



## Verkehrs-/Marktwertgutachten

für das  
Amtsgericht Langen  
Zimmerstraße 29  
63225 Langen

Auftrag: Bewertung des bebauten Grundstückes  
Objektart: Einfamilienhaus (Bungalow)  
Anschrift: Morgensternstraße 1  
PLZ Ort: 63329 Egelsbach  
Land/Bundesland: Deutschland / Hessen  
Wertermittlungsstichtag: **12.10.2024**  
Qualitätsstichtag: 12.10.2024  
Besichtigt am: 12.10.2024  
Aktenzeichen: 080\_7 K-8/24



---

<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>490.000 €</b>
Bodenwert	487.000 €
Wert der baulichen Anlagen	132.099 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	588.049 €
Sachwert	490.000 €

---

Neu-Isenburg, den 14.11.2024



---

**Alexander Gräfe | Partner**  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ergebnisübersicht</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	
1.1 Objekt	4
1.2 Auftrag	4
1.3 Gutachtenerstellung	4
1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen	5
1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
1.6 Ortsbesichtigung	5
1.7 Besonderheiten dieser Wertermittlung	5
1.8 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse	6
1.9 Allgemeine Unterlagen	8
1.10 Bewertungsgrundsätze	9
<b>2. Grundstück</b>	
2.1 Grundbuchsituation	12
2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	14
2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks	15
2.5 Standortanalyse	16
<b>3. Bauliche Anlagen</b>	
3.1 Gebäudebeschreibung	21
3.2 Baulicher Zustand	22
3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)	23
3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung	24
3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit und Gesamteindruck	25
<b>4. Wertermittlung</b>	
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
4.2 Bodenwertermittlung	27
4.3 Marktsituation	28
4.4 Sachwertermittlung	30
<b>5. Verkehrswert</b>	
5.1 Ermittelte (gerundete) Werte	33
5.2 Feststellung des Verkehrswertes	33
<b>Anlagen</b>	
Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	34
Anlage 2: Pläne	35
Anlage 3: Fotodokumentation	36

## Ergebnisübersicht

Wertermittlungsstichtag		12.10.2024
Art der Nutzung		Wohnen, aktuell leerstehend
Grundstücksgröße		541 m <sup>2</sup>
Objektart		Einfamilienhaus (Bungalow)
Baujahr		1970
fiktives Baujahr		1974
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer		30 Jahre
Wohnfläche gesamt	(ca.)	127 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt	(ca.)	113 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert</b>		<b>490.000 €</b>
Bodenwert	gerundet	487.000 €
Wert der baulichen Anlage	gerundet	132.099 €
Vorläufiger Sachwert		618.999 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		588.049 €
Sachwert	gerundet	490.000 €
Sachwert je m <sup>2</sup> Wohnfläche		3.846 €/m <sup>2</sup>

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Objekt

Objektart	Einfamilienhaus (Bungalow)
Objektlage	Morgensternstraße 1 63329 Egelsbach
Nutzung	Wohnen, aktuell leerstehend

Laut Klingelschild wird das Wohnhaus zum Bewertungsstichtag vom Eigentümer bewohnt.

### 1.2 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Langen - Vollstreckungsgericht - Zimmerstraße 29 63225 Langen (Hessen)
Aktenzeichen:	7 K 8/24
Auftrag vom	16.09.2024
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Das vorliegende Gutachten ist nur für o.g. Auftraggeber und Zweck bestimmt. Änderungen, Fortschreibung, Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder dessen Inhalte sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

### 1.3 Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde erstellt von:

**Alexander Gräfe** MRICS | Partner

von der AKH öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Ingenieur Architekt  
CIS HypZert (F)  
RICS Registered Valuer  
Recognised European Valuer (REV)  
Immobilienökonom (IRE|BS)

**Gräfe | Augustini | Partner** - Sachverständige für Immobilienbewertung

Frankfurter Straße 181a  
63263 Neu-Isenburg  
06102 57 97 420  
sekretariat@gri-online.de

unter Mitarbeit von

**Hendrik Berger** - Architektur (B.Sc.)  
(Juniorgutachter)

#### 1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Blatt 4971 vom 15.05.2024, zuletzt geändert am 15.05.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.05.2024
- Amtsgericht Beschlussausfertigung vom 17.09.2024

Der Sachverständige geht in dieser gutachterlichen Wertermittlung auftragsgemäß, ungeprüft davon aus, dass die vom Auftraggeber vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

#### 1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses
- Marktberichte des Gutachterausschusses und örtlicher Marktteilnehmer
- Internetrecherche bzgl. Angebotsmieten und -kaufpreise
- Grundrisspläne (Undatiert)
- Baulastenauskunft vom 30.10.2024

Die nachfolgende Wertermittlung stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objekt- und Marktdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Die Richtigkeit und die Vollständigkeit nicht verifizierbarer Angaben wird auftragsgemäß vorausgesetzt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

#### 1.6 Ortsbesichtigung

Datum	12.10.2024
Teilnehmer	Alexander Gräfe (Sachverständiger) Anonymisiert Eigentümer

Die Besichtigung beschränkte sich auf einen für die Wertermittlung angemessenen Umfang, von innen und außen, auf die Außenanlagen sowie auf die Umgebung des Bewertungsgrundstücks. Für nicht besichtigte Einheiten wird unterstellt, dass Ausstattung und Zustand denen der besichtigten Flächen entspricht. Eine Überprüfung der technischen Anlagen oder der nicht zugänglichen Bauteile und der nicht sichtbaren Bauteile erfolgte nicht durch den Sachverständigen. Es wird jedoch in dieser Wertermittlung unterstellt, dass die technischen Anlagen vollumfänglich funktionsfähig sind und an den nicht zugänglichen oder den nicht sichtbaren Bauteilen keine signifikant wertbeeinflussenden Schäden oder Mängel vorliegen. Die Auftraggeberin hat mitgeteilt, dass ihr keine signifikant wertbeeinflussenden Mängel oder Schäden bekannt sind.

#### 1.7 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Keine

## 1.8 Wertermittlungsgrundlage

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen am 16.09.2024 zur Erstellung dieser schriftlichen Wertermittlung.

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die ImmoWertV ist vorrangig für die modelltheoretischen Ableitungen der für die Wertermittlung benötigten Daten (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze usw.) durch die Gutachterausschüsse bestimmt.

Zum 01.01.2022 trat die novellierte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft. Die zum Stichtag vorliegenden Daten der Gutachterausschüsse wurden auf Grundlage der bis zum 31.12.2021 gültigen Fassung der ImmoWertV ermittelt.

Unter Beachtung dessen wird von der Übergangsregelung § 53, Abs. 2 der ImmoWertV 2021 Gebrauch gemacht (Inhalt: 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).

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt daher in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (ImmoWertV, BGBl. 2010 I Nr. 25). Ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert (Marktwert) besteht durch die Novellierung der ImmoWertV nicht.

Bestandteile des Auftrages sind die Grundlagen der Wertermittlung, der Stichtag, der Zweck dieser Wertermittlung, die Methodik, der Wertbegriff sowie die Voraussetzungen und besonderen Umstände.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 12.10.2024.

Diese ist maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für die Gesamtheit der für die Preisbildung von Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 12.10.2024.

Dieser ist maßgebend für den Zustand des Wertermittlungsgegenstandes insbesondere für die Gesamtheit seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale.

Alle Feststellungen in dieser Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgen ausschließlich auf Grund vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität überprüft zugrunde gelegt werden, sowie auf Grund der durch den Sachverständigen durchgeführten Ortsbesichtigung.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Für diese Wertermittlung wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. Altlasten, vorliegen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. In diesem Gutachten wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass diese Bestimmungen eingehalten wurden.

Zum Wertermittlungsstichtag waren Angabe gemäß sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen u.ä. mehr wurden die vom Auftraggeber überreichten Unterlagen und vom Sachverständigen beschafften Unterlagen zugrunde gelegt. Aufmaße konnten naturgemäß nicht erstellt werden, weitere Überprüfungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Die angegebene Flächengrößen wurden anhand überschlägiger Berechnungen oder anderer geeigneter Kontrollen plausibilisiert.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

## 1.9 Allgemeine Unterlagen

### **BauGB, BauNVO, ImmoWertV**

Ernst - Zinkahn - Bielenberg - Krautzberger: "Baugesetzbuch - Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung", Loseblattausgabe neuester Stand, Berlin / Bonn

### **ImmoWertV**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44).

### **DIN**

DIN 276-1 :2006-11 Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau, Dezember 2012 und DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen

### **gif**

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden. "Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

### **BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4

### **BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4



## 1.10 Bewertungsgrundsätze

### Wertbegriffe

#### Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch

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

#### Objektivierter Wert

Der Verkehrswert oder Marktwert wird nur von objektiven rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt. Er ist unabhängig von den individuellen Wertvorstellungen betroffener Parteien.

### Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

#### Freier Wettbewerb

Es ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wettbewerbsbestimmten Marktes auszugehen. Der Preis für bebaute und unbebaute Grundstücke bildet sich somit auf einem freien Grundstücksmarkt. Dabei wird er wesentlich von der Nutzenschätzung von Käufern und Verkäufern und dem Ausgleich von Angebot und Nachfrage bestimmt.

#### Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

### Bewertungsmethoden

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien angewendet.

#### Ertragswertverfahren

Regelmäßig steht ein marktorientiertes Ertragswertverfahren im Mittelpunkt der Immobilienbewertung. Der Ertragswert ergibt sich als Barwert künftiger Ertragsüberschüsse (Zukunftserfolge) infolge der Bewirtschaftung der Immobilie, besonders zu berücksichtigende Umstände der Bewirtschaftung werden in Sonderwerten erfasst.

### **Sachwertverfahren**

Bei Immobilien des individuellen Wohnungsbaues mit am Grundstücksmarkt regelmäßig dominierender Eigennutzungsnachfrage gelangt regelmäßig ein Sachwertverfahren (Substanzwertverfahren) zur Anwendung. Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich als Rekonstruktions- oder Wiederbeschaffungswert mit Berücksichtigung des Alters durch Abschläge, die sich aus dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer ergeben. Einem ermittelten Rekonstruktionszeitwert der baulichen Anlagen fehlt regelmäßig der Bezug zum Grundstücksmarkt, weshalb der Sachwert in der Regel durch besondere Zu-/ Abschläge an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden muss.

### **Vergleichswertverfahren**

Beim Vergleichswertverfahren wird aus Kaufpreisen unmittelbar oder mittelbar vergleichbarer Immobilien ein Vergleichswert abgeleitet. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen der Bewertungsimmobilie werden durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebäudedefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

### **Bemessung des Verkehrswertes (Marktwert)**

#### **Ableitung des Verkehrswertes**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, üblicherweise aus dem Sachwert abgeleitet, da hier in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht und Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle spielen. Sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, kann außerdem ein Vergleichswert ermittelt werden. Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall standen nicht genügend, hinreichend vergleichbare Vergleichskaufpreise zur Verfügung, so dass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Sachwert gemäß Ziffer 4.3 abgeleitet wird.

#### **Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt**

Die besonders zu berücksichtigende Lage auf dem Immobilienmarkt wird gekennzeichnet durch die Gesamtheit der für die Preisbildung des Bewertungsgegenstandes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie allgemeine Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Fungibilität, Risiko-Rendite-Profil u.v.a.m. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.

#### **Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse**

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

## Weitere Begriffsdefinitionen

### NHK 2010

Die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/Quadratmeter Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

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.

## 2. Grundstück

### 2.1 Grundbuchsituation

#### Hausgrundstück

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug Blatt 4971 vom 15.05.2024 mit letzter Änderung vom 15.05.2024 entnommen. Laut Angabe des Auftraggebers sind gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen gegenüber dem Bewertungsstichtag eingetreten und es bestanden keine unerledigten Eintragungsanträge.

Amtsgericht                      Langen  
Grundbuch von                  Egelsbach  
Blatt                                  4971

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Egelsbach	7	63/7	Hof- und Gebäudefläche, Morgensternstraße 1	541 m <sup>2</sup>
<b>Bewertungsrelevante Gesamtgrundstücksfläche</b>					<b>541 m<sup>2</sup></b>

#### Abteilung I

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nur begrenzte (anonymisierte) Angaben.

3 (a)        - zu 1/2 -  
3 (b)  
3 (c)        - zu 1/2 -  
3 (d)

*zu 3 (b) - 3 (d) in Erbengemeinschaft - zu 1/2 -*

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In der Abt. II sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1.1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht -, 7 K 8/24); eingetragen am 15.05.2024.

#### Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

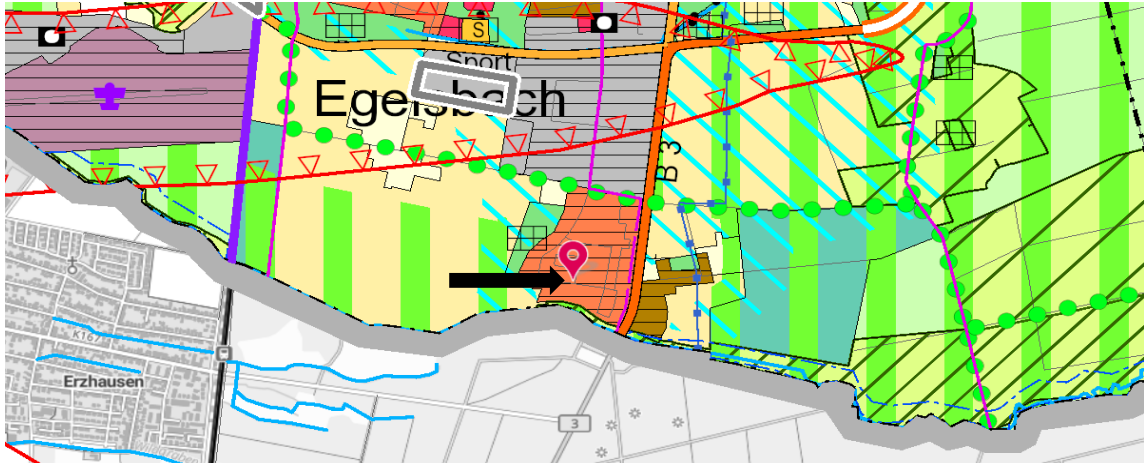
#### Bewertung für das Ergebnis

Die Bewilligungstexte lagen nicht vor, es wird daher zunächst (vor Prüfung) von keinen wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen ausgegangen. Die Eintragungen in Abt. II der Grundbücher haben auf die Bebauung des Bewertungsgrundstückes keinen gesondert zu berücksichtigenden Werteeinfluss.

## 2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### Flächennutzungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt nach dem Flächennutzungsplan (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Frankfurt RheinMain) in einer Fläche, die als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.



### Bebauungsplan

Für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, existiert gemäß Internetpräsenz des Kreises Offenbach der Bebauungsplan Nr. "4C Bayerseich" mit folgenden Festsetzungen:

- Reine Wohngebiete
- (O) offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: II
- Grundflächenanzahl: 0,4
- Geschossflächenanzahl: 0,8



### Entwicklungszustand / Erschließung

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV (*"Baureifes Land im Sinne des § 3 ImmoWertV sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind."*). Das Grundstück ist verkehrsmäßig (Erschließungsstraße) und technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten lagen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

## **Baugenehmigung**

Nach Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin enthält die Bauakte nur die Baugenehmigung für den Anbau, die Terrasse und ein Carport. Es wird daher unterstellt, dass die restlichen baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Sollten sich diesbezüglich andere Erkenntnisse ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend anzupassen.

Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

## **2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ohne Grundbuch**

### **Baulasten**

Gemäß Baulastenauskunft vom 30.10.2024 sind derzeit keine Baulasten eingetragen.

### **Denkmalschutz**

Gemäß Auskunft des Auftraggebers und dem Onlineauftritt des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung in der Denkmalliste.

### **Altlasten**

Durch das Vollstreckungsgericht wurde eine Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) beim Regierungspräsidium Darmstadt eingeholt und ist gemäß Beschluss nicht erneut zu veranlassen. Die Auskunft lag dem Sachverständigen im Rahmen der Bewertung nicht vor, weshalb für die vorliegende Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt wird.

### **Sonstige Lasten und Beschränkungen**

Aus den weiteren vorliegenden Unterlagen und den erhaltenen Auskünften gehen keine sonstigen wertrelevanten Rechte, Belastungen, Beschränkungen oder Ähnliches hervor.

### **Bewertung für das Ergebnis**

In dieser Wertermittlung ergeben sich aufgrund der Grundstücksmerkmale keine wertbeeinflussenden Umstände, die außerhalb der jeweils herangezogenen Verfahren gesondert zu berücksichtigen wären. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie die Marktanpassung erfolgt bei der Ermittlung des Verkehrswertes.

## **2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstückes (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)**

### **Größe**

Die Fläche des Gesamtgrundstückes beträgt 541 m<sup>2</sup>.

### **Zuschnitt**

Das Bewertungsgrundstück besteht aus einem Flurstück mit unregelmäßigem Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte verwiesen.

### **Oberflächengestalt**

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist weitestgehend eben.

### **Verkehrliche Erschließung**

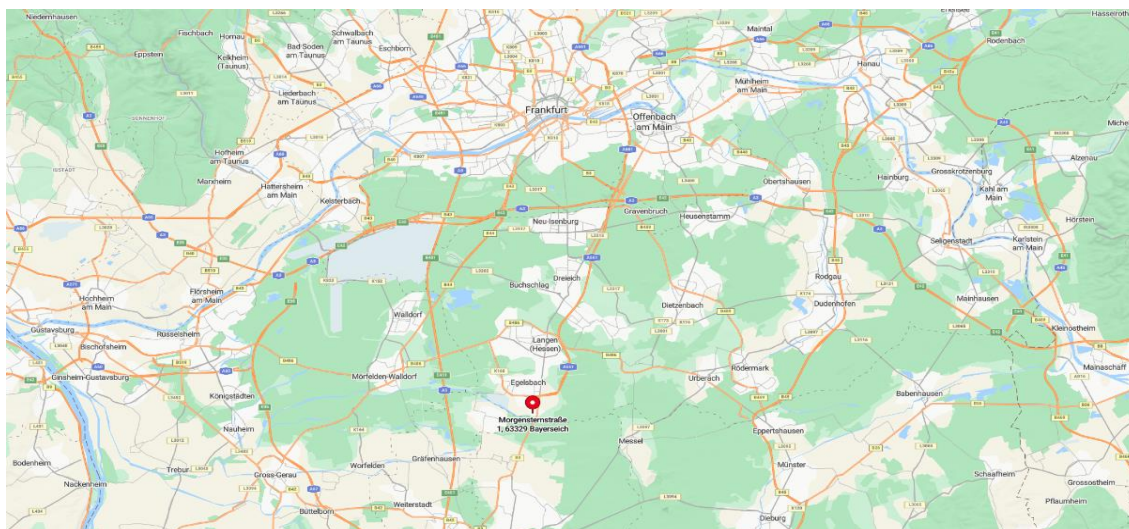
Die Zufahrt erfolgt über die "Morgensternstraße".

### **Ver- und Entsorgung**

Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

## 2.5 Standortanalyse

### Makrolage



### Allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 ImmoWertV)

#### Wirtschaftslage

##### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen:

Die gegenwärtige Lage am Immobilienmarkt ist von einer Vielzahl wirtschaftlicher und geopolitischer Risiken geprägt. Zudem sind gestiegene energetische Anforderungen von zunehmender Bedeutung, die eine differenzierte Betrachtung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erfordern und deutlich erschweren.

Die steigenden Finanzierungszinsen und Baukosten beeinflussen die Wirtschaft maßgeblich. Die Zinssätze für Kredite und Investitionen nehmen zu, was die Kapitalkosten für Unternehmen erhöht und sich wiederum negativ auf die Investitionsbereitschaft und den Konsum auswirkt. Gleichzeitig führen die gestiegenen Baukosten zu höheren Investitionskosten im Immobiliensektor, was wiederum die Rentabilität von Bauprojekten beeinträchtigt.

Daneben hat der anhaltende Ukrainekrieg weitreichende Auswirkungen auf die globale Wirtschaft. Die geopolitische Unsicherheit führt zu Schwankungen an den Finanzmärkten und beeinflusst Investitionsentscheidungen.

Die aktuellen Marktgegebenheiten führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Umständen Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

Aufgrund der durch den Ukrainekrieg angeheizten Inflation im Euroraum hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins zuletzt im September 2023 um 0,25 Prozentpunkte auf 4,50 % angehoben. Es war die zehnte Zinserhöhung seit Juli 2022. Im Januar und März 2024 blieb der Leitzins unverändert. Im Laufe des Jahres 2024 erfolgten zwei Zinssenkungen, im Juni und September, um die wirtschaftlichen Auswirkungen der Inflation zu adressieren. Für 2025 strebt die EZB an, die Inflation weiter zu bekämpfen und die wirtschaftliche Erholung zu unterstützen. Wann die Zinswende in der Eurozone kommt, bleibt trotz gesunkener Inflation ungewiss.



Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 1. Quartal des laufenden Jahres 2024 gegenüber dem 1. Quartal 2023 – preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,20 % gestiegen. Nachdem sich die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2023 in etwa stagnierte, nahm die Wirtschaftsleistung besonders im 4. Quartal 2023 (-0,50 %) deutlich ab. Besonders die preis-, saison- und kalenderbereinigten Investitionen in Bauten und in Ausrüstungen waren deutlich niedriger als im Vorquartal. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, ging das preisbereinigte BIP im Gesamtjahr 2023 um -0,20 % zurück. Für das 1. Quartal des laufenden Jahres 2024 berichtet das Statistische Bundesamt (Destatis) einen weiteren Rückgang von rund -0,90 %.

### **Wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Makrostandorts**

Die Gemeinde Egelsbach befindet sich im Landkreis Offenbach in Hessen und liegt ca. 20 km südlich von Frankfurt. Mit rund 11.500 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) zählt Egelsbach zu den kleineren Gemeinden im Landkreis. Egelsbach umfasst nur eine Gemarkung (Gmk.-Nr. 60732) und hat offiziell keine Ortsteile. Es werden aber die Wohnplätze Bayerseich, Im Brühl, Egelsbach West und Egelsbach Ortskern unterschieden. Der Verwaltungssitz von Egelsbach ist zentral in der Gemeinde gelegen. Egelsbach grenzt im Norden an die Stadt Langen, im Osten an die Stadt Dreieich, im Süden an die Gemeinde Erzhausen und im Westen an die Stadt Mörfelden-Walldorf.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, eine gute Infrastruktur und ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot aus. Als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort im Rhein-Main-Gebiet bietet Egelsbach insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen, die sich in den Gewerbegebieten angesiedelt haben, günstige Bedingungen. Die wirtschaftlichen Schwerpunkte liegen im Bereich der Luftfahrt, Dienstleistungen und des Handwerks.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung von Egelsbach ist eng mit der verkehrsgünstigen Lage verbunden. Die Autobahnen A 5 und A 661 sind in ca. 10 Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Städte Frankfurt, Darmstadt und Offenbach. Zudem ist der Hauptbahnhof Frankfurt mit der S-Bahn in etwa 25 Minuten erreichbar. Der nahegelegene Flughafen Egelsbach, einer der größten Verkehrslandeplätze für die Allgemeine Luftfahrt in Deutschland, stärkt zusätzlich die Infrastruktur der Region.

Egelsbach verfügt über ein breitgefächertes Bildungs- und Betreuungsangebot, darunter eine Grundschule, eine Musikschule und mehrere Kindertagesstätten.

### **Strukturdaten**

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Offenbach beträgt 5,2 % (Oktober 2024) und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 6,0 % (Oktober 2024). Hessen liegt aktuell bei 5,5 %.

Folgende Kennwerte wurden durch den Sachverständigen für Egelsbach recherchiert:

#### Kaufkraft 2024:

Kaufkraft insgesamt in Mio. €: 358,62  
Kaufkraft je Einwohner in €: 31.314,80  
Kaufkraftindex (BRD=100): 112,14

#### Einzelhandelsumsatz 2024:

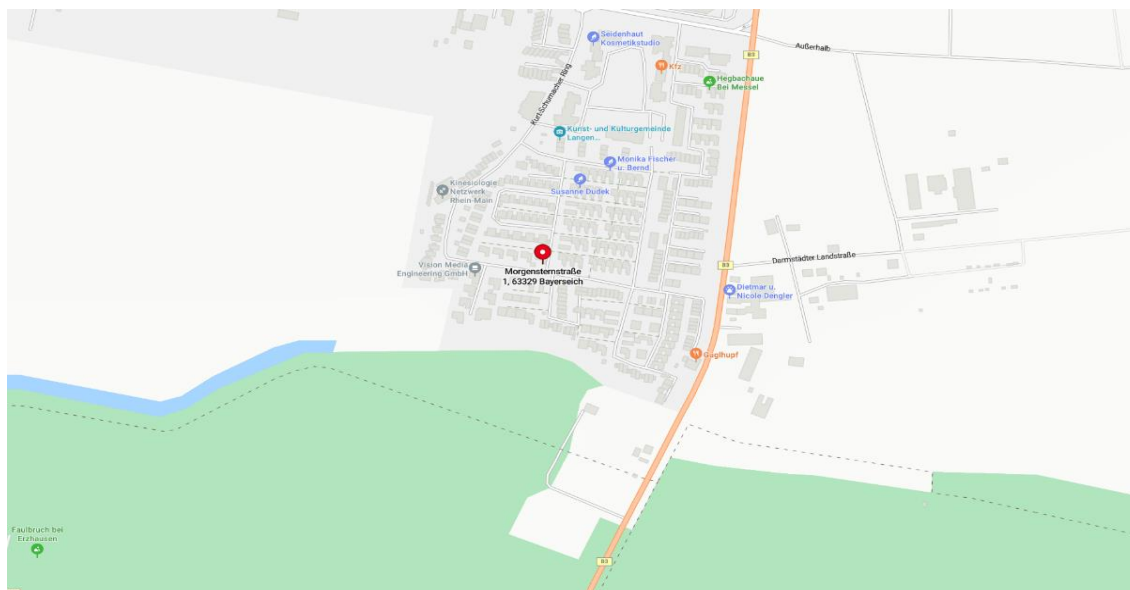
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €: 72,42  
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner in €: 6.323,74  
Umsatzkennziffer-Index (BRD=100): 82,13

## **Demographietyp**

*Gemäß Auskunft der Bertelsmann Stiftung „Wegweiser Kommune“ wird Egelsbach als Demographietyp 10 „Wohlhabende Städte/Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ charakterisiert.*

*"Die Gemeinden im Typ 10 befinden sich sowohl sozioökonomisch als auch finanziell in einer guten Lage und zählen zu den leicht wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Städten und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren. Der nur leicht überdurchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen. Eine grundlegende Herausforderung besteht darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren. Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen und Wachstumsfolgen stellen die Kommunen dieses Typs somit vor die Herausforderung, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die gute Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen. Die Kommunen stehen schon seit Längerem vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot der steigenden Nachfrage bzw. dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen. Mit der absehbaren demografischen Entwicklung und der Zuwanderung von Geflüchteten wird sich die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten weiter anspannen und insbesondere für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen wird es immer schwerer, eine passende Wohnung zu finden. Die Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots verlangt somit, die Zahl der Wohnungen zu erhöhen und das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends auszurichten."*

## Mikrolage



### Allgemeines

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlich gelegenen Wohnplatz Bayerseich von Egelsbach in einem Wohngebiet.

### Ortslage

In Luftlinie ca. 1,25 km südlich des Zentrums von Egelsbach (Rathaus) gelegen.

### Verkehrslage

#### ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Egelsbach über Bus- und Bahnlinien abgewickelt. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Egelsbach Bayerseich" befindet sich rund 200 m vom Bewertungsobjekt entfernt gelegen und bietet Verbindungen innerhalb Egelsbachs sowie in die Nachbargemeinden Langen und Erzhausen. Der Bahnhof Egelsbach ist fußläufig ca. 2 km entfernt und bietet Verbindungen in das RB-Netz nach Frankfurt am Main (Hauptbahnhof) und Darmstadt.

#### Individualverkehr

Bei der "Morgensternstraße" handelt es sich um eine voll ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare Wohnsammelstraße, die dem Anliegerverkehr dient. Für den Individualverkehr besteht über die nördlich verlaufende, vom Bewertungsobjekt aus erreichbare Bundesstraße B 3 eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz mit Anschluss an BAB 661, die B 486, die B 44 und weiterführend an die A 3 und die A 5.

#### Parkierungssituation

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Garage. Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen begrenzt straßenbegleitend freie Stellplätze zur Verfügung.

#### Infrastruktur

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im fußläufig erreichbaren Umfeld nur begrenzt vorhanden. Im Stadtzentrum von Egelsbach sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich vorhanden.

### **Umgebungsbebauung**

Die Nachbarbebauung wird zum Großteil durch mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren ein- bis zweigeschossigen Wohnhausbebauungen anhand von freistehenden Einfamilienhäusern, sowie Reihenhäusern bestimmt.

### **Immissionen**

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen (Verkehrs- und Fluglärm) festgestellt werden.

### **Abschließende Lagebeurteilung**

Unter Berücksichtigung der Infrastruktur, des Standortumfelds und der benachbarten Bauungen sowie der ruhigen Lage mit guter Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend als gut beurteilt werden.

### 3. Bauliche Anlagen

#### 3.1 Gebäudebeschreibung

Die Innenräume und Außenflächen wurden am 12.10.2024 besichtigt.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Auskünften.

#### Struktur

Das Bewertungsgrundstück befindet sich südlich gelegen im Wohnplatz "Bayerseich" von Egelsbach, an der "Morgensternstraße" in einem Wohngebiet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bungalow) bebaut. Das eingeschossige Gebäude aus dem Baujahr 1970 ist voll unterkellert und verfügt über ein Flachdach, eine Garage, sowie über einen südlich gelegenen Vorgarten nebst Terrasse. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt straßenseitig über die "Morgensternstraße" und weiterführend über den Vorgarten.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen, den Erkenntnissen vor Ort sowie den recherchierten Auskünften des Sachverständigen ist die Liegenschaft wie folgt in ihrer Nutzungsstruktur aufgeteilt:

#### EFH

<u>Kellergeschoss:</u>	Hobbyraum	39,74 m <sup>2</sup>
	Keller (1)	9,13 m <sup>2</sup>
	Keller (2)	6,10 m <sup>2</sup>
	Keller (3)	12,83 m <sup>2</sup>
	Waschraum	10,38 m <sup>2</sup>
	Trockenraum	17,21 m <sup>2</sup>
	Flur	8,35 m <sup>2</sup>
	Dusche	3,42 m <sup>2</sup>
	Heizung	5,67 m <sup>2</sup>
		<b>112,83 m<sup>2</sup></b>

<u>Erdgeschoss:</u>	Wohnraum	48,97 m <sup>2</sup>
	Küche	11,48 m <sup>2</sup>
	Diele	8,22 m <sup>2</sup>
	Garderobe	1,37 m <sup>2</sup>
	Windfang	3,48 m <sup>2</sup>
	WC	2,04 m <sup>2</sup>
	Flur	5,93 m <sup>2</sup>

Badezimmer	5,93 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer (1)	10,54 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer (2)	11,96 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,47 m <sup>2</sup>
	<b>127,39 m<sup>2</sup></b>

### Konstruktion und Ausstattung

Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Aufgrund der nicht gewährten Innenbesichtigung basieren die Angaben auf dem äußeren Erscheinungsbild und einer baujahrestypischen Ausstattung:

Außenwände:	Mauerwerk (unterstellt)
Fassade:	Putzfassade
Decken:	Vermutlich: Stahlbeton Decken Verputzt und Gestrichen
Treppen:	Einläufige Holztreppe (KG)
Dach:	Flachdach
Fenster:	Isolierverglaste Holzrahmenfenster
Rollläden:	Baujahrestypische Rollläden, manuell betrieben
Terrasse:	Im Erdgeschoss liegend mit angrenzenden Garten, im südlichen Teil des Grundstückes
Böden:	Wohn- und Schlafzimmer: Vinyl-Bodenbeläge, Bäder und Küche gefliest
Wände:	Tapeten oder Putzflächen gestrichen
Türen:	Hauseingangstür sowie Wohnungstüren aus Holz mit Holzzargen
Bad/Sanitär:	Baujahrestypische Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Außenanlage:	Im Bereich des Gartens überwiegend Rasenfläche und Pflanzflächen in ungepflegtem Zustand, Terrasse ist mit Naturstein-Pflaster befestigt
Gesamturteil	Die Liegenschaft zeigte sich äußerlich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Die Grundrisskonzeption ist soweit beurteilbar funktional und baujahrestypisch.

### 3.2 Baulicher Zustand

Das Baujahr des Bewertungsobjekts ist mit ca. 1970 angegeben. Das Bewertungsobjekt, ein Einfamilienhaus (Bungalow), befand sich zum Stichtag in einem teilweise durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden seitens des Sachverständigen mehrere Baumängel bzw. Bauschäden am Gebäude festgestellt. Dies betrifft unter anderem Putzschäden im Bereich der Kellergeschosstreppe sowie teilweise an den Wänden und Decken der Wohnräume und im Bereich der Badezimmerdecke. Zudem weist die Liegenschaft in den Außenanlagen einen ungepflegten Zustand auf.

Für die Behebung der festgestellten Mängel wird vorbehaltlich Massenermittlung und Einholung von Unternehmerangeboten ein pauschaler Abschlag in Höhe von 100.000 € bei der Wertermittlung berücksichtigt. Dies entspricht ca. 785 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Die obige Aufstellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellt keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung dar. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auftragsgemäß keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Ebenso wurde keine Prüfung der Standsicherheit, der Einhaltung der Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie der Energieeinsparverordnung bzw. hinsichtlich daraus ggf. resultierender Nachrüstpflichten durchgeführt.

### **3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)**

Die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeits-/ESG-Kriterien in der öffentlichen und politischen Diskussion sowie im europäischen Rechtsrahmen hat vielfältige Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien können in unterschiedlicher Weise berührt sein (z. B. Ertragskraft, Marktgängigkeit, Finanzierbarkeit, CAPEX).

Für eine sachgerechte Beurteilung in Bezug auf ESG-Kriterien wurden entsprechende Scoring-Modelle entwickelt (z. B. GRESB, ECORE). Ein ESG-Scoring liegt zu dieser Wertermittlung nicht vor.

Ergänzend können Energieausweise bzw. EPC (Energy Performance Certificates) und Nachhaltigkeitszertifikate herangezogen werden.

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

Mögliche Auswirkungen von Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien auf den Verkehrswert/Marktwert von Immobilien überlagern sich mit anderen Einflüssen und können in der Regel nicht isoliert betrachtet oder quantifiziert werden. Sie spiegeln sich auch in den Ansätzen für die Wertermittlung wider (z.B. marktüblich erzielbarer Mietzins, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) und werden somit implizit berücksichtigt.

### **3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer wird am oberen Rande der in Anlage der ImmoWertV genannten Bandbreiten von 80 Jahren gewählt. Die Restnutzungsdauer gibt den Zeitraum an, den die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Abweichend vom tatsächlichen Baujahr kann dabei je nach erfolgten bzw. unterlassenen Instandsetzungen, Modernisierungen etc. ein fiktives Baujahr entsprechend dem baulichen Zustand angesetzt werden.

Baujahr	ca.	1970
<b>Fiktives Baujahr</b>		<b>1974</b>
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>		<b>30 Jahre</b>

### 3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

#### Bruttogrundfläche

Eine BGF-Flächenermittlung lag der Wertermittlung bzw. dem Sachverständigen nicht vor. Nachfolgend werden die Flächen aus den Planunterlagen (Liegenschaftskarte) grob überschlägig ausgemessen und mit hinreichender Genauigkeit der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

EG	(exkl. Garage)	ca.	161 m <sup>2</sup>
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>		<b>ca.</b>	<b>161 m<sup>2</sup></b>
KG		ca.	161 m <sup>2</sup>
<u>Unterirdische Bruttogrundfläche</u>		<b>ca.</b>	<b>161 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Gesamte Bruttogrundfläche</u></b>		<b>ca.</b>	<b>322 m<sup>2</sup></b>

#### Maß der baulichen Nutzung

Aus der Bauakte war kein Nachweis über das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks zu entnehmen.

#### Wohnfläche

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der vorliegenden bemaßten Grundrissplänen (undatiert) entnommen und der Wertermittlung als richtig vorausgesetzt zugrunde gelegt. Es wird empfohlen ein qualifiziertes Flächenaufmaß einzuholen.

#### Wohnfläche

Erdgeschoss	(exkl. Terrasse)	ca.	127 m <sup>2</sup>
-------------	------------------	-----	--------------------

#### Nutzfläche

Kellergeschoss		ca.	113 m <sup>2</sup>
----------------	--	-----	--------------------

<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>ca.</b>	<b>127 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	--	------------	--------------------------

<b>Nutzfläche gesamt</b>		<b>ca.</b>	<b>113 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	--	------------	--------------------------

Garage			1 Stk.
--------	--	--	--------

#### Plausibilitätskontrolle

Lage	Wohnfläche	BGF <sub>oi</sub>	Ausbaufaktor
EFH	127,39 m <sup>2</sup>	161,00 m <sup>2</sup>	0,79

Der Mietflächenanteil an der zugehörigen Bruttogrundfläche entspricht einem für die Art des Wertermittlungsobjektes und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.



Flächenermittlungen sind nicht Teil des Auftrags. Die aus den Unterlagen übernommenen bzw. aus den Plänen oder Verhältniswerten näherungsweise ermittelten Daten wurden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

### **3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit, Gesamteindruck**

Vermietbarkeit	Zu angemessenen Mietwerten nachhaltig gegeben
Verkäuflichkeit	Zu angemessenen Verkaufspreisen nachhaltig sichergestellt
Funktionalität	Es handelt sich um ein Einfamilienhaus (Bungalow) in durchschnittlicher Lage mit einfacher Ausstattung und durchschnittlicher Verkehrsanbindung. Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Die Grundrisskonzeption ist soweit beurteilbar zeitgemäß und zweckmäßig.

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Gemäß ImmoWertV ist das bzw. sind die, der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legende(n) Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Grundsätzlich stehen das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, üblicherweise aus dem Sachwert abgeleitet, da hier in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht und Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle spielen. Sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, kann außerdem ein Vergleichswert ermittelt werden. Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall standen nicht genügend hinreichend vergleichbare Vergleichskaufpreise zur Verfügung, sodass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Sachwert gemäß Ziffer 4.3 abgeleitet wird.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Sowohl die Sach- als auch die Ertragswertermittlung erfordern die separate Ermittlung des Bodenwertes. Dieser wird gemäß ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Da im vorliegenden Fall keine direkten Vergleichspreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stehen, wird auf den vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Dieser wird zum Stichtag 01.01.2024 wie folgt ausgewiesen und bezieht sich auf Grundstücke mit den folgenden Eigenschaften:

### 900 €/m<sup>2</sup>

- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei
- baureifes Land

Das Bewertungsgrundstück entspricht den Eigenschaften des Richtwertgrundstückes. Der Bodenrichtwert wird dementsprechend nicht korrigiert und der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Grundstücksfläche	541 m <sup>2</sup>			
Bodenwert Bauland	541 m <sup>2</sup>	x	900 €/m <sup>2</sup>	= 486.900 €
Rundung				100 €
<b>Bodenwert</b>	fertig erschlossen und baureif			<b>487.000 €</b>

### Plausibilitätskontrollen

Bodenwertanteil an der Wohnfläche	3.823 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am Verkehrswert	99,39%

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten ist nicht Bestandteil des Gutachterauftrages und wurde nicht vorgenommen.

Es wurden in der Bemessung des Bodenwertes ebenso normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen, diesbezügliche Bodengutachten bzw. anderslautende Erkenntnisse lagen nicht vor.

Angaben über ggfs. noch anfallende Erschließungsbeiträge lagen nicht vor, im Folgenden wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

### 4.3 Marktsituation

Marktdaten wurden u.a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Tendenzen etc. sind insofern mit entsprechender Sorgfalt zu verarbeiten und auszuwerten.

#### Allgemeine Rahmenbedingungen

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukrainekrieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Die aktuellen Marktgegebenheiten führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

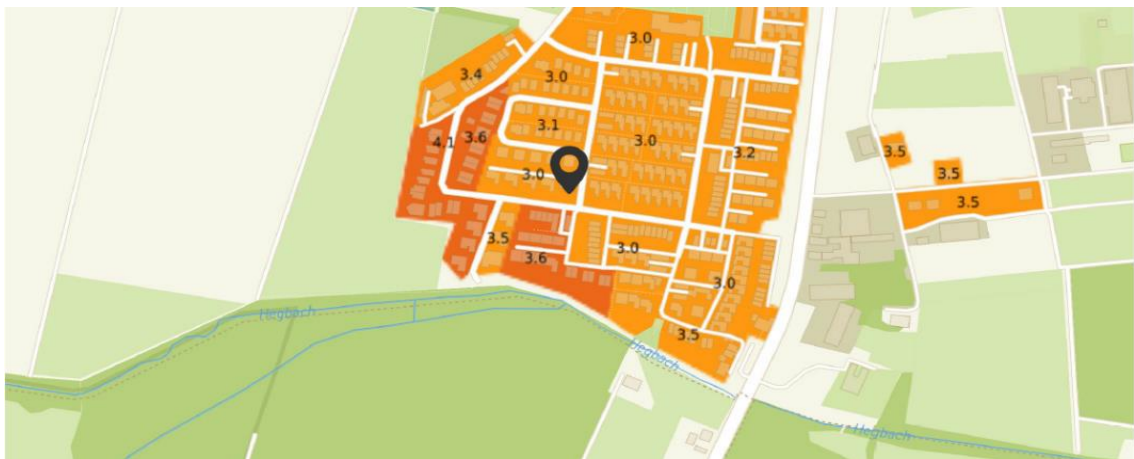
#### Grundstücksmarkt Angebotspreise

Infolge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Rhein-Main-Region und des damit verbundenen Bevölkerungswachstums verzeichnet auch Egelsbach deutliche Anstiege bei Mieten und Kaufpreisen. Besonders gefragte Lagen innerhalb der Gemeinde weisen ein erhebliches Preisgefälle zwischen zentralen und peripheren Bereichen auf. Während die Nachfrage nach Wohnraum in den attraktiveren Ortslagen steigt, bleibt das Angebot begrenzt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Gemeinde Egelsbach in den letzten Jahren vermehrt Wohnbauflächen ausgewiesen. Dies zeigt sich in einem Anstieg der Baugenehmigungen, insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus, was dazu beitragen soll, den steigenden Wohnraumbedarf besser zu decken.

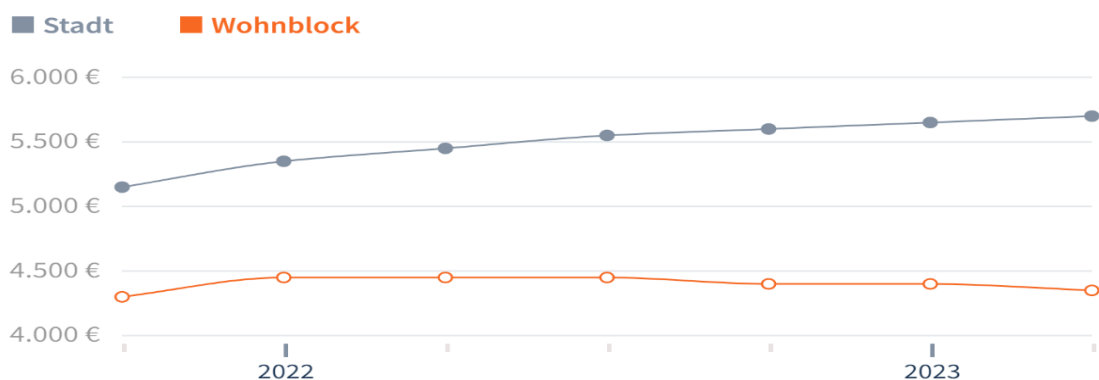
Gemäß Auswertung des IIB wird die Lage des Wertermittlungsobjektes als gute Wohnlage angegeben. Der Preistrend für den Hauswiederverkauf ist in vergleichbaren Lagen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 9,36 % gesunken. Für Ein-/Zweifamilienhäuser mit einem fiktiven Baujahr von ca. 1970 wird ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis bezogen auf die Wohnfläche von ca. 4.943 €/m<sup>2</sup> für den Standort des Bewertungsobjektes genannt. Die Kaufpreisspanne wird mit rund 3.543 €/m<sup>2</sup> bis rund 7.835 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Von empirica regio (Landkreis Offenbach) werden für Egelsbach folgende durchschnittliche Kaufpreise für (EFH) genannt:

Kaufpreise (allgemein):	Kaufpreise (Bestand):	Kaufpreise (Neubau):
• 2024: 4.290,00 €/m <sup>2</sup> Q3	• 2024: 3.294,00 €/m <sup>2</sup> Q3	• 2024: 5.127,00 €/m <sup>2</sup> Q3
• 2023: 4.516,50 €/m <sup>2</sup>	• 2023: 3.251,00 €/m <sup>2</sup>	• 2023: 5.045,50 €/m <sup>2</sup>
• 2022: 4.815,25 €/m <sup>2</sup>	• 2022: 3.434,50 €/m <sup>2</sup>	• 2022: 5.021,50 €/m <sup>2</sup>
• 2021: 4.469,75 €/m <sup>2</sup>	• 2021: 3.326,00 €/m <sup>2</sup>	• 2021: 4.678,75 €/m <sup>2</sup>
• 2020: 4.097,50 €/m <sup>2</sup>	• 2020: 2.965,50 €/m <sup>2</sup>	• 2020: 4.133,00 €/m <sup>2</sup>
• 2019: 3.717,50 €/m <sup>2</sup>	• 2019: 2.686,50 €/m <sup>2</sup>	• 2019: 3.815,50 €/m <sup>2</sup>



Im Preisatlas von Homeday (Abruf am 13.11.2024) wird für Häuser in dieser Lage ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4.350 €/m<sup>2</sup> genannt. Der Preistrend über die vergangenen 12 Monate wird mit - 3 % für den Wohnblock angegeben.



### Grundstücksmarkt Vergleichspreise

Gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 wurden im Landkreis Offenbach, dem der Objektstandort angehört, in den Jahren 2021 bis 2023 Angabe gemäß 981 (auswertbare Kauffälle 271 Stk.) mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke veräußert. In Egelsbach selbst wurden insgesamt 38 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücke (auswertbare Kauffälle 7 Stk.) mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 648.000 € (bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 845 €/m<sup>2</sup>, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 153 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 487 m<sup>2</sup>) verkauft. Bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Grundstücksfläche und ein durchschnittliches Baujahr von 1971 betrug der durchschnittliche Kaufpreis in Egelsbach demnach rund 4.235 €/m<sup>2</sup>.

Eine Auswertung der Datenbank des Sachverständigen ergab Kaufpreise für Einfamilienhäuser am Standort und Umgebung zwischen 2.350 €/m<sup>2</sup> bis 5.400 €/m<sup>2</sup>, als Mittelwert 3.600 €/m<sup>2</sup>.

#### 4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Bauliche Außenanlagen werden üblicherweise durch einen prozentualen Zuschlag berücksichtigt. Der Wert der sonstigen Anlagen ist in der Regel bereits hinreichend im Bodenwert abgegolten.

Der sich ergebende Sachwert versteht sich inkl. Marktanpassung und ggf. erforderlicher objektspezifischer Zu- oder Abschläge.

##### Herstellungskosten

Bei der Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes werden keine Reproduktionskosten, sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten (Ersatzbeschaffungskosten bzw. Normalherstellungskosten) zugrunde gelegt. Diese werden unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Ausstattung in Anlehnung an gängige Tabellenwerke (NHK 2010) und Erfahrungswerte ermittelt. Entsprechend der wohnwirtschaftlichen Nutzung erfolgen die Ansätze der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten sowie inkl. 19% MwSt.

Der Wert der baulichen Außenanlagen (Versorgungsleitungen, Einfriedungen, befestigte Flächen etc.) wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Typ NHK 2010            1.03 freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss und Flachdach oder flach geneigtes Dach

<u>Standardstufen</u>		
1		705 €/m <sup>2</sup>
2		785 €/m <sup>2</sup>
3		900 €/m <sup>2</sup>
4		1.085 €/m <sup>2</sup>
5		1.360 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung der Standardstufe:

Entsprechend der Ausstattung des Bewertungsobjektes werden die in der ImmoWertV angegebenen Standardstufen ermittelt und der Ermittlung des Kostenkennwertes für das Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegt.

<u>Gebäudestandard</u>	Standardstufe	Wägungsanteil	
Außenwände	2	23%	181 €/m <sup>2</sup>
Dach	2	15%	118 €/m <sup>2</sup>
Außentüren/Fenster	2	11%	86 €/m <sup>2</sup>
Innenwände/-türen	2	11%	86 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion/Treppen	2	11%	86 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	2	5%	39 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	2	9%	71 €/m <sup>2</sup>
Heizung	2	9%	71 €/m <sup>2</sup>
sonstige technische Ausstattung	2	6%	47 €/m <sup>2</sup>
<b>Kostenkennwert</b>		<b>100%</b>	<b>785 €/m<sup>2</sup></b>

Für die Garage wird seitens des Sachverständigen ein pauschaler Kostenansatz von 10.000 €/Stk. festgelegt.

### Alterswertminderung

Der Herstellungswert ist entsprechend der zugrunde gelegten Gesamt- und Restnutzungsdauer um die altersbedingte Wertminderung zu reduzieren. Entsprechend § 38 ImmoWertV wird dabei eine lineare Alterswertminderung unterstellt (Alterswertminderungsfaktor).

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre
wirtschaftliches Baualter	50 Jahre
lineare Alterswertminderung	63%

### Marktanpassungsfaktor

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 werden für freistehende Einfamilienhäuser folgende regionale Sachwertfaktoren (nebst Merkmalen der Auswertung und Referenzimmobilie) publiziert:

Vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 99 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	ab 700 €/m <sup>2</sup>
150.000	1,18	1,39	---	---	---	---	---	---
200.000	1,12	1,29	1,50	1,69	---	---	---	---
250.000	1,08	1,22	1,39	1,53	1,62	---	---	---
300.000	1,05	1,16	1,31	1,42	1,48	1,44	1,39	1,27
350.000	1,03	1,11	1,25	1,33	1,37	1,36	1,31	1,22
400.000	1,00	1,08	1,19	1,25	1,28	1,28	1,24	1,18
450.000	0,98	1,05	1,15	1,19	1,20	1,22	1,19	1,15
500.000	0,97	1,02	1,11	1,14	1,14	1,17	1,14	1,12
550.000	0,95	0,99	1,07	1,09	1,09	1,12	1,10	1,09
600.000	0,94	0,97	1,04	1,05	1,04	1,08	1,06	1,07
650.000	0,93	0,95	1,01	1,02	1,00	1,05	1,03	1,05
700.000	0,92	0,93	0,99	0,98	0,96	1,02	1,00	1,03
750.000	---	0,92	0,97	0,95	0,93	0,99	0,97	1,01
800.000	---	---	0,95	0,93	0,90	0,96	0,95	0,99
850.000	---	---	---	---	---	0,94	0,93	0,98
900.000	---	---	---	---	---	---	0,91	0,97

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Gem. Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2024 wurde für das Marktsegment des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor i.H.v. 1,05 bis 1,07 ermittelt (bei einem Bodenrichtwert ab 700 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von ca. 620.000 €). Da keine vollständige Modellkonformität mit den Grundlagen der Ableitung der Sachwertfaktoren gem. Gutachterausschuss besteht, können diese nur als eine zusätzliche Marktinformation dienen.

Unter Einbeziehung der objektspezifischen Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung und der aktuellen Marktverhältnisse wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um - 5 % als marktkonform eingestuft.

### Sachwertberechnung

Sachverständiger Ansatz:		Kostenkennwert inkl. BNK	785 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten	322,00 m <sup>2</sup> BGF	x	785 €/m <sup>2</sup> BGF
Garage	1 Stk.	x	10.000 €/Stk.
			262.770 €
Zzgl. Außenanlagen	5%		13.139 €
Zzgl. besondere Bauteile/Vorrichtungen			0 €
Herstellungswert zum Basisjahr			275.909 €
Herstellungswert zum aktuellen Indexstand			357.026 €
Basis	2021	100,00	
Zeitpunkt	2024 / II	129,40	
Abzgl. Alterswertminderung	63%		-224.927 €
<b>Wert der baulichen Anlagen</b>			<b>132.099 €</b>
Zzgl. ungerundeter Bodenwert			486.900 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>			<b>618.999 €</b>
Marktanpassungsfaktor	0,95		-30.950 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		ungerundet	<b>588.049 €</b>
Rundung			1.951 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>gerundet</b>	<b>590.000 €</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Ziffer 2.3 - Abschlag, Mängel & Schäden)			-100.000 €
<b>Sachwert</b>			<b>490.000 €</b>
 <b>Plausibilitätskontrollen</b>			
Neubauwert (exkl. Boden) je m <sup>2</sup> Wohnfläche			2.803 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Sachwert (inkl. Boden) je m <sup>2</sup> Wohnfläche			4.859 €/m <sup>2</sup>
Sachwert (inkl. Boden) je m <sup>2</sup> Wohnfläche			3.846 €/m <sup>2</sup>



## 5. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch(BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert (Marktwert) *"durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre"*.

### 5.1 Ermittelte (gerundete) Werte

Bodenwertermittlung (siehe Nr. 4.2 dieser Wertermittlung)	487.000 €
Sachwertermittlung (siehe Nr. 4.3 dieser Wertermittlung)	490.000 €

### 5.2 Feststellung des Verkehrswertes

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Sachwert die Grundlage.

Auftragsgemäß werden die Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke getrennt ausgewiesen:

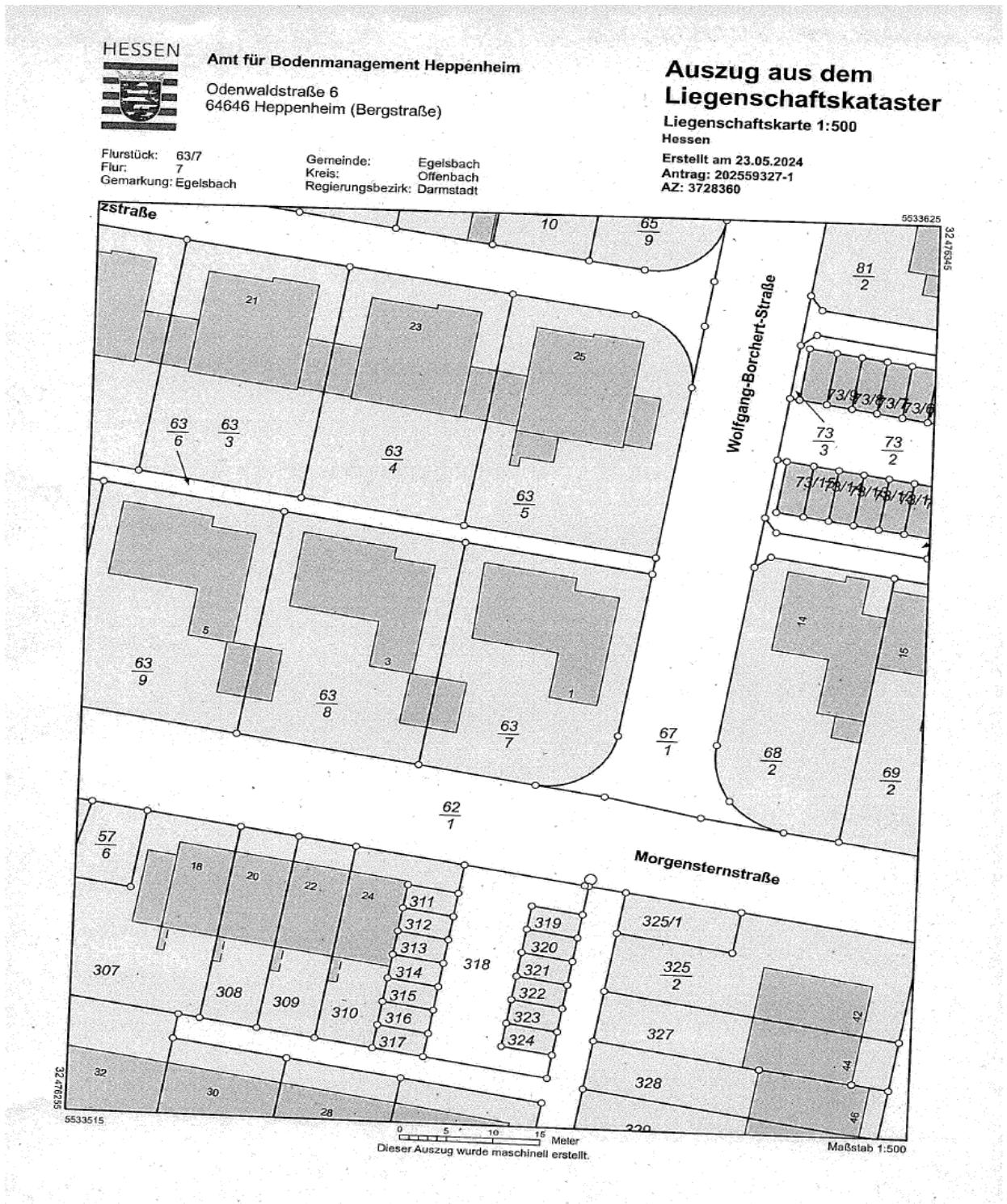
<b>Sachwertermittlung</b>	<b>gemäß Ziffer 4.3</b>	<b>490.000 €</b>
	gerundet (inkl. boG)	
Rundungsbetrag		0 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>per 12.10.2024</b>	<b>490.000 €</b>

in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro

**Plausibilitätskontrollen** bezogen auf den Marktwert

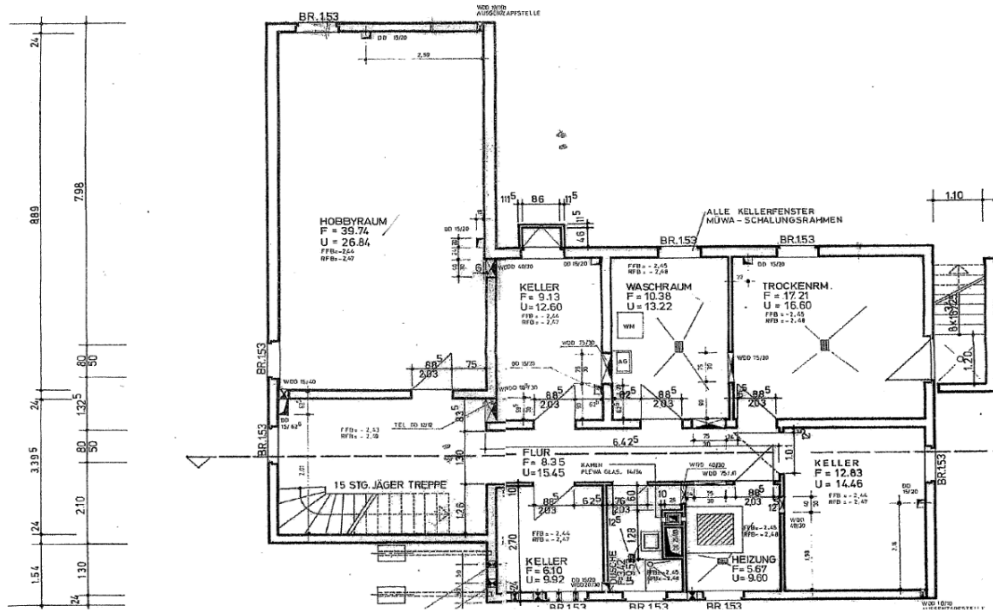
Verkehrswert je m<sup>2</sup> Wohnfläche 3.846 €/m<sup>2</sup>

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

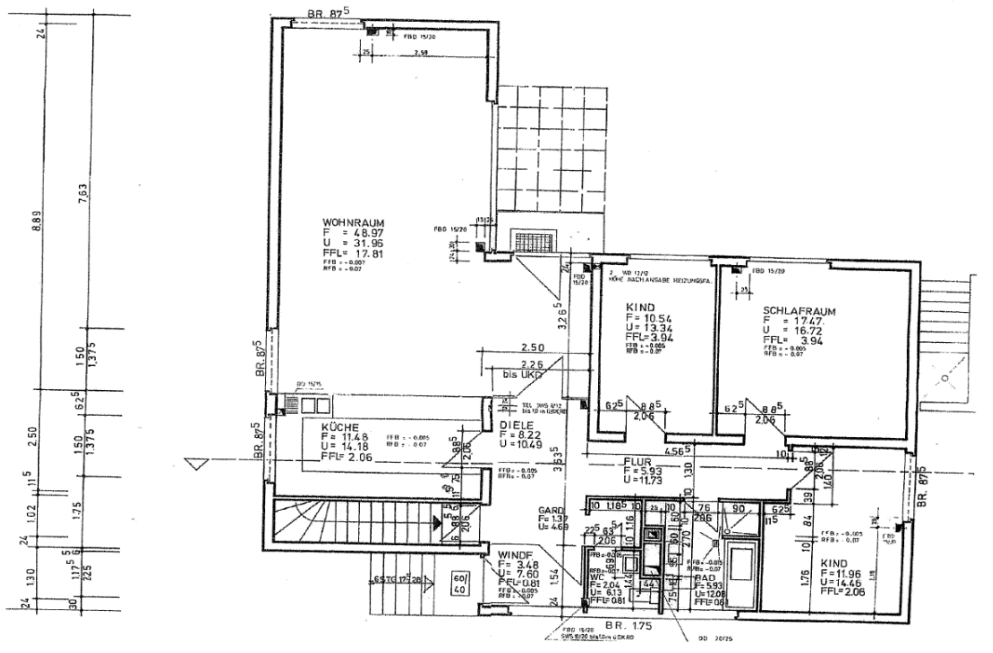


**Grundriss** Grundrisspläne (undatiert)

Kellergeschoss



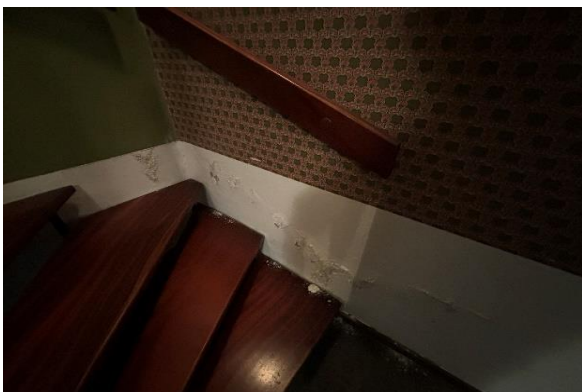
Erdgeschoss



## Fotodokumentation



Anlage 3



Anlage 3

