

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 21-000075

Wohnhaus mit Nebengebäude

PLZ, Ort	63477 Maintal
Straße	Hauptstr. 25 Lutherstraße 12
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
Aktenzeichen	42 K 13/21
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	01.09.2021
Qualitätsstichtag	01.09.2021



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

377.000 EUR

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten mit 51705 Zeichen (58183 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 336 m² großen Grundstück (Flurstück 251/64) in Maintal (Main-Kinzig-Kreis), im Ortsteil Hochstadt. Parallel zur Hauptstraße 25 befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus (Außenmaß ca. 7,10 x 6,60 m), das unter Satteldach in Fachwerkkonstruktion erstellt und vermutlich unterkellert ist. Das ursprüngliche Baujahr kann zweifelsfrei nicht festgestellt werden und wird nach dem äußeren Eindruck auf das 19. Jahrhundert geschätzt. Nach dem vorliegenden Lageplan befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiger unter Satteldach errichteter Anbau (Außenmaß ca. 5,00 x 9,20 m). Ferner ein Zwischenbau und ein Querriegel (Außenmaß ca. 12 x 2,80) parallel zur Lutherstraße 12 sowie ein zweigeschossiger Baukörper (vermutlich ehemalige Scheune Außenmaß ca. 8,50 x 12,50). Objektunterlagen sind gemäß Auskunft des Bauamtes im Archiv nicht vorhanden. Nach dem äußeren Eindruck zeigt sich eine leicht unterdurchschnittliche, sachliche, nutzungsorientierte Fachwerkkon-

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

info@oliver-margraf.de
www.oliver-margraf.de

Oliver M. Margraf
Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid.
Sachverständiger f. d. Bewertung v.
bebauten und unbebauten Grundstücken
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

Maarten C. L. Fijnaut MRICS
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

Tel.: 06106 666 111 DE36505201900342666337
Fax.: 06106 6398544 USt-Id.Nr. DE 244914746

struktion mit vermutlich alters-/nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen. Die Marktgängigkeit der zu bewertenden Immobilie wird aufgrund der Lage, des Objektcharakters, des vermutlich unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustandes und vor dem Hintergrund des aktuellen Nachfrageüberhangs als durchschnittlich eingestuft.

Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht!

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert	
		§ 194 BauGB	
Werte	Bodenwert		127.680
	Sachwert		444.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zugang	15,00%	66.600
Marktwert	Ableitung vom Sachwert		377.000

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundbuchdaten.....	7
3.	Beschreibung und Beurteilung	8
	Lagebeschreibung	8
	Grundstücksbeschreibung.....	10
	Gebäudebeschreibung	13
4.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	15
5.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	18
6.	Wertermittlung	19
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
7.	Ermittlung des Bodenwertes	20
	Methodik der Bodenwertermittlung	20
	Bodenwertermittlung	20
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	21
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	23
	Methodik der Sachwertermittlung.....	23
	Sachwertermittlung.....	24
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung.....	25
9.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	30
10.	Fragen des Gerichts.....	32
11.	Verzeichnis der Anlagen	33
	Fotodokumentation.....	33
12.	Literaturverzeichnis, Rechtsgrundlage, Abkürzungen.....	35
	Lageplan.....	38

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
Zweck der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.
Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen	<p>Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auskunft Altlastenverzeichnis• Auskunft Baulastenverzeichnis• Auskunft Bauplanungsrecht• Flurkarte• Grundbuchblatt• Grundstücksmarktbericht <p>Weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen nicht vor. Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.</p>
Wesentliche rechtliche Grundlagen	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen in der jeweils gültigen Fassung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Ertragswertrichtlinie – EW-RL Sachwertrichtlinie - SW-RL Vergleichswertrichtlinie - VW-RL• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Sachverhaltsfeststellungen	<p>Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.</p>

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haus-technik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Hinweis

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.

Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Aus Datenschutzgründen unterbleiben alle personenbezogenen Angaben. 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.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck durch den Auftraggeber zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung auftrags- oder verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Tag der Ortsbesichtigung

01.09.2021

Teilnehmer am Ortstermin

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 01.09.2021 von außen besichtigt. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 17.08.2021 zum Ortstermin eingeladen. Zum Ortstermin war keiner der Parteien anwesend. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen (Lageplan) und ist folglich mit Unsicherheiten behaftet.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten und eingeholten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung des Objektes und seiner Umgebung. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind demnach auch nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes und des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 19. Februar 2021

Amtsgericht: Hanau

Grundbuch von: Hochstadt

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	3588	1	Hochstadt	15	251/164	336,00

Gesamtfläche 336,00
davon zu bewerten 336,00

Abteilung I, Eigentümer

Siehe Grundbuchblatt

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
3588	5	1	251/164	Zwangsversteige- rungsvermerk	Ohne Werteeinfluss	

3. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

Der Main-Kinzig-Kreis ist der flächenmäßig größte Landkreis in Hessen. Während der westliche Teil zum Verdichtungsraum Rhein-Main gehört, ist der übrige Bereich eher ländlich geprägt. Der Landkreis blickt auf eine lange Tradition als Industriestandort zurück. Zunehmend gewinnt jedoch der Dienstleistungssektor an Bedeutung. Die Einwohnerentwicklung verlief in den zurückliegenden Jahren leicht positiv. Seit 1995 war ein Anstieg um knapp 2 % auf derzeit nahezu 412.000 Personen zu verzeichnen. Dabei lebt ein Großteil der Bevölkerung im westlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises. Zu den größten Städten zählen Hanau, Maintal und Bruchköbel.

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahnen: A 45 und A 66
Schnellstraßen: B 8, B 43, B 43a und B 45
Bundesstraßen: B 8 und B 45
Der Flughafen Frankfurt/Main ist ca. 30 Kilometer entfernt.

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Gut

Maintal (38.200 Einwohner) liegt zwischen Frankfurt am Main und Hanau. Die Stadt ist nach Hanau die zweitgrößte Stadt in Main-Kinzig-Kreis und besteht, abgesehen von der Kernstadt, aus den Stadtteilen Bischofsheim, Dörnigheim, Hochstadt und Wachenbuchen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in überdurchschnittlicher Wohnlage, rd. 3 km östlich vom Ortszentrum Maintal entfernt, im alten Ortskern von Hochstadt.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in geschlossene Bauweise.

Umwelteinflüsse

Zum Wertermittlungsstichtag ergaben sich keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen hinsichtlich der ausgeübten Nutzung.

ÖPNV-Anbindung

Maintal ist über die Bahnstrecke (Hanauer Bahn) mit Frankfurt am Main und Hanau verbunden. Der Haltepunkt Maintal West und der Bahnhof Maintal Ost liegen im Stadtgebiet. Der Haltepunkt Maintal West ist ca. 1 km südlich vom Bewertungsgrundstück entfernt. Weiterhin verfügt Maintal über ein Stadtbusnetz, welches die Maintaler Stadtteile untereinander verbindet und Maintal mit der Frankfurter U-Bahn-Station Enkheim.

Straßennetz

Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine voll ausgebaute Erschließungsstraße. Für den Individualverkehr besteht über die südlich verlaufende, vom Bewertungsobjekt aus gut erreichbare B8, B33 und A66 eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Parkplatzsituation

Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Versorgungsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im Umfeld erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Beurteilung der Standortqualität**Leicht überdurchschnittlich**

In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein leicht überdurchschnittliches Wohngebiet des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener Bauweise, die durch eine geringe Wohndichte gekennzeichnet ist, mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete), mit ausreichenden Grün- und Freiflächen. Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

Grundstücksbeschreibung**Grundstücksmerkmale**

Nach § 4 Abs. 2 i. V. m. §§ 5 und 6 ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.

- Die Lage und Strukturmerkmale (§§ 2, 4 Abs. 3 Nr. 1, 6 Abs. 4 ImmoWertV; siehe Makro- / Mikrolage).
- Maß der baulichen Nutzung.
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV).
- Ausformung, Topografie, Zuwegung (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV).
- Planerische Darstellung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).
- Anderweitige Nutzungsmöglichkeit (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).
- Die öffentlich rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen.

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstückszuschnitt und Topographie**Grundstücksform**

nahezu rechteckig
unregelmäßig

Straßenfront

ca. 6,60 m (entlang der Hauptstraße)

**Mittlere Tiefe
Topografische Lage**

ca. 30 m
eben

Höhenlage zur Straße

Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten**

Es besteht eine mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Einfriedung

An der Straßenfront besteht keine Einfriedung.

Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV)**Erschließung**

Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG sind gemäß Auskunft der Stadtverwaltung abgerechnet und bezahlt.

**Anschlüsse an Versorgungs- und
Abwasserleitung**

Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.

Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)**Altlasten- und Kampfmittelverdacht**

Gemäß vorgenannter Auskunft sind im Altlastenregister keine Eintragungen vorhanden. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente.

Hierauf wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft.

Eine Auskunft, das Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

Überbau

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

Wohnungsbindung

Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetz) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Denkmalschutz

Im vorliegenden Bewertungsfall besteht für die baulichen Anlagen ein Ensembleschutz (Gesamtanlage). Dies bedeutet, dass sämtliche baulichen Veränderungen im Außenbereich mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.

Für unter Denkmalschutz stehende Gebäude ergeben sich i. d. R. steuerliche Vorteile, so z. B. die Sonderabschreibungsmöglichkeiten für (Bau-)Kosten, die der Erhaltung des Denkmals dienen. Weiter bestehen u. U. Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fördergeldern. Darüber hinaus erfahren gut sanierte denkmalgeschützte Objekte oft einen Imagegewinn. Diesen Vorteilen stehen regelmäßig Nachteile (u. a. Erhaltungsverpflichtungen, Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen sowie Vorkaufsrechte) entgegen, sodass die Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes in jedem Einzelfall gegeneinander abgewägt werden müssen. Für die Grundstückswertermittlung können die Einschränkungen je nach Prägung wertmindernde, werterhöhende oder wertneutrale Auswirkungen haben. Im vorliegenden Bewertungsverfahren werden die Denkmaleigenschaften als wertneutral eingestuft.

Planerische Darstellung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)**Flächennutzungsplan**

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Baurecht

§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Baugenehmigung lag nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit Baulandreserven sind nicht vorhanden.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität)**

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

Baugenehmigung

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

Anmerkung

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

Gebäudebeschreibung**1 Baubeschreibung Wohnhaus****Gebäudetyp**

3.12 Mittelhäuser

Dachgeschoss

Dachgeschoss nicht ausgebaut

Erd-/Obergeschosse

Erd-, Obergeschoss

Kellergeschoss

Keller

Gebäude

Wohnhaus mit Nebengebäude

Parallel zur Hauptstraße 25 befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus (Außenmaß ca. 7,10 x 6,60 m), das unter Satteldach in Fachwerkkonstruktion erstellt und vermutlich unterkellert ist. Das ursprüngliche Baujahr kann zweifelsfrei nicht festgestellt werden und wird nach dem äußeren Eindruck auf das 19. Jahrhundert geschätzt. Nach dem vorliegenden Lageplan befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiger unter Satteldach errichteten Anbau (Außenmaß ca. 5,00 x 9,20 m). Ferner ein Zwischenbau und ein Querriegel (Außenmaß ca. 12 x 2,80) parallel zur Lutherstraße 12 sowie eine zweigeschossige Baukörper (vermutlich ehemalige Scheune Außenmaß ca. 8,50 x 12,50). Objektunterlagen sind gemäß Auskunft des Bauamtes im Archiv nicht vorhanden. Nach dem äußeren Eindruck zeigt sich eine leicht unterdurchschnittliche, sachliche, nutzungsorientierte Fachwerkkonstruktion mit vermutlich alters-/nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen. Die Marktgängigkeit der zu bewertenden Immobilie wird aufgrund der Lage, des Objektcharakters, des vermutlich unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustandes und vor dem Hintergrund des aktuellen Nachfrageüberhangs als durchschnittlich eingestuft.

Baujahr

19. Jahrhundert

Modernisierung

Nach dem äußeren Eindruck wurde Wohnhaus in unregelmäßigen Abständen instandgehalten. Die Fassadengestaltung sowie Dacheindeckung lässt auf eine Modernisierung ab ca. 2000 schließen.

Das gewichtete Jahr und der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen werden nach den Tatsachenfeststellungen im Ortstermin geschätzt. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades wird die Punkttabelle der Sachwerttrichtlinie - SW-RL(Anlage 4) zugrunde gelegt.

Nutzungsart

zu Wohnzwecken genutzt

Konzeption

Unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus

Keller

nicht bekannt

Erd-/Obergeschosse:

Umfassungswände:

vermutlich Holzfachwerk

Innenwände:

vermutlich Holzfachwerk

Geschossdecke:

Holzbalkendecke

Fassade: Kalkzementputz

Dach

Dachform: Steildach

Dachgeschossausbau: ausgebaut

Dacheindeckung: Ziegeldachstein

Dachrinnen / Fallrohre: vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

Ausstattung

Eine qualifizierte Aussage zur Ausstattung kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung nicht getroffen werden.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Außenanlagen

Nach dem äußeren Eindruck ist das Grundstück nahezu vollständig bebaut.

Beurteilung Objektqualität

Leicht unterdurchschnittlich

Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypisch leicht unterdurchschnittlichen Zustand.

- Architektur: leicht unterdurchschnittlich
- Bautechnik: vermutlich unterdurchschnittlich
- Funktion/Zuschnitt: nicht bekannt
- Grundriss: nicht bekannt
- Unterhaltungszustand: vermutlich unterdurchschnittlich

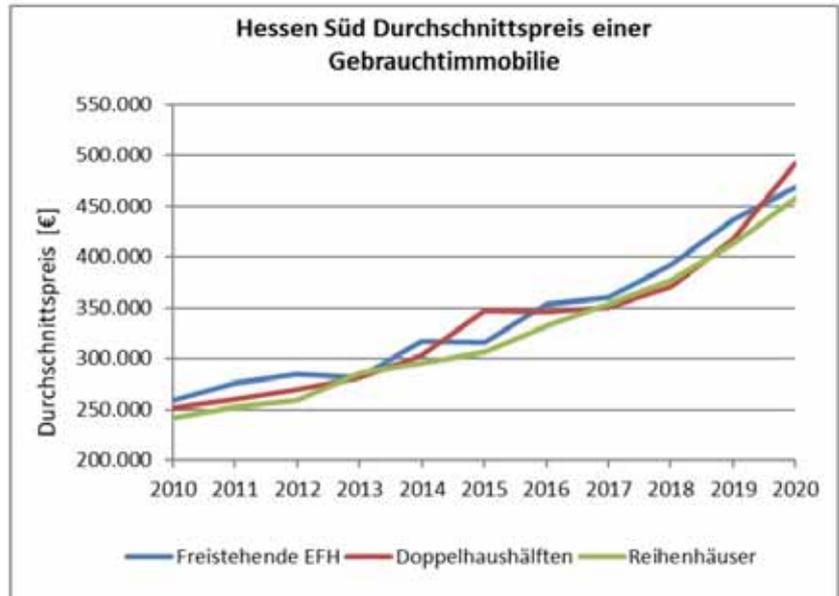
4. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse

Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie ist eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung nicht möglich. Die derzeit vorliegenden Marktdaten reflektieren den Zu-stand vor Ausbruch der aktuellen Pandemie. Gemäß vorliegenden Marktdaten war von leicht steigenden Verkaufs- und Mietpreisen auszugehen. Im Rhein-Main-Gebiet trifft eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum auf ein Unterangebot an Immobilien. Der hohe Nachfrageüberschuss hat in den vergangenen Jahren zu einem starken Preisanstieg geführt.

Die Anzahl der Transaktionen auf dem Immobilienmarkt ist weiterhin rückläufig und setzt damit den langjährigen Trend fort. Der Preisanstieg bleibt dagegen ungebrochen. Als Ursache kann die anhaltende Niedrigzinspolitik und die landesweit fortwährende Nachfrage nach werthaltigen Immobilien angenommen werden. Die Tatsache, dass die Baubranche darüber hinaus den Nachfrageüberschuss in weiten Teilen nicht decken kann, verstärkt den Anstieg zusätzlich. Nach Auswertung von annähernd 85% der im Jahr 2020 eingegangenen notariellen Urkunden erwarten die Gutachterausschüsse in ihren ersten Hochrechnungen mit rund 63.000 Kaufverträgen landesweit ein etwas geringeres Transaktionsvolumen als im Vorjahr (2019: 68.266 Kaufverträge). Der Rückgang ist in nahezu allen Marktsegmenten (unbebaut, bebaut und Eigentumswohnungen) zu verzeichnen. Dieser Trend ist aber nicht neu, sondern kann seit einigen Jahren beobachtet werden. Während die Anzahl der Transaktionen weiterhin konstant bis rückläufig war, blieben die Preise auf hohem Niveau bzw. zogen in einzelnen Segmenten noch weiter an. In Hessen weisen die Immobilienmärkte starke regionale Unterschiede auf. In den untersuchten Teilmärkten Hessens (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen) sind die Durchschnittspreise gegenüber dem Vorjahr in allen Bereichen gestiegen.





Quelle: Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen Januar 2021

Im Einzelnen zeichnen sich auf dem hessischen Immobilienmarkt folgende Trends ab: Die Durchschnittspreise für Bauplätze im Wohnsektor blieben in Hessen Nord in den letzten zehn Jahren mit geringfügigen Schwankungen (Wohnen: zwischen 80 €/m² und 90 €/m²) auf unverändertem Niveau. Die durchschnittlichen Bodenpreise für Wohnbauflächen in Hessen Süd entsprechen in etwa denen der beiden Vorjahre (2017: 385 €/m² und 2018: 400 €/m² und 2019: 390 €/m²). In den untersuchten Teilmärkten Hessens (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen) sind die Durchschnittspreise gegenüber dem Vorjahr in allen Bereichen gestiegen. Die durchschnittlichen Immobilienpreise für gebrauchte Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser: EFH, Doppelhaushälften: DHH und Reihenhäuser: RH) weisen in den letzten zehn Jahren eine kontinuierlich steigende Entwicklung auf. In der südlichen Landeshälfte beläuft sich danach die jährliche Preissteigerung im Mittel auf ca. +5,1% (EFH = 5,0%, DHH = 5,1% und RH = 5,2%), während sie in Hessen-Nord mit durchschnittlich ca. +4,5% (EFH = 3,9%, DHH = 4,6% und RH = 5,0%) etwas geringer ausfällt. Quelle: vdp Immobilienpreisindex 2020

Bevölkerungsveränderung

Insgesamt wird sich die Bevölkerung in den hessischen Regierungsbezirken in den kommenden Jahren sehr unterschiedlich entwickeln: Im Regierungsbezirk Darmstadt ist mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2020 zu rechnen. Erst danach setzt in Südhessen ein Schrumpfungsprozess ein, der bis zum **Jahr 2050 anhält. Dann werden im Vergleich zu heute etwa 3 %** Menschen weniger im Regierungsbezirk Darmstadt leben. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte mittelfristig stabil entwickeln werden.

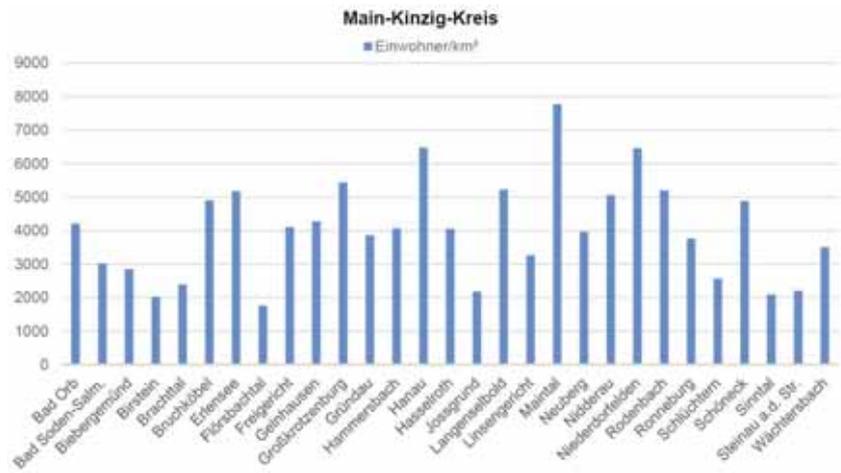


Abbildung 10 Bevölkerungsdichte im Wohnbaugebiet (W/M), Main-Kinzig-Kreis, Stand: 31.09.2018

5. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst, als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19.05.2010).

Die ImmoWertV gibt mit § 8 Abs. 1 Satz 2 für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens vor, dass mit der Methode die Maßstäbe und Mechanismen zur Anwendung kommen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen Käufer und Verkäufer bei ihren Preisverhandlungen zur Geltung kommen. Weiterhin sind die sonstigen Umstände des Einzelfalls i. d. R. vorrangig zu berücksichtigen. In erster Linie sind dies die für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Ausgangsdaten (z. B. ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise).

Grundlage für die Verfahrenswahl ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstücks. Die zur Anwendung kommende Methode muss mithin ein Abbild der Preismechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sein.

Bei der Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke ist nach § 16 Abs. 1 Satz 1 vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird dagegen vornehmlich auf das Ertrags- oder Sachwertverfahren zurückgegriffen. Diese Praxis ist darauf zurückzuführen, dass bebaute Grundstücke im Vergleich zu unbebauten Grundstücken üblicherweise eine große Individualität aufweisen und daher geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl selten zur Verfügung stehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ergänzende Informationen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sind zu finden: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebaurecht/immobilienwertermittlungs-verordnung/>

6. Wertermittlung

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätstichtag bestimmt. Der Qualitätstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach den in § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Wertermittlungsobjekts für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind. Grundsätzlich kann die Wertermittlung auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise (Vergleichspreise) in aller Regel nicht unmittelbar aus den verbleibenden Kaufpreisen ableiten. Die den Kaufpreisen zugrundeliegenden Vergleichsgrundstücke weisen nämlich i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu bewertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf; sie unterscheiden sich von dem zu bewertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Grundstücksmerkmalen. Darüber hinaus bezieht sich der Kaufpreis i. d. R. auf einen vom Wertermittlungstichtag abweichenden Zeitpunkt. Aufgrund einer mangelnden Anzahl von Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen, so auch hier, aus.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren für Objekte der vorliegenden Art ist nicht die geeignete Bewertungsgrundlage dar, da nicht die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht.

Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Anwendung, da vergleichbare Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) sowie dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Sachwertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen gemäß § 16 ff ImmoWertV sowie Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 251/164	336	380,00					Ja	127.680

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

127.680

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 251/164

Bodenrichtwert: 330,00 EUR/m²
Quelle: Bodenrichtwertkarte / Stand: 1. Januar 2020
+ 15,00% = 49,50 EUR/m²
= 379,50 EUR/m²

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwert	<p>Gemäß § 16 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungstich-tag gehandelt wurden.</p> <p>Bei der Bodenwertermittlung kann an Stelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert (§ 10, § 16 Absatz 1 ImmoWertV) verwendet werden, der in Bezug auf die zugrundeliegenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweist.</p>
Grundlage	Zonaler Bodenrichtwert in der bewerteten Lage.
Stichtag	01.01.2020
Bodenrichtwert	zonaler Bodenrichtwert (BRW) 330 €/m ²
Richtwertnummer	Zone 8
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung (wGFZ)	keine Angaben
Größe des Richtwertgrundstücks	250 m ²
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren wie u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung zu beurteilen.
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.
Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund

der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Für das Richtwertgrundstück wird keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts hinsichtlich der Größe ist daher nicht erforderlich.

Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Größe des Richtwertgrundstücks 250 m² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 336 m² und ist unwesentlich größer als das Richtwertgrundstücks. Es bedarf insofern keine direkte Anpassung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2020. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nur unwesentlich verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

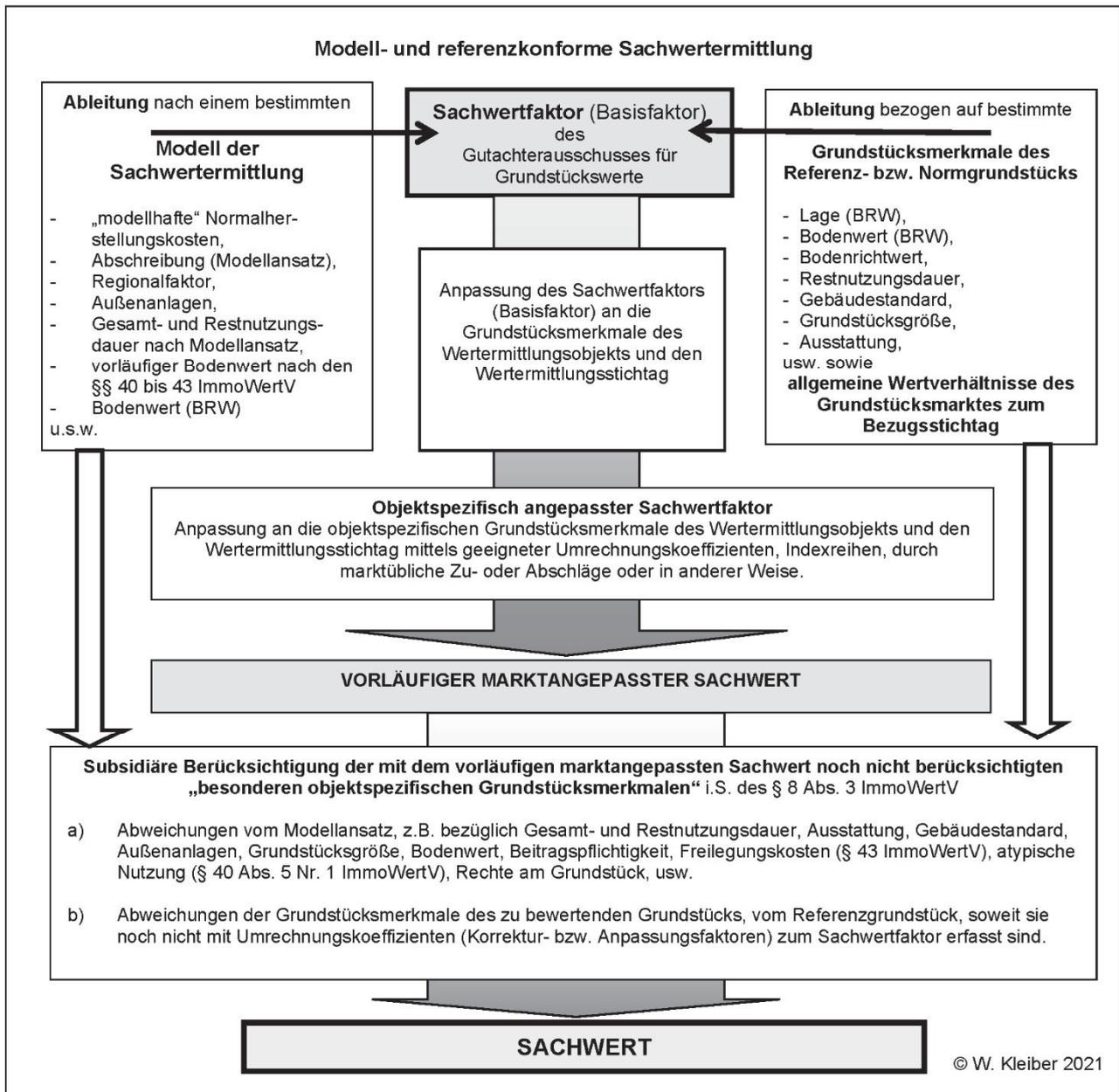
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2020 (Datengrundlage 2019). In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage verändert. Es ist daher eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen. Der objektspezifische Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der konjunkturellen Lage seit 2019, in Anlehnung an vergleichbare Städte, i. H. v. rd. 15 % angepasst.

Ableitung marktkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 380 €/m².

8. Ermittlung des Sachwertes

Methodik der Sachwertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Sachwertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Sachwertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswert-min-derung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR
				Jahre	Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Wohnhaus	1	1980	70	29	140,58 m² BGF	751	17,00	Linear	58,58	51.163
2	Anbau	1	1980	70	29	92,00 m² BGF	874	17,00	Linear	58,58	38.966
3	Querriegel	1	1980	70	29	33,60 m² BGF	600	17,00	Linear	58,58	9.769
4	Scheune	1	1980	70	29	212,50 m² BGF	600	17,00	Linear	58,58	61.788

Σ 161.686

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2021 = 1,3900

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	161.686
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00% 6.467
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	168.153
+ Bodenwert	127.680
Vorläufiger Sachwert	295.833
± Marktanpassung	50,00% 147.916
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	443.749
SACHWERT (gerundet)	444.000

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Volumen / Flächen (Bauwert)

Eine Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277, 2016-01) lag nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (Lageplan) eigenermittelt. Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Flächenangaben wird nicht gegeben. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Herstellungskosten

Der Sachwert wird nach § 22 Abs. 1 letzter Halbsatz ImmoWertV auf der Grundlage des einschlägigen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten und veröffentlichten Sachwertfaktors nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität ermittelt. Es wird auf die Kostenkennwerte der NHK 2010 unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufe), die dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entsprechen, abgestellt. Dabei handelt es sich nicht um die tatsächlich entstandenen Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind - soweit sie nicht gesondert ausgewiesen werden - im Baukostenansatz mit enthalten.

Ausstattungsstandard

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung wird durch 15 Tabellen der Standardmerkmale (Beschreibung des Gebäudestandards, Sachwertrichtlinie – SW-RL Anlage 2)¹ indirekt berücksichtigt. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Die NHK 2010 unterscheiden für Ein- und Zweifamilienhäuser 5 Standardstufen und für die anderen Nutzungsarten drei Standardstufen für insgesamt 9 Bauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Für die einzelnen Bauteile werden Wägungsanteile mitgeteilt, mit deren Hilfe ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde auf der Grundlage seiner wertrelevanten Standardmerkmale (gemäß Anlage 2 SW-RL) in einer entsprechenden Standardstufe eingeordnet². Für die Ermittlung der Kostenkennwerte wurde die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, berücksichtigt (Ermittlung des gewogenen Kostenkennwerts).

Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dach- und/oder Untergeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010, in Abhängigkeit des Ausbau- und Nutzungsgrads, nachfolgend berücksichtigt.

¹ Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

² Vgl. oben dargestellte Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten werden in § 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV definiert als die im Allgemeinen entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Nur die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten gehören nach § 22 Abs. 2 Satz 3 zu den berücksichtigungsfähigen Baunebenkosten. Die Höhe der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten hängt insbesondere von

- a) der Ausstattung des Bauwerks und
- b) der Höhe der Gesamtkosten

ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) inkl. der Baunebenkosten angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die objektspezifischen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) wurden zur besseren Vergleichbarkeit herausgerechnet und separat angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer richtet sich nach Anlage 3 der SW-RL und erfolgt in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren unter Einbeziehung der modellkonformen, objektspezifischen Eigenschaften.

Alterswertminderung

Für den Marktwert des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen der allgemeine Eindruck maßgebend, d. h. wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert. Dabei geben die divergierenden Baujahre der einzelnen Gebäudeteile und die Zeitpunkte der Modernisierungen oder Instandsetzungen lediglich einen Anhalt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Exakt berechenbar ist die anzusetzende Alterswertminderung nicht. Sie kann nur sachverständig nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geschätzt werden.

Grundsätzlich können nach § 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV

- durchgeführte Instandsetzungen
- oder Modernisierungen
- oder unterlassene Instandhaltungen
- oder andere Gegebenheiten

die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Wie schon in der ImmoWertV und in Nr. 4.3.1 SW-RL festgestellt, ist die Restnutzungsdauer nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Es ist die am Wertermittlungsstichtag weiterhin zu erwartende Restnutzungsdauer zu schätzen, wobei nur von der zukünftigen Erhaltung des Bauwerkes und nicht von einer Modernisierung auszugehen

ist. Sie entspricht dem Zeitraum, in dem das Gebäude noch wirtschaftlich genutzt werden kann oder der Anzahl der noch zu erwartenden Jahreserträge.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des geschätzten Baujahrs der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des gewichteten Modernisierungsgrades mit 15 Jahren geschätzt

Außenanlagen

Unter dem Begriff Außenanlagen werden alle baulichen Anlagen verstanden, die sich außerhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb von Grundstücksgrenzen oder der wirtschaftlichen Einheitsbildung befinden. Zu den baulichen Außenanlagen gelten z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den weiteren Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Im vorliegenden Fall werden 4 % als angemessen eingestuft.

Korrekturen

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind Bundesmittelwerte. Tatsächlich weichen jedoch die gewöhnlichen Herstellungskosten baulicher Anlagen in den Regionen (Bundesländern) und Ballungsräumen (Ortsgrößen) teilweise erheblich voneinander ab. Die sich auf das Bundesgebiet beziehenden Kostenkennwerte (der NHK 2010) werden durch Orts- und Regionalfaktoren bzw. mithilfe eines kombinierten Orts- und Regionalfaktors der örtlichen Lage angepasst.

Sachwert (Marktanpassung)

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde nachfolgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m²]						
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 399	400 - 499	500 - 700	700-1000
100.000	1,48						
150.000	1,28	1,62	1,89				
200.000	1,16	1,40	1,65	1,74	1,84		
250.000	1,07	1,25	1,48	1,55	1,65	1,70	
300.000		1,14	1,36	1,42	1,52	1,55	1,67
350.000			1,26	1,31	1,41	1,44	1,55
400.000				1,23	1,32	1,34	1,46
450.000					1,25	1,27	1,37
500.000					1,19	1,20	1,31
550.000						1,15	1,25
600.000						1,10	1,20
650.000							1,15
700.000							1,11
Merkmale der Datengrundlage							
Anzahl Kauffälle	26	66	77	56	74	135	217
Bestimmtheitsmaß R²	0,30	0,54	0,43	0,43	0,42	0,48	0,39
Ø vorl. Sachwert [€]	168.000	207.800	229.750	265.200	260.600	307.100	377.150
Ø Grundstücksgröße [m²]	410	370	330	300	270	280	280
Ø BRW [m²]	76	145	255	351	444	598	874
Ø RND [Jahre]	37	40	37	41	37	36	35
Ø Standardstufe	2,7	2,8	2,7	2,9	2,6	2,7	2,6
Ø BGF [m²]	249	251	266	253	261	257	255
Ø Wohnfläche [m²]	126	134	137	131	136	130	132
Ø Wert Außenanlage [€]	5.900	6.750	6.400	7.800	7.000	7.600	9.450
Ø Wert Nebengebäude [€]	3.700	4.150	5.800	5.250	6.350	4.550	4.150
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,16	0,19	0,24	0,27	0,28	0,37	0,43
Ø Gebäudefaktor [€/m²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	1.680	2.160	2.640	3.100	3.160	3.700	4.410

Unter Einbeziehung objektspezifischen Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung und den Marktverhältnissen zum Stichtag, wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes mit 1,50 berücksichtigt.

Sicherheitsabschlag

Da das Wertermittlungsobjekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sach-, Vergleichs- oder Ertragswert angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und durch mögliche Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale wird ein Sicherheitsabschlag von rd. 15 % als sachgerecht beurteilt.

Brutto-Grundfläche

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. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer werden entsprechend in Ansatz gebracht. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, wird ggf. ihr Wert einfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung berücksichtigt.

In Gebäude		Faktor /	Länge	Breite	Höhe	Fläche	BGF
	Beschreibung	Geschosse	m	m	m	m ²	m ²
1	Wohnhaus UG bis DG	3,00	7,10	6,60		140,58	140,58
2	Anbau EG bis DG	2,00	9,20	5,00		92,00	92,00
3	Querriegel	1,00	12,00	2,80		33,60	33,60
4	Scheune EG - OG	2,00	12,50	8,50		212,50	212,50

9. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert	
		§ 194 BauGB	
Werte	Bodenwert		127.680
	Sachwert		444.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zugang	15,00%	66.600
Marktwert	Ableitung vom Sachwert		377.000

Wertermittlung für das Grundstück Hauptstr. 25 Lutherstraße 12
63477 Maintal

Wertermittlungsstichtag 01.09.2021

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

377.000 EUR

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 08.12.2022

Oliver M.Margraf

10. Fragen des Gerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
Zubehör	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

11. Verzeichnis der Anlagen

Fotodokumentation

Außenansicht
Luftaufnahme



Außenansicht
Hauptstraße



Außenansicht
Lutherstraße



Außenansicht
Straßenflucht



12. Literaturverzeichnis, Rechtsgrundlage, Abkürzungen

Verwendete Literatur

- [1] **Kleiber digital:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeigerverlag, Köln 2018
- [2] **Dr. Peter Schwirley, Dr. Marc Dickersbach:** „Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten“, 3. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
- [3] **Der Immobilienbewerter:** „Zeitschrift für die Bewertungspraxis“, Bundesanzeiger Verlag GmbH
- [4] **Kröll / Hausmann / Rolf:** „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage 2015, Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH
- [5] **Kleiber, Simon, Weyers (Hrsg.):** Schriftenreihe „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [6] **Hans-Georg Tillmann; Wolfgang Kleiber; Wolfgang Seitz:** „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
- [7] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

Rechtsgrundlagen

- [1] **Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- [2] **Immobilienwertermittlungsverordnung** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 27. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25)
- [3] **Wertermittlungsrichtlinien** – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der jeweils gültigen Fassung
- [4] Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- [5] Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- [6] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- [7] **Baunutzungsverordnung** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- [8] **Wohnflächenverordnung** - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)
- [9] **Betriebskostenverordnung** - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)
- [10] **DIN 276** – Kosten im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1993
- [11] **DIN 277** – Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1987
- [12] **Energieeinsparverordnung** - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung vom 24.07.2007 (EnEV 2007)
- [13] **Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung** - Viertes Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 4. Juli 2013

Abkürzungen soweit verwendet

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
Alterswertgem. Herstellungsk.	Alterswertgeminderte Herstellungskosten
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoß
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
Entschäd.-Anteil	Entschädigungsanteil
FeWo	Ferienwohnung
GAA	Gutachterausschuss
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
marktübl.	marktüblich
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p.a.	per anno
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
Stk	Stück
TE	Teileigentum
UR	umbauter Raum

Verm.-dauer	Vermietungsdauer
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
wg.	wegen
WNFL	Wohn-/Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
zeitl.	zeitlich

Lageplan



Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 11.02.2021
Antrag: 200818800-1
AZ: 100/8944241/CRW Lüll

Flurstück: 251/164
Flur: 15
Gemarkung: Hochstadt

Gemeinde: Maintal
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt

