



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Hanau
Abteilung Zwangsversteigerung
Nussallee 17
63450 Hanau

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

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



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

42 K 24/24

Aschaffenburg, 15.11.2024

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Großkrotzenburg, Blatt 4180
Gemarkung Großkrotzenburg

Flur 3, Flurstück 201/5, Hof- und Gebäudefläche, Oberwaldstraße



Wertermittlungstichtag: 17.10.2024
Qualitätsstichtag: 17.10.2024

Verkehrswert: 477.000 € (inkl. 10% Sicherheitsabschlag)

Umfang: 60 Seiten inkl. Anlagen

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

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

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Lage	10
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	13
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	14
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Flächenermittlung	21
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	21
6.2 Wohn-/Nutzfläche	21
6.3 Maß der baulichen Nutzung	22
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	23
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	23
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	24
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	25
8. Wertermittlungsverfahren	26
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	26
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
9. Bodenwertermittlung	27
10. Sachwertermittlung	31
10.1 Modell des Gutachterausschusses	32
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	32
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
10.4 Berechnung	38
11. Vergleichswertverfahren	40
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	41
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	41
11.3 Berechnung	44
12. Würdigung	46
13. Verkehrswert	47
14. Literaturverzeichnis	48
 Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	 49
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten	52
Anlage 3: Ermittlung der Bruttogrundfläche	55
Anlage 4: Liegenschaftskarte	56
Anlage 5: Hochwasser-/Starkregengefährdung	57
Anlage 6: on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	59
Anlage 7: Nebenfragen	60

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	63538 Großkrotzenburg, Oberwaldstraße 6
Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage
Katasterangaben:	Grundbuch von Großkrotzenburg Gemarkung Großkrotzenburg Flur 3; Flurstück 201/5; Größe: 881 m²
Wertermittlungsstichtag:	17.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Fiktives Baujahr / RND:	1984 / 30 Jahre
Gebäudezustand:	Unterdurchschnittlich (Annahme)
Modernisierungszustand:	Keine Angaben
Vermietungszustand:	Eigennutzung (Annahme)
Bruttogrundfläche:	rd. 454 m² (Wohnhaus) zzgl. rd. 32 m² (Garage)
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 167 m² Wohnfläche sowie rd. 93 m² Nutzfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudedefaktor €/m² WoFl. €/m² Grstfl.
233.000 €	-10.000 €	530.000 €	477.000 €	2.856 €/m² 541 €/m²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus
Adresse:	Oberwaldstraße 6, 63538 Großkrotzenburg
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Abteilung Zwangsversteigerung Nussallee 17 63450 Hanau
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	42 K 24/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.
Auftragsdatum:	02.09.2024
Wertermittlungsstichtag:	17.10.2024
Qualitätsstichtag:	17.10.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichts Hanau vom 02.09.2024 Beschlüsse des Amtsgerichts Hanau in der Zwangsversteigerungssache vom 29.04.2024 und 02.09.2024 Bauakten diverser Daten Grundbuchauszug vom 06.05.2024 (zuletzt geändert am 03.05.2024) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Amtsgericht Hanau vom 13.05.2024
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Liegenschaftskarte (1:1000) vom 14.10.2024 Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 22.10.2024 Altlastenauskunft des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt vom 07.11.2024 Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Main-Kinzig-Kreises vom 07.11.2024 on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 07.11.2024

Rechtsgrundlagen:**Bürgerliches Gesetzbuch - BGB**

(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baugesetzbuch - BauGB

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

WEG - Wohnungseigentumsgesetz

(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baunutzungsverordnung - BauNVO

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

Wohnflächenverordnung - WoFIV

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

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

Gebäudeenergiegesetz - GEG

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

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021

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

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

Hinweis:

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

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

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

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

Bewertungsgrundsätze:

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

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

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

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

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

Datum der Ortsbesichtigung:

17.10.2024 (09:05 Uhr – 09:25 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

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

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Maximilian Zöllner (Gutachter)
Anonym (Ordnungspolizei)

Allgemeine Anmerkungen:

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

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

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

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

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom:06.05.2024 (zuletzt geändert am 03.05.2024)
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Qualitätsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht:Hanau

Grundbuchbezirk:Großkrotzenburg

Band:-

Grundbuchblatt:4180

Gemarkung:Großkrotzenburg

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	3	201/5	Hof- und Gebäudefläche, Oberwaldstraße	881 m²

Abt. I, Eigentümer:Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Lebenslanges Wohnrecht, unentgeltlich, Gebrauchsüberlassung zu Gunsten von *Anonym* und *Anonym*, als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Gleichrangig mit Abt. II Nr. 3. Gemäß Bewilligung vom 09.08.2001, eingetragen am 25.09.2001.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen. (siehe Erläuterung unter Hinweis zu Abt. II)

Lfd. Nr. 3: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Rückauflassungsvormerkung, bedingt, zu Gunsten von *Anonym* und *Anonym*, als Gesamtberechtigte, je zur Hälfte. Gleichrangig mit Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 09.08.2001, eingetragen am 25.09.2001.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen. (siehe Erläuterung unter Hinweis zu Abt. II)

Lfd. Nr. 4: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 -Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 24/24); eingetragen am 03.05.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:Abteilung III lag dem Sachverständigen nicht vor und konnte nicht eingesehen werden.

**Hinweis zum
Bestandsverzeichnis:**

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

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

Hinweis zu Abteilung II:

Die in Abt. II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich außer Betracht. Sie werden nach den Zwangsversteigerungsbedingungen entweder (i) durch den Zuschlag untergehen (§ 91 Abs. 1 ZVG: „erlöschen“) oder (ii) fortbestehen.

Belastungen der Abt. II haben in der Regel eine Einschränkung oder eine Leistungsverpflichtung aus der Immobilie zum Inhalt. Je nach deren Umfang mindern diese teilweise den Wert der Immobilie. Dieser (negative) Wert ist in der Zwangsversteigerung bei der Ermittlung des Immobilienverkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

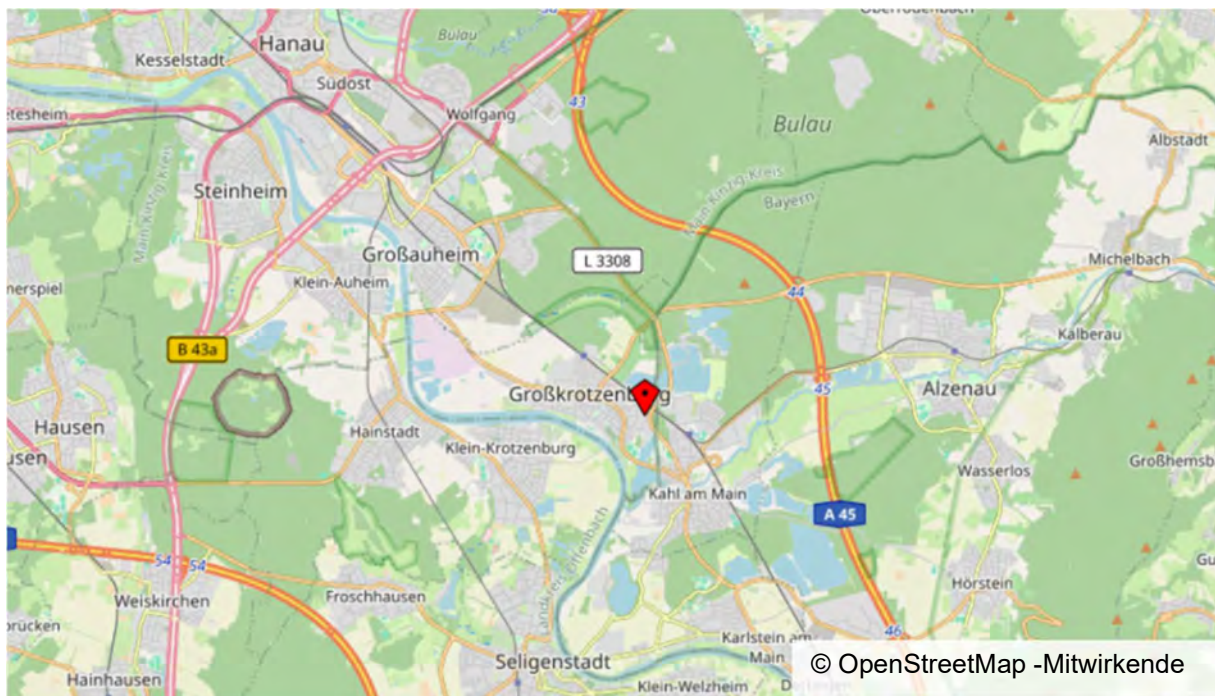
Gemäß vorliegendem Auftragsschreiben vom 02.09.2024 sind die Begünstigten des aufgeführten Wohnrechts (Grundbuch Abt. II, lfd. Nr. 2) und der Rückauflassungsvormerkung (Grundbuch Abt. II, lfd. Nr. 3) gemäß vorliegendem Kenntnisstand bereits verstorben. Die Bewertung erfolgt demnach unter der Prämisse, dass sowohl das Wohnrecht als auch eine Rückveräußerung an die ehemaligen Eigentümer obsolet sind. Folglich wird den beiden Eintragungen keine Wertrelevanz beigemessen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort / Stadt:	Großkrotzenburg
Einwohnerzahl und Prognose:	Rd. 7.480 Einwohner (Stand: 31.12.2023), rd. 1.000 EW/km ² Einwohnerprognose Main-Kinzig-Kreis: leicht positiv, Zuwanderung + 6,4 % zwischen 2021 und 2045 Zukunfts-Prognose Main-Kinzig-Kreis: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 136 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografiertyp / Raumordnung:	5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ (gem. Wegweiser Kommune) Grundzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Hanau (Nordwesten), Hainburg (Westen), Kahl am Main (Südosten)
Kaufkraftindex:	Großkrotzenburg: 102 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,5 % (Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 10/2024) 6,0 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 10/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A45 und die Landesstraße L3308. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Großkrotzenburg. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch das Kraftwerk Staudinger, ein vorwiegend mit Steinkohle betriebenes Dampfkraftwerk sowie das im benachbarten Kahl ansässige Unternehmen Linde Material Handling, welches als weltweit renommierter Hersteller von Gabelstaplern, Lagertechnikgeräten sowie Lösungen für Flurförderzeuge, Flottenmanagement und Fahrerassistenz- systeme bekannt ist. Ergänzt wird die wirtschaftliche Struktur durch kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen, die in verschiedenen Bereichen wie Handwerk, Dienstleistungen und Handel tätig sind und die regionale Wirtschaft unterstützen.



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung. Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:
 Kindergarten in km: ca. 1
 Grundschule in km: ca. 2,3
 weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 2,3
 weiterführenden Schule (Realschule) in km: ca. 1,7
 weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: ca. 1,7
 Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 0,4 (Aldi und Netto)
 größeren Einkaufszentrum in km: ca. 7 (Nordpark Einkaufszentrum Alzenau)
 Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 1 (hausärztliches MVZ Großkrotzenburg),
 Klinikum in km: ca. 10 (Klinikum Hanau),
 ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: ca. 0,6 (Bushaltestelle Großkrotzenburg Ost)
 Gemeindezentrum in km: ca. 1,4 (Gemeinde Großkrotzenburg)
 Autobahnanschluss in km: ca. 5 (A 45),
 ICE - Bahnhof in km: ca. 11 (Hanau Hauptbahnhof)
 Flughafen in km: ca. 40 (Frankfurt Flughafen)

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Großkrotzenburg ist durch Naherholung geprägt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Badeseen, ein Hallenbad sowie mehrere Sport- und Freizeitvereine (Wanderverein, Stemm- und Ringerverein, Fußballverein etc.). Zudem verläuft ein kleiner Teilabschnitt des Deutschen Limes Wanderweges durch Großkrotzenburg.

Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich u.a. in Hanau (rd. 10 km nordwestlich), Seligenstadt (rd. 12 km südwestlich) oder Alzenau (rd. 8 km östlich).

Großkrotzenburg verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich ebenfalls in den größeren umliegenden Städten wie Hanau, Seligenstadt oder Alzenau.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

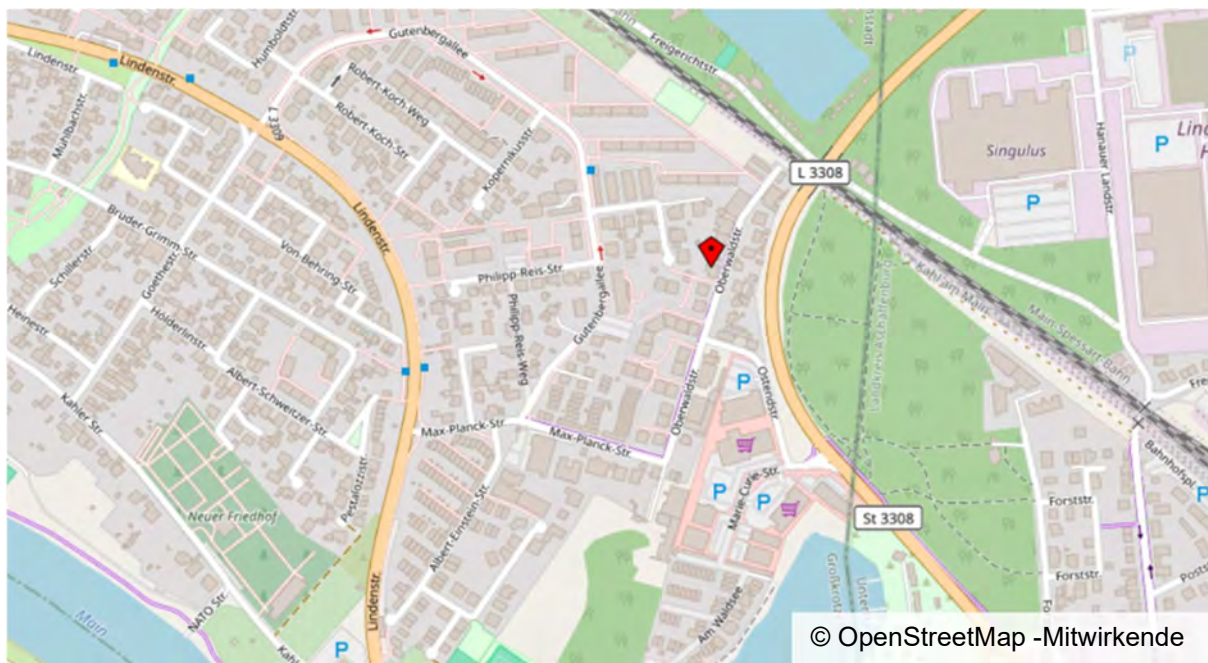
Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Oberwaldstraße“, die relativ wenig befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr der Staatsstraße St3308, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 24.10.2024) straßenseitig in einem Ausmaß zwischen 60-69 dB(A) bzw. im hinteren Bereich des Grundstücks mit 50-54 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Schienenlärm liegt gemäß Lärmviewer Hessen ebenfalls nicht vor.

Insgesamt befinden sich die Lärm- und Umweltimmissionen in einem tendenziell durchschnittlichen Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Mittel
Infrastruktur:	Mittel
Wohnlage:	Gut (Gem. Wohnlagenkarte)

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2023, Abruf am 23.10.2024
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 23.10.2024
 Hessisches Landesamt für Statistik, Abruf am 23.10.2024
 Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 23.10.2024
 Openstreetmap, Abruf am 23.10.2024
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 23.10.2024
 Wohnlagenkarte Homeday, Abruf am 24.10.2024

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	ebenerdig
Grundstücksgröße:	881 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	annähernd quadratisch
Grundstückstiefe / Straßenfront:	Ca. 31 m, ca. 29 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung. Demnach ist davon auszugehen, dass kein Überbau besteht.
Ausrichtung:	Westen

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Oberwaldstraße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Oberwaldstraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Wohnstraße ausgebaute Straße in ausgebautem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Erdkabel), Telekommunikation (Telefon/Internet), Glasfaseranschluss vorhanden Anschluss an zentralen Abwassersammler,

Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

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

Nach schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, vom 07.11.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Altflächendatei des Landes Hessen als gemeldete Fläche verzeichnet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine verbindliche Bestätigung der Altlastenfreiheit aufgrund fehlender aktueller Daten seitens der Gemeinde Großkrotzenburg nicht gewährleistet werden kann.

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

Bodenverhältnisse

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

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

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

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

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

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

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit "Mai 1977" rechtskräftigen Bebauungsplanes "Änderung des Bebauungsplanes Oberwald für die Grundstücke C, Parz. 201/2 bis 201/22".

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet (WR)
Bauweise:	offene Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	II
GFZ:	0,6
GRZ:	0,3

Das Einfamilienhaus ist gemäß vorliegenden Bauunterlagen in einer eingeschossigen, voll unterkellerten Bauweise errichtet, wobei das Dachgeschoss teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten ist.

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

Entwicklungszustand

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

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

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

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens der zuständigen Behörde bis zur Finalisierung des vorliegenden Gutachtens keine Auskunft bezüglich ausstehender Erschließungsbeiträge zur Verfügung gestellt werden.

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

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

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 24.10.2024 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Kreisausschusses Main-Kinzig-Kreis vom 07.05.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war nicht mit Sicherheit bestimmbar, ob das Haus vermietet oder eigengenutzt ist. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation ist das Objekt augenscheinlich eigengenutzt. Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.
Miet- und Pachtverträge:	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht gemäß vorliegenden Informationen keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) handelt. Es wird darauf hingewiesen, dass Abt. III des Grundbuchs nicht eingesehen werden konnte.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung des bewertungsgegenständlichen Objektes durchgeführt werden. Dahingehend kann im Zusammenhang mit der nachfolgenden Baubeschreibung kein Anspruch auf Vollständigkeit/Richtigkeit erhoben werden.

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss (tlw. ausgebaut)
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	1985
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss teilweise ausgebaut/nutzbar
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	KG: Zwei Vorratskeller, Hobbyraum, Waschküche, Heizungsraum EG: Eingangsbereich, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer, Diele, Zwei (Schlaf-) Zimmer, Badezimmer, Terrasse DG: Tlw. ausgebaut, Zwei (Schlaf-) Zimmer, Balkon, Dachboden (NF) Belichtung/Besonnung: gut Anzahl und Größe der Fenster: durchschnittlich Grundrissgestaltung zweckmäßig und zeitgemäß
Fundamente:	Streifenfundament (Annahme)
Keller / UG:	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Form: Walmdach

	Konstruktion: Holz Dacheindeckung aus Tonfalzziegel Dämmung: keine (Annahme) Dampfsperre: keine (Annahme)
Wände:	Außenwände – Mauerwerk (massiv) Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung (Annahme) Wandbelag – keine Angabe
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen, Deckenhöhen: KG: ca. 2,75 m EG: ca. 2,75 m DG: ca. 2,50 m Deckenbelag: keine Angaben
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (vermutlich aus dem Ursprungsbaujahr), Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Holz mit Isolierverglasung
Innentreppen:	Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angaben
Barrierefreiheit:	Nicht gegeben
Elektroinstallationen:	Keine Angaben
Sanitärinstallationen:	Keine Angaben
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung (Annahme anhand der zur Verfügung gestellten Bauunterlagen) Warmwasserversorgung: zentral,
Sonstige Anlagen:	-
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Bei Bestandsgebäuden sind gemäß GEG beispielsweise zu berücksichtigen:

- Bei Änderungen an Außenbauteilen sind Grenzwerte (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten) einzuhalten.
- Die meisten vor dem Jahr 1994 eingebauten öl- oder gasbetriebenen Heizkessel, die noch nicht auf Nieder- oder Brennwerttechnik basieren, müssen ausgetauscht werden.
- Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden, sofern diese frei zugänglich sind.
- Die obersten Geschossdecken beheizter Räume oder darüber liegende Dächer müssen so gedämmt werden, dass Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden.

Besondere Bauteile/Anlagen: Terrasse, Balkon, Einzelgarage

Modernisierungen: Keine Angaben (Äußerlich erfolgten in der näheren Vergangenheit augenscheinlich keine Modernisierungen)

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

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zugang, Zufahrt befestigt
- Einfriedung straßenseitig: Metallzaun auf gemauertem Sockel, Hoftor
- Einfriedung rückseitig: Drahtzaun auf Betonsockel, Baum- und Buschwerk

Wesentliche sonstige Anlagen sind:

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

Baumängel / Bauschäden: Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins (Außenbesichtigung) ersichtlich:

- Putzabplatzungen an der Fassade im Bereich der Hauseingangstüre
- Ungepflegter Zustand der Gartenanlage
- Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen am Garagendach

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

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

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen unterdurchschnittlichen Zustand auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der Außenbesichtigung und der fehlenden Information – nicht abschließend zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt stark unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

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

Garage:

Baujahr:	1985
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	Flachdach
Tor / Tür / Fenster:	Metallschwingtor, Tür und Fenster vorhanden
Boden:	Keine Angabe
Ausstattung:	keine Besonderheiten
Beurteilung des Zustands:	unterdurchschnittlicher Zustand

Zubehör:

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

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

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

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

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 454 m² (siehe Anlage 3).

Wohnhaus

KG:	ca. 146 m ² BGF
EG:	ca. 146 m ² BGF
DG:	ca. 162 m ² BGF
	ca. 454 m ² BGF

Garage

ca. 32 m² BGF

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf Basis der vorliegenden Pläne überschlägig ermittelt und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

Wohnhaus

KG:	rd. 93 m ² NF
EG:	rd. 122 m ² WF
DG:	rd. 45 m ² WF
	rd. 167 m ² WF
	rd. 93 m ³ NF

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 308 m² ergibt sich der Wohnflächenfaktor zu rd. 0,54 (exkl. Nutzflächen).

Hinweis/Klarstellung:

Hinsichtlich der vorliegenden Grundrisse wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Abweichungen die Raumaufteilung betreffend festgestellt, da das Wertermittlungsobjekt nur von außen besichtigt werden konnte. Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

Bei der Berechnung der Wohnfläche im Dachgeschoss wurde berücksichtigt, dass aufgrund der vorhandenen Dachschrägen eine vollständige Anrechnung der Fläche nicht sachgerecht wäre. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen und den Einfluss der Dachschrägen angemessen zu reflektieren, wurde zur Vermeidung einer Scheingenaugigkeit ein pauschaler Abschlag in Höhe von 10 % auf die ermittelte Wohnfläche des Dachgeschosses vorgenommen. Darüber hinaus liegen keine verlässlichen Informationen vor, ob die Dachbodenfläche (rd. 20 m²) als Nutzfläche verwendet wird. Zur Sicherstellung der fachlichen Sorgfalt wurde entschieden, diese Fläche nicht als Nutzfläche in die Bewertung einzubeziehen.

6.3 Maß der baulichen NutzungGeschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: § 2 Abs. 4 HBO

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

Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)	Tats. Höhe: 2,75 m	≥	2,30 m	→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe: 2,75 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss*	Tats. Höhe: 2,50 m	≥	2,30 m	→	Kein Vollgeschoss
Σ :					1 Vollgeschoss

*(Nicht $\frac{3}{4}$ des darunter liegenden Geschosses)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	146 m ²			
Grundstücksfläche	881 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	146 m ²	/	881 m ²	→ 0,17

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	146 m ²			
Grundstücksfläche	881 m ²			
Geschossflächenzahl (GRZ)	146 m ²	/	881 m ²	→ 0,17

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8,9}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession, im ersten Quartal 2024 konnte das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal zulegen. Die ifo Konjunkturprognose für den Herbst 2024 zeigt eine Stagnation der deutschen Wirtschaft. Für das laufende Jahr wird kein weiteres Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) mehr erwartet, ein Rückgang gegenüber früheren Schätzungen, die noch von einem leichten Anstieg um 0,4 % ausgingen. Für 2025 rechnet das ifo-Institut nun mit einem moderaten Wachstum von 0,9 % und für 2026 von 1,5 %. Trotz der leichten Erholung verbleibt Deutschland hinter der Dynamik anderer europäischer Länder und bleibt wirtschaftlich unter Druck. Die Arbeitslosenquote soll noch bis zum Ende des Jahres auf durchschnittlich 6,0 % steigen und in den Folgejahren auf 5,8 % (2025) und 5,3 % (2026) sinken. Die Kerninflationsrate (2,7 %) wird weiterhin leicht über der Gesamtinflationsrate (2,2 %) liegen und sich erst allmählich der Zielmarke der Europäischen Zentralbank annähern.

Die Inflation verzeichnete im Herbst 2024 einen leichten Rückgang. Im September 2024 lag sie bei 1,6 % und erreichte damit ihren niedrigsten Stand seit über drei Jahren. Bereits im August lag die Inflationsrate mit 1,9 % unter der 2 %-Marke, nachdem sie noch im Juli bei 2,3 % lag. Ein vergleichbares Niveau wurde zuletzt im Februar 2021 mit einer Inflationsrate von 1,5 % verzeichnet. Besonders die weiter anhaltenden Preisrückgänge von Energieprodukten, welche im September 2024 um 7,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat sanken, trugen dazu bei. Gleichzeitig stiegen die Preise für Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittlich um 3,8 %.

Eine konjunkturelle Erholung ist erkennbar, allerdings schwankend. Im ersten Quartal 2024 erholte sich die Bauwirtschaft mit einem Anstieg der Bauinvestitionen um 2,7 % gegenüber dem Vorquartal deutlich, allerdings wurde im zweiten Quartal 2024 bereits ein Rückgang um 2,0 % gegenüber dem ersten Quartal verzeichnet. Die Investitionen in Ausrüstungen, insbesondere Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sanken mit -4,1 % sogar noch deutlicher gegenüber dem ersten Quartal 2024. Der private Konsum ist weiterhin schwach und sank im zweiten Quartal 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal, die Staatsausgaben hingegen zeigen mit +1,0 % gegenüber dem Vorquartal einen deutlichen Anstieg was die Konsumausgaben insgesamt etwas stabilisiert.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft zeigte sich eine gemischte Entwicklung. Im 2. Quartal 2024 stiegen die Warenexporte gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,4 %, während die Exporte von Dienstleistungen einen Rückgang von 0,3 % verzeichneten. Der Rückgang im Dienstleistungsexport ist hierbei u.a. auf die gestiegenen Preise im Bereich der Transportdienstleistungen zurückzuführen. Im zweiten Quartal 2024 wurden insgesamt 0,1 % weniger Waren- und Dienstleistungen exportiert als noch im ersten Quartal 2024. Die Importe stagnierten im Vergleich zum Vorquartal. Im Jahresvergleich verzeichneten die preisbereinigten Importe im zweiten Quartal 2024 insgesamt einen Rückgang von 2,0 %. Besonders auffällig war der Rückgang bei den Warenimporten, die um 3,7 % fielen, was hauptsächlich auf geringere Einfuhren von elektrischen Ausrüstungen und Maschinen zurückzuführen ist. Demgegenüber stiegen die Importe von Dienstleistungen um 2,3 %.

Im Baugewerbe und der Industrie war die Entwicklung unsymmetrisch. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im August 2024 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Preise für

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2024

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. Oktober 2024

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. Oktober 2024

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2024

⁵ ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 05. September 2024

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2024

⁷ Colliers, City Survey Q3 2024

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 25. September 2024

⁹ Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreis und des Wetterauskreises 2024

Ausbauarbeiten deutlich stärker um 4,0 % stiegen als die Preise für Rohbauarbeiten, welche nur um 1,9 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2024 einen Rückgang von 3,2 %, nachdem das erste Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen noch mit einem Plus von 2,5 % gegenüber dem Vorquartal abschloss. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe sank moderat um 0,2 % und der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe zeigte einen Rückgang um 0,6 %, wohingegen die Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (insbesondere in den Bereichen IT-Dienstleistungen und Unternehmensberatung) um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal deutlich anstieg.

Aktuelles:

Zwei politische Ereignisse dominieren aktuell die weltweite Aufmerksamkeit und könnten die Wirtschaft und den Immobilienmarkt maßgeblich beeinflussen:

Zum einen der Wahlsieg von Donald Trump bei den US-Wahlen am 5. November 2024, der die künftige US-Außen- und Wirtschaftspolitik prägen wird, und zum anderen die Auflösung der Ampelkoalition in Deutschland. Die wirtschaftliche Krise und ideologischen Konflikte führten zur Entlassung von Finanzminister Christian Lindner am 6. November 2024, wodurch die Zusammenarbeit zwischen SPD, Grünen und FDP endete. Bundeskanzler Olaf Scholz plant die Vertrauensfrage im Dezember 2024 zu stellen und bis zu den Neuwahlen im Februar 2025 als Minderheitsregierung zu agieren.

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

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

In den ersten neun Monaten 2024 erholte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt langsam. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 5 % auf 23,4 Milliarden Euro. Besonders im zweiten Quartal zeigten sich deutliche Belebungstendenzen. Dennoch kämpfen Investoren weiterhin mit Herausforderungen wie Restrukturierungen und einem schwierigen Finanzierungsumfeld. Eine Welle von Notverkäufen, welche einen Preisverfall hätte auslösen können, blieb aus.

Die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank um 25 Basispunkte im Juni 2024 brachte zwar spürbare Erleichterung, führte jedoch nicht zu einer euphorischen Marktreaktion. Die Maßnahme war weitgehend erwartet und bereits in den Markt eingepreist, was sich in den stabil gebliebenen langfristigen Zinsen zeigte. Seit Juni 2024 erfolgten zwei weitere Zinssenkungen der EZB um jeweils 25 Basispunkte, zuletzt am 17. Oktober 2024 auf das aktuelle Niveau von 3,25 %. Das Zinsniveau bleibt insgesamt moderat, was für Investoren mit frischem Kapital oder hohem Eigenkapital interessante Einstiegsmöglichkeiten schafft. Dennoch erfordert das volatile Marktumfeld weiterhin vorsichtige Schritte und eine durchdachte Anlagestrategie. Trotz der verbesserten Marktlage bleiben strukturelle und geopolitische Risiken bestehen. Restrukturierungen gewinnen an Bedeutung, da hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten Druck auf viele Objekte ausüben. Dies schafft jedoch auch Chancen für opportunistische Investoren, insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien und Kreditrestrukturierungen.

In den Marktsegmenten zeigt sich ein gemischtes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten nach Ablauf des dritten Quartals 2024 ein Transaktionsvolumen i. H. v. rd. 4,5 Mrd. €, was einem minimalen Anstieg von ca. + 1 % gegenüber dem Vorjahr (Transaktionsvolumen Q3 2023: rd. 4,4 Mrd. €) entspricht. Auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt konnte zwar eine positive Tendenz beobachtet werden, wenn auch bei einem schwächer als erwarteten Aufschwung. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zeigte sich der Markt jedoch insgesamt weiterhin verhalten. Das spiegelt auch das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien mit 3,6 Milliarden Euro im dritten Quartal 2024 wider.

Einzelhandelsimmobilien profitierten von Großtransaktionen. Nach Ablauf des dritten Quartals wird in dem Segment ein Transaktionsvolumen von rd. 3,8 Mrd. € verzeichnet. Damit ist das Einzelhandelssegment nach den Industrie- und Logistikimmobilien derzeit die zweitstärkste Nutzungsart. Der Wohninvestmentmarkt erholte sich weiter im dritten Quartal, wobei das Transaktionsvolumen um ca. 83 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen ist. Gleichzeitig sanken die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr um rd. 21 %, was auf einen Rückgang im Wohnungsneubau hinweist – insbesondere bei Einfamilienhäusern (rd. - 27%). Mieten für Wohnimmobilien stiegen in den A-Städten um etwa 6 %, während die Spitzenmieten für Büroimmobilien in München und Düsseldorf zweistellig zulegten. Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg auf 7 %.

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder leicht positive Tendenzen.

Die Zinssenkung der EZB war ein wichtiges Signal an den Markt und hat die Planbarkeit der Finanzierung seitens der Investoren verbessert. Dennoch ist das Zinsniveau nach wie vor hoch und belastet Immobilieninvestitionen im Allgemeinen. Investoren setzen auf eine Stabilisierung der Preise und Renditen sowie auf eine weitere Erholung des Marktes im zweiten Halbjahr 2024.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für den Main-Kinzig-Kreis zeigte im Jahr 2023 eine negative Entwicklung. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises registrierten Immobilienkaufverträge betrug für das Geschäftsjahr 2023 rd. 7.160, was einen Rückgang von 19 % darstellt. Hiervon entfallen ca. 3.500 Transaktionen auf den Main-Kinzig-Kreis. Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe im Main-Kinzig-Kreis im Jahr 2023 lag bei ca. 40 % (exkl. Wohnungs- und Teileigentum). Wohnungseigentum hat einen Anteil von rd. 30 % an der Gesamtzahl der registrierten Kaufverträge im Main-Kinzig-Kreis. Im Jahr 2023 wurden in Großkrotzenburg Immobilien mit einem Volumen von 7,03 Mio. € umgesetzt, hiervon entfallen knapp 5,8 Mio. € auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Geldumsatz im gesamten Main-Kinzig-Kreis für bebaute Grundstücke betrug im Jahr 2023 rd. 693 Mio. € (- rd. 172 Mio. € verglichen mit dem Vorjahr).

Es stehen zum Abrufdatum 04.11.2024 nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzielle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Vergleichswertverfahren ergänzend Anwendung.

9. Bodenwertermittlung

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

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

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der für das Wertermittlungsobjekt maßgebliche Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 09060008) zum Stichtag 01.01.2024 bei 320 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	250 m ²

Aufgrund der erheblichen Differenz in der Grundstücksgröße zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück (250 m²) und dem Bewertungsgrundstück (881 m²) wurde zusätzlich die südwestlich angrenzende Bodenrichtwertzone (09060023) mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert i. H. v. 310 €/m² herangezogen.

Die Eigenschaften des unterstützenden Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Stichtag:	01.01.2024
Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	600 m ²

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises	
Stichtag der Richtwerte:	01.01.2024	320 €/m² Bodenrichtwert
		bzw.
		310 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	17.10.2024	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

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

**Erläuterungen zur Bodenwertermittlung – Grundstücksmerkmale
(Bodenrichtwertzone 09060008)**

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungs-gegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	250 m ²	881 m ²	0,7664
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			0,77
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			245

**Erläuterungen zur Bodenwertermittlung – Grundstücksmerkmale
(Bodenrichtwertzone 09060023)**

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungs-gegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	600 m ²	881 m ²	0,9167
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			0,92
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			285

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

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

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

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

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

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

Das Wertermittlungsgrundstück (881 m²) weicht sowohl von der durchschnittlichen Größe des maßgeblichen Bodenrichtwertgrundstücks (250 m²) als auch von der durchschnittlichen Größe des ergänzend herangezogenen Grundstücks der benachbarten Bodenrichtwertzone (600 m²) ab. Im Zuge der Wertermittlung wird auf die vom zuständigen GAA für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises abgeleiteten Umrechnungsfaktoren zurückgegriffen.

1. Anpassung des Bodenrichtwertes des maßgeblichen Bodenrichtwertgrundstücks (Nr.: 09060008, 250 m²):

Der Umrechnungskoeffizient für das Grundstück mit 250 m² wird aus der Tabelle des GAA für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises übernommen und beträgt 1,22.

Berechnung des Bodenwertes:

$$\text{Bodenwert (881 m}^2\text{)} = 0,935 / 1,22 * 320 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 245 \text{ €/m}^2.$$

Der Umrechnungskoeffizient für das Wertermittlungsgrundstück (0,935) wurde aus der Tabelle des GAA für Grundstücke im Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises sachverständig abgeleitet.

2. Anpassung des Bodenrichtwertes des ergänzend herangezogenen Grundstücks aus der benachbarten Bodenrichtwertzone (Nr. 09060023, 600 m²):

Der Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück (600 m²) beträgt gemäß Tabelle des Gutachterausschusses 1,02.

Berechnung des Bodenwertes:

$$\text{Bodenwert (881 m}^2\text{)} = 0,935 / 1,02 * 310 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 285 \text{ €/m}^2.$$

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

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

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

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

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert aufgrund abweichender Grundstücksparameter angepasst. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ein gemittelter Ansatz der beiden Richtwertgrundstücke i. H. v. 265 €/m² in Ansatz gebracht. Dies wird aus sachverständiger Sicht als plausibel und angemessen erachtet.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 201/5	Baureifes Land	881	Ja	265	233.465 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	233.465 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	233.465 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	233.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 44 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

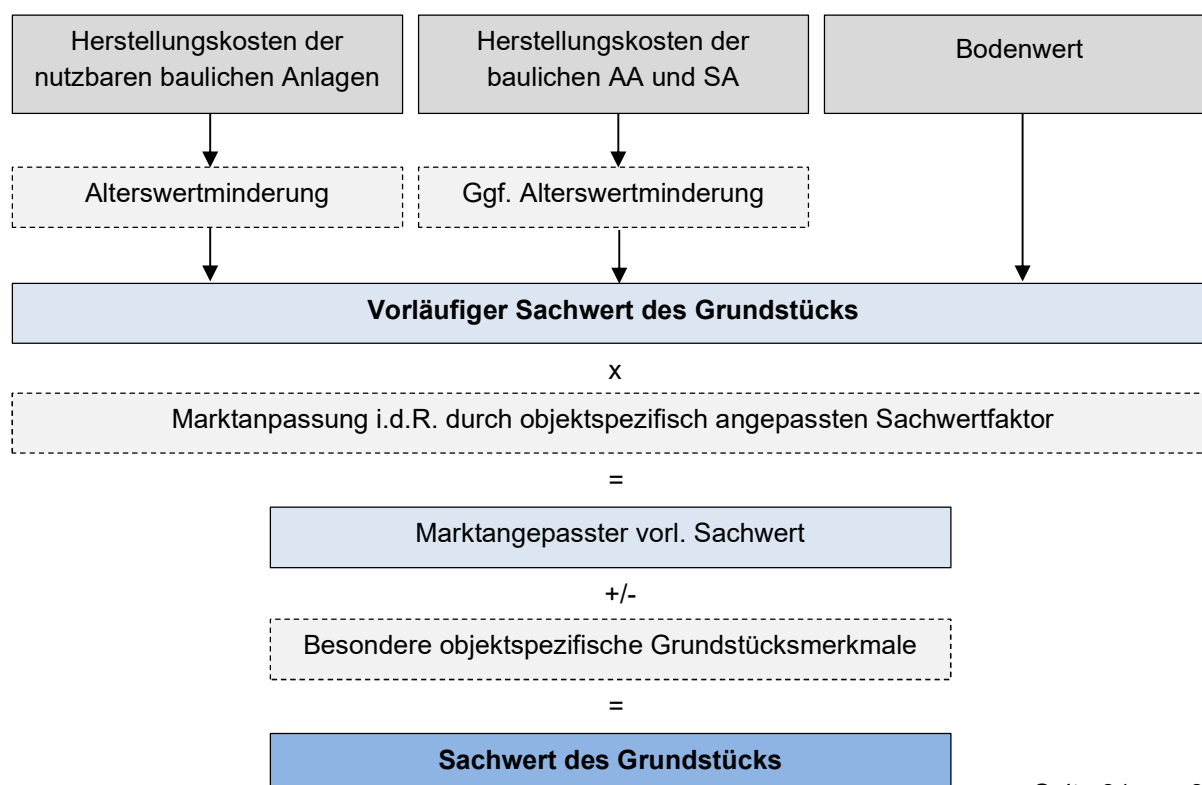
10. Sachwertermittlung

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

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

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

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

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

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Entsprechend wird auf die Rahmenbedingungen der Sachwertrichtlinie (SW-RL) abgestellt.

Im Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Stichtag:	01.01.2024
Untersuchungszeitraum:	01.10.2022 bis 31.12.2023
Kaufpreise:	Bereinigter Kaufpreis
Standardstufe:	gem. Leitfaden I
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	Baupreisindex (Basisjahr 2015) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche BGF gem. Anlage 4 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (gem. Leitfaden I – abweichende Regelung zu ImmoWertV 2021)
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	20 – 70 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Nebengebäude:	Pauschaler Zeitwert
Außenanlagen:	Pauschaler Prozentsatz (1% - 10%)
Bodenwert:	BRW zum Stichtag 01.01.2022

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 454 m² (vgl. Punkt 6.1 und Anlage 3).

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

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

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 720 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.01, Standardstufe rd. 2,2). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauszustandes (insb.

Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ist das Dach vermutlich (Annahme anhand der zur Verfügung gestellten Pläne) nur teilweise ausgebaut, weshalb diesbezüglich ein Abschlag i. H. v. 3 % vorgenommen wird. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses wie folgt:

Typ	1.01 Freistehendes EFH/ZFH							
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m²)	655	725	835	1.005	1.260			
Außenwände:		0,5	0,5			23%	179	0,58
Dach:		1				15%	109	0,30
Fenster und Außentüren:		1				11%	80	0,22
Innenwände und -türen:		1				11%	80	0,22
Deckenkonstrukt. u. Treppen:		1				11%	80	0,22
Fußböden:		1				5%	36	0,10
Sanitäreinrichtungen:		1				9%	65	0,18
Heizung:		1				9%	65	0,18
Sonstige techn. Ausstattung:			1			6%	50	0,18
Standardstufengewichtet:							744	2,18
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						0,97		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	720	

Anmerkung: Die Kategorisierung der Ausstattungsmerkmale des Bewertungsobjekts basiert größtenteils auf Annahmen, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Die Einschätzung stützt sich somit ausschließlich auf die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindrücke sowie auf die überreichten Unterlagen.

Für die Garage wird ein Kostenkennwert von 365 €/m² BGF (Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 3-4) in Ansatz gebracht.

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

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

Besondere Bauteile	Betrag
Balkon	7.000 €
Terrasse	5.000 €
Außentreppe	5.000 €
Gesamt	17.000 €

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als einfache Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 4 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

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

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

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

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

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

Da dem Sachverständigen keine Informationen hinsichtlich in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgelegt wurden, ist eine Berücksichtigung von Modernisierungspunkten nicht möglich.

Unter Zugrundelegung einer GND von 70 Jahren, ergibt sich rechnerisch eine RND von ca. 31 Jahren. Unter Beachtung des zum Qualitätsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von pauschal 30 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = \text{rd. } 0,43$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 57%.

10.2.4 Marktanpassung

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

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

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Bodenrichtwertbereich 300 – 399 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 500.000 € (550.000 €) liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei 1,13 (1,09).

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich zwischen 300 – 399 €/m² sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 424.050 €
- Grundstücksgröße: 610 m²
- Bodenrichtwert: 348 €/m²
- Restnutzungsdauer: 30 Jahre
- Standardstufe: 2,6
- BGF: 347 m²
- Wohnfläche: 164 m²
- Bodenwertanteil: 43 %
- Gebäudefaktor: 3.260 €/m²

Hilfsweise werden zudem die Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des angepassten Bodenrichtwertes (265 €/m²) betrachtet. Für den Bodenrichtwertbereich 200 – 299 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von gleichbleibend rd. 500.000 € (550.000 €) liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei 1,10 (1,07).

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich zwischen 200 – 299 €/m² sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 391.950 €
- Grundstücksgröße: 660 m²
- Bodenrichtwert: 238 €/m²
- Restnutzungsdauer: 34 Jahre
- Standardstufe: 2,7
- BGF: 342 m²
- Wohnfläche: 162 m²
- Bodenwertanteil: 34 %
- Gebäudefaktor: 3.010 €/m²

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

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des Sachwertes

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

Lage

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

Gebäudestandard

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

Restnutzungsdauer

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

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Die den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Verkaufsfälle datieren zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf einen Zeitraum, der bereits mehr als zehn Monate zurückliegt. In der Zwischenzeit hat der lokale Grundstücksmarkt im Wohnsegment weiter leicht an Dynamik verloren, was sich in einer geringeren Anzahl von Transaktionen widerspiegelt. Faktoren wie die gestiegenen Baukosten und die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit haben zu einer zurückhaltenderen Nachfrage beigetragen. Allerdings führte die jüngste leichte Senkung der Bauzinsen zu einer spürbaren, wenn auch verhaltenen, Verbesserung der Marktstimmung. Diese Entwicklung könnte darauf hindeuten, dass sich die Marktteilnehmer langsam wieder optimistischer zeigen, auch wenn eine nachhaltige Erholung noch ungewiss bleibt.

Im Vergleich zu den Merkmalen der vorgenannten Referenzgrundstücke weichen die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes teilweise ab. Das Wertermittlungsgrundstück weist im Vergleich zu den Merkmalen der Datengrundlage der Sachwertfaktoren einen höheren vorläufigen Sachwert (-), eine niedrigere Standardstufe (-) sowie eine größere Fläche (BGF, WoFl.) (-) auf.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 518.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,05 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen

Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Da es sich im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsobjekt um ein älteres Gebäude (Bj. 1985) mit einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer handelt, kann ein weiterer gesonderter Abschlag wegen Instandhaltungsstau im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen werden. Die in Kapitel 5.2 – Baumängel/Bauschäden aufgeführten Punkte werden bereits ausreichend in der in Ansatz gebrachten Alterswertminderung (57%) erfasst.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung und deshalb keine hinreichende Begutachtung der tatsächlichen (baulichen) Gegebenheiten stattfinden konnte. Dahingehend kann die Einschätzung eines Abschlags aufgrund von Baumängeln/Bauschäden nicht sachgerecht vorgenommen werden.

Herrichten des Gartenbereichs: Das Wertermittlungsgrundstück hat im Rahmen der Ortsbesichtigung einen ungepflegten Eindruck erweckt. Insbesondere war der Garten durch starken Wildwuchs (Bäume und Sträucher) geprägt.

Zwecks Herrichtung des Gartenbereichs sowie der Pflege des Vorgartenbereichs und der Garagenzufahrt wird im Rahmen der Wertermittlung ein Sonderwert in Höhe von pauschal 10.000 € in Abzug gebracht.

10.4 Berechnung

Objektdaten			
Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage		
Bruttogrundfläche Wohnhaus	rd. 454 m²		
Bruttogrundfläche Garage	rd. 32 m²		
Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen			
Gebäudetyp (NHK 2010):	1.01 Freistehendes EFH/ZFH		
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen		
Standardstufe:	2,18		
Standardstufe:	3,50		
Kostenkennwert			
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:	720 €/m² BGF		
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen:	365 €/m² BGF		
Baupreisindex (2010 = 100):	100,0		
Baupreisindex (Stand: Q3 2024):	184,0		
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:	1.325 €/m² BGF		
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst:	672 €/m² BGF		
Herstellungskosten			
Wohnhaus:	454 m² BGF x	1.325 €/m² BGF =	601.550 €
Garage:	32 m² BGF x	672 €/m² BGF =	21.504 €
Sonstige Bauteile:			17.000 €
Gesamt			640.054 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			
Abzgl. Alterswertminderung			
Reales Baujahr:	1985		
Fiktives Baujahr:	1984		
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre		
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	30 Jahre		
Fiktives Gebäudealter:	40 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor: 0,43; Alterswertminderung (linear):	57%		-365.745 €
Sachwert der baulichen Anlagen			274.309 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen			
in % des Sachwerts der baulichen Anlagen	4%		10.972 €
Bodenwert, rd.:			233.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			274.309 €
Außenanlagen:			10.972 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	rd.		518.000 €

Sachwert			
Marktangepasster vorl. Sachwert:	1,05 x	518.000 € =	543.900 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-10.000
Sachwert:		rd.	530.000 €

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 3.257 €/m² Wohnfläche, rd. 2.100 €/m² Wohn- und Nutzfläche bzw. rd. 617 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt ca. 44 %.

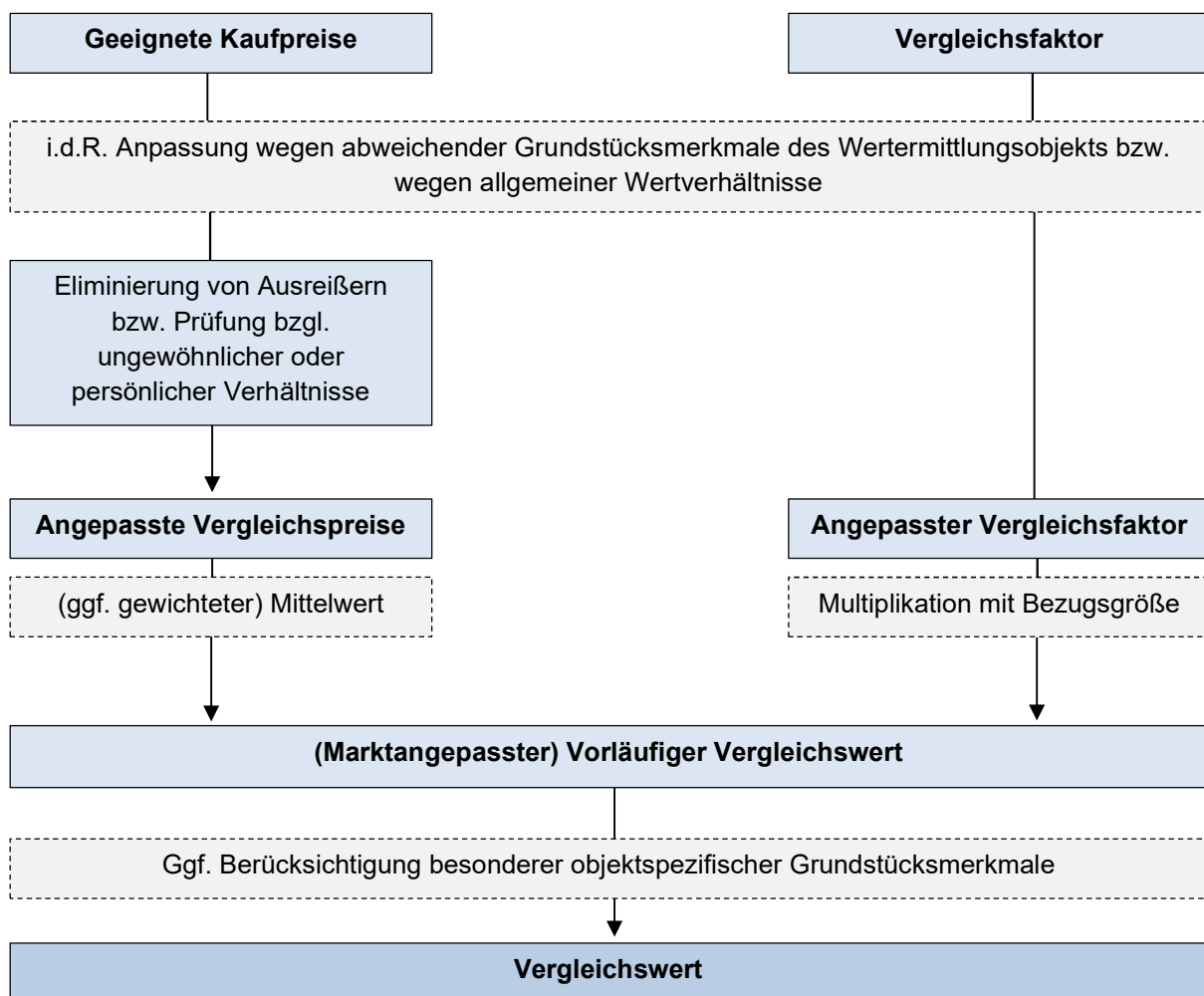
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

11. Vergleichswertverfahren

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

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

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



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

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

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden insgesamt zehn Vergleichskauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (auch mit Einliegerwohnung) mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Kaufzeitraum: 01.07.2022 – 17.10.2024
 Baujahr: 1970 - 1995
 Bodenrichtwertniveau: 250 – 400 €/m²

Die Stichprobe umfasst insgesamt zehn Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 01.07.2022 – 17.10.2024 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	Anonym	Q2 2023	400	930	1971	EFH m. ELW (Massivhaus)	2,4	220 m ²	738.000 €	3.355 €/m ²
2	Anonym	Q3 2023	320	658	1972	ZFH (Massivhaus)	3	225 m ²	620.000 €	2.756 €/m ²
3	Anonym	Q3 2022	290	137	1970	ZFH (Massivhaus)	2	140 m ²	219.000 €	1.564 €/m ²
4	Anonym	Q2 2023	320	563	1980	EFH (Massivhaus)	2,5	196 m ²	723.735 €	3.693 €/m ²
5	Anonym	Q4 2023	390	542	1977	ZFH (Massivhaus)	2	94 m ²	530.000 €	5.638 €/m ²
6	Anonym	Q2 2023	360	583	1973	EFH (Fertighaus)	2	134 m ²	390.000 €	2.910 €/m ²
7	Anonym	Q3 2022	360	505	1975	EFH (Fertighaus)	2	155 m ²	355.000 €	2.290 €/m ²
8	Anonym	Q2 2023	360	774	1971	EFH (Fertighaus)	3	167 m ²	495.000 €	2.964 €/m ²
9	Anonym	Q3 2022	290	730	1970	EFH (Massivhaus)	2	180 m ²	580.000 €	3.222 €/m ²
10	Anonym	Q4 2023	320	580	1976	EFH	1	95 m ²	320.000 €	3.368 €/m ²

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert eines Einfamilienhauses durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine
Wertverhältnisse:

Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungstichtag angepasst.

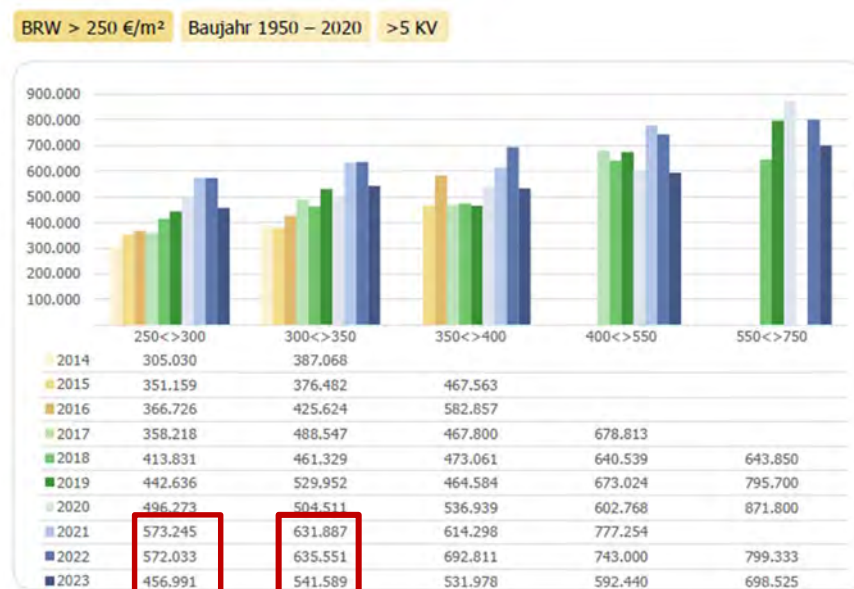
Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen von Q3 2022 bis Q4 2023 und sind nicht vollumfänglich mit den zum Wertermittlungstichtag vorherrschenden Wertverhältnissen vergleichbar. Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist daher notwendig.

Etwa seit Q2 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigeren Finanzierungssituation begrenzter dar als in den Vorjahren.

Gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurde für weiterverkaufte freistehende EFH/ZFH in einem Bodenrichtwertbereich von 250 bis 300 €/m² zwischen 2021 und 2022 ein stabiles Preisniveau ausgewiesen. Von 2022 auf 2023 wurde ein durchschnittlicher Preisabfall von rd. 20 % festgestellt.

Für weiterverkaufte freistehende EFH/ZFH in einem Bodenrichtwertbereich von 300 bis 350 €/m² wurde zwischen 2021 und 2022 ein stabiles Preisniveau ausgewiesen. Von 2022 auf 2023 wurde ein durchschnittlicher Preisabfall von rd. 15 % festgestellt.

Die Preisentwicklung aus dem Betrachtungszeitraum wird wie folgt wiedergegeben:



Quelle: Immobilienmarkt des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2024

Auf Basis o.g. Veröffentlichung sowie unter Würdigung der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen mit entsprechenden Preisabschlägen am Markt, wird für die herangezogenen Vergleichspreise eine Anpassung wie folgt vorgenommen:

2023 auf 2024: Faktor 0,95

2022 auf 2024: Faktor 0,85

Grundstücksgröße

Die angegebenen Grundstücksgrößen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 137 m² und 930 m² und sind somit nur teilweise mit dem Wertermittlungsobjekt (881 m²) vergleichbar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Grundstücksgröße werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.

Um eine bessere Vergleichbarkeit herzustellen, werden folgende Anpassungen der Kaufpreise in Bezug auf die in der Kaufpreissammlung veröffentlichten Grundstücksgrößen vorgenommen:

- Delta i. H. v. 0 m² - 50 m² = Anpassung i. H. v. +/- 0 %
- Delta i. H. v. 50 m² - 100 m² = Anpassung i. H. v. +/- 2,5 %
- Delta i. H. v. 100 m² - 200 m² = Anpassung i. H. v. +/- 5,0 %
- Delta i. H. v. 200 m² - 300 m² = Anpassung i. H. v. +/- 7,5 %
- Delta i. H. v. > 300 m² = Anpassung i. H. v. +/- 10,0 %

Baujahr:

Die Vergleichbarkeit zwischen den Vergleichsobjekten und dem Wertermittlungsobjekt ist nicht vollumfänglich gegeben. Insbesondere mit Einführung der Wärmeschutzverordnungen sind die (energetischen) Anforderungen an Neubauten und somit auch die Bauqualitäten der Objekte sukzessive gestiegen. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 (Gültigkeitszeitraum vom 01.11.1977 bis 31.12.1983) in Kraft. Die zweite Wärmeschutzverordnung trat 1982 (Gültigkeitszeitraum 01.01.1984 bis 31.12.1994) in Kraft. Aus vorgenannten Gründen wird eine Anpassung der Vergleichspreise für die Objekte mit Baujahren vor 1977 i. H. v. + 5 % und für die Objekte mit Baujahren zwischen 1978 und 1982 i. H. v. 2,5 % vorgenommen.

Lage:

Die Lagequalitäten der Vergleichsobjekte sind mit der Lage des Wertermittlungsgegenstandes weitgehend vergleichbar bzw. sind bereits über den jeweiligen Bodenrichtwert repräsentiert. Lediglich die Vergleichsobjekte Nr. 1 und Nr. 5 befinden sich in einer zentraleren Lage (Stadtteil von Hanau), was auch am ausgewiesenen Bodenrichtwert zu erkennen ist. Um eine bessere Vergleichbarkeit mit dem Wertermittlungsobjekt herzustellen, wird demnach sachverständig ein Abschlag i. H. v. 5 % vorgenommen.

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden.

Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 1 und 3 und stellen sich somit als nur teilweise mit dem Wertermittlungsobjekt (ca. 2,2) vergleichbar dar.

Die Anpassung erfolgt auf den in der Kaufpreissammlung getätigten Angaben. Für ein Delta in der Standardstufe i.H.v. 0,25 bis 0,5 wurde eine Anpassung der Kaufpreise i.H.v. +/- 5,0 %, bei einem Delta i.H.v. 0,5 bis 1 eine Anpassung i.H.v. +/- 10 % und bei einem Delta > 1 eine Anpassung i.H.v. +/- 15 % vorgenommen.

11.3 Berechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

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

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

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

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

Streuungsparameter

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

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

Zentrales Schwankungsintervall

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

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 3.219 €/m² und einen Median von 3.060 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 1.153 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,36.

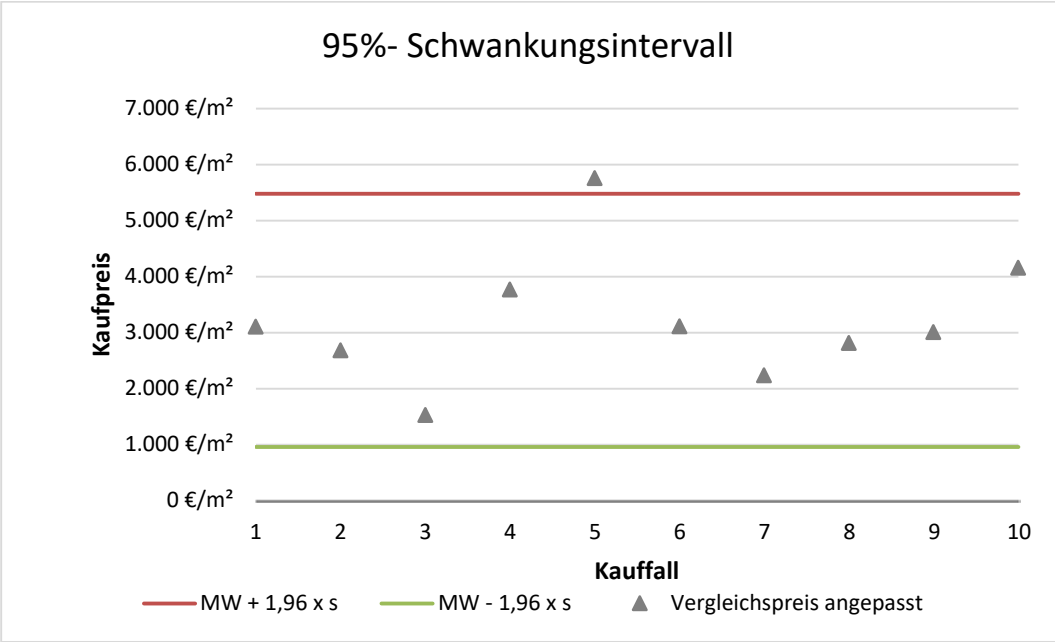
Variationskoeffizient

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

Datenqualität

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

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96 \times$ Standardabweichung) ergab das Erfordernis, Kaufpreis Nr. 5 aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.



11.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung an Grundstücksgröße	Anpassung Mikrolage	Anpassung Standardstufe	Anpassung Baujahr	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2023	400	930 m²	1971	EFH m. ELW (Massivhaus)	2,4	220 m²	738.000 €	3.355 €/m²	-5%	3.187 €/m²	-2,5%	-5%	0%	5%	3.107 €/m²
2	Anonym	2023	320	658 m²	1972	ZFH (Massivhaus)	3	225 m²	620.000 €	2.756 €/m²	-5%	2.618 €/m²	7,5%	0%	-10%	5%	2.683 €/m²
3	Anonym	2022	290	137 m²	1970	ZFH (Massivhaus)	2	140 m²	219.000 €	1.564 €/m²	-15%	1.330 €/m²	10%	0%	0%	5%	1.529 €/m²
4	Anonym	2023	320	563 m²	1980	EFH (Massivhaus)	2,5	196 m²	723.735 €	3.693 €/m²	-5%	3.508 €/m²	10%	0%	-5%	2,5%	3.771 €/m²
5	Anonym	2023	390	542 m²	1977	ZFH (Massivhaus)	2	94 m²	530.000 €	5.638 €/m²	-5%	5.356 €/m²	10%	-5%	0%	2,5%	5.758 €/m²
6	Anonym	2023	360	583 m²	1973	EFH (Fertighaus)	2	134 m²	390.000 €	2.910 €/m²	-5%	2.765 €/m²	7,5%	0%	0%	5%	3.111 €/m²
7	Anonym	2022	360	505 m²	1975	EFH (Fertighaus)	2	155 m²	355.000 €	2.290 €/m²	-15%	1.947 €/m²	10%	0%	0%	5%	2.239 €/m²
8	Anonym	2023	360	774 m²	1971	EFH (Fertighaus)	3	167 m²	495.000 €	2.964 €/m²	-5%	2.816 €/m²	5%	0%	-10%	5%	2.816 €/m²
9	Anonym	2022	290	730 m²	1970	EFH (Massivhaus)	2	180 m²	580.000 €	3.222 €/m²	-15%	2.739 €/m²	5%	0%	0%	5%	3.013 €/m²
10	Anonym	2023	320	580 m²	1976	EFH	1	95 m²	320.000 €	3.368 €/m²	-5%	3.200 €/m²	10%	0%	15%	5%	4.160 €/m²
Anpassungen											Schwankung: 0,95						
											Anzahl: 10 Minimum: 1.529 €/m² Maximum: 5.758 €/m² Mittelwert: 3.219 €/m² Median: 3.060 €/m² Standardabweichung: 1.153 €/m² Variationskoeffizient: 0,36 MW + 1,96 x s: 5.479 €/m² MW - 1,96 x s: 958 €/m² Schwankungsintervall: 95%						
											Anzahl: 9 Minimum: 1.529 €/m² Maximum: 4.160 €/m² Mittelwert: 2.936 €/m² Median: 3.013 €/m² Standardabweichung: 775 €/m² Variationskoeffizient: 0,26						

Bereinigt um Kaufpreis Nr. 5 ergibt sich das errechnete arithmetische Mittel zu 2.936 €/m² und der Median zu 3.013 €/m². Die Spanne der adjustierten Kaufpreise bewegt sich dabei zwischen 1.529 €/m² und 4.160 €/m².

12. Würdigung

Die ausgewerteten Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung bewegen sich in einer Spanne von 1.529 €/m² und 4.160 €/m² Wohnfläche (Mittelwert 2.936 €/m²) bzw. von 608 – 1.563 €/m² Grundstücksfläche (Mittelwert: 885 m²).

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wird das durchschnittliche Preisniveau der letzten drei Jahre für weiterverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser in Großkrotzenburg mit rd. 621.300 € (rd. 3.110 €/m²) angegeben. Das durchschnittliche Baujahr ist 1967, die durchschnittliche Wohnfläche 200 m², die durchschnittliche Grundstücksfläche 670 m².

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne für vergleichbare Objekte (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung vergleichbar mit dem Wertermittlungsgegenstand), in einem Umkreis von max. 5,5 km von rd. 2.284 €/m² bis 3.522 €/m². Der von on-geo ausgewiesene „angemessene Wert“ beträgt 2.836 €/m².

Der Homeday-Preisatlas weist für Häuser im Bestand in Großkrotzenburg einen durchschnittlichen Angebotspreis von 3.750 €/m² Wohnfläche aus (Stand Q3 2023).

Immobilienscout24.de weist die Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für Wohnhäuser in Großkrotzenburg von ca. 3.851 €/m² WF (Q3 2022) bis ca. 3.544 €/m² WF (Q3 2024) aus. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes werden nur teilweise vergleichbare Objekte (ca. 95 m² - 200 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahre 1956 bis 2014) in einem Bereich von ca. 2.330 €/m² bis 4.407 €/m² zum Kauf angeboten (Immobilienscout24). Hierbei gilt zu beachten, dass es sich um Angebotspreise handelt, welche nicht den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 530.000 € (Bodenwertanteil rd. 44 %, Kapitalwert rd. 3.174 €/m² Wohnfläche) wird durch vorstehend dargelegte Vergleichsparameter sowie durch das Vergleichswertverfahren gestützt. Seitens des Sachverständigen wird der ermittelte Sachwert – insbesondere unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und des Gebäudezustandes – als markt- und sachgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Die bewertungsgegenständliche Immobilie war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/-schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation (sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 %) zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

477.000 €

(in Worten: Euro vierhundertsiebenundsiebzigtausend)

Aschaffenburg, den 15.11.2024



Maximilian Zöller MRICS

14. Literaturverzeichnis

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

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht Süd

Terrasse und
Außentreppe



Ansicht West

Balkon, Garten mit umfangreichem
Baum und Buschwerk



Putzabplatzungen an der Fassade
im Bereich der Hauseingangstüre
(siehe Punkt 5.2.)



Hauseingangstüre

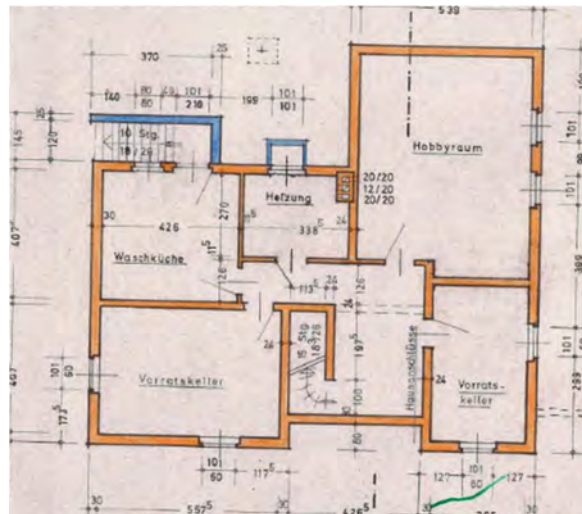


Einzelgarage

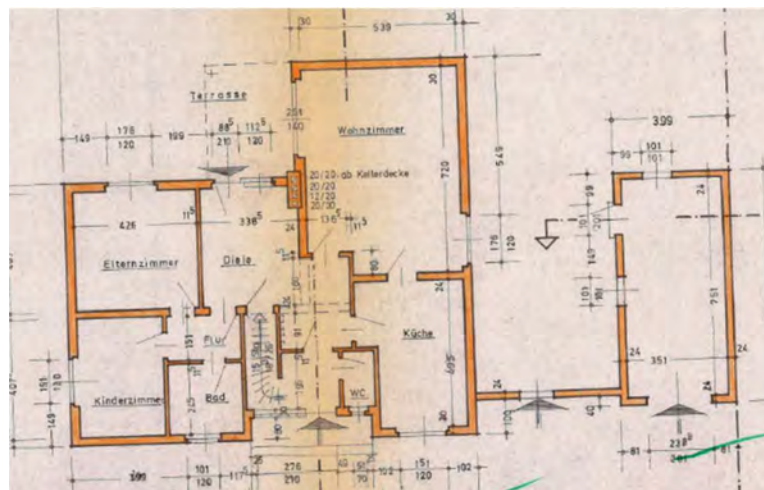


Anlage 2: Grundrisse und Ansichten

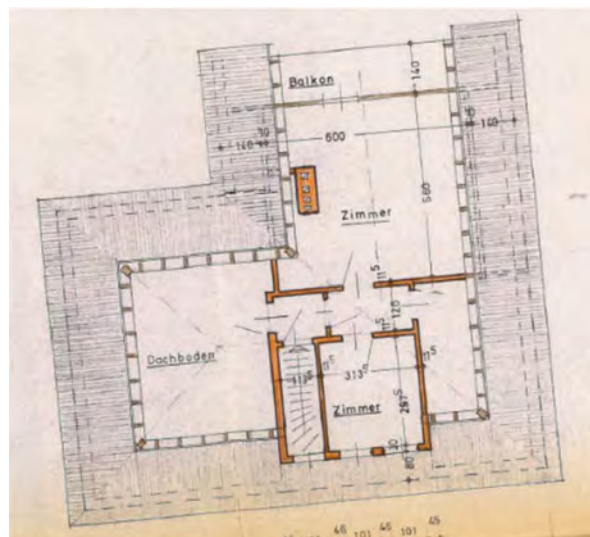
Kellergeschoss



Erdgeschoss



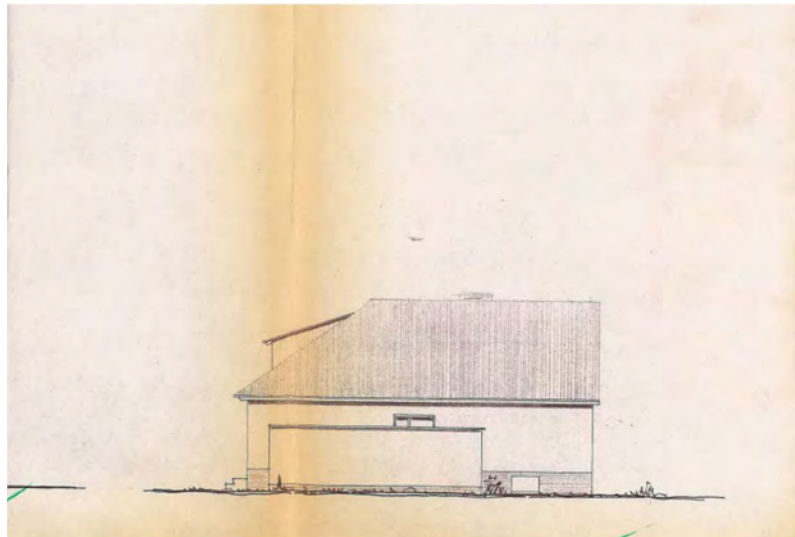
Dachgeschoss



Westansicht



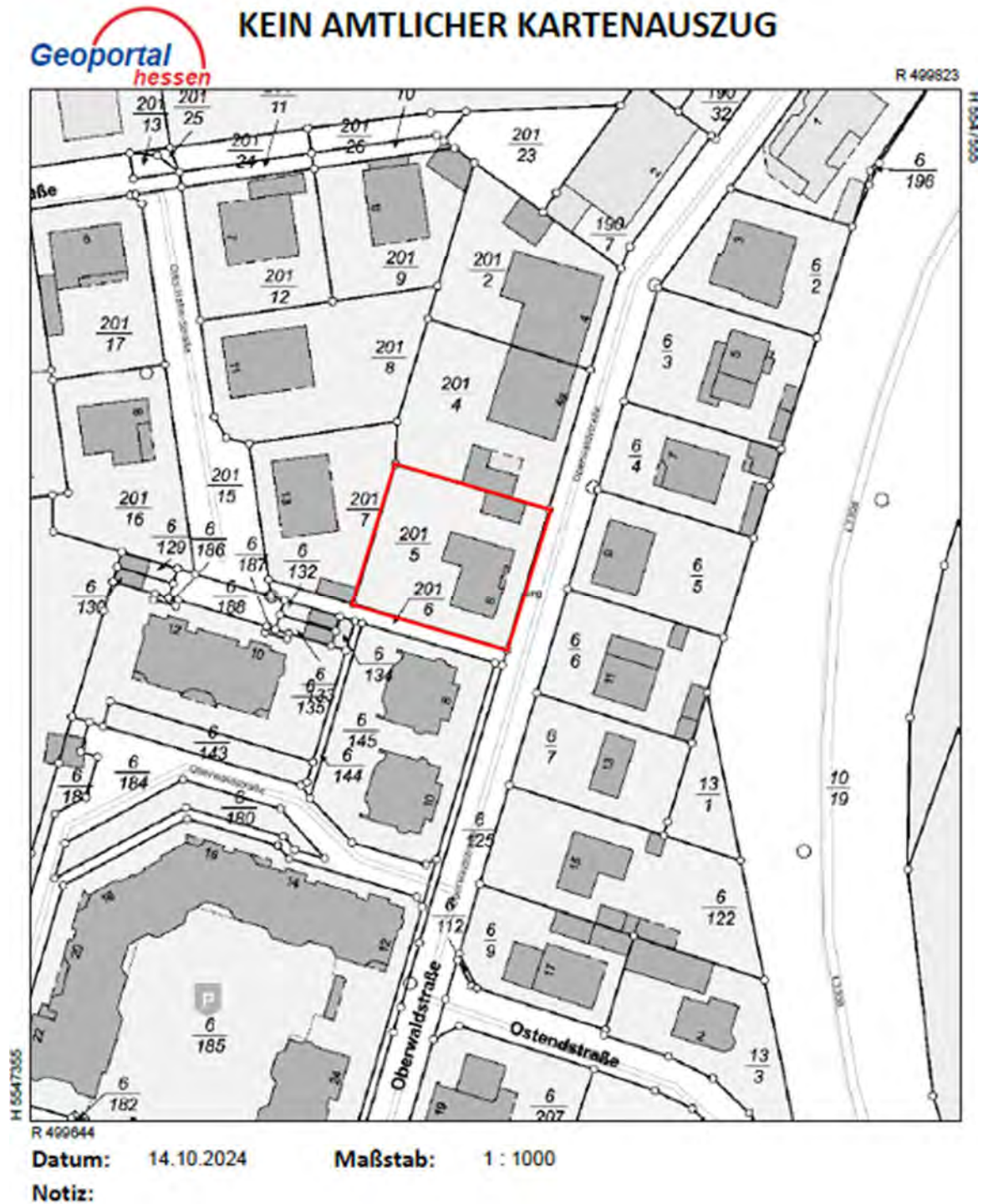
Nordansicht



Anlage 3: **Ermittlung der Bruttogrundfläche**

	Länge [m]	Breite [m]	Faktor [-]	Teilfläche [m²]	BGF [m²]
DG	i.M. 8,99 m	i.M. 13,99 m	1,00	125,77 m²	161,77 m²
	i.M. 4,00 m	i.M. 9,00 m	1,00	36,00 m²	
EG	i.M. 12,99 m	i.M. 5,99 m	1,00	77,81 m²	146,32 m²
	i.M. 8,99 m	i.M. 8,00 m	1,00	71,92 m²	
	i.M. 0,80 m	i.M. 4,26 m	-1,00	-3,41 m²	
KG	i.M. 12,99 m	i.M. 5,99 m	1,00	77,81 m²	146,32 m²
	i.M. 8,99 m	i.M. 8,00 m	1,00	71,92 m²	
	i.M. 0,80 m	i.M. 4,26 m	-1,00	-3,41 m²	
Σ:					454,41 m²
BGF entspricht:					rd. 454 m²

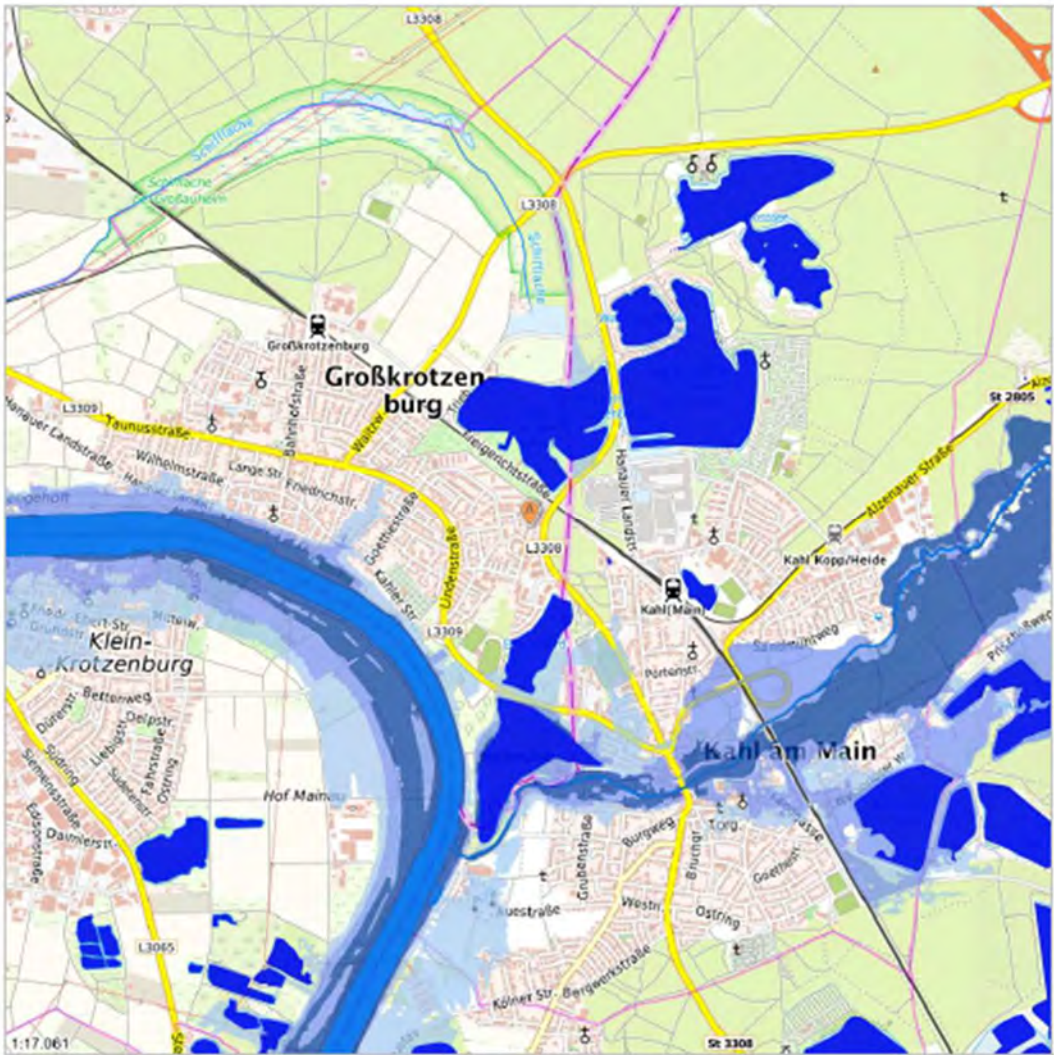
Anlage 4: Liegenschaftskarte



Anlage 5: Hochwasser-/Starkregengefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung

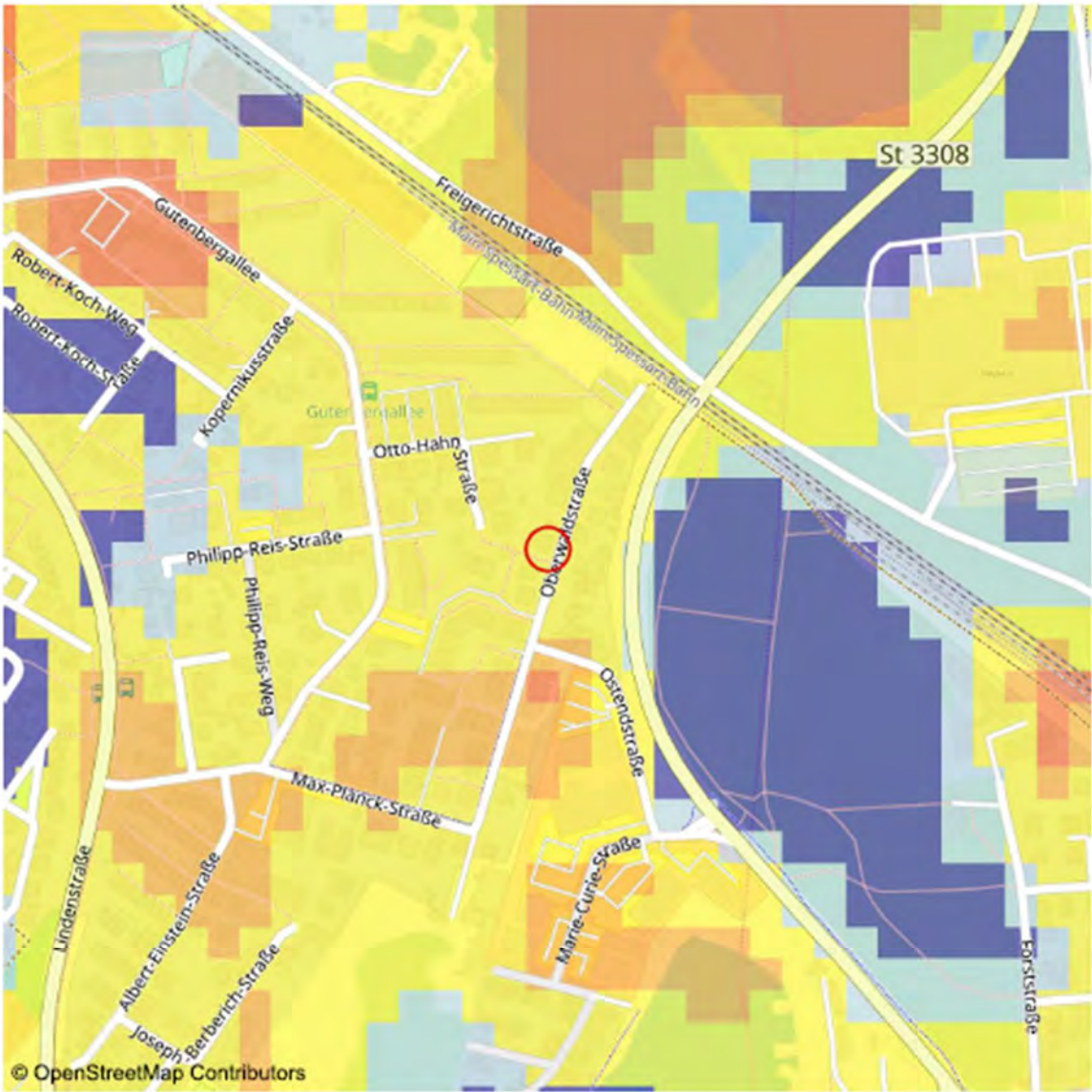
63538 Großkrotzenburg, Oberwaldstr. 6



Gefährdungsklasse der Objektadresse			
GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft). GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich). GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich). GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)			
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVents © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © Geobasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © Geobasis-DE 2021; Flusnetz © Geobasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen. on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02986385 vom 24.10.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024			
			Seite 1

Starkregengefährdung

63538 Großkrotzenburg, Oberwaldstr. 6



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.
Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02986385 vom 24.10.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 6: on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

63538 Großkrotzenburg, Oberwaldstr. 6



Informationen zur Lage	
Stadt	Großkrotzenburg
Stadtteil	Großkrotzenburg
Postleitzahl	63538
Straße	Oberwaldstr.
Hausnummer	6

Objektangaben	
Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	172
Grundstücksfläche	881
Baujahr	1985
Ausstattung	normal
Zustand	unterdurchschnittlich
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m²]	2.836,00
Preisspanne [EUR/m²]	2.284,00 bis 3.522,00
Bemerkung	Es wurden 1727 Objekte im Umkreis von 5,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,2 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet: - Einfamilienhaus (freistehend) in 1,1 km Entfernung (PLZ: 63538), Baujahr 1973, Wohnfläche 160 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2119 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,8 km Entfernung (PLZ: 63538), Baujahr 1981, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2636 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,9 km Entfernung (PLZ: 63538), Baujahr 1994, Wohnfläche 240 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2620 €/m² - Einfamilienhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63538), Baujahr 1978, Wohnfläche 240 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2896 €/m² - Reihenhedhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 63538), Baujahr 1979, Wohnfläche 160 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2368 €/m²

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise	
Angemessener Wert [EUR/m²]	10,25
Preisspanne [EUR/m²]	8,80 bis 11,94
Bemerkung	Es wurden 1183 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Informationen zu Daten	
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2024

Anlage 7: **Nebenfragen**

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Dem Gutachter sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens keine Mieter bekannt. Es liegen keine entsprechenden Miet- oder Pachtverträge vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 4.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Aufgrund der Objektart (freistehendes Einfamilienhaus) existiert keine WEG-Verwaltung.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

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

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

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes vorgenommen. Der äußere Eindruck während des Ortstermins ließ darauf schließen, dass keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Dahingehend kann keine Aussage getroffen werden.

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: Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, vom 07.11.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Altflächendatei des Landes Hessen als gemeldete Fläche verzeichnet. Siehe Gutachten, Abschnitt 3.4.