



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Bleichstraße 8
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Wahid Hossaini
M.Sc. - Wirtschaftsingenieurwesen/
Bauingenieurwesen
MBA - Internationales Immobilienmanagement
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, European Certification
EUcert CYF

Professional Member and Assessor of the Royal
Institution of Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Bleichstraße 8 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Offenbach am Main
Versteigerungsgericht
Postfach 100101
63001 Offenbach am Main



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

25-G-01015

Darmstadt, 08.04.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Grundbuch von Lämmerspiel, Blatt 1920
Gemarkung Lämmerspiel
Flur 7, Flurstück 3/10, Hof- und Gebäudefläche



Wertermittlungstichtag: 18.03.2025
Qualitätsstichtag: 18.03.2025

Verkehrswert: 340.000 €

Umfang: 47 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 11x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten.....	8
3. Grundstücksbeschreibung.....	9
3.1 Lage	9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	11
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	13
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	15
5. Beschreibung der baulichen Anlagen.....	16
5.1 Vorbemerkung	16
5.2 Baubeschreibung	16
5.3 Einschätzung der baulichen Anlagen	19
6. Flächenermittlung	21
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	21
6.2 Wohn-/Nutzfläche	21
6.3 Maß der baulichen Nutzung	21
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	23
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	23
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	25
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	26
8. Wertermittlungsverfahren.....	27
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	27
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
9. Bodenwertermittlung	29
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	32
11. Liquidationswertverfahren	34
12. Vergleichswertverfahren.....	36
13. Würdigung.....	38
14. Verkehrswert	39
15. Literaturverzeichnis	40
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	41
Anlage 2: Liegenschaftskarte	44
Anlage 3: Unwetterkarten	45
Anlage 4: Nebenfragen	47

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Liegenschaft:	63165 Mühlheim am Main, Bürgermeister-Beheim-Straße 3
Objektart:	Doppelhaushälfte (abrisssreife Bebauung)
Katasterangaben:	Grundbuch von Lämmerspiel Gemarkung Lämmerspiel Flur 7; Flurstück 3/10; Größe: 515 m ²
Wertermittlungsstichtag:	18.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	Ca. 1946 / Abrissreif
Gebäudezustand:	Sehr schlecht
Modernisierungszustand:	Keine Angabe
Vermietungszustand:	Eigennutzung
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 180 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 45 m ² Wohnfläche sowie 45 m ² Nutzfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Liquidationswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäundefaktor €/m ² Grstfl.
373.000 €	- 33.000 €	340.000 €	340.000 €	660 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Doppelhaushälfte (abrissreife Bebauung)
Adresse:	Bürgermeister-Beheim-Straße 3, 63165 Mühlheim am Main
Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main Versteigerungsgericht Postfach 100101 63001 Offenbach am Main
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen intern:	25-G-01015
Aktenzeichen des Amtsgerichts:	7 K 60/20
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:	10.01.2025
Wertermittlungsstichtag:	18.03.2025
Qualitätsstichtag:	18.03.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 10.01.2025 Beschluss des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 10.01.2025 Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 11.10.2023 Grundbuchauszug vom 10.10.2023 (zuletzt geändert am 10.10.2023) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis seitens der Bauaufsicht des Kreis Offenbach vom 20.02.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 17.02.2025 Altlastenauskunft seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt Dezernat IV Da 41.5 - Bodenschutz - vom 18.02.2025 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis seitens der Bauaufsicht Kreis Offenbach vom 19.02.2025 Denkmalschutzauskunft seitens des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 24.02.2025 Immobilienmarktbericht Südhessen 2024; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

Erschließungsbeitragsauskunft seitens des Magistrats der Stadt Mühlheim am Main vom 18.02.2025

Zürs Hochwassergefährdung vom 17.02.2025

Starkregengefährdung vom 17.02.2025

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 - WoFIV
(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)

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:** 18.03.2025 (09:00 Uhr – 09:15 Uhr)
- Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Anonym
Herr Wahid Hossaini (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 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 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: 10.10.2023 (zuletzt geändert am 10.10.2023)

Amtsgericht: Offenbach am Main

Grundbuchbezirk: Lämmerspiel

Band: -

Grundbuchblatt: 1920

Gemarkung: Lämmerspiel

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	7	3/10	Hof- u. Gebäudefläche Bürgermeister- Beheim-Straße 3	515 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach am Main – Zwangsversteigerung -, 7 K 60/20); eingetragen am 10.10.2023.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

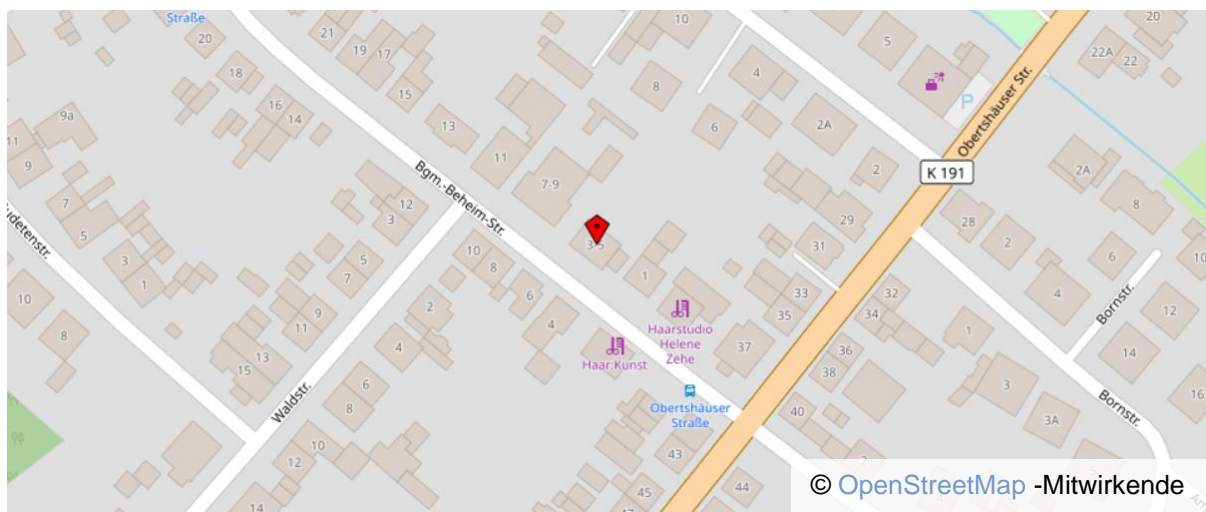
Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Offenbach
Ort / Stadt:	Mühlheim am Main
Einwohnerzahl und Prognose:	29.300 Einwohner, 1.418 EW/km ² Einwohnerprognose: leicht positiv, Zuwanderung + 0,6 % zwischen 2020 und 2040 Zukunftsprognose Landkreis Offenbach: „hohe Chancen“ (bundesweiter Rang 48 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	6 „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Maintal (Norden), Hanau (Osten), Obertshausen (Süden), Offenbach am Main (Westen), Frankfurt am Main (Westen)
Kaufkraftindex:	101,5 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,4 % (Kreis Offenbach, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 02/2025) 6,4 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 02/2025)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A 3 sowie die Bundesstraßen B 43, B 45 und B 448. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Mühlheim (Main). Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Automobil-Industrie (z. B. Fa. Autohaus Best GmbH und Autohaus Winter GmbH & Co KG) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Mühlheimer Ortsteil Lämmerspiel.</p> <p>In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in tlw. offener und tlw. geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.</p> <p>Mehrere öffentliche Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.</p>
Infrastruktur:	<p>Entfernung zu:</p> <p>Kindergarten in km: 0,4</p> <p>Grundschule in km: 0,7</p> <p>weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 5,0</p> <p>weiterführenden Schule (Realschule) in km: 5,0</p> <p>weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 5,0</p> <p>Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,8</p> <p>größeren Einkaufszentrum in km: 9,0</p> <p>Medizinischen Nahversorgung in km: 0,5</p> <p>Klinikum in km: 7,0</p> <p>ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,5</p> <p>Stadtzentrum in km: 5,0</p> <p>Autobahnanschluss in km: 6,0</p> <p>ICE - Bahnhof in km: 25,0</p> <p>Flughafen in km: 24,0</p>
Freizeit-/Kulturangebot:	<p>Das Freizeitangebot in Mühlheim am Main - Lämmerspiel ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befindet sich ein Schwimmbad, der Wald etc.</p> <p>Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich in der Kerngemeinde Mühlheim am Main mit Bowlingbahnen, Hallenbad etc.</p> <p>Lämmerspiel verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich in der Kerngemeinde Mühlheim am Main.</p>
Immissionen / Umwelteinflüsse:	<p>Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Bürgermeister-Beheim-Straße“, die relativ wenig befahren wird.</p> <p>Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 07.03.2025) in einem Ausmaß zwischen 50-54 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.</p> <p>Eine weitere Lärmquelle besteht durch Fluglärm, welche sich gem. Lärmviewer Hessen in einem Ausmaß zwischen 50-54 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.</p> <p>Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem leicht erhöhten Bereich.</p>



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: Mittel

Infrastruktur: Mittel

Wohnlage: Mittel

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 07.03.2025

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 07.03.2025

Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 07.03.2025

Openstreetmap, Abruf am 07.03.2025

Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 07.03.2025

etc.

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: Weitgehend ebenerdig

Grundstücksgröße: 515 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: Rechteckig

Grundstückstiefe / Straßenfront: Rd. 43 m / rd. 12 m

Eckgrundstück: Nein

Grenzverhältnisse: Es besteht eine Grenzbebauung.
Ein Überbau kann dahingehend nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Ausrichtung: Nach Nordosten

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Bürgermeister-Beheim-Straße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Bürgermeister-Beheim-Straße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße 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) Anschluss an zentralen Abwassersammler Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Dezernat IV Da 41.5 – Bodenschutz – vom 18.02.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

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 das Bewertungsobjekt 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 das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:
GK 2: Hochwasser statistisch 1 x in 100 - 200 Jahren

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
stark

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	Tlw. offene und tlw. geschlossene Bauweise
Anzahl an Geschossen:	I-III

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

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) Kostenerstattungsbeträge 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 Erschließungsbeitragsauskunft seitens des Magistrats der Stadt Mühlheim am Main vom 18.02.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablöse(n) entrichtet wurden.

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 24.02.2025 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

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.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Kreis Offenbach vom 19.02.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.
Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.
Miet- und Pachtverträge:	Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, 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 Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	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.

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.

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Doppelhaushälfte
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Spitzboden
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	Ca. 1946 (gemäß Auskunft aus dem Ortstermin)
Konstruktionsart / Bauweise:	Keine Angabe Kein nutzbares Dachgeschoss
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Dem Sachverständigen lagen keine Grundrisse vor. Vor dem Hinblick der erfolgten Außenbesichtigung kann seitens des Sachverständigen keine Angabe zur Raumaufteilung gegeben werden. Belichtung/Besonnung: keine Angabe Anzahl und Größe der Fenster: keine Angabe Grundrissgestaltung: keine Angabe
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	Vollständig unterkellert
Fassade:	Keine Angabe
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: keine Angabe Dacheindeckung aus Pfannendeckung Dämmung: keine Angabe Dampfsperre: keine Angabe
Wände:	Außenwände: keine Angabe Innenwände: keine Angabe Wandbelag: keine Angabe
Geschossdecken:	Keine Angabe

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Annahme einfach), schätzungsweise aus dem Baujahr keine Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Holz mit Glaseinsatz Innentüren aus: keine Angabe
Innentreppen:	Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Barrierefreiheit:	Keine Angabe
Elektroinstallationen:	Keine Angabe (Annahme: einfache Ausstattung)
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe (Annahme: einfache Ausstattung)
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Keine Angabe
Sonstige Anlagen:	-
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:	Geräteschuppen (Abrissreif), steht jeweils hälftig auf den Grundstücken Flurstücken 3/10 und 3/11 und wird auch jeweils hälftig von diesen Parteien genutzt.
Modernisierungen:	Dem Sachverständigen sind keine innerhalb der letzten 15 Jahren erfolgten wesentlichen Modernisierungen bekannt.
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, Zufahrt nicht befestigt - Einfriedung straßenseitig: Holzzaun - Einfriedung rückseitig: Holzzaun

Wesentliche sonstige Anlagen sind:

- Gartenanlage mit Rasenfläche,
- Baum-/Strauchbewuchs in erhöhtem Umfang

Baumängel / Bauschäden:

Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:

- Stark verwitterte Holzverkleidung an der Fassade des Gebäudes
- Stark verwucherte Gartenfläche
- Diverse horizontale sowie vertikale Risse in der Fassade des Gebäudes mit bis zu 1 cm Rissbreite
- Verwitterung der Fensterbänke
- Fehlende abschließbare Tür zum UG
- Tlw. nachträgliche Verschließung / Abdeckung der Fenster
- Tlw. Verwitterung der Fensterrahmen
- Verwitterung der Klappläden
- Abrissreifer Geräteschuppen
- Tlw. fehlende Fenster zum UG
- Fehlende Wegbefestigung zu dem Hauseingang
- Beschädigtes Treppenpodest zu dem Hauseingang
- Beschädigter Zaun (Einfriedung straßenseitig)
- Beschädigtes Hoftor (straßenseitig)

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - 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 – einen sehr schlechten Zustand sowie einen schlechten Ausstattungsstandard auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht bekannt gewordenen erfolgten wesentlichen energetischen Sanierungen – als schlecht zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt sehr unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Dem Sachverständigen konnten keine Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden. Seitens der Bauaufsicht des Kreisausschusses des Kreis Offenbach wurde am 10.03.2025 mitgeteilt, dass im Archiv der Bauaufsicht des Kreises Offenbach keine Baugenehmigungen und keine weiteren Bauvorlagen für den Wertermittlungsgegenstand vorhanden sind.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. 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.

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.

Da eine Begehung der bewertungsgegenständlichen Doppelhaushälfte nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

5.3 Einschätzung der baulichen Anlagen

Recycling in der Nachkriegszeit^{1,2}

Nach dem zweiten Weltkrieg befand sich Deutschland in einem Zustand von großer Zerstörung. Ein erheblicher Teil der großen und mittelgroßen Städte war weitgehend in Trümmern gelegen und die Infrastruktur – einschließlich Strom-, Gas- und Wasserversorgung – weitgehend zusammengebrochen. Gleichzeitig waren der Verkehr sowie staatliche Institutionen stark beeinträchtigt oder nicht funktionsfähig.

Besonders kritisch war die Wohnsituation. So waren etwa 40 Prozent des Wohnraums in Deutschland entweder zerstört oder schwer beschädigt, woraus eine massive Wohnungsnot resultierte. Diese wurde durch den Zustrom von Vertriebenen, Flüchtlingen sowie heimkehrenden Kriegsgefangenen weiter verschärft. Um Wohnraum zu schaffen, wurden in dieser Zeit notdürftige Unterkünfte in ehemaligen Kinosälen, Kasernen, Turnhallen oder Luftschutzbunkern eingerichtet.

Recycling spielte eine entscheidende Rolle beim Wiederaufbau. Schätzungsweise 400 Millionen Kubikmeter Trümmerschutt mussten in Deutschland insgesamt beseitigt werden. Zusätzlich mussten viele Gebäude, die auf den ersten Blick intakt erschienen, kontrolliert gesprengt werden. Aufgrund des Mangels an Baumaterialien wurden Recyclingverfahren zur Wiederverwertung der Trümmer entwickelt.

Zum Recycling der Trümmer wurden in vielen Städten bundesweit eigene Unternehmen oder Ämter gegründet, deren Geschäftszweck im Abbruch, der Räumung, dem Transport und der Aufbereitung des Trümmerschutts, den die Luftangriffe und daraus resultierende Feuerstürme des zweiten Weltkriegs in den deutschen Städten hinterlassen hatten, bestand. Der vorhandene Trümmerschutt enthielt dabei viele unterschiedliche Bestandteile (u.a. ganze Teile wie Mauerziegel oder Natursteine sowie Einzelteile in Form von Metallen und Holz).

Gerade Wohngebäude, welche unmittelbar nach dem Ende des zweiten Weltkriegs bis Anfang der 1950er Jahre errichtet wurden, weisen aus heutiger Sicht viele mangelhafte Eigenschaften hinsichtlich

¹ Vgl. Brumme, 2016

² Vgl. B&B Recycling, Zugriff am 24.03.2025

der Bausubstanz / -qualität auf. Dabei weisen gerade Gebäude, welche in den 40er Jahren errichtet wurden, häufig folgende mangelhafte Eigenschaften auf:

- Fehlende Dachdämmung,
- Verwendung von Bauschutt als Baumaterial, infolge schlechte bzw. nicht vorhandene Bausubstanz,
- Mängel in der Statik,
- Dünne Innen- und Außenwände ohne Dämmung,
- Schädlingsbefall an Holzdecken und Dächern,
- Veraltete Elektrik.

Wertermittlungsobjekt:

Das Wertermittlungsobjekt wurde gemäß Aussage im Rahmen des Ortstermins unmittelbar nach dem zweiten Weltkrieg ca. 1946 als Notunterkunft für Kriegsflüchtlinge errichtet. Hinsichtlich der Bausubstanz dürfte es sich gemäß den Eindrücken im Ortstermin größtenteils um recycelte Trümmerteile des zweiten Weltkrieges handeln, wodurch die Bausubstanz / -qualität hinsichtlich der oben beschriebenen Aspekte als schlecht einzustufen ist.

Demnach handelt es sich bei den aufstehenden baulichen Anlagen um Gebäude die (i) einen allgemeinen schlechten Zustand, (ii) einen schlechten energetischen Standard, (iii) mitunter umfangreiche Bauschäden bzw. einen starken Instandsetzungsrückstau, (iv) keine zeitgemäßen Grundrisse und mitunter sehr niedrige bzw. keine zeitgemäßen Geschosshöhen aufweisen.

Insgesamt handelt es sich aus Sicht des Sachverständigen um keine erhaltenswerte Bausubstanz.

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.

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die angegebenen Maße und Flächen wurden anhand von Außenmaßen der Liegenschaftskarte grob überschlägig ermittelt. Sachverständig erstellte Grundrisse standen dem Gutachter nicht zur Verfügung. Ein Neuaufmaß von Flächen durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 180 m².

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf Basis der BGF überschlägig ermittelt und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert. Demnach wird eine Gesamtwohnfläche von rd. 45 m² in Ansatz gebracht.

Bei einer relevanten oberirdischen BGF (EG) von rd. 60 m² ergeben sich die Flächenfaktoren zu rd. 0,75 (exkl. Nutzflächen), welche unter Beachtung des Objektalters sowie der Bauweise plausibel erscheinen.

Hinweis/Klarstellung:

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

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: § 2 Abs. 4 HBO

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von

Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen.“

Vollgeschossprüfung

Da im Rahmen des Ortstermins nur eine Außenbesichtigung stattgefunden hat und dem Sachverständigen keine Bauunterlagen (z.B. Grundrisse, Schnitte) zur Verfügung gestellt werden konnten, kann im vorliegenden Gutachten keine Vollgeschossprüfung vorgenommen werden.

Gemäß den Eindrücken am Ortstermin besitzt das Objekt ein Vollgeschoss (EG).

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	60 m ²			
Grundstücksfläche	515 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	60 m ²	/	515 m ²	→ 0,12

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	60 m ²			
Grundstücksfläche	515 m ²			
Geschossflächenzahl (GFZ)	60 m ²	/	515 m ²	→ 0,12

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{3,4,5,6,7,8,9,10,11}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Auf das Gesamtjahr 2024 betrachtet, schrumpfte die Wirtschaft insgesamt um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr (preis-, saison- und kalenderbereinigt), was ein weiteres Jahr der wirtschaftlichen Stagnation bedeutet. Laut dem stellvertretenden Leiter des ifo Zentrums für Makroökonomie und Befragungen sowie des Leiters der Konjunkturprognosen, Prof. Dr. Timo Wollmershäuser, sei „im Moment noch nicht klar, ob es sich bei der derzeitigen Stagnationsphase um eine vorübergehende Schwäche oder um eine dauerhafte und damit schmerzhaft Veränderung der Wirtschaft handle.“

Aufgrund der derzeit hohen Unsicherheit bei wirtschaftlichen Prognosen zeigt das ifo-Institut zwei mögliche Szenarien auf:

1. Szenario (Basisszenario: Schleppende Entwicklung): Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt aufgrund struktureller Faktoren schwach. Die Verlagerung industrieller Produktion ins Ausland sowie eine anhaltend geringe Investitionsdynamik führen zu einer schleichenden Deindustrialisierung. Dies geht mit einem schwachen Produktivitätswachstum einher, da die Wertschöpfung aus hochproduktiven Industriesektoren zunehmend durch Wertschöpfung in Dienstleistungsbereichen mit einem niedrigeren Produktivitätswachstum ersetzt wird. Die Arbeitslosigkeit steigt vorübergehend an, da freigesetzte Industriearbeitskräfte nicht unmittelbar in den Dienstleistungssektor integriert werden können (2024: 6,0 %, Prognose 2025: 6,3 %; Prognose 2026: 6,2 %). Das BIP wächst in den kommenden zwei Jahren nur moderat um 0,4 % (2025) bzw. 0,8 % (2026). Während der private Konsum aufgrund steigender Einkommen stabil bleibt, dämpft eine weiterhin hohe Sparquote die wirtschaftliche Dynamik. Die Baukonjunktur dürfte nach der Schwächephase im laufenden Jahr wieder leicht zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

2. Szenario (optimistischeres Alternativszenario): Im optimistischeren Alternativszenario bleibt der Standort Deutschland für Unternehmen attraktiv, da Produktionskapazitäten nur vorübergehend geringer ausgelastet sind und keine Deindustrialisierung einsetzt. Der Strukturwandel führt nicht nur zum Rückgang veralteter Technologien, sondern schafft auch neue Produktionsstrukturen im verarbeitenden Gewerbe. Voraussetzung dafür sind jedoch wirtschaftspolitische Maßnahmen wie sinkende Steuer- und Energiekosten, Bürokratieabbau sowie der Ausbau der Infrastruktur und des Arbeitskräftepotenzials. Durch die verbesserte Wettbewerbsfähigkeit nehmen Investitionen und Exporte zu, während die wirtschaftspolitische Unsicherheit abnimmt. Dies fördert das Produktivitätswachstum und beschleunigt die wirtschaftliche Erholung. Die Arbeitslosigkeit steigt vorübergehend nur marginal an und sinkt dann im Vergleich zum Basisszenario deutlich (Prognose: 2025: 6,1 %, Prognose 2026: 5,6 %). Das BIP wächst in den kommenden zwei Jahren mit 1,1 % (2025) bzw. 1,6 % (2026) doppelt so stark wie im vorher beschriebenen Basisszenario. Zudem gewinnt der private Konsum an Dynamik, da Arbeitseinkommen steigen und die Sparquote sinkt. Auch die Baukonjunktur stabilisiert sich und leistet im Prognosezeitraum einen positiven Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Inflation:

In beiden Szenarien nimmt der Inflationsdruck gleichermaßen ab, wobei für das Jahr 2025 eine unveränderte Inflationsrate von 2,3 % prognostiziert wird, bevor erst im Jahr 2026 eine Senkung auf 2,0 % erwartet wird. Die stagnierende Inflationsrate im Jahr 2025 ist auf preistreibende Sondereffekte

³ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

⁴ Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. Januar 2025

⁵ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 31. Januar 2025

⁶ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025

⁷ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 12. Dezember 2024

⁸ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q4 2024

⁹ Colliers, City Survey Q4 2024

¹⁰ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.01.2025

¹¹ Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

wie die Verteuerung des Deutschlandtickets, des Briefportos und der privaten Krankenversicherung zurückzuführen. Im weiteren Verlauf fallen die Lohnzuwächse im optimistischeren Alternativszenario zwar höher aus als im Basisszenario, jedoch bleiben die realen Lohnstückkosten in beiden Szenarien auf einem ähnlichen Niveau. Die höheren Löhne werden durch Produktivitätssteigerungen ausgeglichen, sodass kein zusätzlicher Inflationsdruck entsteht.

Gemäß Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 31. Januar 2025 wird die Inflationsrate im Januar 2025 voraussichtlich bei 2,3 % (Kerninflation bei 2,9 %) im Vergleich zum Vorjahresmonat liegen. Die Verbraucherpreise verzeichnen nach aktuellem Kenntnisstand im Januar 2025 einen Rückgang um 0,2 % im Vergleich zum Vormonat.

Auf das Gesamtjahr 2024 betrachtet, veröffentlicht das Statistische Bundesamt in der Pressekonferenz am 15. Januar 2025 einen Rückgang der preisbereinigten Bauinvestitionen i. H. v. insgesamt 3,5 % gegenüber 2023. Besonders betroffen waren die nichtstaatlichen Bauinvestitionen, die mit -4,3 % bereits das vierte Jahr in Folge sanken. Hauptgrund dafür waren die weiterhin hohen Baukosten, die trotz nachlassender Preisdynamik auf einem sehr hohen Niveau verblieben und seit 2019 insgesamt um rund 40 % gestiegen sind. Besonders stark war der Rückgang im Wohnungsbau mit -5,0 %, während die nichtstaatlichen Investitionen in Nichtwohnbauten, wie Fabriken und Bürogebäude, um 2,6 % zurückgingen. Im Gegensatz dazu stiegen die staatlichen Bauinvestitionen, insbesondere für Sanierungs- und Infrastrukturmaßnahmen um 1,2 % an. Die Investitionen in Ausrüstungen, insbesondere Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sanken um 5,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Der private Konsum ist weiterhin schwach und stieg im Jahr 2024 um lediglich 0,2 % im Vorjahresvergleich. Die Staatsausgaben hingegen zeigen mit +2,6 % einen deutlichen Anstieg, was die Konsumausgaben insgesamt etwas stabilisiert.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft spiegelt sich die schwierige wirtschaftliche Lage wider. Im Betrachtungszeitraum (Januar bis November 2024 gegenüber dem Vorjahr) wurde ein leichter Anstieg der preisbereinigten Importe um 0,2 % verzeichnet, wohingegen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 0,8 % zurückgingen. Besonders betroffen waren die Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen. Regional entwickelten sich die Exporte jedoch unterschiedlich: Während die Ausfuhren in die USA zunahmen, gingen sie in die EU-Staaten und insbesondere nach China zurück. Gleichzeitig konnte China seinen Weltmarktanteil bei Produkten, die auch für Deutschland zu den wichtigsten Exportgütern zählen (z. B. Kraftfahrzeuge, Maschinenbauprodukte), weiter ausbauen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen zwischen November 2023 und November 2024 um 3,1 %, wobei die Preise für Ausbauarbeiten (bspw. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen) im November 2024 mit + 3,8 % im Vergleich zum Vorjahresmonat deutlich stärker stiegen als die Preise für Rohbauarbeiten (bspw. Beton- und Mauerarbeiten), welche im Betrachtungszeitraum lediglich um 2,0 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 einen Rückgang von 3,8 %, nachdem das erste Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen noch mit einem Plus von 2,5 % gegenüber dem Vorquartal abschloss. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe (ohne Bau) sank deutlich um 3,0 %. Noch deutlicher war der Rückgang der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe mit einem Rückgang von 3,8 %. Die Bereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie Unternehmensdienstleister zeigten hingegen eine stagnierende Entwicklung.

Aktuelles:

Zwei politische Ereignisse prägen derzeit die weltweite Aufmerksamkeit und könnten die Wirtschaft sowie den Immobilienmarkt maßgeblich beeinflussen:

Zum einen der Wahlsieg von Donald Trump bei den US-Präsidentschaftswahlen am 5. November 2024, einhergehend mit seinem Amtsantritt als US-Präsident am 20. Januar 2025 bringen bereits erste

Anzeichen für mögliche Veränderungen in der US-Außen- und Wirtschaftspolitik mit sich. Zum anderen die politische Krise in Deutschland nach der Auflösung der Ampelkoalition. Nach der Entlassung von Finanzminister Christian Lindner am 6. November 2024 zog die FDP ihre Minister aus der Regierung zurück. Bundeskanzler Olaf Scholz stellte im Dezember 2024 die Vertrauensfrage und agiert bis zu den Neuwahlen am 23. Februar 2025 als Minderheitsregierung.

Beide politischen Entwicklungen schaffen Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Richtungswechsel und deren Einfluss auf Investitionen, Finanzierungsbedingungen sowie das Vertrauen der Marktakteure. Es bleibt weiter abzuwarten, inwieweit diese Ereignisse das wirtschaftliche Umfeld und den Immobilienmarkt mittel- bis langfristig prägen werden.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt beendete das Jahr 2024 mit dem stärksten Quartal seit zwei Jahren und erzielte jahresübergreifend ein Transaktionsvolumen von 35,3 Milliarden Euro – ein Plus von 14 % im Vergleich zum Vorjahr. Das starke vierte Quartal weckt Hoffnungen für 2025, jedoch bleiben geopolitische Unsicherheiten, wie beispielsweise der Regierungswechsel in den USA oder die Bundestagswahl in Deutschland, wichtige zu beobachtende Risikofaktoren. Dennoch hat der Markt bewiesen, dass er mit Herausforderungen umgehen kann, wie das moderate Wachstum 2024 verdeutlicht. Entscheidend für 2025 wird eine risikoadjustierte Investitionsstrategie sein, gestützt durch den erwarteten Zinssenkungskurs der Zentralbanken. Unter diesen Bedingungen wird eine moderate Markterholung mit einem Wachstum von 13 bis 19 % auf bis zu 42 Milliarden Euro erwartet.

Die Europäische Zentralbank hat am 30.01.2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im Sommer 2024 die Leitzinsen gesenkt. Der Einlagezins verringert sich um 0,25 % von 3,00 auf 2,75 %. Für die Investmentmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz aller politischen und konjunkturellen Unsicherheiten nach wie vor die stärkste Triebfeder. So stabilisiert ein niedriges Zinsniveau nicht nur die Werte, sondern erleichtert auch die Aufnahme des für größere Investments benötigten Fremdkapitals. Weitere Zinssenkungen können der schwächelnden Konjunktur hierbei die notwendigen Impulse verleihen, ohne dass kurzfristig eine erneute Inflationsgefahr drohen würde. Gemäß Prognosen wird die Europäische Zentralbank auch 2025 an der Zinsschraube drehen. Laut JLL deutet aktuell einiges auf ein Absinken des Einlagezinses auf um die zwei Prozent bis Ende 2025 hin. Dies wären dann rund 75 Basispunkte weniger als der aktuelle Wert. Durch den Anstieg der Stimmung im Finanzierungsmarkt hat sich das Plus hinsichtlich einer Einschätzung der finanzierenden Institute im letzten Quartal des Jahres 2024 verfestigt. Resultierend aus der Aufhellung dieses Indikators in Kombination mit einem wieder attraktiveren Zinsumfeld sollten Kreditausreichungen zunehmen, sodass Investoren künftig auch wieder mit einem größeren Fremdkapitalhebel agieren können.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich 2024 ein differenziertes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten 2024 ein Transaktionsvolumen von 7,9 Milliarden Euro und somit ein Plus von 8 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders das vierte Quartal sticht mit 3,1 Milliarden Euro - und somit mit 40 % des Jahresergebnisses - hervor.

Das Transaktionsvolumen im Büroimmobilienmarkt wuchs um rd. 6 % gegenüber dem Vorjahr mit rd. 5,5 Milliarden Euro, blieb aber hinter anderen Segmenten zurück. Großtransaktionen waren rar, jedoch nahm die Gesamtzahl der Transaktionen um 19 % gegenüber 2023 zu. Die Spitzenmieten im Büroimmobilienmarkt stiegen laut Colliers in sechs der Top-7-Lagen - Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart - erneut gegenüber dem Vorjahr an, wobei gerade in München (53,50 €/m², +11 %) und Düsseldorf (43,00 €/m², +8 %) der Anstieg deutlich war. Gleichzeitig überschritt die Leerstandsquote zum Jahresende 2024 erstmals seit 2013 mit 7,3 % die 7 %-Marke.

Einzelhandelsimmobilien erzielten 2024 ein Transaktionsvolumen von knapp 5,6 Milliarden Euro. Besonders Supermärkte und Fachmarktprodukte waren dabei im vergangenen Jahr gefragt und machten fast 40 % des Volumens aus. Im Einzelhandelssegment setzten innerstädtische Warenhäuser

und Shoppingcenter 2024 auf Transformation und Repositionierung. Gerade durch die Wiederbelebung der Innenstädte aufgrund des internationalen Städtetourismus versuchten Eigentümer und Investoren bei Einkaufszentren die strukturellen Herausforderungen mit erlebnisorientierten Konzepten anzugehen.

Der Wohnimmobilienmarkt dominierte 2024 mit 10,5 Milliarden Euro Transaktionsvolumen (30 % Marktanteil). Gerade das vierte Quartal war mit einem Transaktionsvolumen von 3,9 Milliarden Euro das transaktionsstärkste Quartal seit Anfang 2022. Steigende Mieten und hohe Belegungsquoten stärkten die Erträge, während im Wohnungsmarkt der Wohnraumneubau durch einen Rückgang der Baugenehmigungen um - 22,1 % bei Einfamilienhäusern, - 12,7 % bei Zweifamilienhäusern sowie - 22,4 % bei Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr weiterhin unter Druck blieb.

Trotz Unsicherheiten zeigt der deutsche Immobilienmarkt 2024 insgesamt positive Tendenzen. In den sieben größten Immobilienhochburgen wurden 16,8 Milliarden Euro (+ 39 % gegenüber dem Vorjahr) investiert. Besonders Berlin profitierte mit einem Transaktionsvolumen von 6,1 Milliarden Euro (+50 %) stark, gefolgt von München (3,2 Milliarden Euro) und Hamburg (2,4 Milliarden Euro).

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt zum Ende des Jahres 2024 wieder leicht positive Tendenzen. Die Zinssenkungen der EZB waren ein wichtiges Signal an den Markt und haben die Planbarkeit der Finanzierung für Investoren verbessert.

Aussicht 2025:

Im Jahr 2025 könnte laut JLL, Druck auf die Renditen entstehen. Durch die deutlich verbesserten Finanzierungsbedingungen steigt gemäß Prognosen der Wettbewerb um Topimmobilien unter den Käufern in allen Assetklassen. Gleichzeitig werden die Renditen insbesondere im Bereich Wohnen, Logistik-Industrie und in den lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien tendenziell nach unten zeigen, vor allem bei weiteren Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank. Gemäß Einschätzungen werden die Vermietungsmärkte 2025 das Fundament und die Basis der Investmentmärkte bilden. Abschließend betrachtet bleibt die Erholung des deutschen Immobilienmarkts zwar insgesamt zäh, jedoch wird das Jahr 2025 als günstiger Zeitpunkt prognostiziert, um als Kapitalanleger / Investor in gut positionierte und nachhaltige Immobilien zu investieren und somit vom Aufwärtspotential des beginnenden neuen Zyklus zu profitieren.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt des Landkreis Offenbach zeigte eine negative Entwicklung hinsichtlich der Anzahl an Transaktionen und des Geldumsatzes zwischen den Jahren 2015 bis 2023. Im Jahr 2015 betrug die Anzahl an Transaktionen rd. 3.500 und stieg bis 2019 auf rd. 4.000 Transaktionen an. Von 2019 bis 2023 war die Anzahl der Transaktionen stark rückläufig und sank bis auf rd. 2.400 Transaktionen im Jahr 2023. Die Anzahl der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe im Landkreis Offenbach lag im Jahr 2023 bei rd. 900 (exkl. Wohnungs- und Teileigentum), während die Anzahl der Kaufverträge von Wohnungseigentum rd. 1.200 betrug. Der Geldumsatz im Landkreis Offenbach betrug im Jahr 2023 rd. 1,23 Mrd. € (- rd. 185 Mio. € verglichen mit dem Vorjahr). Zu dem Jahr 2024 liegen dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag keine Kennzahlen vor.

Es stehen zum Abrufdatum 18.03.2025 keine vergleichbaren Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 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

Aus Sicht des Sachverständigen handelt es sich bei dem Wertermittlungsgegenstand um ein Liquidationsobjekt. Die aufstehenden Bebauungen befinden in einem sehr schlechten Zustand, die Bausubstanz ist grundsätzlich mittel- bis langfristig nicht erhaltenswert.

Für den typischen Erwerber dürfte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr – insbesondere aufgrund der Lage und Ausrichtung – primär die Freilegung des Grundstücks und ein anschließender Neubau im Fokus stehen. Dabei kommen aus Sicht des Sachverständigen sowohl Eigennutzer als auch Bauträger / Investoren als Erwerber infrage.

Der Verkehrswert ergibt sich aus dem Bodenwert vermindert um Freilegungskosten und wird dahingehend mittels des Liquidationswertverfahrens ermittelt. Der Bodenwert wird unter Heranziehung des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwerte) ermittelt. Die Anwendung des unmittelbaren Vergleichswertverfahrens ist aufgrund fehlender, hinreichend vergleichbarer Verkaufsfälle nicht möglich (gemäß telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises vom 27.03.2025).

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 des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 7420001) zum Stichtag 01.01.2024 bei 725 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	-
GFZ:	-
GRZ:	-

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	725 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	18.03.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung circa 15 Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	515 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			725

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.

Beim Wertermittlungsgrundstück 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.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. 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 als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

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. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 725 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 3/10	Baureifes Land	515	Ja	725,00	373.375 €

Bodenwert	(gesamt):	373.375 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	373.000 €

10. 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).

A. Freilegungskosten Doppelhaushälfte:

Die für den Rückbau der aufstehenden baulichen Anlagen erforderlichen Kosten können seitens des Sachverständigen nur grob geschätzt werden. Erst im Zuge einer Ausschreibung kann Klarheit hinsichtlich tatsächlich anfallender Kosten entstehen.

Freilegungskosten bestehen aus Abrisskosten einschließlich damit einhergehender Nebenkosten wie Genehmigungskosten, Kosten für Sicherungsmaßnahmen, Kosten für Umverlegung von Leitungen / Kabeln, Kosten der Entleerung / Entgasung von Öltanks, Kosten der Sperrmüllentsorgung, Folgekosten auf Nachbargrundstücken (z.B. bei gemeinsamer Giebelwand) und Kosten für Baustrom / Bauwasser / Bauleitung.

Einschätzung der Abbruchkosten mittels Bruttorauminhalt:

Basierend auf Literaturangaben sowie Erfahrungswerten liegen die Freilegungskosten zwischen 30 und 70 €/m³ Bruttorauminhalt. Im vorliegenden Fall werden aus Sicht des Sachverständigen 60 €/m³ - u.a. dadurch, dass es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Doppelhaushälfte handelt – als plausibel erachtet und in Ansatz gebracht.

Die Freilegungskosten – wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden – werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Doppelhaushälfte (gesamt: rd. 180 m² BGF – Annahme: im Mittel 2,30 m Geschosshöhe):

$$180 \text{ m}^2 \times 2,30 \text{ m} = 414 \text{ m}^3 \rightarrow 414 \text{ m}^3 \times 60 \text{ €/m}^3 = 24.840 \text{ €}$$

Gartenhütte

Pauschal: = 3.000 €

Gesamt: = 27.840 €

= rd. 28.000 €

Da dem Sachverständigen im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine Schnitte zur Verfügung gestellt werden konnten, wurden die Geschosshöhen anhand der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins pauschal angenommen.

Plausibilisierung der Abbruchkosten mittels Bruttogrundfläche:

Die ermittelten Freilegungskosten werden daher seitens des Sachverständigen über die Abbruchkosten per Quadratmeter BFG (Bruttogrundfläche) plausibilisiert.

Basierend auf Literaturangaben sowie Erfahrungswerten liegen die Abrisskosten zwischen 120 und 170 €/m² BGF. Im vorliegenden Fall werden aus Sicht des Sachverständigen 140 €/m² als plausibel erachtet und in Ansatz gebracht.

Doppelhaushälfte (gesamt: rd. 180 m² BGF):

180 m² x 140 €/m² = 25.200 €

Gartenhütte (hälftig)

Pauschal: = 3.000 €

Gesamt: = 28.200 €

= rd. 28.000 €

Ergebnis der Freilegungskosten für die Doppelhaushälfte:

Die in Abzug gebrachten Abrisskosten liegen demnach bei rd. 28.000 € und bewegen sich in einer üblichen Größenordnung.

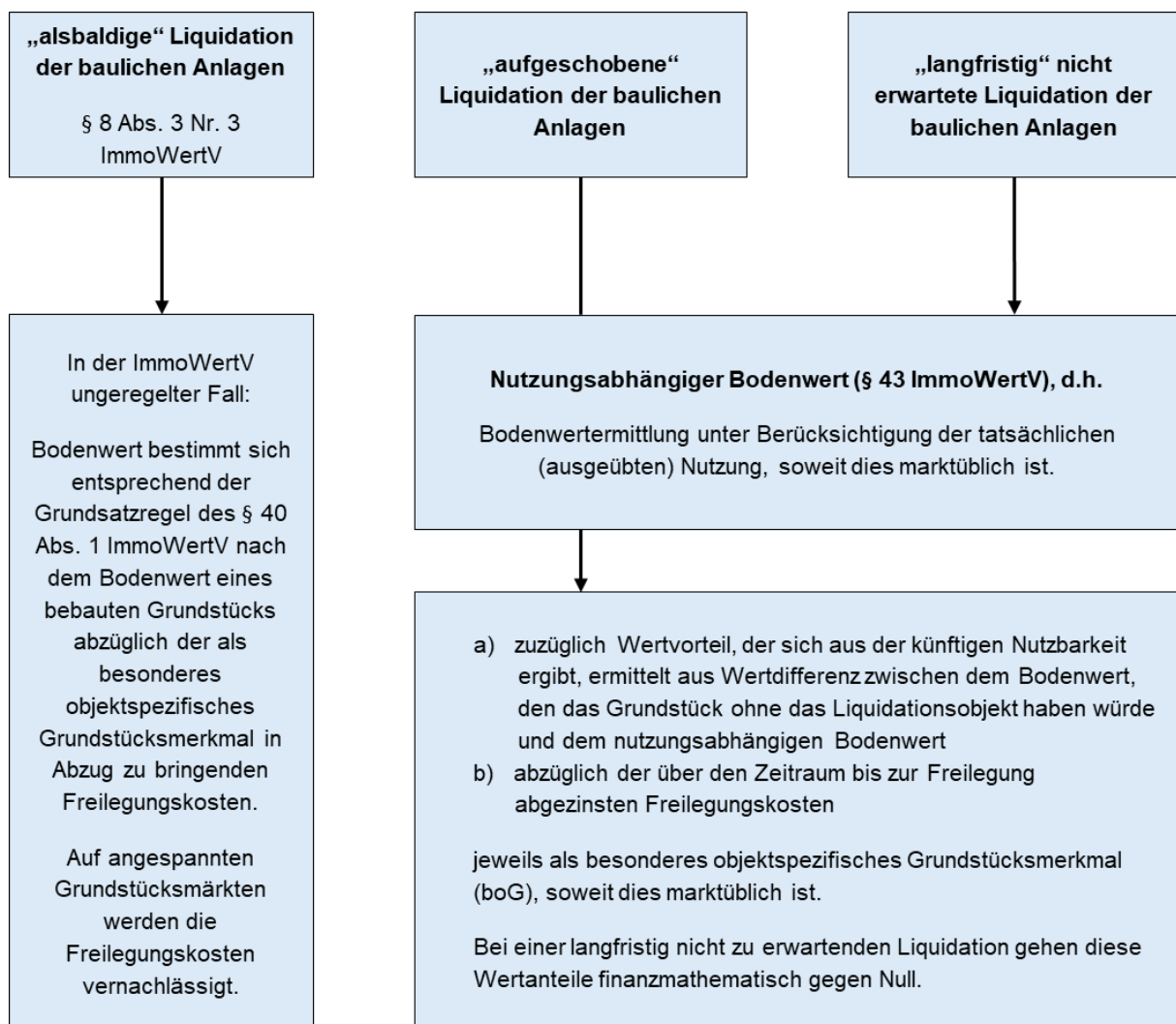
B. Freilegungskosten Gartenfläche:

Die Gartenfläche des Wertermittlungsobjektes ist zum Bewertungsstichtag stark verwuchert und vollgestellt mit nicht nutzbaren Gerätschaften. Um die Gartenfläche nutzbar zu machen, muss diese zunächst freigelegt und revitalisiert werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden diesbezüglich seitens des Sachverständigen Kosten i. H. v. rd. 5.000 € veranschlagt.

11. Liquidationswertverfahren

Die ImmoWertV 2021 unterscheidet zwischen drei Arten von Liquidationsobjekten und legt fest, wie der Liquidationswert im Rahmen der Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu bestimmen ist. Dabei werden drei Szenarien betrachtet: die „alsbaldige Freilegung“ der baulichen Anlagen gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV, die „aufgeschobene Freilegung“, bei der die Beseitigung nicht unmittelbar bevorsteht sowie die „langfristig nicht erwartete Freilegung“, die einer langfristig aufgeschobenen Freilegung entspricht. Zusätzlich kann auch der Fall einer vorgezogenen Freilegung vorliegen.

Die ImmoWertV lässt eine eindeutige Abgrenzung zwischen der aufgeschobenen und der langfristig nicht erwarteten Freilegung offen. Diese Unterscheidung ergibt sich jedoch aus der finanzmathematischen Bewertung. Im Falle einer aufgeschobenen Freilegung werden die Kosten der Freilegung sowie mögliche Veränderungen des Bodenwerts nur in ihrer abgezinsten Höhe – d.h. mit ihrem Bodenwert – berücksichtigt. Ist der Zeitraum bis zur Freilegung so lang, dass sich der Barwert rechnerisch auf die allgemeine Auf- und Abrundungsgenauigkeit reduziert, können diese Faktoren vernachlässigt werden. Infolgedessen erübrigt sich eine strikte Differenzierung zwischen aufgeschobener und langfristig nicht erwarteter Freilegung.



Berechnung des Liquidationswertes

Bei den aufstehenden Gebäuden handelt es sich i. S. d. § 8 (3) Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV um bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen. In Anbetracht der regionalen Baulandknappheit und der Verhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt erscheint eine alsbaldige Freilegung des Objekts im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich. Dies wird durch den während des Ortstermins festgestellten sehr schlechten Zustand des Gebäudes unterstützt, der möglicherweise statische Risiken birgt und Gefahren für Leib und Leben darstellen könnte. Zudem wird aus Sicht des Marktes / eines potenziellen Erwerbers eine Eigennutzung des Gebäudes in der Ist-Situation als weniger wahrscheinlich angesehen. Folglich wird im Rahmen des Gutachtens eine Wertermittlung auf Basis des Liquidationswerts zugrunde gelegt.

Unter Zugrundelegung des unter Abschnitt 9 ermittelten Bodenwertes sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Liquidationswert unter Annahme einer alsbaldigen Freilegung wie folgt:

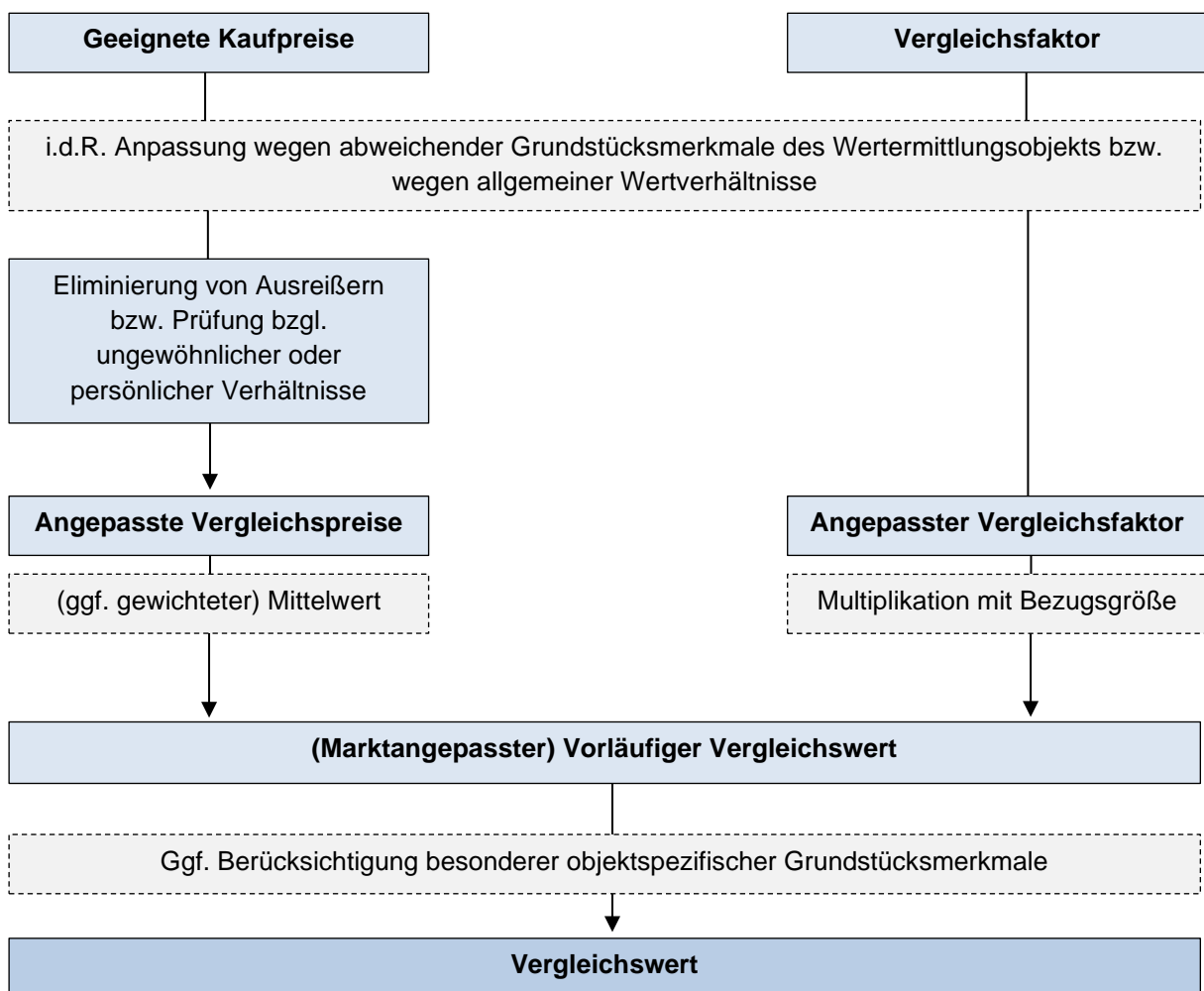
Bodenwert:	373.000 €
Abzgl. Freilegungskosten Doppelhaushälfte (boG):	- 28.000 €
<u>Abzgl. Freilegung Gartenfläche (boG):</u>	<u>- 5.000 €</u>
Liquidationswert:	340.000 €

12. 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.



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.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da nach telefonischer Rücksprache vom 27.03.2025 keine hinreichend vergleichbaren Kauffälle vorliegen, kann das Vergleichswertverfahren weder als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes noch zu Plausibilisierungszwecken herangezogen werden.

13. Würdigung

Da der Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes mittels des Liquidationswertverfahrens ermittelt wurde, entfällt eine Würdigung der Objektkennzahlen.

14. 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 der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Liquidationswert ab.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

340.000 €

(in Worten: Euro dreihundertvierzigtausend)

Darmstadt, den 08.04.2025

Wahid Hossaini, MRICS

15. 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

Blick in die anliegende Straße



Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Treppe zum Hauseingang



Verwitterte Holzverkleidung



Defektes Kellerfenster



Geräteschuppen



Gartenfläche



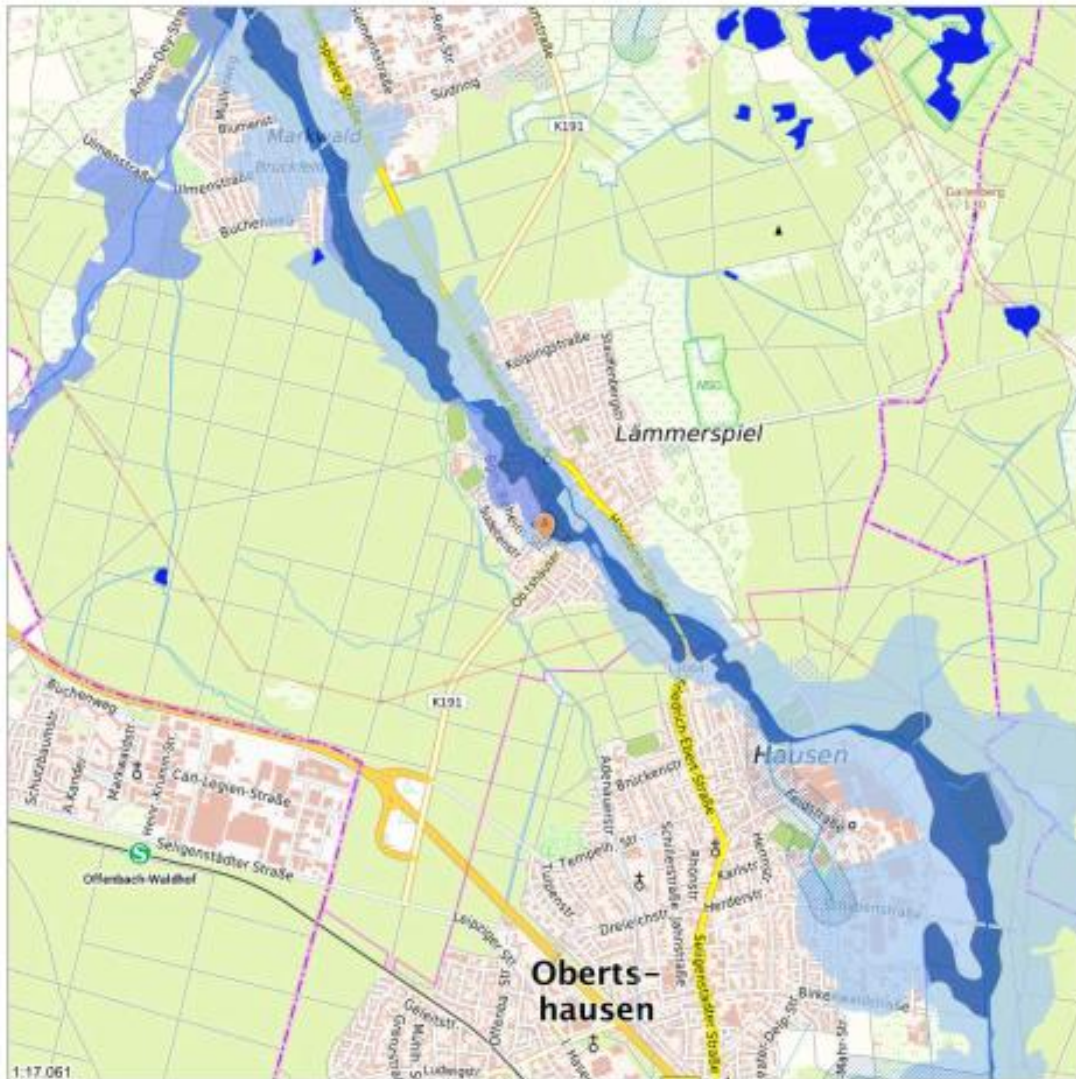
Anlage 3: Unwetterkarten

ZÜRS Hochwassergefährdung

63165 Mühlheim am Main, Bürgermeister-Beheim-Str.

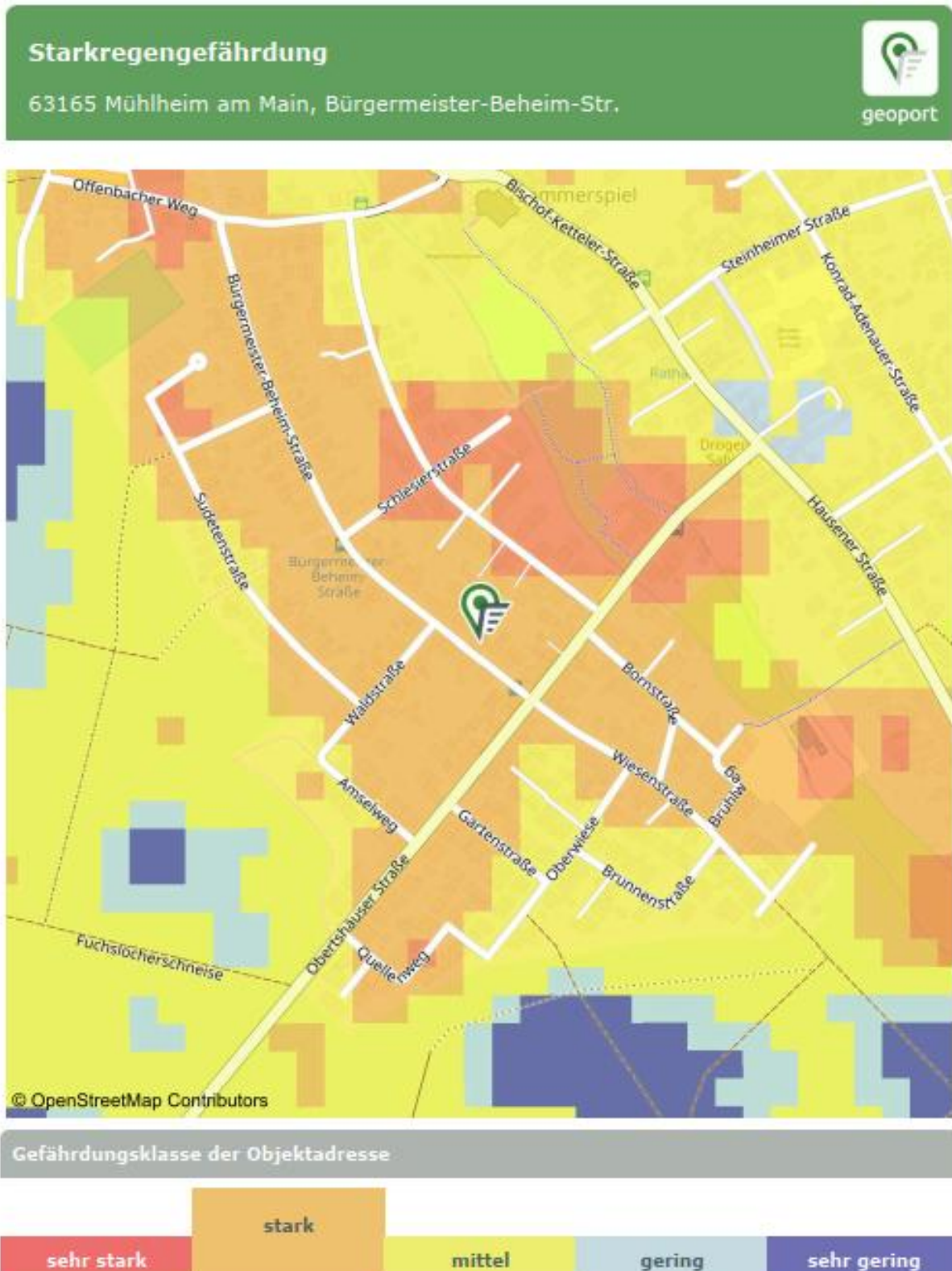


geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse





Anlage 4: Nebenfragen

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Wertermittlungsobjekt wird eigengenutzt. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Das Wertermittlungsobjekt ist nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Ein WEG-Verwalter existiert dahingehend nicht.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

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

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung erfolgen konnte und dahingehend keine finale Beurteilung möglich ist.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Es ist daher nicht bekannt, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Siehe Abschnitt 5.2 im Gutachten.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV Da 41.5 – Bodenschutz – vom 18.02.2025 ist das Grundstück in Mühlheim am Main, Gemarkung Lämmerspiel, Bürgermeister-Beheim-Straße 3, Flur 7, Flurstücks-Nr. 3/10 nicht in der Altflächendatei erfasst. Siehe Abschnitt 3.4 im Gutachten.