



Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Anschrift:	Maintal 63477 Eichenheege 10
Objektart:	Garage G4
Aktenzeichen:	42 K 21/24
Verkehrswert (unbelastet):	13.500 €
Lasten Abt. II:	5.000 €
Verkehrswert (belastet):	8.500 €
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Zwangsversteigerungsabteilung
Wertermittlungsstichtag:	13.09.2024
Qualitätsstichtag:	13.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	13.09.2024
Adresse	An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Telefon	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 31 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Es wird in 4-facher Ausfertigung erstellt.



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Eigentümer/-in	3
1.4 Datum des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	3
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
1.12 Allgemeine Hinweise	6
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	8
3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch)	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	8
3.3 Bestandsverzeichnis	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	9
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	9
3.6 Teilungserklärung	11
3.7 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	12
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	13
4.1 Makrolage	13
4.2 Mikrolage	14
4.3 Beurteilung Wohnlage	15
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	16
5.1 Grundstücksmerkmale	16
5.2 Altlasten	16
5.3 Immissionen	16
5.4 Hochwasserrisiko	16
5.5 Außenanlagen	17
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	18
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	18
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	18
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	18
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	18
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	19



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	20
7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung	20
7.2 Baubeschreibung	20
7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen	20
8. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	21
9. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	22
10. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	24
11. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)	25
11.1 Erläuterungen zum Vergleichswert	25
11.2 Begründung des Ansatzes	26
12. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	28
12.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	28
12.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	28
12.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	28
13. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	29
14. LITERATURVERZEICHNIS	30
14.1 Literatur	30
14.2 Rechtsgrundlagen	30
14.3 Sonstiges	30
15. ANLAGEN	31
Anhang I – Fotodokumentation	32
Anhang II – Makrolage, Mikrolage	33
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	34
Anhang IV – Grundriss	35
Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung	36
Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben	38



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung
Nussallee 17
63450 Hanau

1.2 Objekt

Garage G4
Eichenheege 10 in 63477 Maintal

Interne Gutachtennummer - AGH-034-2024-63477-3

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

25.06.2024

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Geschäftsnummer 42 K 20/24) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 13.09.2024

Anwesende: RA als Vertreter der Gläubigerpartei
Herr Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung: Der Bewertungsgegenstand wurde von außen und innen besichtigt. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt.

1.7 Wertermittlungstichtag

13.09.2024

1.8 Qualitätsstichtag

13.09.2024

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.



1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde kein mitzuversteigerndes Zubehör vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Hanau	25.06.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	24.05.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	15.05.2024
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 20/24	25.06.2024
Bestellung eines Nießbrauchsrechtes	27.10.2011
Ergänzung der Bestellung eines Nießbrauchsrechtes	17.11.2011
Grundbuchauszug	25.06.2024
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft, Regierungspräsidium Darmstadt	05.09.2024
Auskunft zum Bauplanungsrecht, Stadtplanungsamt Maintal	27.08.2024
Auskunft aus den Grundakten, UR-Nr. 491/06	12.09.2006
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	20.11.2024
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Abwasserbeiträge nach KAG, Stadt Maintal	30.08.2024
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Amt für Bodenmanagement Büdingen	29.11.2024
Bauakteneinsicht – eingesehen am:	13.09.2024
<ul style="list-style-type: none"> Bauschein Nr. 1113/64 – Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 48 Wohnungen und Grundstücksentwässerung 	06.08.1964
<ul style="list-style-type: none"> Bauschein Nr. 499/65 – 48 Wohnungen sowie Grundstücksentwässerung nach dem Gesamtentwässerungsplan im Bauschein-Nr. 1113/64 	03.04.1965
<ul style="list-style-type: none"> Bauschein Nr. 1451/65 – Neubau von 60 Stück Garagen in Fertigbauweise für PKW und 51 Abstellplätze 	16.08.1965
<ul style="list-style-type: none"> Bauschein 1589/67 – Nutzungsänderung einer 2-Zimmerwohnung zu einer Trinkhalle 	19.09.1967
<ul style="list-style-type: none"> Ölunfall in Maintal-Dörnigheim, Eichenheege 10 	11.10.1985
<ul style="list-style-type: none"> Verdacht auf Boden- und Grundwasserverunreinigung 	06.02.1986 11.03.1986
Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2024
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024	Juli 2024



Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2024	Mai 2024
Kaufkraft 2024 - Michael Bauer Research GmbH	2024
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	21.11.2024
Paket Unwetterisiko, geoport	21.11.2024
Unterlagen der Hausverwaltung übermittelt am:	03.12.2024
• Aufteilungsplan Kellergeschoss	1965
• Grundriss Kellergeschoss	10.07.1963
• Grundriss Erdgeschoss	Dezember 1963
• Grundriss Normalgeschoss	Dezember 1963
• Flächenberechnung 2-, 3-, 4-Zimmer Wohnungen	k.A.
• Lageplan Garagen	August 1966
• Nutzungsregelung Garagen/Stellplätze	29.10.1973
• Schnitt	10.12.1963
• Teilungserklärung	29.11.1971
• Wirtschaftsplan 2024	26.06.2023
Unterlagen der Gläubigerpartei übermittelt am:	26.08.2024
• Bewilligung und Antrag auf Eintragung einer Nutzungsregelung	29.10.1973
• Grundriss Erdgeschoss	Dezember 1963
• Grundriss Kellergeschoss	10.07.1963
• Grundriss Normalgeschoss	Dezember 1963
• Lageplan Garagen	August 1966
• Protokoll der Eigentümerversammlung 2021	07.07.2021
• Protokoll der Eigentümerversammlung 2022	30.06.2022
• Protokoll der Eigentümerversammlung 2023	16.10.2023
• Schnitt	10.12.1963
• Teilungserklärung	29.11.1971
vdp Research GmbH, PLZ 63477	21.11.2024
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	13.09.2024
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	13.09.2024



1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes wird unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um den Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. G 4 mit der Adresse „Eichenheege 10 in 63477 Maintal“. Die WEG besteht aus einem vollständig unterkellertem, 8-geschossigem Mehrfamilienwohnhaus, einem Garagenkomplex mit 24 Garagen und 15 Außenstellplätzen.

Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit gelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und mit Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

Wirtschaftsplan

Die Verwaltungskosten für das Bewertungsobjekt betragen für die Abrechnungsperiode 01.01.2024 – 31.12.2024 - 42 € p.a.

Die Erhaltungsrücklage für das Bewertungsobjekt beträgt für die Abrechnungsperiode 01.01.2024 – 31.12.2024 – 175,33 € p.a.

Der Anteil an der Erhaltungsrücklage betrug zum 11.06.2024 – 1.787,51 €.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben (Wohnungsgrundbuch)

Grundbuchauszug vom: 25.06.2024
Letzte Änderung vom: 23.05.2024
Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Dörnigheim
Band: -
Blatt: 5931

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
1	Dörnigheim	23	16/41	Hof- und Gebäudefläche Eichenheege 10	4.119
Summe					4.119

4,630 / 1.000 Miteigentumsanteil

Anteilige Fläche	19,07
------------------	-------

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

Im Grundbuch ist folgendes im Bestandsverzeichnis bestimmt:

„Miteigentumsanteil von 4,630 Tausendsteln an dem Grundstück Gemarkung Dörnigheim, Flur 23, Flurstück 16/41, Hof- und Gebäudefläche Eichenheege 10, 4.119 m² Größe, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G 4 bezeichneten Garage. Die zu den in Blatt 5580 bis 5951 eingetragenen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränken sich gegenseitig. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. November 1971 eingetragen am 2. Mai 1972.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 2144 hierher übertragen am 2. Mai 1972.

Hinsichtlich der auf dem Grundstück befindlichen Kraftfahrzeugabstellplätze Nr. 1 bis 9 und 12 bis 15 ist eine Nutzungsregelung getroffen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. Oktober 1973/7, Januar 1974 eingetragen am 21. Januar 1974.“



3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II der Grundbücher sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1 – Grunddienstbarkeit

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „*Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 23 Flurstück 16/40 eingetragen in Blatt 5441 bis 5488, bestehend in dem Recht auf Mitbenutzung der gesamten Anlagen der Zentralheizung und der Warmwasserbereitung. Als Wertersatz ist ein Höchstbetrag von 3.000,0 DM bestimmt. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 2. Dezember 1970 eingetragen am 8. Februar 1971 in Blatt 2144 und nach Entstehung von Sondereigentum aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes nach Blatt 5880 bis 5951 übertragen am 2. Mai 1972.*“

Beurteilung:

Die Eintragungsbewilligung lag nicht vor. Dienstbarkeitsberechtigter ist der Eigentümer der nördlich gelegenen Liegenschaft. Gemäß Eintragung nutzt die nördlich gelegene Liegenschaft die Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung des Objektes Eichenheege 10. Es kann davon ausgegangen werden, dass Regelungen hinsichtlich der anteiligen Kostentragung getroffen wurden. Es handelt sich um eine übliche Eintragung für Liegenschaften dieser Art und Größenordnung. Ein Werteinfluss für das Bewertungsobjekt besteht nicht.

Lfd. Nr. 3 – Grunddienstbarkeit

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „*Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 23 Flurstück 16/40 (eingetragen in Blatt 4031 bis 4078) und Flurstück 16/29 (eingetragen in Blatt 3983 bis 4030), bestehend in dem Recht, den auf dem belasteten Grundstück befindlichen Kinderspielplatz zu benutzen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. Mai 1973 im Range vor dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 12. November 1973.*“

Beurteilung:

Die Eintragungsbewilligung lag nicht vor. Dienstbarkeitsberechtigter ist der Eigentümer der nördlich gelegenen Liegenschaft. Gemäß Eintragung nutzt die nördlich gelegene Liegenschaft den Spielplatz des Objektes Eichenheege 10 mit. Es kann davon ausgegangen werden, dass Regelungen hinsichtlich der anteiligen Kostentragung getroffen wurden. Es handelt sich um eine übliche Eintragung für Liegenschaften dieser Art und Größenordnung. Ein Werteinfluss für das Bewertungsobjekt besteht nicht.

Lfd. Nr. 6 – Nießbrauch

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „*Nießbrauch für X, geb. am X; löschar bei Todesnachweis, gemäß Bewilligung vom 17.11.2011 (UR-Nr. 830/11 Notar x) eingetragen am 24.11.2011.*“



Die Eintragungsbewilligung lag vor. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Ich räume hiermit X das lebenslängliche und unentgeltliche Nießbrauchsrecht an dem vorgenannten Grundbesitz ein.

Danach ist diese berechtigt, sämtliche Nutzungen aus dem Grundbesitz zu ziehen und verpflichtet, sämtliche auf dem Vertragsgegenstand ruhenden privaten und öffentlichen Lasten zu tragen. Die Nießbraucherin hat auch die nach der gesetzlichen Lastenverteilungsregelung dem Eigentümer obliegenden privaten Lasten zu tragen, insbesondere die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen. Das Recht die Ausübung des Nießbrauches einem Dritten zu überlassen wird ausgeschlossen.

Der Jahreswert des Nießbrauchsrechtes wird mit 600,- EUR angegeben.“

Ergänzung vom 17.11.2011

„[...] Ich bewillige und beantrage die Eintragung dieses Nießbrauchsrechtes im Grundbuch mit dem Zusatz, dass zur Löschung des Rechtes der Nachweis des Todes der Berechtigten genügen soll.“

Beurteilung

Ein Nießbrauchrecht (§§ 1030 bis 1089 BGB) an einem Grundstück ist das dingliche Recht zur Nutzung des Grundstückes und dessen Zubehör. Es kann durch den Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt werden. Es ist nicht vererblich und nicht übertragbar. Es erlischt mit dem Tode des Berechtigten. Mit einem Nießbrauch können Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnungs- und Teileigentumsrechte und Miteigentumsanteile belastet werden. Der Eigentümer wird unter Umständen von der Nutzung seines Grundstückes oder Rechtes ausgeschlossen und erhält somit auch keine Erträge wie Mieten und Pachten. Das Grundstück ist im Prinzip unverwertbar. Ein Kreditinstitut kann eine Beleihung vornehmen, wenn ihm der Vorrang eingeräumt wird oder der Nießbrauchberechtigte persönlich vollstreckbar mithaftet, da ihm die Erträge aus dem Grundstück zustehen, aus denen im Zweifel der Kapitaldienst erbracht werden soll.

Der Nießbrauch unterscheidet sich vom Eigentum am Grundstück nur insoweit, als es dem Nießbraucher kein Recht zur Einwirkung auf die Substanz des Grundstücks gibt. Dem Nießbraucher stehen alle Einnahmen aus dem Grundstück zu; er hat dafür alle durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks entstehenden Kosten und Lasten zu tragen. Der Nießbraucher darf auch die Abschreibung für Abnutzung (AfA) in Anspruch nehmen. Der Nießbrauch wird am häufigsten bei der Erbfolge eingeräumt.

Für Wertermittlungen eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks sind der jährliche Geldwert (Reinertrag) der rechtlich zulässigen und möglichen Nutzung, das Alter des Nießbrauchers und der marktgerechte Liegenschaftszinssatz von entscheidender Bedeutung. Es besteht die Unsicherheit hinsichtlich der Laufzeit des Rechts, zumal ein Käufer aus dem Grundstück keine Erträge ziehen kann, solange der Nießbraucher lebt. Verkäufe derartig belasteter Grundstücke sind äußerst selten und werden auch von den Gutachterausschüssen i.d.R. nicht registriert, sodass jegliche Datengrundlage fehlt.



Die Wertermittlung der Belastung durch den Nießbrauch erfolgt bei der Vergleichswertermittlung. Der Wert der Belastung wird auftragsgemäß separat ausgewiesen.

Lfd. Nr. 7 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 – Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 21/24); eingetragen am 23.05.2024.“

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt, um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperrung ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Teilungserklärung

Die Teilungserklärung (UR-Nr. 2939/1971) vom 29.11.1971 lag vor. Für das Bewertungsobjekt sind u.a. folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- MEA 4,630/1000 verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit G 4 bezeichneten Garage.
- Die Aufteilung von Nutzen und Lasten des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach Miteigentumsanteilen.
- Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet.
- Es ist durch den Verwalter ein Wirtschaftsplan zu erstellen.

Die Bewilligung und Antrag auf Eintragung einer Nutzungsregelung 29.10.1973 vom 29.11.1971 lag ebenfalls vor.

Hinweis

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung lag dem Sachverständigen nicht vor. Die Aufteilungspläne lagen zur Wertermittlung vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Teileigentum an der Garage G 4 begründet wurde.



3.7 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Main-Kinzig-Kreis
Stadt	Maintal
Ortsteil	Dörnigheim
Einwohnerzahl	ca. 39.698 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	28.274 € – Main-Kinzig-Kreis 27.770 € – Hessen 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	101,2 – Main-Kinzig-Kreis 102,7 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	5,5 % - Main-Kinzig-Kreis 5,5 % - Hessen 6,0 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht September 2024)
Demografische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2021 bis 2045) für den Main-Kinzig-Kreis +6,4 %.

Lagebeschreibung

Die Stadt Maintal liegt am Main, zwischen Frankfurt am Main und Hanau, in einem zusammenhängend bebauten Gebiet. Die Stadt Maintal entstand 1974 und ging aus einer Neuordnung der Kreise, Städte und Gemeinden der Bundesrepublik hervor. Maintal gehört dem Main-Kinzig-Kreis an und ist nach Hanau die zweitgrößte Stadt des Landkreises. Maintal gliedert sich in die Stadtteile Bischofsheim, Dörnigheim, Hochstadt (Sitz der Stadtverwaltung) und Wachenbuchen.

Maintal weist seit 2011 eine positive Bevölkerungsentwicklung von 9,1 % auf und verfügt über eine positive Bevölkerungsprognose. Die Stadt grenzt im Westen an die Frankfurter Stadtteile Fechenheim und Bergen-Enkheim und ist durch die Lage an der BAB66 und der B8 (Frankfurter/Hanauer Landstraße) verkehrsgünstig im Frankfurter Umland gelegen. Maintal hat sich durch sein moderates Preisniveau als beliebter Wohnstandort in der Rhein-Main-Region etabliert.



4.2 Mikrolage

Umgebung	Die Umgebung besteht überwiegend aus mehrgeschossiger Wohnbebauung und Reihenhäusern. Im direkten Wohnumfeld (westlich) befindet sich ein Gewerbebetrieb. Es handelt sich um eine aufgelockerte Bebauung. Ca. 800 m nordwestlich (Luftlinie) befindet sich der Bahnhof Maintal Ost.
Lage im Ort/Umland	Das Bewertungsobjekt befindet sich am östlichen Rand von Dörnigheim am Stadtwald. Nördlich befindet sich die BAB 66 in ca. 650 m Entfernung (Luftlinie).

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Eichenheege/Daimlerstraße) befindet sich in ca. 100 m Entfernung
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Maintal-Ost beträgt ca. 1,2 km. Von hier aus besteht Anschluss an die RB-Bahn. Umfassender Anschluss an den Fernverkehr besteht über den Hauptbahnhof Hanau (ICE, RE, RB, S-Bahn) und Frankfurt am Main.
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 66 (AS Maintal Dörnigheim) ist ca. 2,3 km entfernt.
Bundesstraße	In näherer Umgebung befindet sich keine Bundesstraße.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt am Main beträgt ca. 27 km.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,8 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Geschäfte des weiterführenden Bedarfs (Hessen Center mit rd. 38.000 m ² Verkaufsfläche) befindet sich in ca. 8 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Sankt Katharinen-Krankenhaus) befindet sich in ca. 13 km Entfernung.



Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,1 km Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium) befindet sich in ca. 5 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 18 km Entfernung.
Freizeitangebot	<p>Das Freizeitangebot in Maintal ist insgesamt als lagetypisch gut zu bezeichnen. So befinden sich im Stadtgebiet unter anderem ein Hallenbad, eine Bücherei sowie kulturelle Einrichtungen.</p> <p>Maintal verfügt über ein lagetypisch durchschnittliches gastronomisches Angebot.</p> <p>Maintal verfügt über ein lagetypisches Angebot von Sportvereinen.</p> <p>Ein umfassendes Freizeit- und Kulturangebot ist darüber hinaus im Stadtgebiet von Frankfurt am Main vorhanden.</p>
Kulturangebot	Kino, Theater, Oper etc. befinden sich im Stadtzentrum von Frankfurt.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung Wohnlage

Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit gelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und mit Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

4.119 m² gemäß Grundbuch (gesamte Grundstücksgröße)

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Die Flurstücke weisen einen U-förmigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse

Es besteht keine Grenzbebauung.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist überwiegend eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft vom 05.09.2024 des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt ist das Grundstück nicht in der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen erfasst.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigende Immissionen verursacht durch PKW, Flug oder Bahnlärm festgestellt.

5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß Online-Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 21.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „mittel“ eingeschätzt.



5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Bewertungsobjekt ist straßenseitig durch einen Holzzaun eingefriedet. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist überwiegend mit einem Maschendrahtzaun eingefasst.

Bodenbefestigung

Die Zuwegungen sind überwiegend mit Verbundsteinpflaster befestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind im Wesentlichen begrünt. Die Anpflanzungen wirken überwiegend gepflegt.

Einstellplätze

Der Bewertungsgegenstand verfügt über einen Garagenkomplex. Darüber hinaus bestehen Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation wird als nicht angespannt beurteilt.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Gemäß digitaler Auskunft des Regionalverbandes Frankfurt Rhein-Main vom 21.11.2024 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Wohnbaufläche Bestand“ (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß Auskunft des Magistrats der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 27.08.2024 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Main-Kinzig-Kreises vom 28.05.2024 sind für das Flurstück keine Baulasten eingetragen.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag zur Nutzung als Garage vermietet.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es waren zum Bewertungszeitpunkt keine mietvertraglichen Bindungen bekannt.

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß der Homepage der Stadt Maintal werden Straßenbeiträge für die Erneuerung und Modernisierung von Straßen nicht erhoben. Die Straßenbeitragssatzung wurde rückwirkend zum 01.01.2008 aufgehoben.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden. Gemäß Auskunft der Stadt Maintal, Fachbereich Stadtentwicklung sind für die Liegenschaft keine Erschließungsbeiträge oder Abwasserbeiträge zu entrichten. Es wird davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig keine Beiträge nach BauGB bzw. KAG für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallen.



Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß schriftlicher Auskunft des Magistrats der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 27.08.2024 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft des Magistrats der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 27.08.2024 besteht für das Objekt kein Denkmalschutz.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. G 4. Die WEG besteht aus einem vollständig unterkellertem, 8-geschossigem Mehrfamilienwohnhaus, einem Garagenkomplex mit 24 Garagen und 15 Außenstellplätzen.

Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

7.2 Baubeschreibung

Objektart	Garage in Fertigbauweise
Baujahr	ca. 1965 (Quelle: Aktenlage)

Rohbaukonstruktion

Fundamente	Mittelwandfundament
Außenwände	Schüttbeton d = 15 cm in verlorener Bimsbetonschalung
Decken	Stahlbetondielen
Höhe, Breite	2,05 m Höhe x 2,24 m Durchfahrtsbreite x 5,50 m Tiefe
Tor	Schwingtor, Metall (

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Beleuchtung und Steckdose vorhanden, vermutlich aus Ursprungsbaupjahr
---------------------	---

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Die Garage (Sondereigentum) befindet sich in einem baujahrestypischen und durchschnittlichen Zustand.



8. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgen für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage, das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.

Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist daher noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um ca. -16,3 % auf nunmehr 47.707 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um -30,5 % auf rd. 15,43 Mrd. € gesunken. Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis und Maintal

Im Main-Kinzig-Kreis wurden 2023 in Summe 3.800 Kaufverträge und ein Geldumsatz von 1,075 Mrd. € registriert.

Über Garagen und Stellplätze wurden keine Transaktionsdaten veröffentlicht. Durchschnittspreise für Einzelgaragen werden für den Main-Kinzig-Kreis im Wiederverkauf mit pauschal 13.500 € angegeben.



9. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



10. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Als maßgebliches Wertermittlungsverfahren wird für die vorliegende Objektart der Vergleichswert als wertbestimmendes Verfahren herangezogen, da sich potenzielle Käufer derartiger Immobilien vordergründig an Vergleichskaufpreisen orientieren. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens steht eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen zur Verfügung. Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt daher auf Basis von Vergleichspreisen des Gutachterausschusses. Zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses werden Marktdaten herangezogen.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind, im Rahmen des Vergleichswertverfahrens, in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



11. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (§§ 24 – 26 ImmoWertV)

11.1 Erläuterungen zum Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte eine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen in der gegenständlichen Lage übermittelt werden. Die vorliegenden Kaufpreise sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, da sie mit dem Wertermittlungsobjekt regional vergleichbar sind und die sonstigen Merkmale im Wesentlichen den Merkmalen des Bewertungsobjektes entsprechen.

Erläuterung zum Vergleichspreis:

Die Vergleichspreise wurden vom zuständigen Gutachterausschuss am 29.11.2024 übermittelt. Die Vergleichspreise verfügen über folgende Kriterien:

- Stadtgebiet Maintal
- Garage
- Beurkundete Kauffälle ab 01/2022 – 11/2024

Angaben zum Bewertungsobjekt	
Baujahr des Objekts	1965
Status	vermietet
Gebäudetyp	Garage

Nr.	Datum	Baujahr	Vermietet	Preis	Konjunkturelle Anpassung	angep. Preis
1	22.02.2022	1965	k.A.	15.000 €	-7,1%	13.938 €
2	04.04.2022	1973	k.A.	15.000 €	-9,0%	13.656 €
3	13.05.2022	k.A.	k.A.	3.000 €	-9,0%	2.731 €
4	02.06.2022	k.A.	k.A.	7.500 €	-8,0%	6.899 €
5	04.08.2022	1963	k.A.	11.000 €	-8,0%	10.118 €
6	21.09.2022	1970	k.A.	23.000 €	-8,0%	21.155 €
7	06.02.2023	k.A.	k.A.	15.000 €	-3,9%	14.420 €
8	28.02.2023	k.A.	k.A.	18.000 €	-3,9%	17.303 €
9	03.03.2023	1972	k.A.	9.000 €	-3,9%	8.652 €
10	04.04.2023	1970	k.A.	15.000 €	-2,8%	14.585 €

Minimum	2.731 €
Median	13.797 €
Mittelwert	12.346 €
Maximum	21.155 €
Standardabweichung	5.686 €
Variationskoeffizient	0,46

Spanne 1,96-fache Standardabweichung	11.146 €
von	1.200 €
bis	23.491 €



Angemessener Vergleichswert	13.500 €
Stück	1
Vorläufiger Vergleichswert	13.500 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Keine	0 €

Vergleichswert	13.500 €
Rundung	0 €
Vergleichswert (gerundet)	13.500 €

11.2 Begründung des Ansatzes

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise liegen wurden ab Juli 2022 bis Oktober 2023 verzeichnet und wurden damit nach der Zinswende getätigt. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine Indexreihen für den Zeitraum von 2022 auf 2023 veröffentlicht. Es wird sich daher auf die Veröffentlichungen des vdp gestützt. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex haben sich die Preise für Immobilien (Gesamtindex Deutschland) erstmals im Q3 2022 verschlechtert. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die Preise in Maintal in entsprechendem Maße gefallen sind. Die Vergleichspreise sind daher gemäß Einschätzung des Sachverständigen nicht unmittelbar anwendbar und werden angepasst.

Quartal	Index	Veränderung zum Vorquartal	Änderung zum Q3 2024
Q1 2022	190,8	1,83%	-7,08%
Q2 2022	194,8	2,06%	-8,96%
Q3 2022	192,8	-1,02%	-8,02%
Q4 2022	188,9	-2,03%	-6,12%
Q1 2023	184,5	-2,34%	-3,87%
Q2 2023	182,4	-1,13%	-2,77%
Q3 2023	179,2	-1,75%	-1,04%
Q4 2023	175,2	-2,20%	1,18%
Q1 2024	174,7	-0,32%	1,50%
Q2 2024	175,5	0,48%	1,02%
Q3 2024	177,3	1,02%	0,00%

Nießbrauch

Für das Bewertungsobjekt ist ein Nießbrauch in Abt. II des Grundbuchs eingetragen. Die Dienstbarkeit lastet auf dem gesamten Teileigentum.

Der Barwert der Dienstbarkeit ermittelt sich aus der jährlichen entgangenen Nettokaltmiete bzw. der ortsüblichen Marktmiete, der zu tragenden Nebenkosten und der zu tragenden Bewirtschaftungskosten und dem vom Liegenschaftszinssatz abgeleiteten Leibrentenbarwertfaktor des Berechtigten. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine Liegenschaftszinssätze für Garagen veröffentlicht. Es wird daher mit üblichen Annahmen im Rahmen der Wertermittlung gerechnet.



Die vertraglich vereinbarte Grundmiete beträgt gemäß Auskunft im Ortstermin rd. 40 € p.m. Auf den einschlägigen Immobilienportalen wurden Garagen in Maintal zwischen 27 € bis 65 € p.m. angeboten. Die vertraglich vereinbarte Miete liegt im Wesentlichen in einer üblichen Größenordnung und wird als marktüblich erzielbar eingeschätzt.

Die Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung etc.) sind gemäß Dienstbarkeitsurkunde alle durch den/die Dienstbarkeitsberechtigte zu tragen. Ein Abzug dieser Kosten erfolgt somit nicht.

Liegenschaftszinssätze für Stellplätze und Garagen wurden vom zuständigen Gutachterausschuss und in der Wertermittlungsliteratur nicht veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz wird auf Basis von Erfahrungswerten des Sachverständigen frei mit 3,5 % geschätzt.

Gemäß im Internet veröffentlichtem Berechnungsschema des Gutachterausschusses Kiel (www.gutachterausschuss-kiel.de; Leibrentenbarwertfaktor 2020-2022; Stand 25.07.2023) ergibt sich bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 % ein Leibrentenbarwertfaktor von 9,6045.

Berechnung

Entgangene Miete p.a. 40 € p.m. x 12 Monate = 480 € p.a.

Jährlicher Nachteil aus entgangener Nettokaltmiete	480 €
Jährlicher Nachteil aus zu tragenden Nebenkosten	0 €
Jährlicher Nachteil aus fehlenden Mieterhöhungsmöglichkeiten (pauschal 10 % der Kaltmiete)	48 €
Jährlicher Nachteil aus Tragung von Kosten und Lasten	0 €
Summe	528 €
Liegenschaftszinssatz	3,50 %
Alter der/des Berechtigten	77 Jahre
Leibrentenbarwertfaktor	9,6045 (77 Jahre / 3,50 %)
	5.071 €

Der **Wert des Nießbrauchsrechtes** für den/die Dienstbarkeitsberechtigten wird auf rd. 5.000 € gerundet. Auf eine Marktanpassung wird verzichtet.

Ableitung des Vergleichspreises

Es wird ein Vergleichswert im mittleren Bereich der Kaufpreise von rd. **13.500 €** im Rahmen der Vergleichswertermittlung in Ansatz gebracht. Der eingeschätzte Vergleichswert wird unter Berücksichtigung der recherchierten Marktdaten und der nachfolgend dargestellten Gegebenheiten des Objektes als marktüblich und plausibel eingeschätzt:

- mittlere Lage
- Zugehörigkeit zu hochgeschossigem Wohnungsbau
- fehlende Einfriedung des Stellplatzes
- Garage
- durchschnittlicher Zustand.



12. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

12.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger (ohne Abzug des Nießbrauchs) Vergleichswert in Höhe von **13.500 €** ermittelt.

Es wurden aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

Gemäß Grundstücksmarktbericht werden im Main-Kinzig-Kreis Garagen im Schnitt für 13.500 € im Wiederverkauf bzw. für 20.000 € im Erstverkauf gehandelt.

Zum Bewertungsstichtag wurden keine Stellplätze zum Verkauf in Maintal angeboten.

Der ermittelte Wert liegt im mittleren Bereich der genannten Spannenwerte und wird aufgrund des Gebäudealters, der Lage und der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.

12.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart „Garage/Stellplatz“, aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

12.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist durchschnittlich vermietbar und verwertbar. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und des baulichen Zustands als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



13. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

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

Ergebnisse der Wertermittlung

Vergleichswert (unbelastet) 13.500 EUR

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur bildet das Vergleichswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der unbelastete Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

EUR 13.500,00

In Worten: Euro

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Nießbrauchsrecht – 5.000 €

Der belastete Verkehrswert ergibt sich somit zu **8.500 €**.



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 17.01.2025



14. LITERATURVERZEICHNIS

14.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beilehungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

14.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

14.3 Sonstiges

- **BKI Kostenplaner 23**, Software zur Baukostenermittlung; Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



15. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makrolage, Mikrolage (OpenStreetMap)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundriss
Anhang V	Hochwasser- und Starkregengefährdung
Anhang VI	Beantwortung der Nebenaufgaben



Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht Eichenheege 10



Rückwärtige Ansicht Wohngebäude



Garagenkomplex – nördliche Ansicht



Garagenkomplex – südliche Ansicht



Garage G4



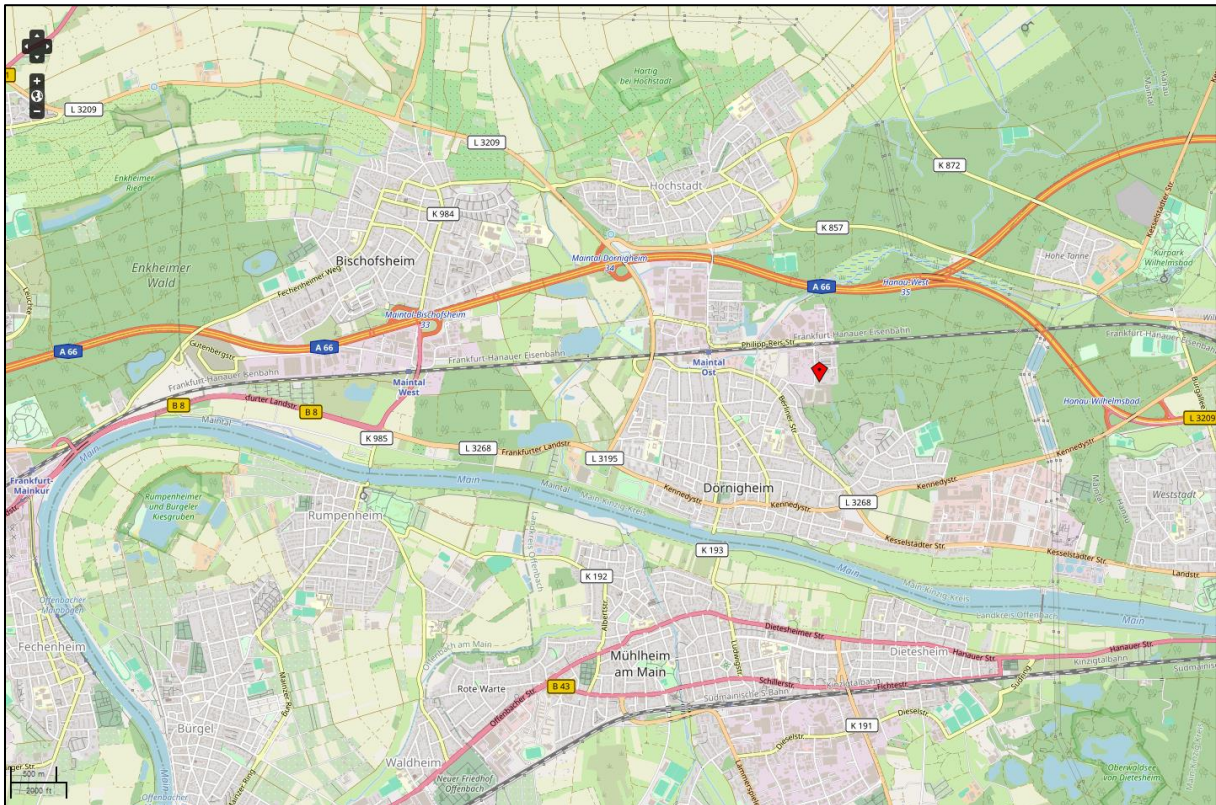
Garage G4



Garage G 4
Eichenheege 10 in 63477 Maintal

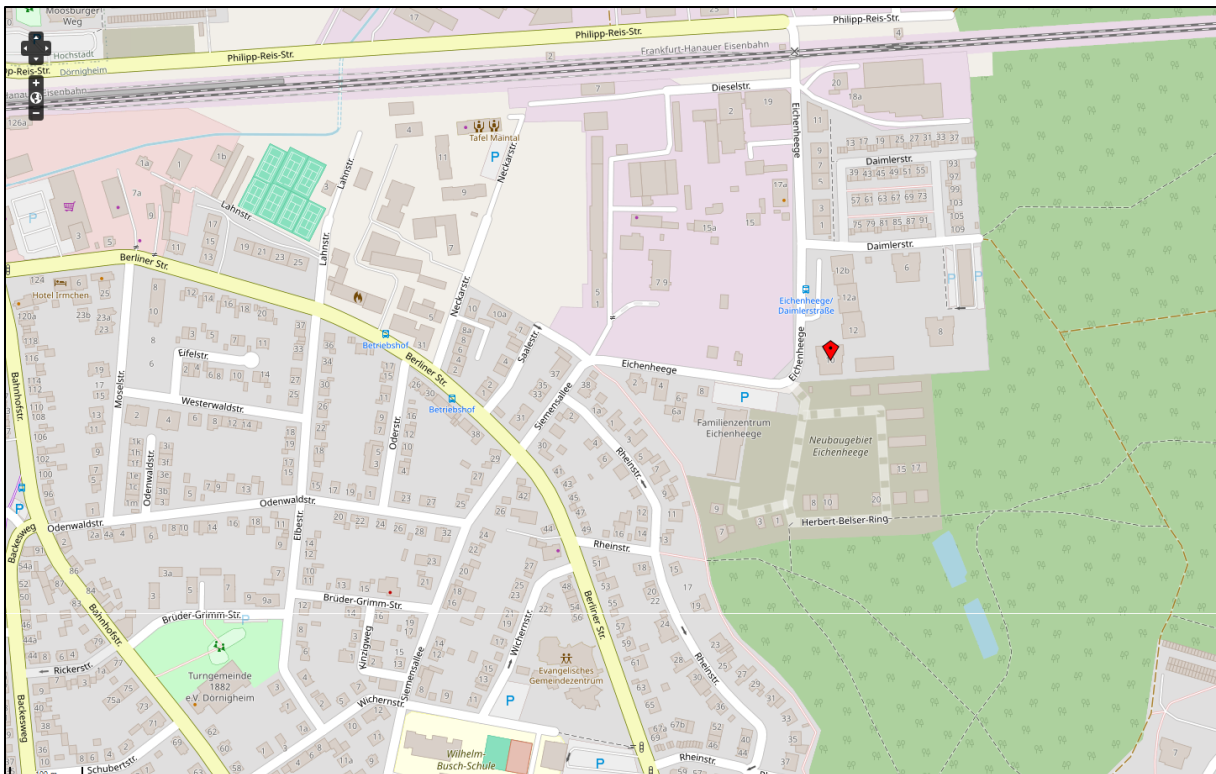
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

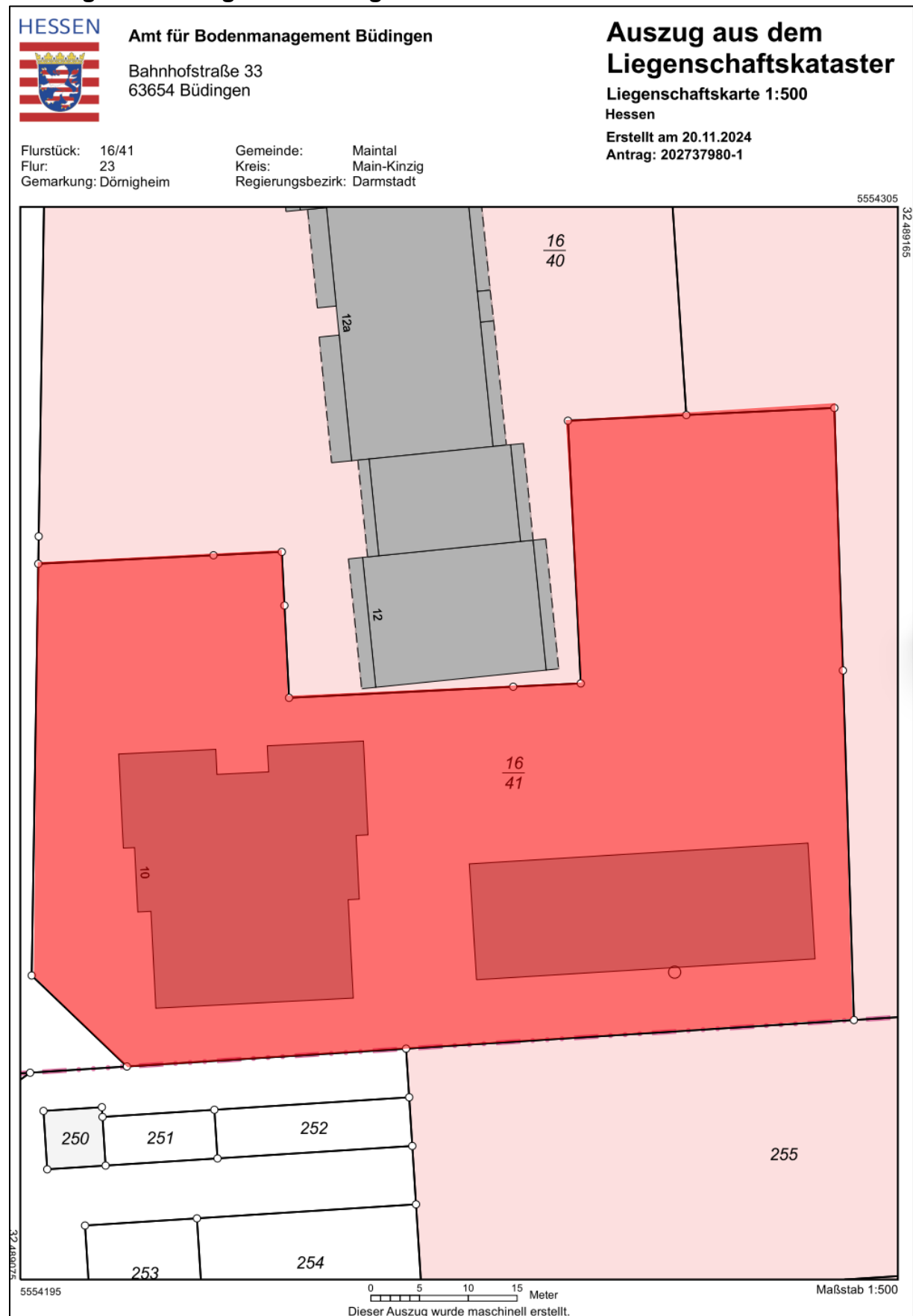
Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



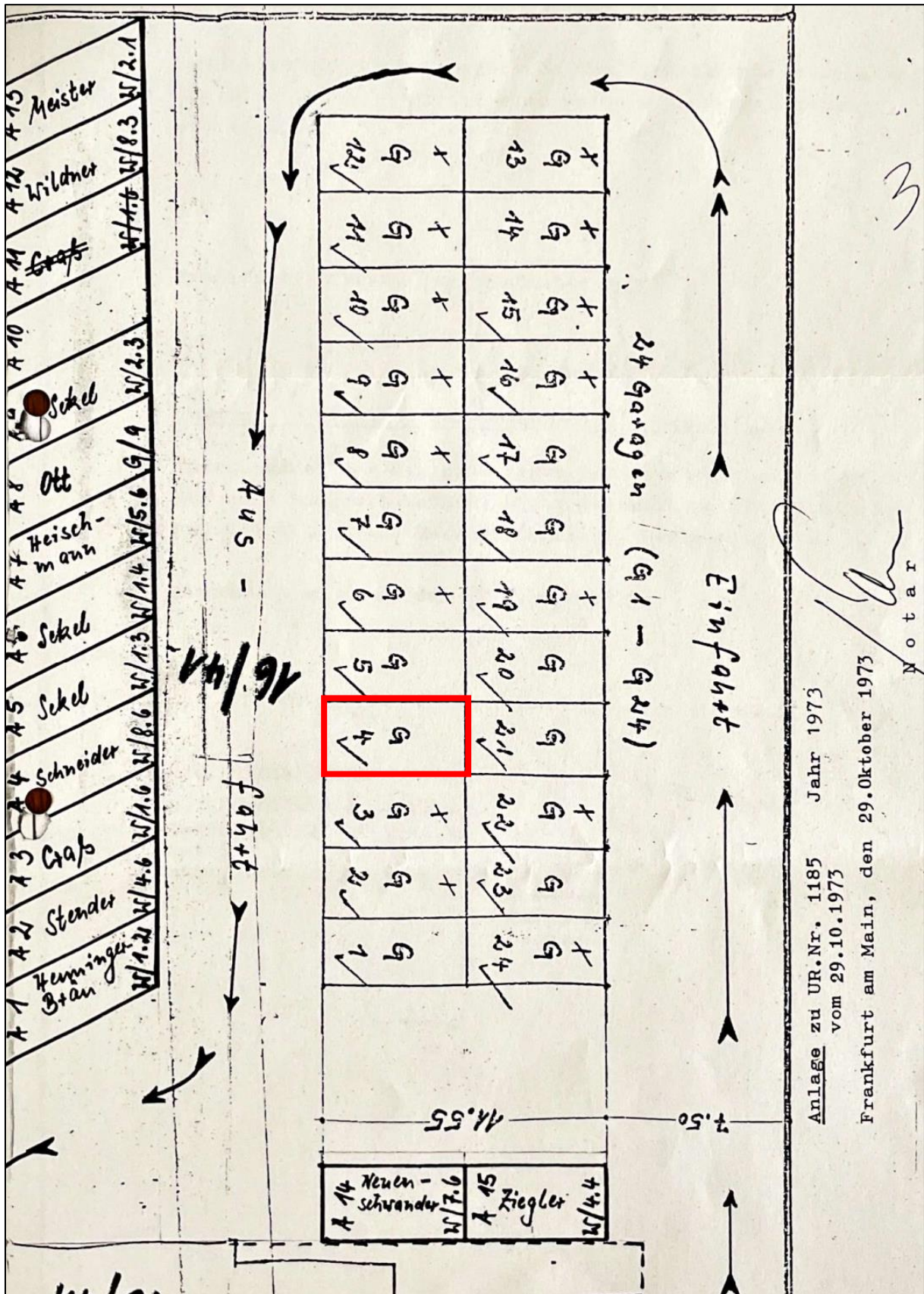
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





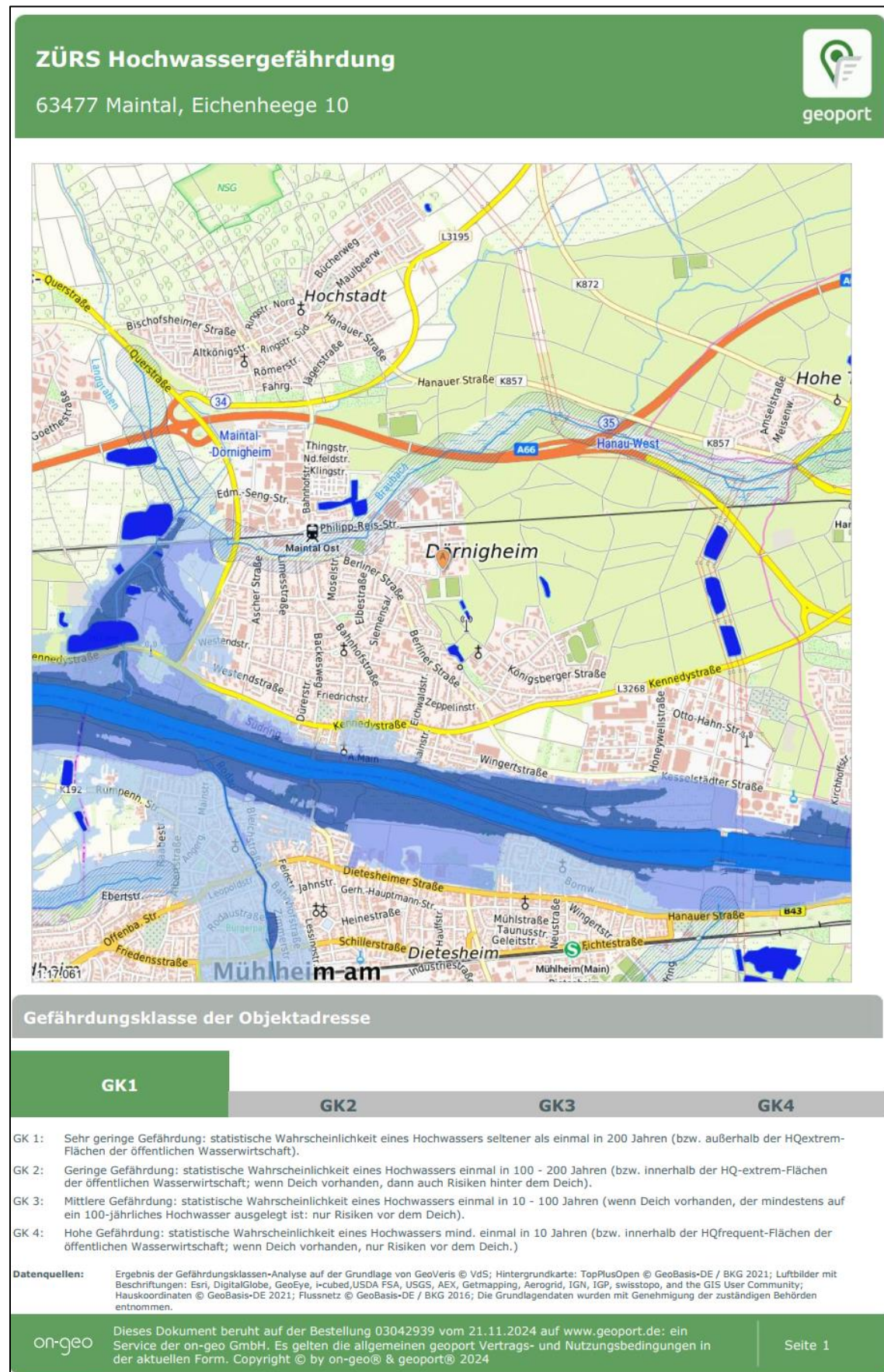
Anhang IV – Grundriss

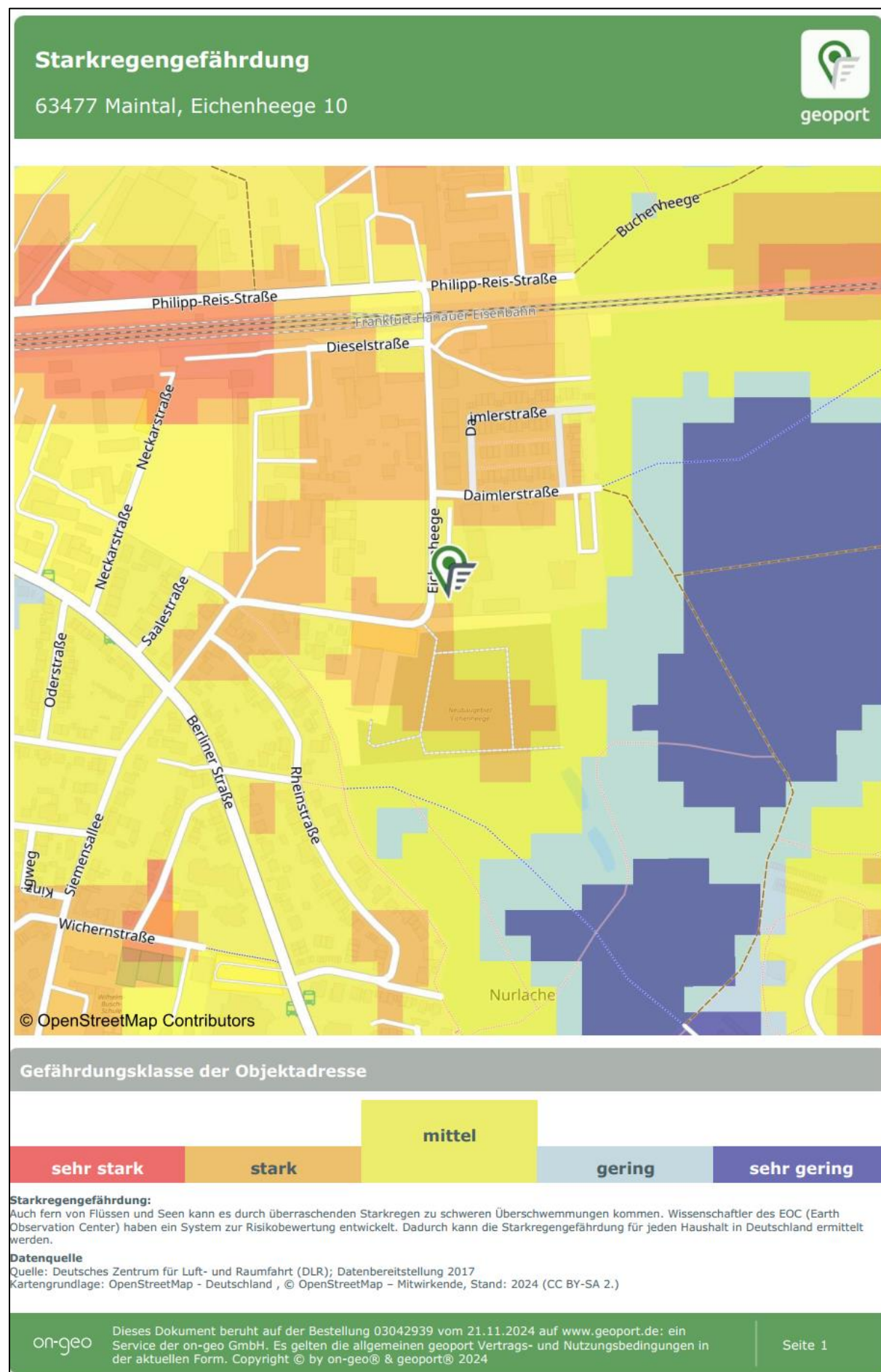
Aufteilungsplan Garage





Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung







Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Die Liegenschaft war zum Stichtag vermietet.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es konnte eine Verwalterin im Sinne des WEG recherchiert werden.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird das Bewertungsobjekt zum Abstellen eines PKW genutzt. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht bekannt.

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

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

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.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Nein.