall handelt es sich bei Flst. 2345/100 um das Grundstück, von welchem aus der Überbau ausgeht. Bei Flst. 2345/22 handelt es sich um das überbaute Grundstück. Eine Überbaurente ist in vorliegendem Fall nicht dinglich gesichert und gemäß vorliegenden Informationen auch nicht vereinbart.

Der überbaute Grundstücksteil beträgt gem. überschlägiger Ausmessung aus der Liegenschaftskarte ca. 31 m².

Der genaue Zeitpunkt des Überbaus ist nicht bekannt, sodass eine exakte Heranziehung allgemeiner Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus nicht möglich ist. Im Zuge dieser Wertermittlung wird von einem Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus i.H.v. 50 €/m² und einem Liegenschaftszinssatz i.H.v. 6% ausgegangen.

Es wird davon ausgegangen, dass der Überbau noch 100 Jahre bestehen bleibt, da der Eigentümer des herrschenden Grundstücks den Vorteil des Überbaus künftig nicht aufgeben wird. Der Berechnung liegt demnach ein vorschüssiger Rentenbarwertfaktor i.H.v. 17,61 zu Grunde.

Die Ermittlung der jährlichen (üblichen) Überbaurente basiert auf dem jährlichen Nutzungsverlust der überbauten Grundstücksteilfläche: 31 m² x 50 €/m² x 6% = 93 €.

Der Bodenwert des überbauenden/begünstigten Grundstücks (Flst. 2345/100) ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert des Grundstücks (172.515 €)

-

Barwert der Überbaurente (93 € x 17,61 = 1.638 €)

$$\rightarrow 172.515 \text{ €} - 1.638 \text{ €} = 170.877 \text{ €}$$

Das Delta zum ermittelten Bodenwert gem. Punkt 9. dieses Gutachtens – in diesem Fall 172.515 € - 170.877 € = 1.638 € – wird bei Grundstück 2345/100 als BOG in Abzug gebracht.

Der Bodenwert des überbauten Grundstücks (Flst. 2345/22) ermittelt sich nach anerkannter Wertermittlungslehre wie folgt:

Abgezinster Bodenwert des überbauten Grundstücksteils (465 €/m² x 31 m² x 1/1,06¹⁰⁰ = 42 €)

+

Barwert der Überbaurente (93 € x 17,61 = 1.638 €)

+

Wert des nicht überbauten Grundstücksteils (355 m² x 465 €/m² = 165.075 €)

$$\rightarrow 42 \text{ €} + 1.638 \text{ €} + 165.075 \text{ €} = 166.755 \text{ €}$$

Das Delta zum ermittelten Bodenwert gem. Punkt 9. dieses Gutachtens – in diesem Fall 179.490 € - 166.755 € = 12.735 € – wird bei Grundstück 2345/22 als BOG in Abzug gebracht.

Leitungsrecht: Grundstück Flst. 2345/100 ist durch ein Stromleitungsrecht belastet. Die in Abt. II des Grundbuchs (siehe Punkt 2 des Gutachtens) eingetragenen Dienstbarkeiten haben die Pflicht zur Duldung einer Stromleitung auf Grundstück Flst. 2345/100 zur Folge bzw. sichern den Anspruch der Nutzung dinglich. Die eingetragene Belastung dient augenscheinlich der nachbarschaftlichen Verquickung. Es handelt sich um eine oder mehrere unterirdisch verlegte Stromleitung(en). Inwiefern die Stromleitung(en) zum Wertermittlungstichtag noch existieren bzw. genutzt/benötigt werden ist nicht bekannt.

Für unterirdische Leitungen werden in der Regel Schutzstreifen unterschiedlicher Größe festgelegt, die regelmäßig nicht überbaut werden dürfen. In vorliegendem Fall ist gemäß vorliegenden Informationen kein Schutzstreifen definiert.

Für die Höhe der Wertminderung durch ein Leitungsrecht ist entscheidend, in welchem Umfang der Verkehrswert des Grundstücks (hier: Flst. 2345/100) beeinträchtigt wird. In vorliegendem Fall verläuft das Leitungsrecht – beginnend vom westlichen Gebäuderand des Wohnhauses nach Westen über eine Länge von ca. 17 m. Davon liegen ca. 5 m innerhalb des gemäß gültigem Bebauungsplan ausgewiesenen Baufensters. Der Großteil (ca. 12 m) der betroffenen Fläche liegt im Bereich des nicht bebaubaren westlichen Grundstücksteils.

Eine Bebauung oder Überbauung der Stromleitungstrasse ist in der Regel unzulässig, wenn sie den Bestand, Betrieb oder die Unterhaltung der Leitung behindern könnte.

Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass durch die Existenz des Leitungsrechtes die Bebaubarkeit des Grundstücks nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Wenngleich das Baufenster betroffen ist, wird davon ausgegangen, dass eine mögliche Stromleitung im Rahmen eines An- bzw. Neubaus mit integriert werden kann und dahingehend Bestand/Betrieb/Unterhaltung sichergestellt werden können.

Dahingehend schränkt die Leitungsführung den bestimmungsmäßigen Gebrauch bzw. die Bebaubarkeit nur teilweise ein und ist dem ausgeübten Nutzungszweck nicht abträglich.

Aus der Belastung ergeben sich für den Eigentümer des Bewertungsgegenstandes keine relevanten Instandhaltungs-, Unterhaltungs- oder Verkehrssicherungspflichten.

Unter Annahme einer fiktiven Schutzstreifenbreite von 2,5 m und einer Länge von 17 m ergibt sich eine betroffene Grundstücksfläche von 42,5 m². Bei Zugrundelegung eines prozentualen Abschlags bezogen auf die betroffene Grundstücksfläche in Relation zum vollen Bodenrichtwert i.H.v. 30% ergibt sich die Wertminderung zu: $42,5 \text{ m}^2 \times 465 \text{ €/m}^2 \times 30\% = \text{rd. } 5.900 \text{ €}$

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein sich aus dem Leitungsrecht ergebender Wertabschlag i.H.v. 5.900 € als boG berücksichtigt.

10.4 Sachwertberechnung - DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010):	2.11
Standardstufe:	3,00

Kostenkennwert

Kostenkennwert Doppel- u Reihenendhaus:	770 €/m ² BGF
---	--------------------------

Baupreisindex (2010 = 100):	100,0
Baupreisindex (Stand: Q2 2025):	188,6

Kostenkennwert Doppel- u Reihenendhaus angepasst:	1.452 €/m ² BGF
---	----------------------------

Herstellungskosten

Wohnhaus:	334 m ² BGF x	1.452 €/m ² BGF =	484.968 €
-----------	--------------------------	------------------------------	-----------

Sonstige Bauteile:	20.000 €
--------------------	----------

Gesamt	504.968 €
---------------	------------------

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Abzgl. Alterswertminderung

Reales Baujahr:	ca. 2013 bis 2023	
Fiktives Baujahr:	2020	
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	65 Jahre	
Fiktives Alter:	5 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,93; Alterswertminderung (linear):	7%	-36.069 €

Sachwert der baulichen Anlagen	468.899 €
---------------------------------------	------------------

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen	2%	9.378 €
--	----	----------------

Bodenwert, rd.:	179.490 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	468.899 €
Außenanlagen:	9.378 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	rd. 658.000 €

Sachwert

Marktangepasster vorl. Sachwert:	0,85 x	658.000 € =	559.300 €
----------------------------------	--------	-------------	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-97.735 €
--	------------------

Überbau	-12.735 €
Restbaukosten	-85.000 €

Sachwert:	rd. 460.000 €
------------------	----------------------

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 3.880 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 1.450 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt ca. 32%. Die Verhältniszahlen werden seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

10.5 Sachwertberechnung - DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010):	2,11
Gebäudetyp (NHK 2010):	16,2
Standardstufe:	2,10
Standardstufe:	3,00

Kostenkennwert

Kostenkennwert Doppel- u Reihenendhaus:	690 €/m ² BGF
Kostenkennwert Anbau:	550 €/m ² BGF

Baupreisindex (2010 = 100):	100,0
Baupreisindex (Stand: Q2 2025):	188,6

Kostenkennwert Doppel- u Reihenendhaus angepasst:	1.301 €/m ² BGF
Kostenkennwert Anbau angepasst:	1.037 €/m ² BGF

Herstellungskosten

Wohnhaus:	390 m ² BGF x	1.301 €/m ² BGF =	507.390 €
Anbau:	52 m ² BGF x	1.037 €/m ² BGF =	53.924 €
Sonstige Bauteile:			10.500 €
Gesamt			571.814 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Abzgl. Alterswertminderung

Reales Baujahr:	ca. 1930 (Annahme)	
Fiktives Baujahr:	1973	
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	20 Jahre	
Fiktives Alter:	50 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,29; Alterswertminderung (linear):	71%	-408.439 €

Sachwert der baulichen Anlagen **163.375 €**

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen 2% **3.268 €**

Bodenwert, rd.:	172.515 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	163.375 €
Außenanlagen:	3.268 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	rd. 339.000 €

Sachwert

Marktangepasster vorl. Sachwert: 1,05 x 339.000 € = 355.950 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-7.538 €**

Überbau	-1.638 €
Leitungsrechte	-5.900 €

Sachwert: **rd. 350.000 €**

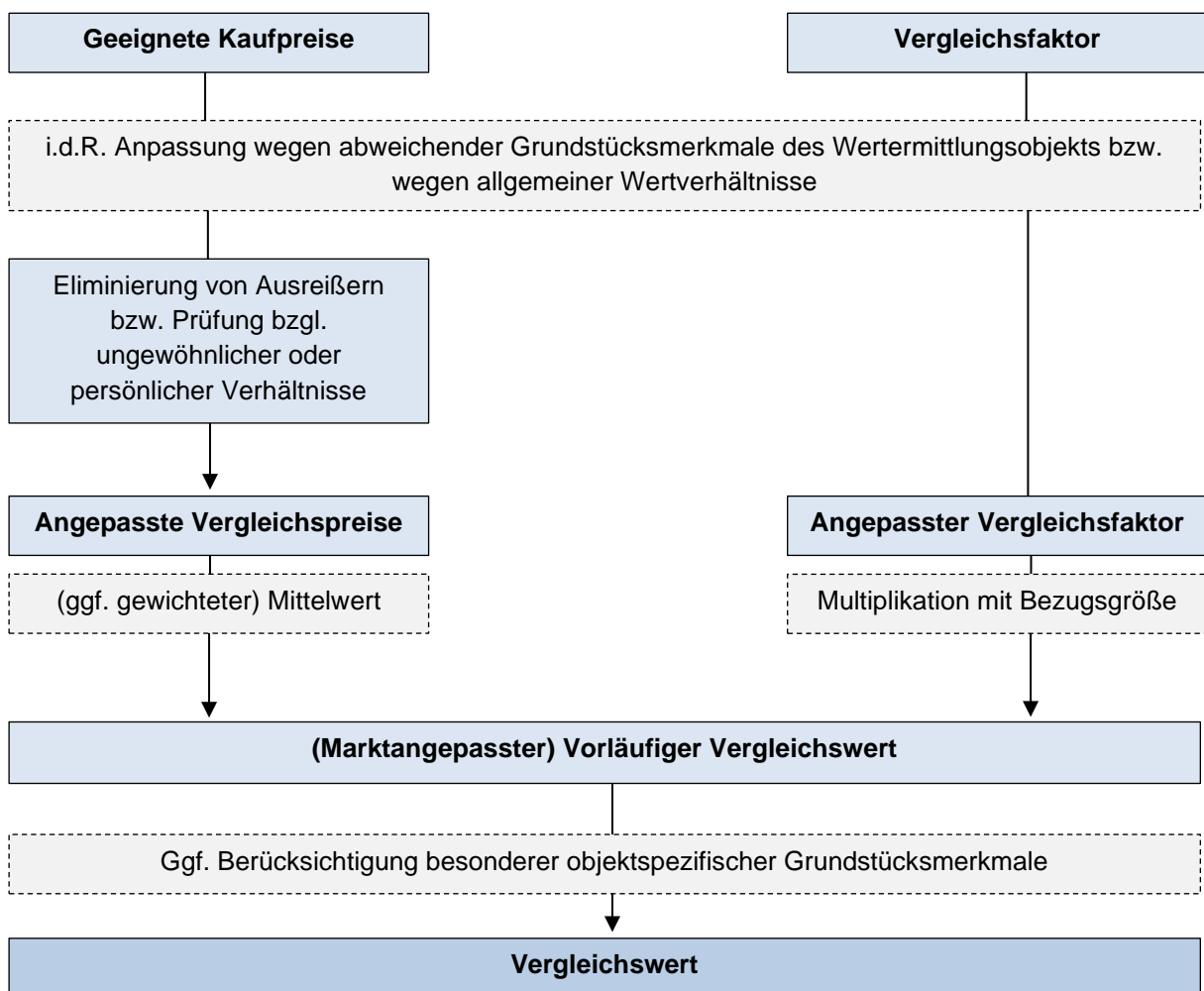
Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 1.820 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 960 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt ca. 49%. Die Verhältniszahlen werden seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

11. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts. Siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – mangels der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)

Seitens des Gutachterausschusses des Landkreises Aschaffenburg wurden insgesamt 14 Vergleichskauffälle für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in vergleichbaren Lagen/ Bodenrichtwertzonen mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

- Beurkundungszeitraum ab 01.01.2023
- Marktbereich 1 (vergleichbare Lagen)
- EFH/ZFH als DHH oder REH
- Baujahr 2010 bis 2020

Die Stichprobe umfasst insgesamt 14 Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 14.06.2023 und dem 11.03.2025 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)

Seitens des Gutachterausschusses des Landkreises Aschaffenburg wurden Vergleichskauffälle für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in vergleichbaren Lagen/ Bodenrichtwertzonen mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

- Beurkundungszeitraum ab 01.01.2023
- Marktbereich 1 (vergleichbare Lagen)
- EFH/ZFH als DHH oder REH
- Standardstufe 1,5 bis 2,5

Die betrachtete Stichprobe umfasst insgesamt neun Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 09.05.2023 und dem 31.03.2025 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)

Allgemeine Wertverhältnisse:	<p>Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungstichtag angepasst.</p> <p>Im Immobilienmarktbericht 2024 des Oberen Gutachterausschusses für den Freistaat Bayern werden lediglich Preisindizes bis einschließlich 2023 veröffentlicht.</p> <p>Gemäß vdp Immobilienpreisindex hat das Preisniveau für Eigenheime in Deutschland zwischen 2023 (im Mittel) und Q2 2025 um ca. 0,6% bzw. zwischen 2024 (im Mittel) und Q2 2025 um ca. 2,1% zugenommen. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung pauschal von +1% (Kauffälle aus 2023) bzw. +2% (Kauffälle aus 2024) ausgegangen.</p>
Baujahr:	Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist hinreichend gegeben.
Standardstufe:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann eine exakte Einordnung nicht erfolgen. Es wird eine hinreichende Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten unterstellt.
Lage:	Die aus Sicht des Sachverständigen teilweise bessere Mikrolage der Vergleichsobjekte wird über einen Abschlag i.H.v. 3% berücksichtigt.
Grundstücksgröße:	Für stark abweichende Grundstücksgrößen wird ein Zu-/Abschlag zwischen 2,5% und 7,5% vorgenommen.
Wohnfläche:	<p>Die Größe eines Einfamilienhauses nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Einfamilienhäuser haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Einfamilienhäuser.</p> <p>Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von 120 m² bis 215 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 144 m²) vergleichbar dar.</p> <p>Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.</p> <p>Eine Veröffentlichung von Kleiber (2023) S. 1553 weist folgende Umrechnungskoeffizienten (für Wohnungen) aus:</p> <p style="margin-left: 40px;">120-149 m² = ca. 0,92 → Faktor: 0,92/0,92 = 1,00 (±0%) 150-169 m² = ca. 0,9 → Faktor: 0,92/0,9 = 1,02 (+2%) 170-189 m² = ca. 0,89 → Faktor: 0,92/0,89 = 1,03 (+3%) >189 m² = k.A. → Faktor: 0,92/0,88 = 1,05 (+5%)</p> <p>Die Veröffentlichung von Kleiber bezieht sich auf Wohnungen. Dennoch können diese partiell auch als grober Orientierungswert für Einfamilienhäuser dienen. Es werden in vorliegendem Fall entsprechende Adjustierungen von 0% bis +5% vorgenommen.</p>

DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)

- Allgemeine Wertverhältnisse: Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.
- Im Immobilienmarktbericht 2024 des Oberen Gutachterausschusses für den Freistaat Bayern werden lediglich Preisindizes bis einschließlich 2023 veröffentlicht.
- Gemäß vdp Immobilienpreisindex hat das Preisniveau für Eigenheime in Deutschland zwischen 2023 (Mittel) und Q2 2025 um ca. 0,6% bzw. zwischen 2024 (Mittel) und Q2 2025 um ca. 2,1% zugenommen. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung pauschal von +1% (Kauffälle aus 2023) bzw. +2% (Kauffälle aus 2024) ausgegangen.
- Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist partiell gegeben. Im Zusammenhang mit älteren Gebäuden sind insbesondere das fiktive Baujahr bzw. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer relevant. Auf eine Anpassung wird verzichtet.
- Standardstufe: Die Vergleichsobjekte weisen Standardstufen zwischen 1,7 und 2,5 auf. Es wird dahingehend eine hinreichende Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt (ca. 2,1) und Vergleichsobjekten (Mittel: 2,0) unterstellt.
- Lage: Die Lagequalitäten sind hinreichend vergleichbar. Dahingehend wird auf eine Adjustierung verzichtet.
- Grundstücksgröße: Für stark abweichende Grundstücksgrößen wird ein Zu-/Abschlag zwischen 2,5% und 7,5% vorgenommen.
- Hinweis: Vergleichsobjekt Nr. 1 beinhaltet Grünland, weshalb dahingehend auf eine Anpassung verzichtet wird.
- Wohnfläche: Die Größe eines Einfamilienhauses nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Einfamilienhäuser haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Einfamilienhäuser.
- Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von 150 m² bis 204 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 195 m²) vergleichbar dar.
- Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.
- Eine Veröffentlichung von Kleiber (2023) S. 1553 weist folgende Umrechnungskoeffizienten (für Wohnungen) aus:
- 150-169 m² = ca. 0,9 → Faktor: 0,88/0,9 = 0,98 (-2%)
170-189 m² = ca. 0,89 → Faktor: 0,88/0,89 = 0,99 (-1%)
>189 m² = k.A. → Faktor: 0,88/0,88 = 1,00 (±0%)
- Die Veröffentlichung von Kleiber bezieht sich auf Wohnungen. Dennoch können diese partiell auch als grober Orientierungswert für Einfamilienhäuser dienen. Es werden in vorliegendem

Fall entsprechende Adjustierungen von -1% bzw. -2% vorgenommen.

11.3 Vergleichswertberechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität - DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 4.217 €/m² und einen Median von 4.165 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 457 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,11. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „gut“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

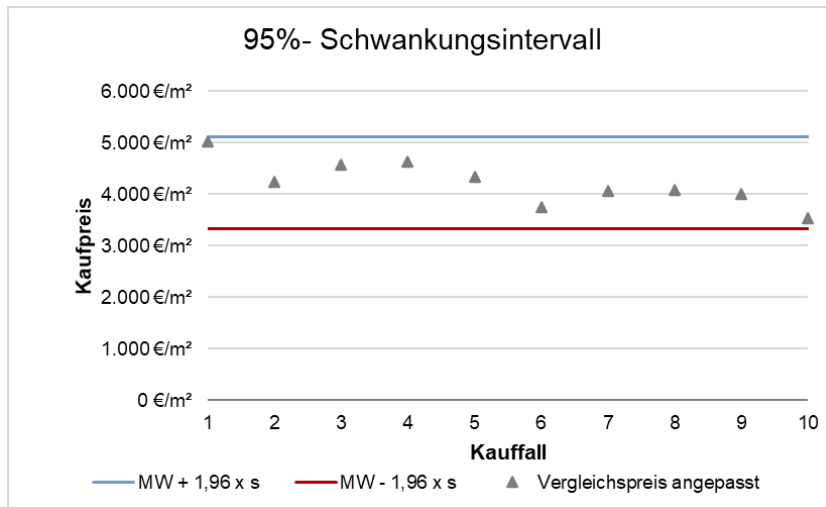
0,00 < V ≤ 0,05
 0,05 < V ≤ 0,10
 0,10 < V ≤ 0,15
 0,15 < V ≤ 0,20
 0,20 < V ≤ 0,30
 0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
 „sehr gut“ bis „gut“
 „gut“ bis „noch ordentlich“
 „noch ordentlich“ bis „problematisch“
 „problematisch“ bis „bedenklich“
 „bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher

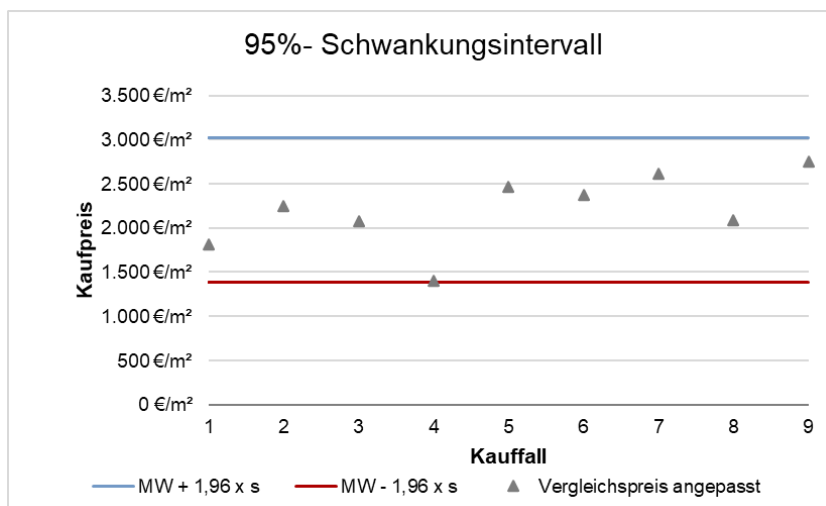
Verhältnisse auszuschließen. Kaufpreis Nr. 1 liegt am obersten Ende des Vertrauensintervalls und wird dahingehend dennoch ausgeschlossen.



Würdigung der Stichprobenqualität - DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.203 €/m² und einen Median von 2.244 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 418 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,19. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „problematisch“ zu bewerten.

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert \pm 1,96 x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen. Kaufpreis Nr. 4 liegt am untersten Ende des Vertrauensintervalls und wird dahingehend dennoch ausgeschlossen.



11.3.2 Auswertung

DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Grundstücksgröße	Baujahr	Typ	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Lage	Anpassung - Wohnfläche	Anpassung - Grundstücksgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2023	311 m ²	2011	DHH	132 m ²	640.000 €	4.848 €/m ²	1%	4.897 €/m ²	0,0%	0,0%	2,5%	5.019 €/m ²
2	Anonym	2023	407 m ²	2011	REH	215 m ²	859.000 €	3.995 €/m ²	1%	4.035 €/m ²	0,0%	5,0%	0,0%	4.237 €/m ²
3	Anonym	2024	265 m ²	2012	DHH	129 m ²	550.000 €	4.264 €/m ²	2%	4.349 €/m ²	0,0%	0,0%	5,0%	4.566 €/m ²
4	Anonym	2024	277 m ²	2019	DHH	120 m ²	520.000 €	4.333 €/m ²	2%	4.420 €/m ²	0,0%	0,0%	5,0%	4.641 €/m ²
5	Anonym	2024	277 m ²	2019	DHH	138 m ²	560.000 €	4.058 €/m ²	2%	4.139 €/m ²	0,0%	0,0%	5,0%	4.346 €/m ²
6	Anonym	2024	231 m ²	2017	DHH	141 m ²	495.000 €	3.511 €/m ²	2%	3.581 €/m ²	-3,0%	0,0%	7,5%	3.742 €/m ²
7	Anonym	2024	336 m ²	2010	DHH	125 m ²	485.000 €	3.880 €/m ²	2%	3.958 €/m ²	0,0%	0,0%	2,5%	4.057 €/m ²
8	Anonym	2024	416 m ²	2020	DHH	198 m ²	756.500 €	3.821 €/m ²	2%	3.897 €/m ²	0,0%	5,0%	0,0%	4.092 €/m ²
9	Anonym	2024	336 m ²	2016	DHH	154 m ²	580.000 €	3.766 €/m ²	2%	3.842 €/m ²	0,0%	2,0%	2,5%	4.014 €/m ²
10	Anonym	2024	336 m ²	2013	DHH	135 m ²	457.000 €	3.385 €/m ²	2%	3.453 €/m ²	0,0%	0,0%	2,5%	3.539 €/m ²
11	Anonym	2024	262 m ²	2018	DHH	153 m ²	680.000 €	4.444 €/m ²	2%	4.533 €/m ²	0,0%	2,0%	5,0%	4.851 €/m ²
12	Anonym	2024	231 m ²	2017	DHH	141 m ²	495.000 €	3.511 €/m ²	2%	3.581 €/m ²	-3,0%	0,0%	7,5%	3.742 €/m ²
13	Anonym	2025	277 m ²	2019	DHH	120 m ²	515.000 €	4.292 €/m ²	0%	4.292 €/m ²	0,0%	0,0%	5,0%	4.506 €/m ²
14	Anonym	2025	202 m ²	2015	DHH	143 m ²	505.000 €	3.531 €/m ²	0%	3.531 €/m ²	-3,0%	0,0%	7,5%	3.690 €/m ²
										Anzahl:			14	
										Minimum:			3.539 €/m ²	
										Maximum:			5.019 €/m ²	
										Mittelwert:			4.217 €/m²	
										Median:			4.165 €/m ²	
										Standardabweichung:			457 €/m ²	
										Variationskoeffizient:			0,11	
										MW + 1,96 x s:			5.114 €/m ²	
										MW - 1,96 x s:			3.321 €/m ²	
										Schwankungsintervall:			95%	
										Anzahl:			13	
										Minimum:			3.539 €/m²	
										Maximum:			4.851 €/m²	
										Mittelwert:			4.156 €/m²	
										Median:			4.092 €/m²	
										Standardabweichung:			411 €/m²	
										Variationskoeffizient:			0,10	

Der Mittelwert der bereinigten Stichprobe liegt bei 4.156 €/m² Wohnfläche, der Median bei 4.092 €/m². Die Spanne reicht von 3.539 €/m² bis 4.851 €/m².

DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Grundstücksgröße	Baujahr	Typ	Wohnfläche	Standardstufe	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnfläche	Anpassung - Grundstücksgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2023	769 m ²	1958	DHH	192 m ²	1,7	345.000 €	1.797 €/m ²	1%	1.815 €/m ²	0,0%	0,0%	1.815 €/m ²
2	Anonym	2023	367 m ²	1981	DHH	150 m ²	2,3	340.000 €	2.267 €/m ²	1%	2.289 €/m ²	-2,0%	0,0%	2.244 €/m ²
3	Anonym	2024	507 m ²	1962	DHH-ZFH	160 m ²	1,7	360.000 €	2.250 €/m ²	2%	2.295 €/m ²	-2,0%	-7,5%	2.077 €/m ²
4	Anonym	2024	537 m ²	1960	DHH	165 m ²	1,8	250.000 €	1.515 €/m ²	2%	1.545 €/m ²	-2,0%	-7,5%	1.399 €/m ²
5	Anonym	2024	329 m ²	1976	REH	156 m ²	2,2	375.000 €	2.404 €/m ²	2%	2.452 €/m ²	-2,0%	2,5%	2.464 €/m ²
6	Anonym	2024	390 m ²	1903	DHH-ZFH	154 m ²	1,8	365.000 €	2.370 €/m ²	2%	2.418 €/m ²	-2,0%	0,0%	2.369 €/m ²
7	Anonym	2024	368 m ²	1975	DHH	151 m ²	2,0	395.000 €	2.616 €/m ²	2%	2.668 €/m ²	-2,0%	0,0%	2.615 €/m ²
8	Anonym	2024	467 m ²	1965	DHH	204 m ²	2,5	440.000 €	2.157 €/m ²	2%	2.200 €/m ²	0,0%	-5,0%	2.090 €/m ²
9	Anonym	2025	463 m ²	1976	REH	154 m ²	2,2	455.850 €	2.960 €/m ²	0%	2.960 €/m ²	-2,0%	-5,0%	2.753 €/m ²
										Anzahl:	9			
										Minimum:	1.399 €/m ²			
										Maximum:	2.753 €/m ²			
										Mittelwert:	2.203 €/m²			
										Median:	2.244 €/m ²			
										Standardabweichung:	418 €/m ²			
										Variationskoeffizient:	0,19			
										MW + 1,96 x s:	3.021 €/m ²			
										MW - 1,96 x s:	1.384 €/m ²			
										Schwankungsintervall:	95%			
										Anzahl:	8			
										Minimum:	1.815 €/m²			
										Maximum:	2.753 €/m²			
										Mittelwert:	2.303 €/m²			
										Median:	2.306 €/m²			
										Standardabweichung:	309 €/m²			
										Variationskoeffizient:	0,13			

Der Mittelwert der bereinigten Stichprobe liegt bei 2.303 €/m² Wohnfläche, der Median bei 2.306 €/m². Die Spanne reicht von 1.815 €/m² bis 2.753 €/m².

12. Würdigung

Die Auswertung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung ergab für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser (Baujahre ab 2011) ein Preisniveau von 3.539 €/m² bis 4.760 €/m². Der Mittelwert der bereinigten Stichprobe liegt bei 4.112 €/m² Wohnfläche, der Median bei 4.035 €/m². Der Wertermittlungsgegenstand befindet sich hinsichtlich des Gebädefaktors (bezogen auf den Marktang. vorl. Sachwert: rd. 3.880 €/m²) unterhalb des Durchschnitts, was aus Sicht des Sachverständigen als plausibel erachtet wird.

Für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser älteren Baujahres bzw. niedriger Standardstufe ergibt sich nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung ein Preisniveau von 1.815 €/m² bis 2.753 €/m². Der Mittelwert der bereinigten Stichprobe liegt bei 2.303 €/m² Wohnfläche. Der Wertermittlungsgegenstand befindet sich hinsichtlich des Gebädefaktors (bezogen auf den Marktang. vorl. Sachwert: rd. 1.820 €/m²) am unteren Ende der Spanne, was aus Sicht des Sachverständigen als plausibel erachtet wird.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025 wird für die Bodenrichtwertspanne 400 – 500 €/m² folgendes durchschnittliches Preisniveau für Reihenhäuser/Doppelhaushälften ausgewiesen: 450.856 € (3.573 €/m² Wohnfläche). Für die direkt benachbarte Gemeinde Großkrotzenburg wird für Reihenhäuser/Doppelhaushälften der Baujahre 1950 – 2021 (Ø-BRW: 319 €/m², Ø-Grundstück: 274 m², Ø- Baujahr 1987, Ø-WoFL: 122 m²) ein mittlerer Kaufpreis i.H.v. 424.260 € ausgewiesen.

Im Immobilienmarktbericht Bayern 2024 wird das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2023 für weiterverkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Aschaffenburg (LK-Rhein-Main) zu 450.000 € (3.200 €/m² Wohnfläche), im Landkreis Aschaffenburg (LK-Übrige) zu 395.000 € (2.850 €/m² Wohnfläche) angegeben.

Im Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Aschaffenburg 2022-2023 wird das durchschnittliche Preisniveau im Marktbericht 1 (inkl. Kahl am Main) für Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 240.000 € bis 760.000 € (Ø: 440.000 €) bzw. von 1.307 €/m² bis 5.308 €/m² (Ø: 3.116 €/m²) ausgewiesen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 330 m², die durchschnittliche Wohnfläche 136 m².

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich Südhessen 2025 wird für das benachbarte Hainburg für weiterverkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften ein mittlerer Kaufpreis von 432.000 € (325.000 – 528.000 €) ausgewiesen. Das mittlere Bodenrichtwertniveau liegt dabei bei 480 €/m² (440 – 500 €/m²), die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 320 m².

Bezugnehmend auf den Bodenrichtwertbereich zwischen 400 bis 499 €/m² im Marktbereich 5 Südhessen liegt der durchschnittliche Kaufpreis von wiederverkauften Reihenendhäusern/Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche von 400 m², einem Baujahr ab 2015 und einer Wohnfläche von 150 m² bei 4.645 €/m² Wohnfläche.

Der Marktspiegel für Unterfranken 2025 der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH weist für Doppelhaushälften/Reihenhäuser im Bestand „Aschaffenburg Land“ eine Kaufpreisspanne von 250.000 € bis 600.000 € (Häufigster Wert 350.000 €) aus. Ergänzend hierzu werden Kaufpreisspannen für Doppelhaushälften/Reihenhäuser im Bestand für den Bereich „Kahlgrund-Vorspessart“ von 150.000 € bis 400.000 € ausgewiesen. Der häufigste Wert beträgt 260.000 €.

Auf Immobilienportalen werden in einem Umkreis von 5 km um die Wertermittlungsobjekte nur wenige EFH/DHH zum Erwerb angeboten, welche zudem nicht hinreichend mit den Wertermittlungsobjekten vergleichbar sind. Die Kaufpreisangebote liegen zwischen 375.000 € und 540.000 € bzw. zwischen rd.

3.500 €/m² Wohnfläche und rd. 4.200 €/m² Wohnfläche. Bezogen auf die Grundstücksgröße liegen die Angebotspreise zwischen rd. 780 €/m² und 2.000 €/m².

Gemäß Homeday Preisatlas liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnhäuser in der direkten Umgebung der Wertermittlungsobjekte bei 2.850 €/m². Es wurde nicht zwischen Neubau und Altbau unterschieden.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien liegt die (Angebots-)Preisspanne für Doppelhaushälften im Umkreis von 5,5 km (durchschnittliche Entfernung: 1,1 km), unter Einbeziehung der individuellen Standortmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung:

- BJ. 1906: Zwischen 2.000 €/m² und 3.067 €/m². Der angemessene Wert liegt bei 2.476 €/m².
- BJ. 2020: Zwischen 2.837 €/m² und 4.137 €/m². Der angemessene Wert liegt bei 3.426 €/m².

Die ermittelten Sachwerte i. H. v. rd. 350.000 € bzw. rd. 460.000 € werden als marktgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei den zu bewertenden Liegenschaften leiten sich die Verkehrswerte aus dem Sachwert ab.

Im Zusammenhang mit der bewertungsgegenständlichen Immobilie Flst. 2345/22 war im Rahmen des Ortstermins kein Zugang möglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 5 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag betragen die ermittelten Verkehrswerte:

Flst. 2345/100

rd. 350.000 €

(in Worten: Euro dreihundertfünfzigtausend)

Flst. 2345/22

rd. 437.000 €

(inkl. 5% Sicherheitsabschlag)

(in Worten: Euro vierhundertsevenunddreißigtausend)



Aschaffenburg, den 30.08.2025

Maximilian Zöllner, MRICS

14. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöller (2020): Bauschäden in Beispielen.
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Ansicht Ost

Hinweis: Die rote Linie markiert ca. die Grundstücksgrenze. Der Überbau – ausgehend von Flst. 2345/100 – wird ersichtlich.



Ansicht Südost



Ansicht Süd 1

Flst. 2345/22

Hinweis: Unzureichende Absturzsicherung



Ansicht Süd 2

Flst. 2345/22



Ansicht Nordost

Flst. 2345/100



Rot = Überbau



Trennfuge zwischen den beiden
Doppelhaushälften Hausnummern
95a und 95b – Ansicht Ost



Ansicht West
Flst. 2345/100



Gartenbereich
Flst. 2345/100



Gartenbereich

Flst. 2345/100



Ansicht West

Flst. 2345/100 + 2345/22

Rot = Überbau



Gartenbereich

Flst. 2345/22



Gartenbereich

Flst. 2345/22



Balkonanbau

Flst. 2345/22



Betonierte Bodenplatte

Flst. 2345/100 + Flst. 2345/22



Betonierte Bodenplatte

Flst. 2345/100



Trennfuge zwischen den beiden
Doppelhaushälften Hausnummern
95a und 95b – Ansicht West



Ansicht Nord

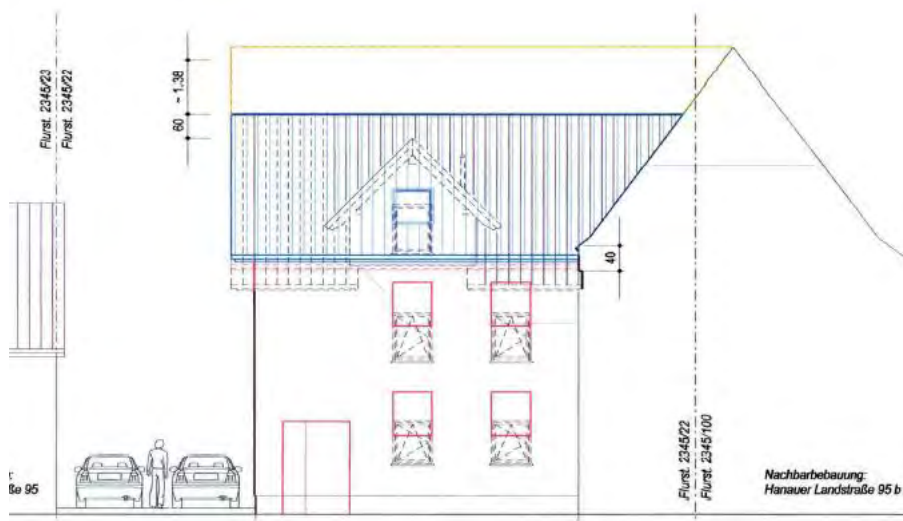
Flst. 2345/100



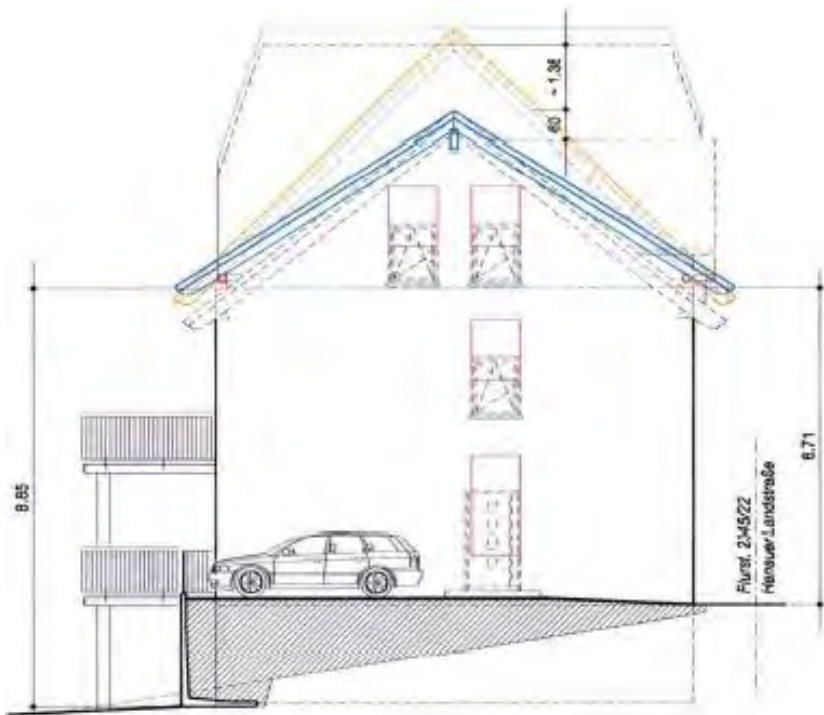
Anlage 2: **Bau(genehmigungs)unterlagen - DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)**



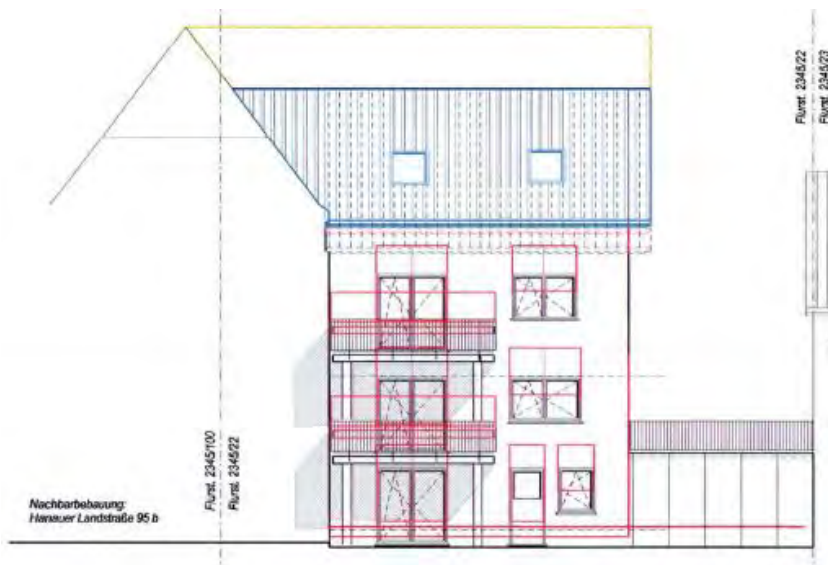
Lageplan v. 11/2011



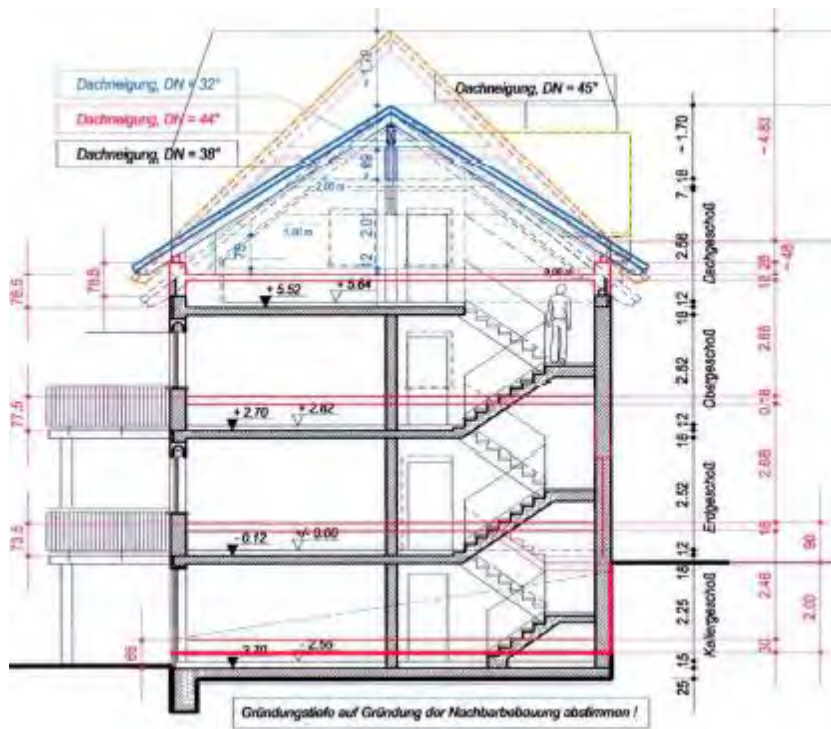
Ansicht Ost v. 11/2011, Tektur v. 06/2018 (Blau = Änderung)



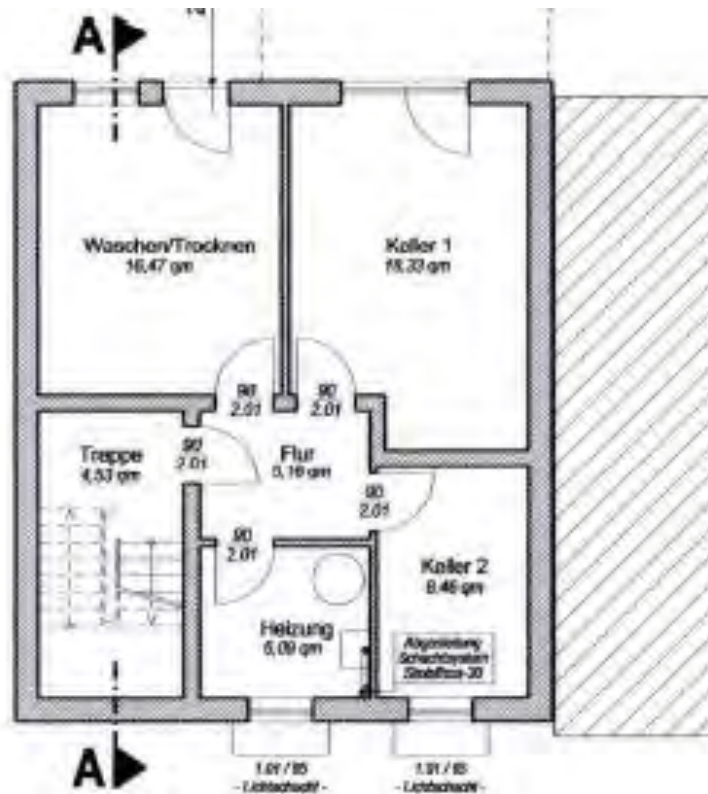
Ansicht Süd v. 11/2011, Tektur v. 06/2018 (Blau = Änderung)



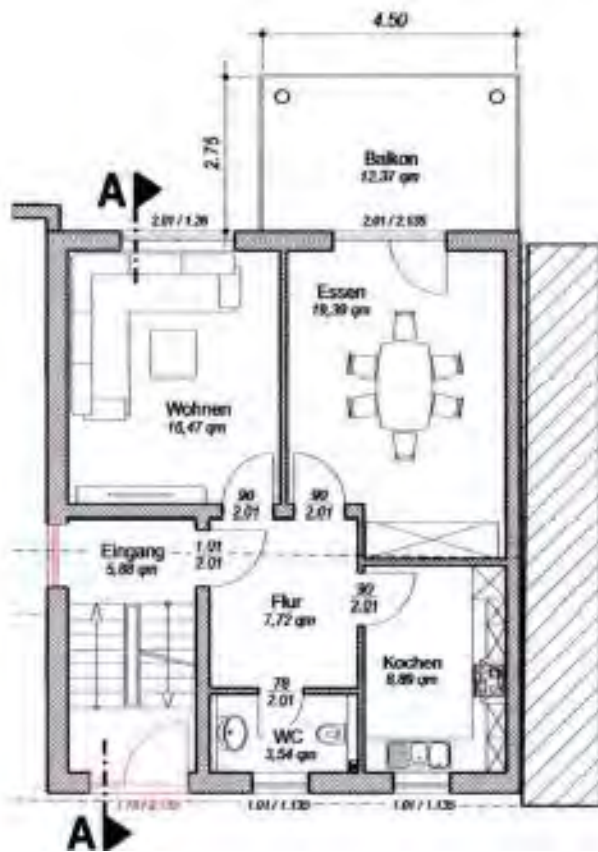
Ansicht West v. 11/2011, Tektur v. 06/2018 (Blau = Änderung)



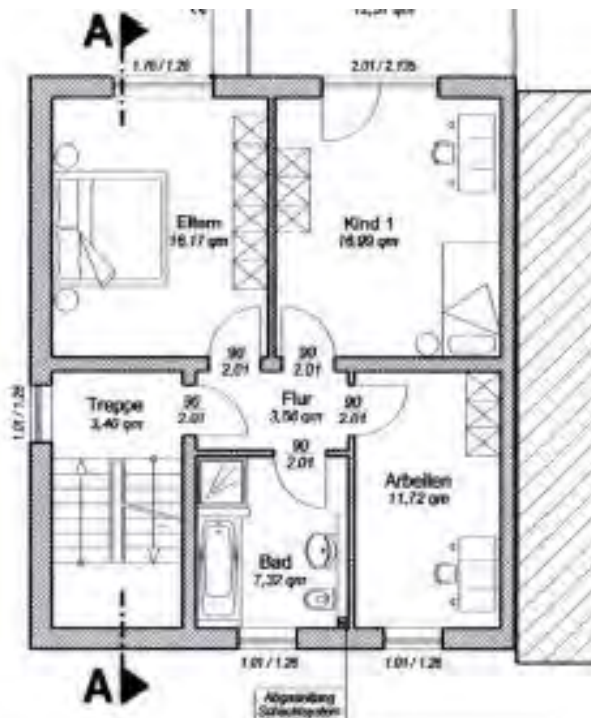
Schnitt v. 11/2011, Tektur v. 06/2018 (Blau = Änderung)



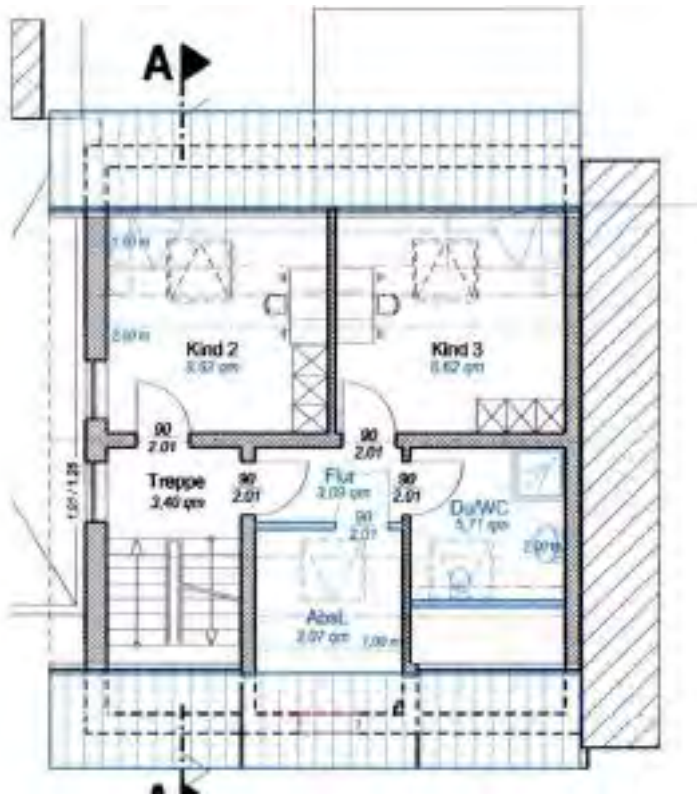
Grundriss KG v. 08/2011, Tektur v. 06/2018



Grundriss EG v. 08/2011, Tektur v. 06/2018

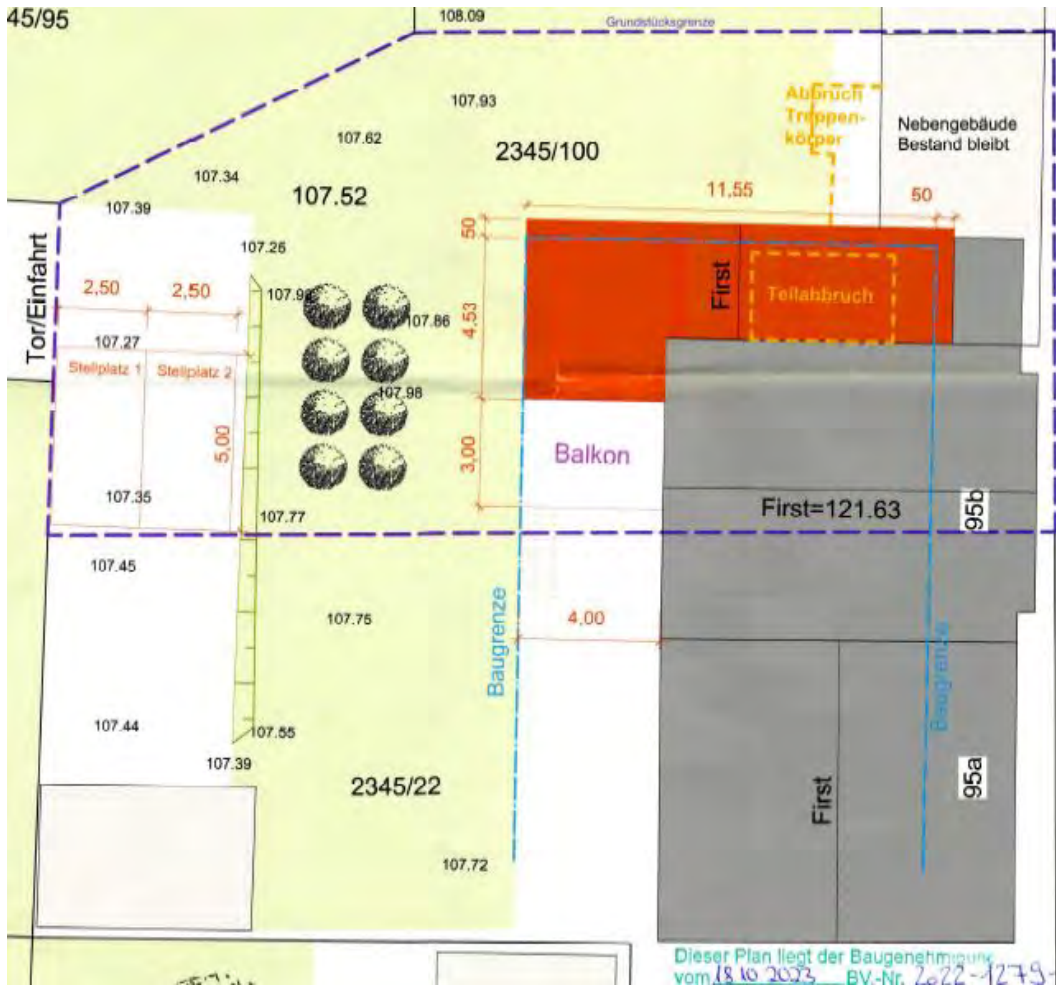


Grundriss OG v. 08/2011, Tektur v. 06/2018



Grundriss DG v. 08/2011, Tektur v. 06/2018 (Blau = Änderung)

Anlage 3: **Bau(genehmigungs)unterlagen – DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)**



Lageplan inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023



Ansicht Ost im gegenwärtigen Zustand v. 07/2023



Ansicht Ost inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023



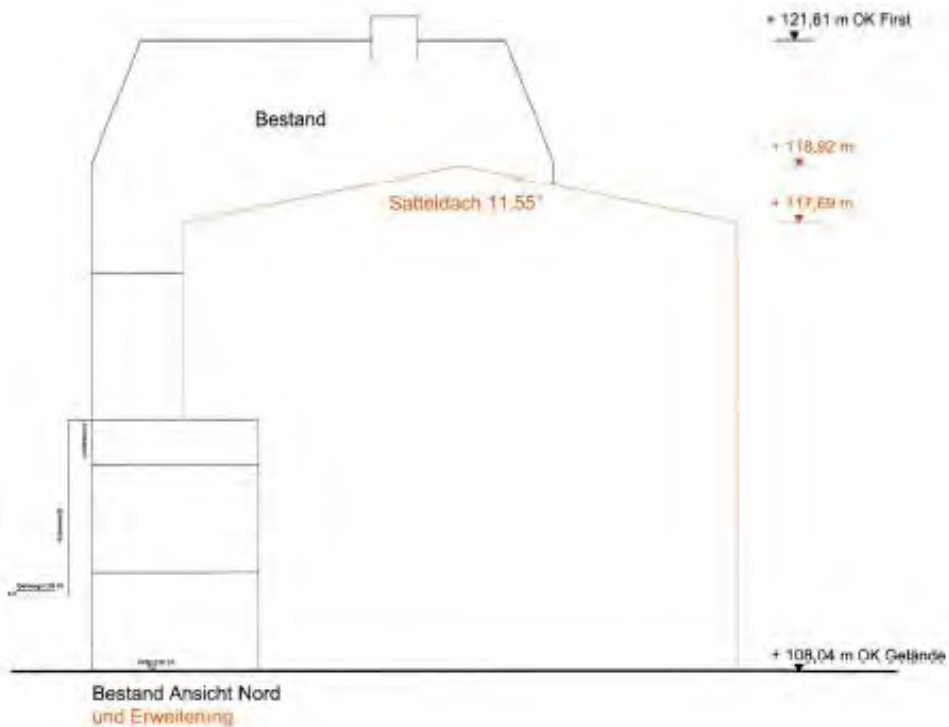
Ansicht West im gegenwärtigen Zustand v. 07/2023



Ansicht West inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023



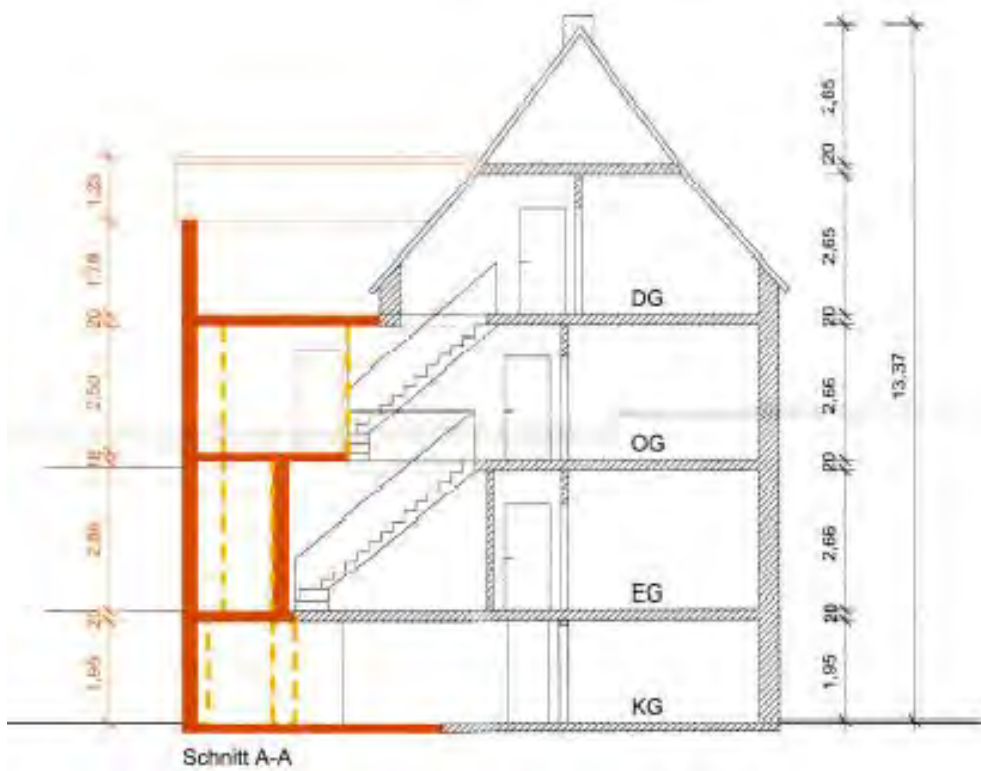
Ansicht Nord im gegenwärtigen Zustand v. 07/2023



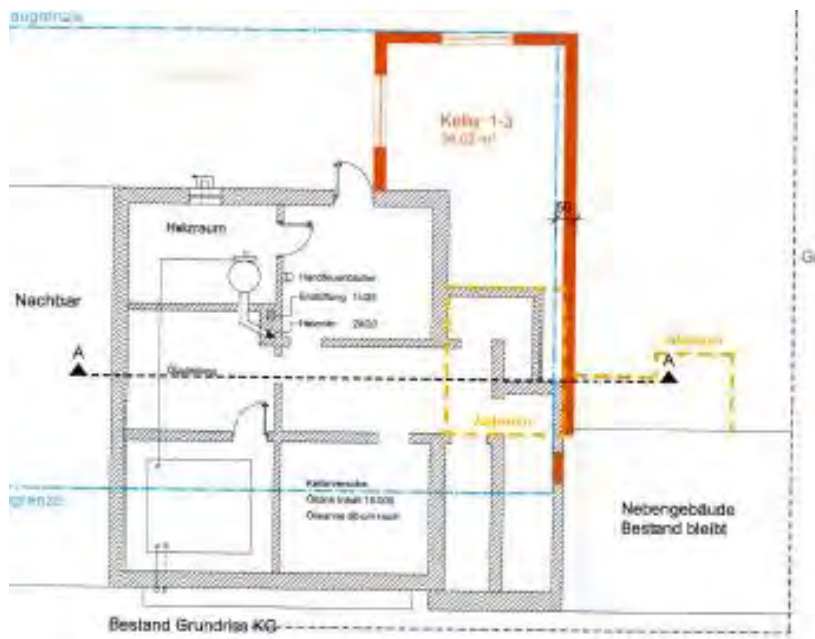
Ansicht Nord inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023



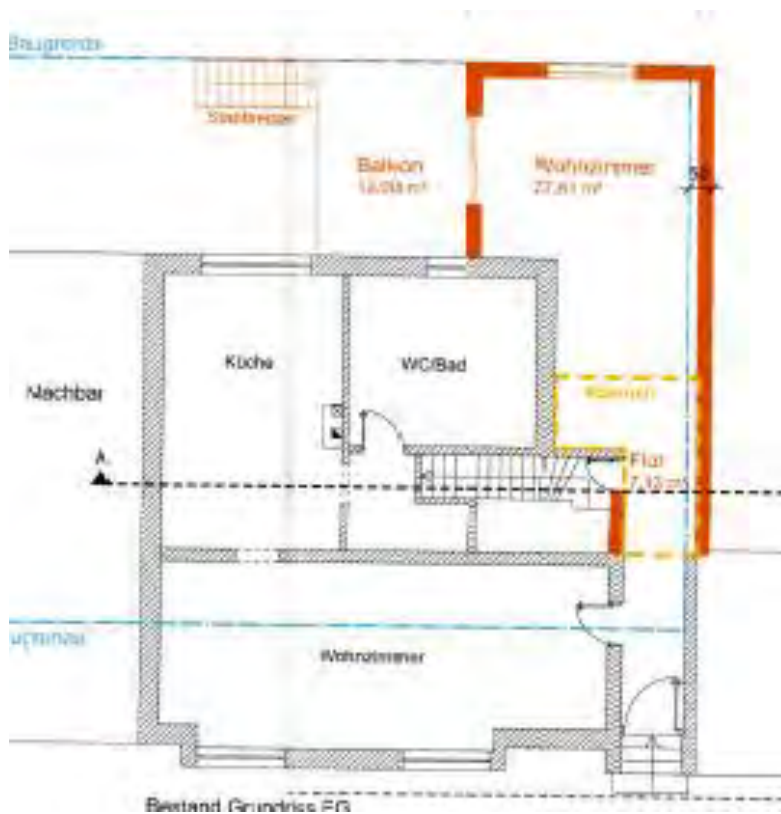
Ansicht Süd inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023



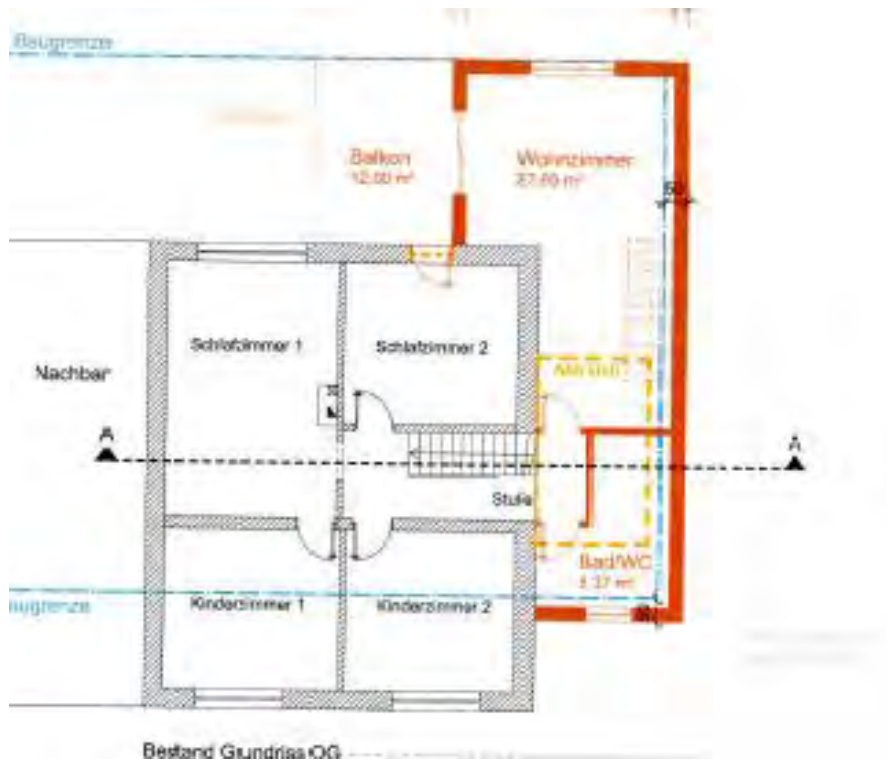
Schnitt inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023



Grundriss KG inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023

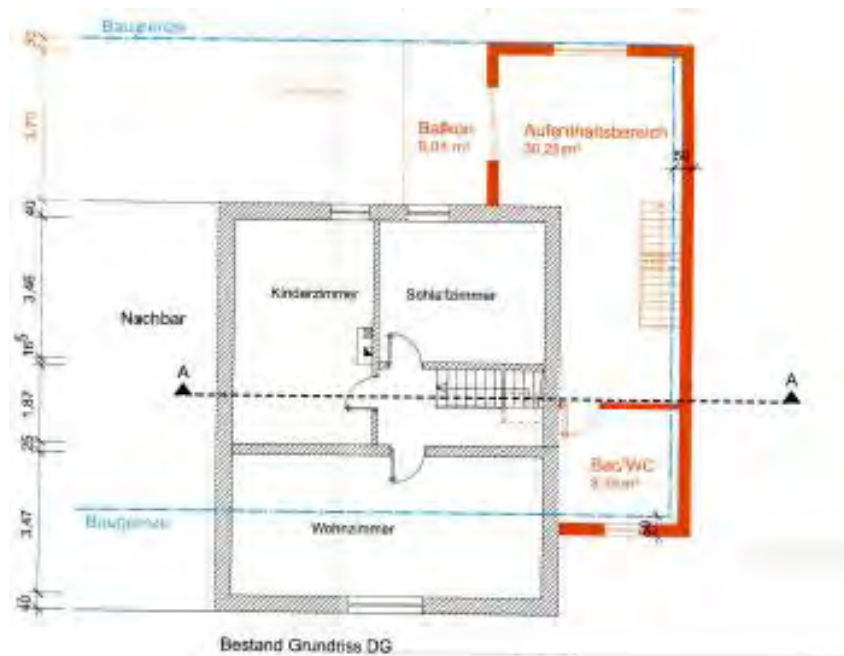


Grundriss EG inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023



Grundriss OG inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023

Hinweis: Tatsächlicher Grundriss abweichend



Grundriss DG inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023

Hinweis: Tatsächlicher Grundriss abweichend

Grundflächenzahl (GRZ)		
Grundstücksgröße	370 m ²	
GRZ-Vorgabe B-Plan	0,40	
(I)	Grundfläche Haus = Bestand + Erweiterung	139,00 m ²
	Summe aller Grundflächen (I)	139,00 m²
(II)	Grundfläche Garagen	---
(II)	Grundfläche offene PKW-Stellplätze	25,00 m ²
	Summe aller Grundfläche (II)	25,00 m²
$\text{GRZ (I)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{139 \text{ m}^2}{370 \text{ m}^2} = 0,38$		
	GRZ I 0,38	= GRZ (zulässig) 0,40

Geschossflächenzahl (GFZ)		
Grundstücksgröße	370 m ²	
GFZ-Vorgabe B-Plan	1,2	
Grundfläche	EG Bestand + Erweiterung	139,00 m ²
Grundfläche	OG Bestand + Erweiterung	129,90 m ²
Summe (EG u. OG)		268,90 m²
$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (EG+OG)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{268,90 \text{ m}^2}{370 \text{ m}^2} = 0,73$		
	GFZ 0,73	= GFZ (zulässig) 1,2

Nachweis GRZ/GFZ inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023

Anlage 4: Wohnflächenaufstellung - DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)

1.1 ERDGESCHOSS

	<i>Wohnfläche</i>	<i>DIN-Fläche (3% Putzfl.-Abzug)</i>
<i>Flur</i>	<i>7,96 m²</i>	<i>7,72 m²</i>
<i>WC</i>	<i>3,65 m²</i>	<i>3,54 m²</i>
<i>Kochen</i>	<i>9,17 m²</i>	<i>8,89 m²</i>
<i>Essen</i>	<i>19,99 m²</i>	<i>19,39 m²</i>
<i>Wohnen</i>	<i>16,98 m²</i>	<i>16,47 m²</i>
<hr/>		
<i>Wohnfläche EG</i>		<i>56,01 m²</i>
<i>Balkon EG</i>	<i>12,37 m² / 4</i>	<i>3,09 m²</i>
<hr/>		
<i>Wohnfläche EG (mit Balkon)</i>		<i>59,10 m²</i>

1.2 OBERGESCHOSS

	<i>Wohnfläche</i>	<i>DIN-Fläche (3% Putzfl.-Abzug)</i>
<i>Flur</i>	<i>3,67 m²</i>	<i>3,56 m²</i>
<i>Bad</i>	<i>7,55 m²</i>	<i>7,32 m²</i>
<i>Arbeiten</i>	<i>12,08 m²</i>	<i>11,72 m²</i>
<i>Eltern</i>	<i>16,67 m²</i>	<i>16,17 m²</i>
<i>Kind 1</i>	<i>17,51 m²</i>	<i>16,99 m²</i>
<hr/>		
<i>Wohnfläche OG</i>		<i>55,76 m²</i>
<i>Balkon OG</i>	<i>12,37 m² / 4</i>	<i>3,09 m²</i>
<hr/>		
<i>Wohnfläche EG (mit Balkon)</i>		<i>58,85 m²</i>

1.3 DACHGESCHOSS

	Grundfläche	Wohnfläche	DIN-Fläche (3% Putzfl.-Abzug)
Flur	3,19 m ²	3,19 m ²	3,09 m ²
Abst.	6,19 m ²	3,16 m ²	3,07 m ²
Du/WC	6,90 m ²	5,89 m ²	5,71 m ²
Kind 2	14,39 m ²	8,89 m ²	8,62 m ²
Kind 3	14,39 m ²	8,89 m ²	8,62 m ²
Wohnfläche DG	45,06 m²		26,20 m²

1.4 Wohnfläche Gesamt

Erdgeschoß	59,10 m ²
Obergeschoß	58,85 m ²
Dachgeschoß	26,20 m ²
Wohnfläche gesamt	144,15 m²

2. Berechnung der Nutzfläche

2.1 Nutzfläche Kellergeschoß

	Nutzfläche	DIN-Fläche (3% Putzfl.-Abzug)
Flur	5,32 m ²	5,16 m ²
Heizung	6,28 m ²	6,09 m ²
Keller 1	18,90 m ²	18,33 m ²
Keller 2	8,72 m ²	8,46 m ²
Waschen/Trocknen	16,98 m ²	16,47 m ²
Nutzfläche KG		54,51 m²

Anlage 5: **Wohnflächenaufstellung - DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100)**

Wohnflächen- und Nutzflächenberechnung	
Bauherr:	[REDACTED]
Bauvorhaben:	Doppelhaushälfte Erweiterung KG, EG, OG und DG Teilabbruch des Bestandsgebäudes Neubau Balkon und 2 Stellplätze
Baugrundstück:	Hanauer Landstr. 95b 63796 Kahl am Main Flurstück-Nr. 2345/100

Bestand	Raumbezeichnung	ohne abzug Putz m ²	Putz	abzug Putz m ²
KG		75,41		
	Heizraum und Technik	75,41		

Erweiterung	Raumbezeichnung	ohne abzug Putz m ²	Putz	abzug Putz m ²
KG		34,02		
	Keller 1-3	34,02		

Bestand				
EG				72,04
	Küche	20,43	1,5%	20,12
	WC/Bad	12,95	1,0%	12,82
	Wohnzimmer	33,55	1,5%	33,05
	Flur	6,14	1,5%	6,05

Erweiterung				
EG				43,22
	Wohnzimmer	27,61	1,5%	27,20
	Flur	7,13	1,5%	7,02
	Balkon	12,00	25,0%	9,00

Bestand				
OG				63,09
	Schlafzimmer 1	20,03	1,5%	19,73
	Schlafzimmer 2	12,95	1,5%	12,76
	Kinderzimmer 1	13,19	1,5%	13,00
	Kinderzimmer 2	12,65	1,5%	12,46
	Flur	5,22	1,5%	5,14

Erweiterung				
OG				44,53
	Wohnzimmer	27,65	1,5%	27,24
	WC/Bad	8,37	1,0%	8,29
	Balkon	12,00	25,0%	9,00

Bestand				
DG				63,34
	Kinderzimmer	18,61	1,5%	18,33
	Schlafzimmer	13,84	1,0%	13,70
	Wohnzimmer	26,29	1,5%	25,90
	Flur	5,49	1,5%	5,41

Erweiterung				
DG				43,91
	Aufenthaltsbereich	30,25	1,5%	29,80
	WC/Bad	8,19	1,0%	8,11
	Balkon	8,01	25,0%	6,00

Zusammenstellung

	m ²	m ²		m ²	m ²
Bestand	Wohnfläche	Nutzfläche	Erweiterung	Wohnfläche	Nutzfläche
KG		75,41	KG		34,02
EG	72,04		EG	34,22	9,00
OG	63,09		OG	35,53	9,00
DG	63,34		DG		43,91
Gesamt	198,47	75,41	Gesamt	69,75	95,93

Anlage 6: **Restbaukostenschätzung - DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22)**

Fertigstellungskosten inkl. Material und Handwerkerleistungen (inkl. MwSt.)				Beschreibung
Außenanlagen:		pauschal	rd. 5.000 €	Herrichten Außenanlagen
Errichtung Stellplätze:		pauschal	rd. 20.000 €	Kosten für Verschluss/Ausmauern Kellerfenster, Setzen von L-Steinen, Auffüllen/Verdichten, Erstellung Unterbau, Pflasterarbeiten.
Balkone/Terrassen:	3,0 St. x 2.500 €/St.		rd. 7.500 €	Kosten für Abdichtung/Entwässerung, Belagsaufbau und Verputzen/Anstrich
Fassade:	ca. 195 m ² x 230 €/m ²		<u>44.850 €</u>	WDVS, Verputzen und Anstrich
			77.350 €	
Unvorhergesehenes:		pauschal 10%	7.735 €	
			rd. 85.000 €	

Hinweis: Die Fassadenfläche wurde grob überschlägig aus den vorliegenden Bauplänen/Ansichten abgegriffen und hier zum Zwecke der Kostenschätzung in Ansatz gebracht. Der Fokus liegt weniger auf der genauen Flächengröße bzw. auf dem genauen Kostenansatz sondern vielmehr auf der Gesamtgrößenordnung, welche in diesem Fall mit rd. 45.000 € (exkl. Unvorhergesehenem) als realistisch eingeschätzt wird.

Anlage 7: Liegenschaftskarte

Flurkarte Bayern

63796 Kahl a. Main, Hanauer Landstr. 95 a



Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten

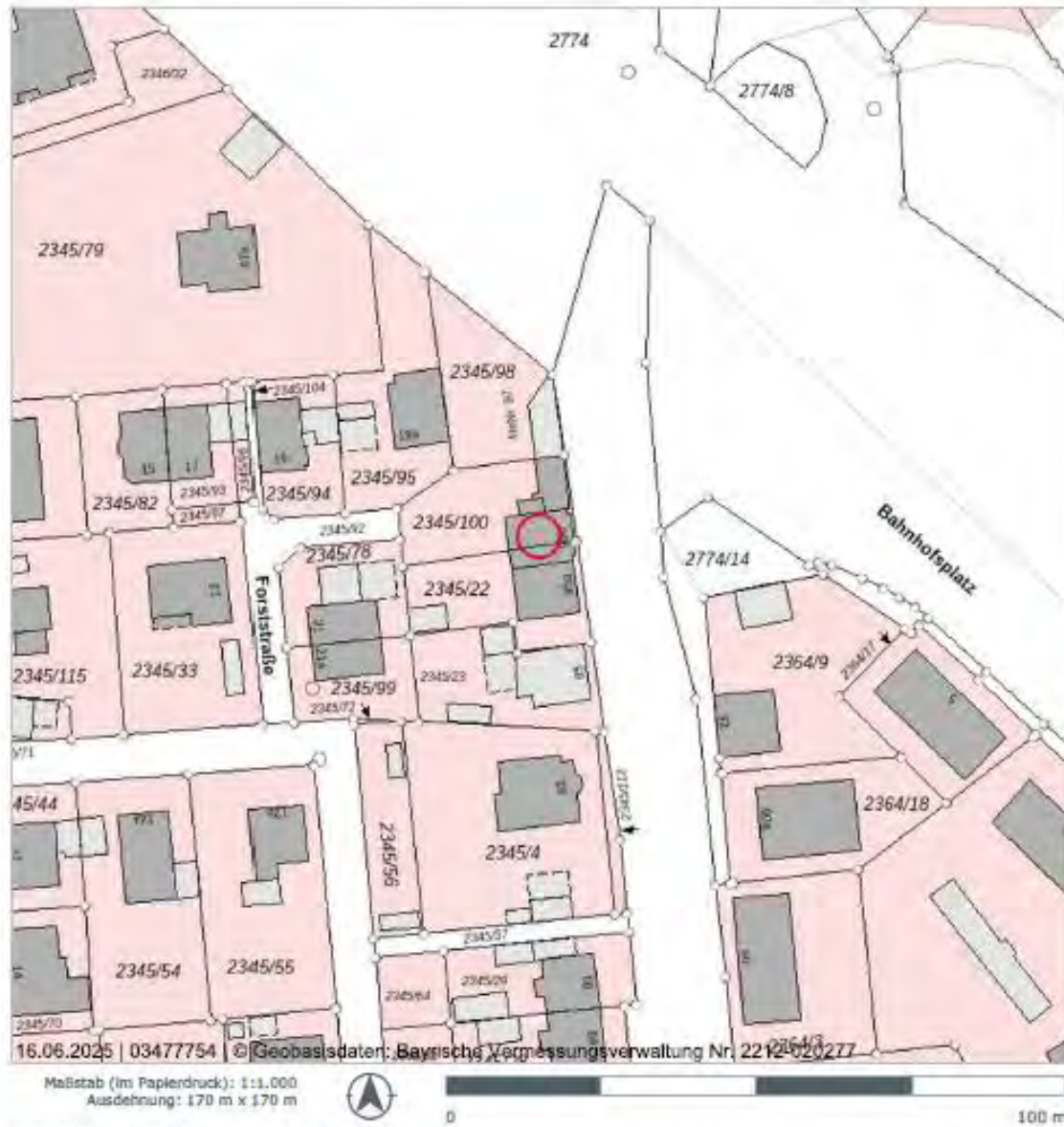
Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabebereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Juni 2025

Flurkarte Bayern

63796 Kahl a. Main, Hanauer Landstr. 95 b



Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstückdaten
Die Flurkarte zeigt die Grundstückdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrößen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle:
Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Juni 2025



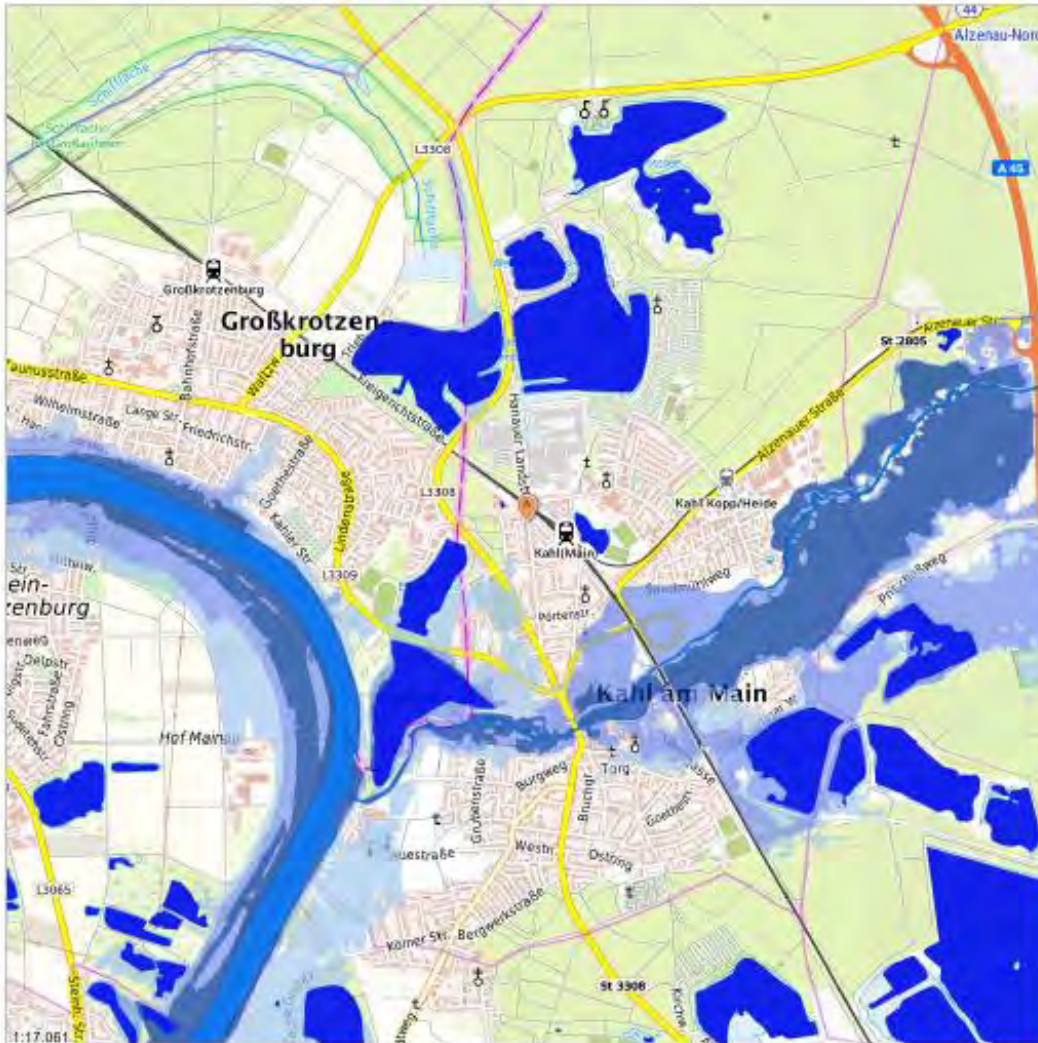
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03477754 vom 16.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025.

Seite 1

Anlage 8: **Unwetterkarten**

ZÜRS Hochwassergefährdung

63796 Kahl a. Main, Hanauer Landstr. 95 a

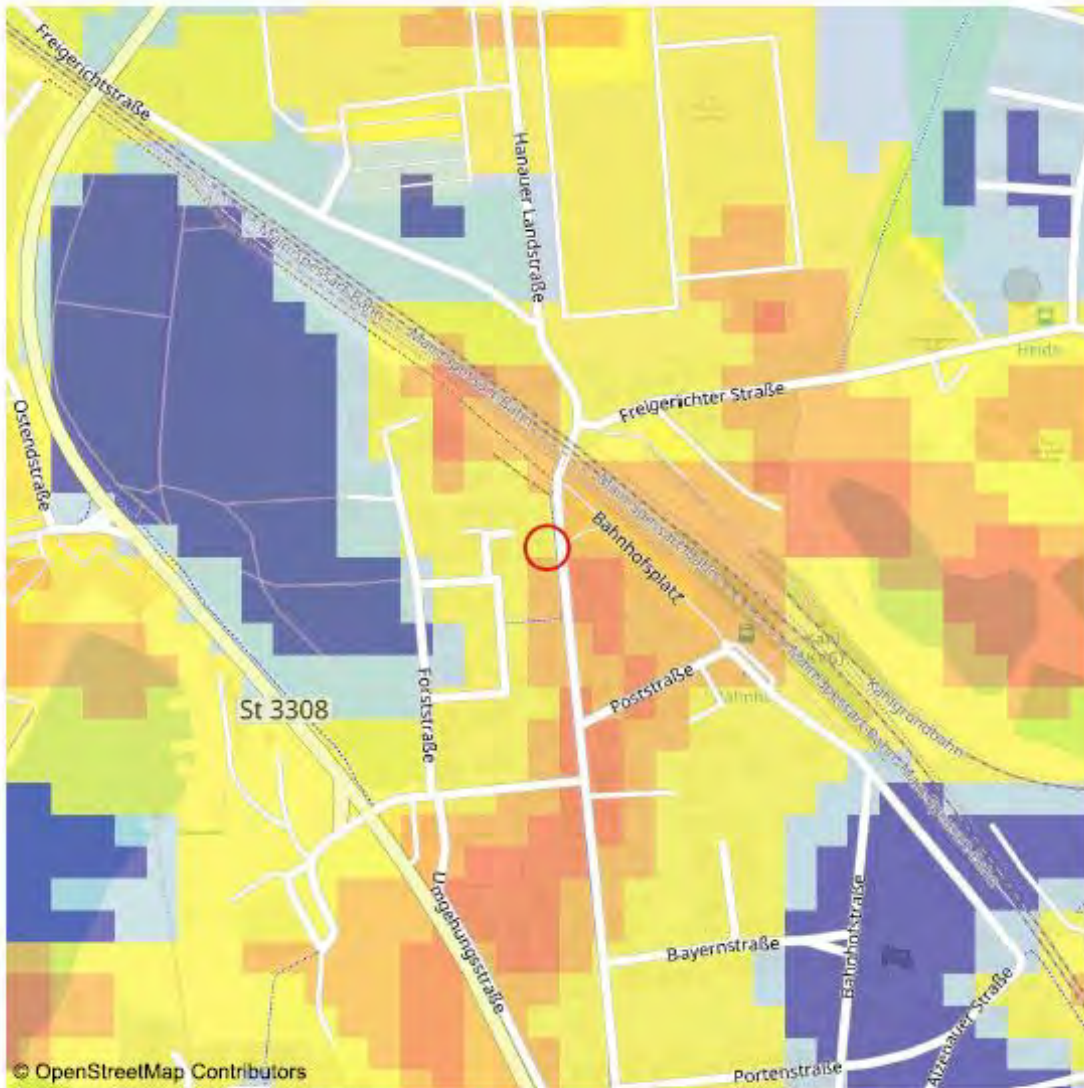


- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw.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

Datenquellen: Ergbnisse der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von Geovis © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © Geobase-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, Swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © Geobase-DE 2021; Plusnetz © Geobase-DE / BKG 2018; Die Grundlegendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden erhoben.

Starkregengefährdung

63796 Kahl a. Main, Hanauer Landstr. 95 a



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03477650 vom 16.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Anlage 9: **Nebenfragen**

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Gemäß vorliegenden Informationen sind keine Mieter/Pächter vorhanden.

Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Nein

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Nein

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Es wurde im Zusammenhang mit Flst. 2345/22 keine Innenbesichtigung vorgenommen. Im Zusammenhang mit Flst. 2345/100 besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22):

Mit Schreiben des Landratsamtes Aschaffenburg vom 27.08.2024 erfolgte die Anordnung zur Errichtung zweier erforderlicher Stellplätze unter Fristsetzung bis zum 04.10.2024. Zum Bewertungsstichtag sind diese unverändert nicht errichtet. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Stellplätze seitens des/der zukünftigen Eigentümer/in errichtet werden müssen.

DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100):

Gemäß Schreiben des Landratsamtes Aschaffenburg vom 22.08.2024 wurde moniert, dass die Bodenplatte planabweichend über die Grundstücksgrenze hinweg bis an die Hausflucht des Nachbargebäudes (= Nachbargrundstück) geführt wurde. Es wurde darauf hinweisen, dass bei weiteren planabweichenden Bautätigkeiten dieselben eingestellt werden.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Frage: Wer ist der zuständige Kaminkehrer?

Antwort: David Granzer, 63791 Karlstein, Friedhofstraße 15

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Altlastenauskunft seitens des Landratsamtes Aschaffenburg (Fachbereich 52 – Wasser- und Bodenschutz) vom 28.07.2025 sind die bewertungsgegenständlichen Grundstücke 2345/100 und 2345/22 nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Sonstige Anmerkungen

Gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins besteht südlich des Gebäudes Hnr. 95a (entlang der Hanauer Landstraße im Bereich der noch zu errichtenden Stellplätze) eine unzureichende Absturzsicherung. Seitens des Sachverständigen wird eine unmittelbare Herstellung der Absturzsicherung dringend angeraten. Der Sachverständige bittet das Gericht, eine entsprechende Mitteilung an die Eigentümer weiterzugeben.