

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Hanau

Auftrag: Verkehrswertgutachten
Objektart: Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Anschrift: Zeisigweg 15
D-61130 Nidderau
Qualitätsstichtag: 10. September 2024
Wertermittlungsstichtag: 10. September 2024
besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 10.09.2024

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Verkehrswertgutachten Stichtag: 10.09.2024
Vergleichswert	734.000 €
Sachwert	743.000 €
Ertragswert	740.000 €

Verkehrswert (Marktwert) **734.000 €**
i.S.d. § 194 BauGB

Frankfurt am Main, den 06.10.2024



Zertifizierter Immobilienbewertungsamt HypZert für Unternehmensbewertung, Zertifikat F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS izert Hochschule Anhalt (G) · ZIS izert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung · B.A. Immobilienwirtschaft · Diplom-Immobilienwirt (DIA) · Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeeturm · Friedrich-Ebert-Anlage 49 · 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 · www.ronnykazyska.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswert
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse
10. Fragen des Gerichts

Anlagen

1. Ertrags- und Flächenaufstellung
2. Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Hanau in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 42 K 28/24 vom 06.08.2024
- Grundbuchauszug Blatt 2890 Datum des Grundbuchs von Ostheim / Amtsgericht Hanau vom 06.08.2024
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Main-Kinzig-Kreis vom 24.06.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.05.2024

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Grundrisse über Unter-, Erd- und Dachgeschoss vom 20.08.1974
- Grundriss über die Garage vom 18.07.1995
- Berechnung der Wohnfläche vom 10.09.1978
- Baugenehmigung Nummer 26.043.74 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Kreises Hanau vom 22.11.1974 über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
- Baugenehmigung Nummer 26.036.95 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises vom 12.10.1995 über die Erweiterung der vorhandenen Doppelgarage
- Baubeschreibung zum Stand 20.08.1974
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.10.2024
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises vom 02.10.2024

Übersicht

Einfamilienhaus

gewichtetes Baujahr ca.	1975
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1991
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	37

Grundstücksgröße ca. 1.711 m²

Bruttogrundfläche (BGF) rd. 821 m²

GRZ GFZ 0,19 0,14

Wohnfläche ca. 322,05 m²

Doppelgarage

Ursprungsbaujahr	1975
Baujahr (wirtschaftlich)	1982
Gesamtnutzungsdauer	60
Restnutzungsdauer	18

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	848.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-113.900 €
Marktanpassung	0 €
Vergleichswert des Grundstücks	734.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.279 €/m ²

Sachwertermittlung

Baukostenindex	182,8
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	690.000 €
Bodenwert	453.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	1.143.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-113.900 €
Sachwert des Grundstücks	743.000 €
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.307 €/m ²

Ertragswert

IST-Miete p.a. (ohne Leerstandsmieten)	28.252 €
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	28.252 €
Verwaltungskosten p.a.	397 € 1,41 %
Instandhaltungskosten p.a.	4.548 € 16,10 %
Mietausfallwagnis p.a.	565 € 2,00 %
Betriebskosten p.a.	0 € 0,00 %
Bewirtschaftungskosten p.a.	5.510 € 19,50 %
Bewirtschaftungskosten / Wohnfläche	17,11 €/m ²
Reinertrag p.a.	22.742 €
Liegenschaftszinssatz	1,75 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	27,07
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	854.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-113.900 €
Ertragswert rd.	740.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.298 €/m ²

Verkehrswert

734.000 €

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 04.06.2024 mit dem Aktenzeichen 42 K 28/24 für das Amtsgericht Hanau als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 10.09.2024 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 10.09.2024 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 10.09.2024 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

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

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 10.09.2024 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 10.09.2024 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten und Nebenräume des Objekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:


- Ronny Kazyska

Vertreter Gläubigerbank
Ehefrau des Eigentümers
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 06.08.2024 (letzte Änderung vom 27.06.2024) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Ostheim
Blatt: 2890

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Ostheim	26	16/5	Hof- und Gebäudefläche, Zeisigweg 15	1.711 m ²
Grundstücksgröße gesamt					1.711 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 3:

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 4 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
-gelöscht-

Laufende Nummer 4:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau - Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 28/24); eingetragen am 27.06.2024.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 4:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 42 K 28/24. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses Main-Kinzig-Kreis vom 24.06.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück folgende Baulast eingetragen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baulastenverzeichnis	Baulastnr.
1	Ostheim	26	16/5	Nidderau	63.11 - 155/97 BL

Inhalt der Eintragung:

Die in der beigelegten Abzeichnung der Flurkarte vermasst dargestellte Fläche für 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und für die Zufahrt wird dem Grundstück Gemarkung Ostheim, Flur 26, Flurstück 16/4 zugeordnet.

Eingetragen am 09.06.1997

Beurteilung Baulasten

Die Eintragung hat Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Die Stellplatzbaulast auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 16/5 gilt zugunsten des Nachbargrundstücks Flurstück 16/4. Sie ist nicht als Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Bewertungsobjekts abgesichert. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass die Bauaufsichtsbehörde die Baulast mittels Ordnungsmaßnahmen durchsetzt. Durch die Stellplatzbaulast wird das Bewertungsgrundstück in seiner Nutzung eingeschränkt und es können Immissionen auftreten. Der Baulast wird aus diesem Grund ein Werteeinfluss beigemessen, der als pauschaler Sonderwert in Abzug gebracht wird.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 30.09.2024 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und wurden nicht vorgenommen. Eine Auskunft über mögliche Altlasten wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück als "Gemischte Baufläche" aus.

Bebauungsplan

Der telefonischen Auskunft der Stadt Nidderau nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hanauer Hohl 2. Bauabschnitt", dessen 1. Änderung am 11.02.1987 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen, die sich auf das Bewertungsobjekt beziehen:

- Mischgebiet (MI)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II
- kein Flachdach
- Dachneigung 25-50°

Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 26.043.74 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Kreises Hanau liegt vom 22.11.1974 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 01.01.1958 erteilt. Sie gestattet die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Eine Baugenehmigung mit der Nummer 26.036.95 der Bauaufsicht vom Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises liegt vom 12.10.1995 zu dieser Bewertung vor. Die Baugenehmigung wurde gemäß den Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 01.01.1993 erteilt. Sie gestattet die Erweiterung der vorhandenen Doppelgarage.

Für diese Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt. Sollte die tatsächliche Bauausführung von den Festsetzungen der Baugenehmigung abweichen, wäre dieses Gutachten ggf. anzupassen.

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

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

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 30.09.2024 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Nidderau mit ca. 20.652 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) liegt ca. 25 km nordöstlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 60 km südöstlich von Gießen im Main-Kinzig-Kreis im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Nidderau grenzt im Westen an die Stadt Karben, im Nordwesten an die Stadt Niddatal, im Norden an die Gemeinde Altenstadt (alle Wetteraukreis), im Osten an die Gemeinden Limeshain (Wetteraukreis) und Hammersbach, im Süden an die Stadt Bruchköbel sowie im Südwesten an die Gemeinde Schöneck.

Die Gemeinde gliedert sich in die Stadtteile Eichen, Erbstadt, Heldenbergen, Ostheim und Windecken.

Der Main-Kinzig-Kreis hat laut MB Research im Jahr 2024 mit 101,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2024 28.274 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Main-Kinzig-Kreis mit 5,5 % im September 2024 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.

Die Gewerbestruktur von Nidderau ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind im Main-Kinzig-Kreis u.a. die Heraeus Holding GmbH (Technologie), engelbert strauss GmbH & Co. KG (Textilien), NORMA Group SE (Verbindungstechnik) und Umicore AG & Co. KG (Materialtechnologie).

Nidderau verfügt über keinen direkten Autobahnanschluss. Die Gemeinde ist mit der B 521 bzw. B 45, die durch das Stadtgebiet verlaufen, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesstraße B 521 verbindet Nidderau mit der Gemeinde Altenstadt und der Gemeinde Schöneck. Die B 45 führt nach Bruchköbel. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Altenstadt' an der A 45 liegt vom Gemeindezentrum ca. 8 km entfernt.

Nidderau ist mit vier Haltepunkten des Rhein-Main-Verkehrsverbundes in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Dadurch existieren Direktverbindungen u.a. nach Frankfurt am Main, Hanau und Friedberg.

Mehrere Buslinien verbinden die Gemeindeteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Nidderau im Zeitraum von 2022 bis 2035 -3,3 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Main-Kinzig-Kreis -2,8 % sowie für das Bundesland Hessen -0,6 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	25 km	0:30 h
Offenbach am Main	33 km	0:32 h
Wiesbaden	70 km	0:50 h
Darmstadt	65 km	0:50 h
Mainz	75 km	0:60 h
Mannheim	115 km	1:10 h
Würzburg	125 km	1:20 h
München	400 km	4:15 h
Berlin	545 km	6:00 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Nidderau im südlichen Stadtteil Ostheim im Zeisigweg. Das Areal liegt innerhalb von Ostheim südlich in einem Mischgebiet. Bei dem Zeisigweg handelt es sich um eine Anliegerstraße, die westlich von der Wiegenstraße abgeht. Die L 3347 führt im Süden nach Bruchköbel bzw. im Nordosten zum Limeshainer Stadtteil Rommelhausen. Die L 3009 verbindet Nidderau Richtung Osten mit der Gemeinde Hammersbach bzw. in Richtung Südwesten über den Nidderauer Stadtteil Windecken mit dem Schönecker Gemeindeteil Kilianstädten. Die beiden Nidderauer Stadtteile Heldenberge und Eichen sowie die Gemeinde Altenstadt sind nördlich bis nordöstlich über die B 521 erreichbar. Der nordwestliche Stadtteil Erbstadt ist von Eichen aus mittels der K 851 passierbar. Im Südwesten besteht über die B 521 Anschluss zur Gemeinde Schöneck. Über die B 45 gelangt man im Süden zur Stadt Bruchköbel. Die nächstgelegene Anschlussstelle zur A 45 'Altenstadt' ist nordöstlich über die B 521 befahrbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss zuzüglich Unter- und Dachgeschoss sowie Spitzboden. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils von Ostheim in südlicher Lage. Die Stadtverwaltung ist nordwestlich im Stadtteil Windecken in ca. 4 km Entfernung vorzufinden. Nidderau verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Rewe, nahkauf, Lidl, Penny, Aldi, Norma, DM). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein nahkauf-Markt im Drosselweg in ca. 300 Meter Entfernung zum Bewertungsobjekt. In Nidderau befinden sich vier Grundschulen und eine Gesamtschule. Ärzte und Apotheken sind in der Stadt ausreichend vorhanden. Durch Nidderau verlaufen die B 521 und B 45 ohne direkten Autobahnanschluss. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt zur A 66 'Hanau-Nord' liegt vom Bewertungsobjekt ca. 8 km in südlicher Richtung entfernt. Der Bahnhof 'Nidderau Ostheim Bahnhof' mit S-Bahn-Anschluss liegt südwestlich ca. 0,75 km entfernt. Die Bushaltestelle 'Nidderau-Ostheim Hanauer Straße' befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,5 km	1 Min.
Stadtverwaltung	4,0 km	10 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße L 3347	0,4 km	1 Min.
Landesstraße L 3009	0,9 km	2 Min.
Bundesstraße B 45	2,5 km	4 Min.
Bundesstraße B 521	7,0 km	8 Min.
Autobahn A 66	8,0 km	8 Min.
Autobahn A 45	10,0 km	14 Min.
Flughafen Frankfurt	44,0 km	37 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Nidderau von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist in Hanglage unregelmäßig geschnitten. Von Norden nach Süden besteht auf dem Bewertungsgrundstück eine Steigung. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus in offener Bauweise und einer Garage in Grenzbebauung bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Vollgeschoss zuzüglich Unter- und Dachgeschoss sowie Spitzboden. Das Einfamilienhaus und die Garage sind jeweils östlich über den Zeisigweg zugänglich. Das Gebäude ist innerhalb eines Mischgebiets östlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang liegt ebenfalls östlich. Die Einfahrt zur Garage befindet sich an der Südostseite zum Zeisigweg orientiert. Zwei offene PKW-Stellplätze nordöstlich auf dem Bewertungsgrundstück sind ebenfalls über den Zeisigweg befahrbar. An der Nord-, und Südseite liegen Wohngebäude in offener Bauweise. Westlich liegt die Hanauer Straße. Im Osten befindet sich der Zeisigweg und weitere Wohngebäude in offener Bauweise.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in offener und massiver Bauweise mit Doppelgarage. Das Baujahr der baulichen Anlagen geht ca. auf das Jahr 1975 zurück. Laut den vorliegenden Bewertungsunterlagen wurde die Doppelgarage ca. 1995 erweitert.

Die Räumlichkeiten des Einfamilienhauses erstrecken sich auf ein Vollgeschoss zuzüglich Unter- und Dachgeschoss sowie Spitzboden. Die Doppelgarage liegt südöstlich auf dem Bewertungsgrundstück. Weitere unmarkierte Parkflächen sind nordöstlich auf dem Areal. Am Wertermittlungsstichtag waren die Räumlichkeiten des Einfamilienhauses unbewohnt. Das Bewertungsobjekt wies Instandhaltungs- und Instandsetzungstau auf. Zur Marktgängigkeit sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert. Das Untergeschoss besteht aus einem Hobbyraum, vier Kellerräumen, ein Abstellraum, ein Bad, ein Heizraum, eine Diele und einen Raum in dem sich das Becken eines früheren Schwimmbads befindet.

Zwei von den vier Kellerräumen entlang der Nordseite bei der Kelleraußentreppe sind zu Wohnzwecke mit Heizköpern ausgebaut. Den vorliegenden Bewertungsunterlagen nach handelt es sich aufgrund der Fenstergrößen nicht um Aufenthaltsräume bzw. um Wohnfläche.

Das Erdgeschoss des Einfamilienhauses setzt sich neben einem Wohn-/Esszimmer aus einer Küche, Diele, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Bad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und Terrasse mit Garten zusammen. Eine beheizbare Schwimmhalle wurde von dem gegenwärtigen Eigentümer zu Wohnzwecken umgebaut.

Das Dachgeschoss verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, Küche, Diele, Gäste-WC und zwei Balkone. Der Dachboden über der ehemaligen Schwimmhalle ist über das Schlafzimmer begehbar und zu Lagerzwecke nutzbar. Das Dachgeschoss ist zusätzlich über eine Außentreppe an der Nordseite begehbar.

Die Doppelgarage ist mit Sektionaltoren ausgestattet. Der Erweiterungsbau der Doppelgarage hat an der Westseite zum Garten ein drittes Garagentor. Die Terrasse inklusive Garten kann dadurch per PKW angefahren werden.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag auf Basis der vorliegenden Grundrisse ca. 322,05 m².

Wohnfläche	Erdgeschoss		Dachgeschoss		Nutzfläche	Kellergeschoss	
	Wohnzimmer	40,00 m ²	Wohnzimmer	41,08 m ²		Hobbyraum	40,00 m ²
	Esszimmer	16,28 m ²	Schlafzimmer	31,42 m ²		Kellerraum	15,39 m ²
	Küche	14,67 m ²	Küche	11,77 m ²		Kellerraum	4,86 m ²
	Speisekammer	1,90 m ²	Gäste-WC	6,41 m ²		Heizraum	6,31 m ²
	Hausarbeitsraum	5,48 m ²	Diele	16,88 m ²		Bad	4,12 m ²
	Schlafzimmer	14,59 m ²	Balkon	2,13 m ²		Abstellraum	8,24 m ²
	Schrankzimmer	7,15 m ²	Balkon	2,13 m ²		Kellerraum	19,86 m ²
	Bad	6,02 m ²	-	-		Flur	5,93 m ²
	Gäste-WC	3,18 m ²	-	-		Kellerraum	15,29 m ²
	Diele	23,08 m ²	-	-		Diele	34,83 m ²
	Flur	2,88 m ²	-	-		Schwimmbad	55,00 m ²
	Schwimmhalle	55,00 m ²	-	-		Dachboden	29,50 m ²
	Terrasse	20,00 m ²	-	-		-	-
	Summe:	210,23 m²	Summe:	111,82 m²		Summe:	239,33 m²

Raumaufteilung und Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Die Heizungsanlage ist altersbedingt nicht mehr zeitgemäß. Laut telefonischer Angabe des Heizungsherstellers Buderus wurde das Modell der Heizungsanlage G 115 ungefähr im Zeitraum von 1993 bis 2004 vertrieben. Dadurch wird ein negativer Sonderwert wertmindernd in der Bewertung berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Zur Besichtigung am 10.09.2024 befand sich das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung des Baujahres von ca. 1975 in einem teilmodernisierten Zustand mit Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und weiteren Modernisierungsbedarf. Die Modernisierungsmaßnahmen wurden erst kürzlich durchgeführt. Gemäß den Angaben der Ehefrau des Eigentümers erfolgten sie ca. 2023. Die Räumlichkeiten ließen erkennen, dass vorgesehene Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen vom gegenwärtigen Eigentümer nicht mehr gänzlich vollendet wurden. Das Gebäude wies wertrelevanten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungstau auf, die zur Marktgängigkeit Maßnahmen am Bewertungsobjekt erfordern. Die Räumlichkeiten waren beim Ortstermin in einem unbewohnten Zustand.

Die Wohnräumlichkeiten im Erd- und Dachgeschoss zeigten sich überwiegend in einem zeitgemäßen Zustand mit Renovierungsbedarf sowie vereinzelt Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsstau. Den mündlichen Angaben bei der Ortsbegehung nach wurden die Innenräume von dem gegenwärtigen Eigentümer kürzlich umgebaut und teilmodernisiert. Eine frühere Schwimmhalle wurde im Erdgeschoss zu Wohnzwecke um- bzw. ausgebaut. Das Gäste-WC im Erdgeschoss wurde modernisiert. Die Fenster im Erdgeschoss sind überwiegend erneuert.

An der Westseite des Gebäudes beim Zugang zur Terrasse existieren im Erdgeschoss genauso wie im gesamten Dachgeschoss noch alte Fenster. Im Erdgeschoss wurde die Trennwand der Küche zum Essbereich des Wohnzimmers entfernt. Die Terrassentür an der Westseite des Gebäudes mit Zugang zum Garten war beschädigt. Die Parkettböden im Schlafzimmer des Erdgeschosses sowie im Wohnzimmer des Dachgeschosses ließen Instandsetzungsbedarf erkennen. Der Rollladengurt im Schlafzimmer des Erdgeschosses fehlte. Zimmertüren waren vereinzelt beschädigt. Dachpaneele müssen im Dachgeschoss teilweise ausgetauscht werden. Im Spitzboden löste sich teilweise die Dämmwolle. Das Kellergeschoss wies teilweise am unteren Rand Feuchtigkeitsspuren sowie Putzabplatzungen auf.

Das Bad im Erdgeschoss mit neuen Fenstern befand sich im Rohbau ohne weiteren Innenausbau. Die Heizungsanlage ist nicht mehr zeitgemäß. Das Dach machte einen veralteten Eindruck. Es waren deutliche Zeichen von Verwitterung ersichtlich. Die Dachziegel wirkten abgenutzt. Sie wiesen Flechten und Moosbewuchs auf. Die noch nicht modernisierten Fenster des Einfamilienhauses müssen zwecks besserer Energieeffizienz zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts durch neue ersetzt werden.

Die Außenbesichtigung ließ vereinzelte Risse und Bohrlöcher an der Fassade erkennen. Das Fenster an der Nordseite des Erdgeschosses war noch nicht vollständig eingebaut. Der Bereich rund um das Fenster war unvollständig mit freiliegendem Mauerwerk und sichtbaren Rohbaukanten. Die Außenanlagen befanden sich in einem vernachlässigten Zustand, insbesondere der Terrassenbereich inklusive Gartengrundstück war von Pflanzen verwildert. Dadurch konnte der Sachverständige bezüglich der Terrasse nicht einschätzen inwieweit die Maße im Grundriss mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen.

Auf Basis der gewonnenen Eindrücke bei der Ortsbesichtigung sind zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die geschätzten Kosten dafür werden unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert jeweils wertmindernd in der Bewertung berücksichtigt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelaufzählung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende eingeschossige Einfamilienhaus zuzüglich Unter- und Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage wurde den Bewertungsunterlagen nach um 1975 errichtet. Das Bewertungsobjekt ist unter Berücksichtigung des Baujahrs teilmodernisiert. Die Wohnfläche beträgt ca. 322,05 m². Auf dem Bewertungsgrundstück existiert südlich eine Doppelgarage, die ca. 1995 erweitert wurde. An den baulichen Anlagen sind zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer gemischten Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Mischgebiet wird innerhalb von Nidderau für die gegenwärtige Wohnnutzung als durchschnittlich bzw. für eine mögliche Gewerbenutzung ebenfalls als durchschnittlich angesehen. Dem Gutachterausschuss im Main-Kinzig-Kreis zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für gemischte Bebauungen in Nidderau auf 245 €/m². Für Wohnbauflächen beträgt der Bodenrichtwert im Mittel 364 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb vom Main-Kinzig-Kreis wird der Standort als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen bewegen sich im Main-Kinzig-Kreis im Mittel von 39 bis 412 €/m². Bei Wohnbauflächen pendelt sich die Spanne bei 56 bis 528 €/m² ein.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 322,05 m² mit rd. 2.279 €/m² Wohnfläche innerhalb von Nidderau unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage bei dem primär die Eigennutzung im Vordergrund steht ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung unbewohnt. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der Gutachterausschuss im Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Nidderau einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.760 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.

Baubeschreibung

Gründung:	Streifen- und Einzelfundament (Betongüte B 160)
Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	beiger Putz, brauner Sockelbereich
Geschosse:	1 Vollgeschoss zuzüglich Keller- und Dachgeschoss sowie Spitzboden
Dach/-Eindeckung:	Holzkonstruktion mit Dachsteinen
Treppen/Aufzüge:	Beton u. Marmor / Aufzug nicht vorhanden
Böden:	Parkett-, Marmor- und Fliesenböden
Wände:	Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 8 bis 24 cm Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 30 cm; Innenwände mit Wanddicke von 11,5 bis 24 cm
Decken:	Stahlbeton
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung
Türen/Tore:	Innentüren: Holztürblätter mit Holzzargen; Hauseingangstür: Holztüranlage mit Verglasung
Bäder/WC:	1 Dusch- und Wannenbad im Erdgeschoss sowie 1 Duschbad im Untergeschoss zzgl. 2 Gäste-WC's im Erd- und Dachgeschoss
Küche:	keine Einbauküche vorhanden
Heizung/Lüftung:	Ölzentralheizung; natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	Heizung
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	Zugänge gepflastert, verwilderte Bepflanzung im Garten; teilweise Einfriedung Außenbereich; Einfahrt gepflastert
bes. Bauteile:	Hauseingangstreppen; Kellerraußentreppe; Dachgeschossaußentreppe; Markise Terrasse; 2 Balkone
bes. Einrichtungen:	umgebaute Innenschwimmhalle; offener Kamin; Erdtank

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Angaben der Ehefrau des Eigentümers bei der Ortsbegehung nach bestehen am Wertermittlungsstichtag keine Mietverhältnisse. Gegenteilige Hinweise sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung in einem unbewohnten Zustand.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2021	2022	2023	2024 P	2025 P
BIP-Veränderung	2,6 %	1,9 %	-0,3 %	0,0 %	0,8 %
Inflationsrate	3,1 %	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,0 %
Arbeitslosenquote	5,7 %	5,3 %	5,7 %	6,0 %	5,9 %
Staatsschuldenquote	69,3 %	66,4 %	66,3 %	62,9 %	62,2 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Die deutsche Wirtschaft bleibt weiterhin in einer schwierigen Lage. Industrie und Bau starteten schwach in das dritte Quartal 2024. Investitionen werden durch wirtschaftspolitische Unsicherheiten und hohe Finanzierungskosten belastet, die insbesondere die Nachfrage nach Investitionsgütern und Bauleistungen dämpfen. Der private Konsum bleibt trotz günstiger Rahmenbedingungen wie steigenden Tariflöhnen und einem stabilen Arbeitsmarkt schwach. Die Unsicherheit über den privaten Konsum und die Dienstleistungsbranche ist hoch. Für das dritte Quartal 2024 wird erwartet, dass das reale BIP stagniert oder leicht zurückgeht. Eine tiefe, langanhaltende Rezession sei laut den gesamtwirtschaftlichen Projektionen der Deutschen Bundesbank nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Die Industrie wird von einer schwachen Inlandsnachfrage belastet. Nachfrageimpulse nach deutschen Industrieprodukten wurden durch eine etwas dynamischere Konjunktur im Euroraum verzeichnet. Der Auftragseingang in der deutschen Industrie stieg im Juli 2024 saisonbereinigt aufgrund von Großaufträgen deutlich. Insgesamt sind leichte Erholungstendenzen erkennbar, die vor allem durch Auslandsaufträge aus dem Euroraum angetrieben werden. Dennoch beklagen laut einer ifo-Umfrage über 40 % der Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe eine mangelhafte Auftragslage. Die Industrieproduktion blieb schwach und ging im Juli 2024 in fast allen Sektoren zurück. Die Automobilproduktion verzeichnete einen besonders schweren Einbruch. Die Industrie dürfte im dritten Quartal insgesamt weiterhin schwächeln. Die Geschäftslage und Erwartungen der Unternehmen haben sich laut ifo-Institut zusätzlich verschlechtert.

Der private Konsum ist trotz wachsender Löhne in Deutschland schwach. Die Tariflöhne stiegen im Juli 2024 gegenüber dem Vorjahr um 10,6 %. Dies ist auf Inflationsausgleichsprämien, verzögerte Lohnanhebungen und Nachzahlungen zurückzuführen. Der gedämpfte Konsum basiert auf Verunsicherung der Verbraucher. Der GfK-Konsumklimaindex verschlechterte sich im August 2024. Die Konjunktur- und Einkommenserwartungen sanken ebenfalls deutlich. Die Sparneigung steigt dadurch. Bei Autokäufen halten sich die Verbraucher auch zurück. Die PKW-Zulassungen sind infolgedessen deutlich gesunken. Die Einzelhandels- und Gastgewerbeumsätze deuten laut ifo-Umfragen für Juli und August 2024 eine verschlechterte Geschäftslage an. Diese Gegebenheiten spiegeln die anhaltende Unsicherheit der privaten Haushalte wider.

Die schwache Konjunktur belastet zunehmend den Arbeitsmarkt. Die Beschäftigung ist in Deutschland zwar auf hohem Niveau, allerdings verlangsamt sich das Wachstum. Im Juli 2024 stieg die Erwerbstätigkeit saisonbereinigt um nur 4.000 Personen. Rückgänge im verarbeitenden Gewerbe, Baugewerbe und Handel wurden durch Neueinstellungen in Dienstleistungsbereichen ausgeglichen. Die Kurzarbeit nimmt im verarbeitenden Gewerbe im Gegensatz zu anderen Sektoren leicht zu. Das Ifo-Beschäftigungsbarometer sank auf den tiefsten Stand seit der Pandemie, insbesondere im verarbeitenden Gewerbe. Die Arbeitslosigkeit stieg im August bei einer Quote von 6,0 % nur geringfügig um rund 2.000 Personen auf 2,80 Millionen. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Arbeitslosigkeit im Versicherungssystem um 111.000 zu. Der Anstieg im Grundsicherungssystem lag bei 65.000. Hauptursache ist die konjunkturelle Schwäche. Das IAB-Barometer erwartet in den kommenden Monaten nur einen leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit.

Die Preise für Energierohstoffe entwickelten sich zuletzt uneinheitlich. Rohöl der Sorte Brent fiel in den letzten Wochen gegenüber den Vormonat Juli um ca. 11 % auf 77 US-Dollar pro Fass. Hauptgründe sind Sorgen über die globale Nachfrage und ein erwarteter Angebotsüberschuss im Jahr 2025. Gegensteuern konnten die verschobenen Förderausweitungen der OPEC-Staaten sowie Produktionsausfälle in Libyen und den USA. Der europäische Gaspreis stieg im Gegensatz dazu leicht an. Auslöser waren Unsicherheiten bezüglich russischer Gaslieferungen über die Ukraine.

Die Inflationsrate fiel im August 2024 unerwartet stark von 2,6 % im Juli 2024 auf 2,0 %. Die Ursache liegt in geringeren Energiekosten und sinkenden Preisen für Industriegüter. Die Preise von Nahrungsmitteln zogen dagegen an. Dienstleistungen verteuerten sich bei einer abnehmenden Dynamik ebenfalls. In den nächsten Monaten wird wegen Basiseffekten bei den Energiepreisen und möglichen Margenerholungen bei Mineralölprodukten wieder ein Anstieg der Inflation prognostiziert. Steigende Löhne stützen den Preisauftrieb.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Nidderau profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum in und um Frankfurt am Main innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in Frankfurt am Main im Umland wohnhaft zu werden. Nidderau gehört zum nordöstlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge nicht weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren negativ.

Der Wohnungsmarkt in Nidderau gilt als angespannt. Die Stadt besitzt seit dem 26.11.2020 eine neue Mietpreisbremse (Beschränkung der zulässigen Neumieten auf nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete). Es gilt auch die Kappungsgrenzenverordnung: die Mieten dürfen deshalb nur um maximal 15% in drei Jahren erhöht werden, bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Nidderau recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Immobilien Scout			
Nidderau	Q3 2024	8,79 - 13,23 €/m ²	Ø-Miete 9,74 €/m ²
Main-Kinzig-Kreis	Q3 2024	9,35 €/m ²	Ø-Miete
Nidderau	Q3 2024	10,29 - 14,65 €/m ²	Ø-Miete EFH 11,11 €/m ²
Main-Kinzig-Kreis	Q3 2024	10,20 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Nidderau	Q3 2024	7,07 - 15,13 €/m ²	Bestand Ø 10,04 €/m ²
Nidderau	Q3 2024	8,88 - 14,72 €/m ²	Neubau Ø 10,48 €/m ²
Engel & Völkers			
Nidderau	Q3 2024	11,53 €/m ²	Ø-Miete
Nidderau	Q3 2024	10,67 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Nidderau	Q3 2024	8,10 - 14,30 €/m ²	Ø-Miete 10,40 €/m ²
Nidderau	2023	11,20 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Nidderau	2024	8,99 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Nidderau	2024	10,57 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Nidderau	2024	12,64 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Capital Compass			
Nidderau	2016	7,24 €/m ²	Ø-Miete Bestand
Nidderau	2016	9,31 €/m ²	Ø-Miete Neubau
Nidderau	2016	7,44 €/m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Nidderau	2016	9,54 €/m ²	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Main-Kinzig-Kreis:

Gemeindekennziffer: 06435 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	15,30 €	12,50 €	10,90 €	8,60 €
	gut	13,80 €	11,30 €	9,90 €	7,70 €
	mittel	13,10 €	10,60 €	9,10 €	7,40 €
	einfach	12,40 €	10,20 €	8,50 €	6,70 €
Anmerkung: Die Preise je m ² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Wohnungsgröße: 70 m ² Wohnfläche Objektzustand: gut Stand: 08/2023 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Stadt Nidderau verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Ein einfacher Mietspiegel 2024 führt Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres, der Wohnlage und den individuellen Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Wohneinheit eine Mietspanne von 5,79 bis 11,06 €/m² auf. In der Altersklasse 1965 bis 1980 beläuft sich die Spanne von 6,49 bis 8,40 €/m². Für Wohneinheiten über 105 m² beträgt die Durchschnittsmiete 6,49 €/m².

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Einfamilienhäuser in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
freist. Einfamilienhaus Bruchköbel	Datum: 02.05.2024 Zimmer: 7,5 Wohnfläche: 211,00 m ² Angebotspreis: 1.720,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 8,15 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 100 m ² Baujahr: 1900 Modernisierung: 2023
Doppelhaushälfte Hanau	Datum: 02.05.2024 Zimmer: 6 Wohnfläche: 220,00 m ² Angebotspreis: 2.600,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 11,82 €/m ²	3 Etagen Grundstück: 200 m ² Baujahr: 2024 Modernisierung: - inkl. 2 Außenstellplätze
freist. Einfamilienhaus Niederdorfelden	Datum: 02.05.2024 Zimmer: 7 Wohnfläche: 189,00 m ² Angebotspreis: 2.600,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 13,76 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 500 m ² Baujahr: 2010 Modernisierung: - inkl. 4 Außenstellplätze

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich Main-Kinzig-Kreis zufolge betrug der Geldumsatz für Eigenheime in Nidderau im Jahr 2023 rd. 43,5 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2022 mit rd. 47,2 Mio. € eine Minderung von rd. 8 %.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 2020, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø €/m ² WF	Anzahl KV
Nidderau	309,00	553,00	1987	155,00	3.760,00	33

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 2020, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
BRW-Spanne	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø €/m ² WF	Anzahl KV
300 - 350 €/m ²	318,00	638,00	1979	162,00	3.746,00	91

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für freistehende Eigenheime im Main-Kinzig-Kreis:

Gemeindekennziffer: 06435 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	4.865,00 €	4.495,00 €	4.190,00 €	3.660,00 €
	gut	4.695,00 €	4.345,00 €	4.040,00 €	3.510,00 €
	mittel	4.395,00 €	4.070,00 €	3.790,00 €	3.300,00 €
	einfach	3.760,00 €	3.485,00 €	3.230,00 €	2.830,00 €

Anmerkung:
Die Preise je m² Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigenheime sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
Geschossflächenzahl: 0,6
Objektzustand: gut
Stand: 08/2023
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 02.10.2024 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Nidderau bzw. im Main-Kinzig-Kreis auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q3 2024	Q3 2024	+/- %
Nidderau	2.980,00 €	3.460,00 €	16,11%
Main-Kinzig-Kreis	2.728,00 €	3.091,00 €	13,31%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich in der Nähe des Bewertungsobjekts nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de exemplarisch aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
freist. Einfamilienhaus Nidderau	Datum: 02.10.2024 Zimmer: 10 Wohnfläche: 210,10 m ² Angebotspreis: 528.000 € Wohnflächenpreis: 2.513 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 835 m ² Baujahr: 1968 Modernisierung: k.A. inkl. 1 Garage
freist. Einfamilienhaus Nidderau	Datum: 02.10.2024 Zimmer: 5 Wohnfläche: 210,00 m ² Angebotspreis: 495.000 € Wohnflächenpreis: 2.357 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 962 m ² Baujahr: 1972 Modernisierung: k.A. inkl. 2 Außenstellplätze
freist. Einfamilienhaus Bruchköbel	Datum: 02.10.2024 Zimmer: 7 Wohnfläche: 252,00 m ² Angebotspreis: 549.000 € Wohnflächenpreis: 2.179 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 650 m ² Baujahr: 1992 Modernisierung: 2011 inkl. 2 Garagen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte im Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2024 für PKW-Stellplätze sowie Einzel- und Tiefgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Tiefgarage	Einzelgarage	Stellplatz
Erstverkauf	22.000,00 €	20.000,00 €	10.000,00 €
Wiederverkauf	15.000,00 €	13.500,00 €	8.500,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht September 2024; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 26.05.2024; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien September 2024; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 02.10.2024; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 02.10.2024; Immobilienscout24.de Datenabruf am 02.10.2024; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 26.09.2024; Homeday, Homeday.de Datenabruf am 02.10.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Büdingen, Immobilienmarktbericht für den Bereich Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 02.10.2024

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Der Verkehrswert wird aufgrund der vorliegenden Qualität der Marktdaten anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV ermittelt.

Aus informatorischen Gründen werden hier zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 - 34 ImmoWertV bzw. der Sachwert im Sinne der §§ 35 bis 39 ImmoWertV ermittelt. Der Ertrags- und Sachwert haben aufgrund der Qualität der Marktdaten jeweils keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis einen Bodenrichtwert in Höhe von 340 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Nidderau
Gemarkung:	Ostheim
Zone:	9820006
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	340 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	500 m ²

Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts keine Werte für Mischgebiete ausgewiesen. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus handelt bei dem auch das nachbarschaftliche Umfeld mehr von Wohnbebauungen geprägt ist, wird zur Ermittlung des Bodenwerts die Verwendung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen als sachgerecht angesehen.

In Anbetracht der Größe des Bewertungsgrundstücks wurde am 02.10.2024 fernmündlich beim Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen (Hochbau) der Stadt Nidderau angefragt, inwieweit sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan ggf. ein zweiter Bauplatz mit Zugang von der Hanauer Straße realisieren lassen könnte. Die Erfolgsaussichten wurden als gering eingestuft. Der Bodenwert wird deshalb im aktuellen Zustand als eine Wohnbaufläche mit Übergröße ohne eine fiktive Teilung ermittelt.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Umrechnungskoeffizienten ab 150 bis 1.500 m² Grundstücksfläche veröffentlicht, die bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen von Ein-/Zweifamilienhäusern zu verwenden sind. Für das Bewertungsgrundstück beträgt der Umrechnungskoeffizient ca. 0,78 (0,82/1,05 = 0,78). Der Bodenrichtwert beträgt bei Berücksichtigung des Umrechnungskoeffizienten rd. 265 €/m² (340 €/m² x 0,78 = rd. 265 €/m²).

Da der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis im Grundstücksmarktbericht 2024 Umrechnungskoeffizienten bis 1.500 m² Grundstücksfläche abgeleitet hat, wurde der Umrechnungskoeffizient für das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von ca. 1.711 m² vorsichtig eingeschätzt. Bei einer Grundstücksgröße von 1.500 m² beträgt der Umrechnungskoeffizient 0,84.

Der angepasste Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

1.711 m ²	x	265 €/m ²	=	453.415 €
Rundungsbetrag			(-0,09 %)	-415 €
Bodenwert			rund	453.000 €

5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

5.3.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Keller-, Erd- und einem voll ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 655 bis 1.260 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %. Bei freistehenden Zweifamilienhäusern beträgt der Korrekturfaktor 1,05.

Für Einzelgaragen / Mehrfachgaragen gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 3 bis 5 Normalherstellungskosten von 245 bis 780 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 12 %.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 2	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände- und türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 14 gewählt:

Garagen

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: Einzelgaragen / Mehrfachgaragen
 Typ: 14.1

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1,00		
Konstruktion		1,00		
Dach		1,00		
Fenster und Außentüren		1,00		
Fußböden		1,00		
Sonstige technische Ausstattung		1,00		
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	245	485	780	

Standardstufe 3: Fertiggaragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Standardstufe	3	4	5	Wägungsanteil
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF		485		485 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für Einzelgaragen / Mehrfachgaragen gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 4	einschalige Konstruktion
Konstruktion	
Standardstufe 4	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten
Dach	
Standardstufe 4	Flachdachausbildung; Wärmedämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	begrünte Metallgitter, Glasbausteine
Fußböden	
Standardstufe 4	Estrich, Gussasphalt
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteme für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Einfamilienhaus mit 874 €/m² BGF und die Garage mit 485 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

- Baupreisindex 2021=100, Q2 2024, Wohngebäude:					129,4
- Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:					70,8
129,4	/	70,8	x	100	=
					182,8

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 2. Quartal 2024 beträgt somit 182,8 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungskosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
EFH	738 m ²	874 €/m ²	182,8	17,00%	1.179.081,94 €
Garage	83 m ²	485 €/m ²	182,8	12,00%	73.586,14 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					1.252.668,08 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten, jedoch ohne Außenanlagen, wurden vorstehend insgesamt mit 1.252.668,08 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Einfamilienhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 738 m²) rd. 1.598 €/m² und für die Garage (rd. 83 m²) rd. 887 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

5.3.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Einfamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors im Sachwertverfahren werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt. Für Einzelgaragen beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 60 Jahre.

Baujahr ca.:	1975	Modernisierung:	2024
Gewichtetes Baujahr der Doppelgarage auf Basis der BGF wegen Anbau:			1982
Fiktives Baujahr:		EFH	Garage
		1991	1982
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		70 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		37 Jahre	18 Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:		33 Jahre	42 Jahre

Aufgrund der erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts bzw. der notwendigen Behebung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus an den baulichen Anlagen und der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts verlängert. Die Ermittlung der neuen wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt analog zur Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses nach dem Schema in der ImmoWertV mittels Modernisierungspunkte.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades wird die Modernisierungspunktzahl unter Berücksichtigung des Baujahres auf 10 geschätzt. Dies entspricht einem mittleren Modernisierungsgrad. Vereinzelte Maßnahmen müssen am Wertermittlungsstichtag noch durchgeführt werden. Sie werden in dieser Bewertung fiktiv als bereits realisiert berücksichtigt. Der Werteinfluss der noch ausstehenden geschätzten Kosten für die Maßnahmen wird als negativer Sonderwert vom Verkehrswert in Abzug gebracht.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$\begin{aligned}
 \text{RND} &= a \times \text{Alter}^2/\text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} \\
 &= 0,4320 \times 49^2/70 - 0,9540 \times 49 + 0,9811 \times 70 \\
 &= 36,75 = \text{rd. } 37 \text{ Jahre}
 \end{aligned}$$

Dem Modellansatz der ImmoWertV nach beträgt bei einem fiktiven Gebäudealter von 33 Jahren und 10 Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer 37 Jahre.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung des fiktiven Baujahrs:

$$2024 + 37 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} = 1991$$

Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: 1991

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		1.179.081,94 €
zzgl. Hauseingangstreppe		1.500,00 €
zzgl. Kelleraußentreppe		3.000,00 €
zzgl. Dachgeschossaußentreppe		1.500,00 €
zzgl. Balkone		10.000,00 €
zzgl. Kamin		2.000,00 €
zzgl. Markise		1.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>1.198.081,94 €</u>
Neuherstellungskosten	rd.	<u><u>1.198.000,00 €</u></u>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 47,00 %.

Neuherstellungskosten Einfamilienhaus		1.198.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	47,00 %	<u>-563.060,00 €</u>
		634.940,00 €

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer der Garage und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 70,00 %.

Neuherstellungskosten Garage		73.586,14 €
Alterswertminderung (linear):	70,00 %	<u>-51.510,30 €</u>
		22.075,84 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten Einfamilienhaus		634.940,00 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage		22.075,84 €
Sachwert der baulichen Anlagen		<u>657.015,84 €</u>
Rundungsbetrag		<u>-15,84 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	<u><u>657.000,00 €</u></u>

5.3.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	32.850,00 €
Rundungsbetrag		<u>150,00 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	<u><u>33.000,00 €</u></u>

5.3.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen	657.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	33.000,00 €
	<hr/>
	690.000,00 €
Rundungsbetrag	0,00 €
	<hr/>
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd. 690.000,00 €
	<hr/> <hr/>

5.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert	453.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	690.000,00 €
	<hr/>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 1.143.000,00 €
	<hr/> <hr/>

5.3.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 550.000 € in einem Bodenrichtwertbereich ab 300 bis 399 €/m² der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,09. In dem höchsten Bodenrichtwertbereich von 700 bis 1.000 €/m² beläuft sich bei einem vorläufigen Sachwert bis 900.000 € der durchschnittliche Sachwertfaktor 0,92.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem höheren vorläufigen Sachwert ist weder in dem Bodenrichtwertbereich ab 300 bis 399 €/m² noch in höheren Bodenrichtwertbereichen ein Sachwertfaktor zu entnehmen.

Der Sachwert kann deshalb nur zu informatorischen Zwecken ermittelt werden. Der Sachwertfaktor muss sachverständig eingeschätzt werden.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und den abgeleiteten Sachwertfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,75 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt unter Einbeziehung der Sonderwerte mit rd. 2.307 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser beläuft sich in Nidderau bei einer Wohnfläche von 155 m² auf 3.760 €/m² Wohnfläche.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	1.143.000,00 €
Marktanpassung Sachwertfaktor: 0,75	-285.750,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-113.900,00 €
	<hr/>
Sachwert des Grundstücks	743.350,00 €
	<hr/>
Rundungsbetrag	(-0,03 %) -350 €
	<hr/>
Sachwert des Grundstücks	rd. 743.000,00 €
	<hr/> <hr/>

Sachwert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	2.662 €/m ²
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.307 €/m ²

5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag gemäß den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung und den Angaben der Ehefrau des Eigentümers nicht bewohnt. Dadurch wäre nach einem Eigentümerwechsel eine zeitnahe Vermietung des Bewertungsobjekts möglich.

Auf Basis der Art des Bewertungsobjekts, der gegebenen Größe, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als monatliche marktübliche Mieten für das Einfamilienhaus 7,00 €/m² und die Garage 100,00 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von insgesamt 2.354,35 €.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 28.252 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die Verwaltungskosten für das Einfamilienhaus sowie die Garage werden mit 351 €/WE bzw. 46 €/STP gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

EFH	13,80 €/m ²
Garage	104,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 4.548,29 € bzw. 16,1 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 565,04 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 5.510,33 € bzw. 19,50 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 17,11 €/m² p.a. bzw. 1,43 €/m² monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

5.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage in durchschnittlicher Wohnlage der Stadt Nidderau im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von 300 bis 499 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,30 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 1,40 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert unter Berücksichtigung der Sonderwerte spiegelt mit einem Rohertragsvervielfältiger von 26,19 (rd. 2.298 €/m² Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 30,1. Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 24,9 bis 36,3. Der Untersuchungszeitraum war von 2021 bis 2023.

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **28.252,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	351 €/WE	=	351,00 €
Garage	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €
					397,00 €

Instandhaltungskosten

EFH	13,80 €/m ²	x	322,05 m ²	=	4.444,29 €
Garage	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
					4.548,29 €

Mietausfallwagnis

Wohnen		2,00 % v. Rohertrag	=	565,04 €
				565,04 €

Betriebskosten

Vollumlage		=	0,00 €
			0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (19,50 % v. JRoE) **-5.510,33 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **22.741,67 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

1,75 % von 453.000,00 € = **-7.927,50 €**

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **14.814,17 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 37 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 1,75 %
Barwertfaktor: 27,07

Ertragswert der baulichen Anlagen

14.814,17 € x 27,07 = **401.019,58 €**

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 401.019,58 €

Bodenwert des Volleigentums 453.000,00 €

854.019,58 €

Rundungsbetrag (0,00 %) -19,58 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **854.000,00 €**

Sonderwerte **-113.900,00 €**

Rundungsbetrag (-0,01 %) -100,00 €

Ertragswert **740.000,00 €**

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (ohne Sonderwerte) 30,23 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 2.652 €/m²

Ertragswert/marktüblicher Jahresrohertrag (mit Sonderwerte) 26,19 -fach

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 2.298 €/m²

5.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

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

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Kinzig-Kreises

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Nidderau	Nidderau
Jahrgang:	2022 bis 2024	10.09.2024
Gebäudetypen:	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Einfamilienhaus
Baujahr:	1970 bis 1980	ca. 1975
Wohnfläche:	200 bis 500 m ²	322,05 m ²
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	1.711 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	freistehende Objekte, Radius von 5 km um das Bewertungsobjekt	unvermietet

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 10 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m ²
1	Trübauer Straße, Schöneck	500.000 €	1977	723 m ²	239 m ²	2.092 €/m ²
2	Taunusstraße, Schöneck	679.000 €	1975	562 m ²	240 m ²	2.829 €/m ²
3	Feldstraße, Hammersbach	1.100.000 €	1975	2.157 m ²	257 m ²	4.280 €/m ²
4	Maidwiesenstraße, Bruchköbel	500.000 €	1974	608 m ²	240 m ²	2.083 €/m ²
5	Obermarkersdorfer Straße, Bruchköbel	463.000 €	1972	742 m ²	217 m ²	2.134 €/m ²
6	Raiffeisenstraße, Bruchköbel	270.000 €	1974	524 m ²	205 m ²	1.317 €/m ²
7	Kurt-Moosdorf-Straße, Limeshain	640.000 €	1978	653 m ²	200 m ²	3.200 €/m ²
8	Kurt-Schumacher-Ring, Bruchköbel	899.000 €	1975	889 m ²	226 m ²	3.978 €/m ²
9	Dresdener Ring, Nidderau	753.000 €	1977	627 m ²	280 m ²	2.689 €/m ²
10	Dresdener Ring, Nidderau	660.000 €	1977	525 m ²	222 m ²	2.973 €/m ²
	Minimum	270.000 €	1972	524 m ²	200 m ²	1.317 €/m ²
	Maximum	1.100.000 €	1978	2157 m ²	280 m ²	4.280 €/m ²
	Spannweite	830.000 €	6	1633 m ²	80 m ²	2.963 €/m ²
	Durchschnitt	646.400 €	1975	801 m ²	233 m ²	2.758 €/m ²
	Median	650.000 €	1975	640 m ²	233 m ²	2.759 €/m ²

Aufgrund der Preisentwicklung seit dem vergangenen Jahr ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimen im Zeitraum von 2020 bis 2024 wider.

Eigenheime (Stand 08/2024 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	156,4	7,3	161,4	7,6
2020	2	159,5	7,2		
2020	3	162,6	7,4		
2020	4	167,1	8,5		
2021	1	170,9	9,3	179,5	11,2
2021	2	176,1	10,4		
2021	3	183,1	12,6		
2021	4	188,0	12,5		
2022	1	192,4	12,6	196,0	9,2
2022	2	197,5	12,1		
2022	3	198,4	8,4		
2022	4	195,6	4,0		
2023	1	191,2	-0,6	188,3	-3,9
2023	2	190,2	-3,7		
2023	3	187,4	-5,6		
2023	4	184,5	-5,6		
2024	1	184,2	-3,7		
2024	2	184,9	-2,8		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Trübauer Straße, Schöneck	2.092 €/m ²	20.12.23 1,00	360 €/m ² 1,00	W +V 1,00	2.092 €/m ²
2	Taunusstraße, Schöneck	2.829 €/m ²	16.08.23 0,99	380 €/m ² 1,00	W 0,95	2.661 €/m ²
3	Feldstraße, Hammersbach	4.280 €/m ²	11.07.23 0,99	250 €/m ² 1,00	W + Z 1,00	4.237 €/m ²
4	Maidwiesenstraße, Bruchköbel	2.083 €/m ²	19.10.23 1,00	310 €/m ² 1,00	W 0,95	1.979 €/m ²
5	Obermarkersdorfer Straße, Bruchköbel	2.134 €/m ²	11.08.23 0,99	310 €/m ² 1,00	W + V + Z 1,05	2.218 €/m ²
6	Raiffeisenstraße, Bruchköbel	1.317 €/m ²	19.12.23 1,00	260 €/m ² 1,00	W + Z 1,00	1.317 €/m ²
7	Kurt-Moosdorf-Straße, Limeshain	3.200 €/m ²	19.05.22 0,94	230 €/m ² 1,00	W + V 1,00	3.008 €/m ²
8	Kurt-Schumacher-Ring, Bruchköbel	3.978 €/m ²	11.07.22 0,93	310 €/m ² 1,00	W 0,95	3.515 €/m ²
9	Dresdener Ring, Nidderau	2.689 €/m ²	12.08.22 0,93	430 €/m ² 1,00	Z 1,05	2.626 €/m ²
10	Dresdener Ring, Nidderau	2.973 €/m ²	20.10.22 0,95	430 €/m ² 1,00	W 0,95	2.683 €/m ²
	Minimum	1.317 €/m ²				1.317 €/m ²
	Maximum	4.280 €/m ²				4.237 €/m ²
	Spannweite	2.963 €				2.920 €/m ²
	Median	2.759 €/m ²				2.644 €/m ²
	Standardabweichung	908 €				825 €/m ²
	Standardabweichung	32,93%				31,31%
	Durchschnitt	2.758 €/m ²				2.634 €/m ²
	unterer Wert	1.850 €				1.809 €/m ²
	oberer Wert	3.666 €				3.459 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

Z = wertrelevanter Unterschied beim Zustand des Bewertungs- zum Vergleichsobjekt auf Basis der Standardstufe

V = Vergleichsobjekt ist im Gegensatz zum Bewertungsobjekt vermietet

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 2.634 €/m² zwischen 1.317 €/m² bis 4.237 €/m².

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert		2.634,00 €/m ²
x rd. 322,05 m ² Wohnfläche		848.279,70 €
	rd.	<u>848.000,00 €</u>
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-113.900,00 €</u>
Vergleichswert des Grundstücks		<u>734.100,00 €</u>
Rundungsbetrag	(-0,01 %)	<u>-100 €</u>
Vergleichswert des Grundstücks	rd.	<u><u>734.000,00 €</u></u>
Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)		2.633 €/m ²
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)		2.279 €/m ²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen Baumaßnahme

Vor dem Hintergrund, dass zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind bzw. bestehender Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau behoben werden muss, wird unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert ein negativer Sonderwert in dieser Bewertung ausgewiesen.

Als Grundlage für die Ermittlung des Werteeinflusses dienen die statistischen Kostenkennwerte für Gebäude des Baukosteninformationszentrums (BKI) aus dem Jahr 2023, die von tatsächlich durchgeführten und abgerechneten Baumaßnahmen in Bestandsgebäuden abgeleitet wurden.

Zur Anpassung der BKI 2023 Altbau (Basis 2. Quartal 2023) an den Wertermittlungsstichtag ist der Bundesdeutsche Baupreisindex anzuwenden. Der Bundesdeutsche Baupreisindex wird zum Wertermittlungsstichtag mit dem Basisjahr 2021 = 100 veröffentlicht. In Anlehnung an die ImmoWertV wird nachfolgend aus den Baupreisindizes für Wohngebäude mit dem Basisjahr 2021 = 100 ein entsprechender Veränderungsfaktor ermittelt.

Baupreisindex Q2 2024 : Baupreisindex Q2 2023 Veränderungsfaktor
 129,4 : 126,0 1,03

Baumaßnahme	BGF	Baukosten im Bestand	Baupreisindex	Baunebenkosten	Regionalfaktor	BK inkl. NK zum Stichtag
Bad	8 m ²	977 €/m ²	1,03	20,00%	0,994	9.602,61 €
Heizung	738 m ²	24 €/m ²	1,03	20,00%	0,994	21.760,68 €
Fenster	738 m ²	11 €/m ²	1,03	20,00%	0,994	9.973,64 €
Dach EFH	738 m ²	45 €/m ²	1,03	20,00%	0,994	40.801,27 €
Instandsetzungen	738 m ²	10 €/m ²	1,03	20,00%	0,994	9.066,95 €
Baukosten der Baumaßnahme im Bestand						91.205,15 €

Die Standardabweichung der Modernisierungskosten im Bestand für Ein- und Zweifamilienhäuser nach 1945 beläuft sich zum 2. Quartal 2023 in Abhängigkeit des Umfangs der Maßnahme von 540 bis 1.280 €/m² BGF. Der Mittelwert pendelt sich bei 875 €/m² BGF ein. Die Kostenkennwerte verstehen sich jeweils zzgl. Baunebenkosten.

Der Umfang der Baumaßnahme am Bewertungsobjekt ist auf Basis der BKI 2023 Altbau als unterdurchschnittlich anzusehen. Das Bewertungsobjekt wurde bereits teilweise modernisiert. Als Wertminderung wird am Wertermittlungsstichtag ein Ansatz von rd. 101 €/m² BGF zzgl. Baunebenkosten in Abzug gebracht.

Kosten der Baumaßnahme rd. -91.200,00 €

Folgende Baumaßnahmen am Bewertungsobjekt dienten als Kalkulationsbasis:

- neues Bad Erdgeschoss
- neue Heizungsanlage
- neue Fenster
- Dachsanierung Einfamilienhaus
- Beseitigung Instandhaltungs-/ und Instandsetzungsstau

- Sonderwert wegen Baulast

Die Stellplatzbaulast auf dem (Flurstück 16/5) zugunsten des Nachbargrundstücks Flurstück 16/4 schränkt das Bewertungsgrundstück in seiner Nutzung ein und es können Immissionen auftreten. Dadurch wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von rd. 5 % des Bodenwerts berücksichtigt.

Bodenwert	453.000,00 €
Wertabschlag rd. 5 % vom Bodenwert	<u>-22.650,00 €</u>
Wertabschlag rd. 5 % vom Bodenwert rd.	<u>-22.700,00 €</u>
 Sonderwert gesamt rd.	 <u><u>-113.900,00 €</u></u>

7. Verkehrswert

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

Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall angesichts der Qualität der Marktdaten ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage. Der Sach- und Ertragswert stützen den ermittelten Vergleichswert.

Vergleichswert	734.000,00 €
Sachwert	743.000,00 €
Ertragswert	740.000,00 €

Verkehrswert per 10. September 2024

734.000,00 €

Verkehrswert in Worten: **siebenhundertvierunddreißigtausend Euro**

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert mit Sonderwerte

Verkehrswert/Wohnfläche	2.279 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.279 €/m ²
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	25,98 -fach
Sachwert/Verkehrswert	100 : 99
Sachwert/Wohnfläche	2.307 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 99
Ertragswert/Wohnfläche	2.298 €/m ²
Bodenwertanteil	61,72 %

Verkehrswert ohne Sonderwerte

Verkehrswert/Wohnfläche	2.633 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 100
Vergleichswert/Wohnfläche	2.633 €/m ²
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	30,02 -fach
Sachwert/Verkehrswert	100 : 99
Sachwert/Wohnfläche	2.662 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 99
Ertragswert/Wohnfläche	2.652 €/m ²
Bodenwertanteil	53,42 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none">- teilmodernisiert- Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets- hohe Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet- hohes Immobilienpreisniveau im Rhein-Main-Gebiet- überdurchschnittliche Kaufkraft- unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote	<ul style="list-style-type: none">- Baujahr ca. 1975- altersbedingte Modernisierung erforderlich- teilweise Instandhaltungs- und Instandsetzungsschleife- Ölheizung- negative Bevölkerungsprognose- ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none">- hohe Nachfrage nach Wohnraum- sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Großstädten (steigende Attraktivität Umland)- Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten- gewerbliche Nutzung (Mischgebiet)	<ul style="list-style-type: none">- gestiegene Bauzinsen- gestiegene Energiekosten- Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht)

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung in einem unbewohnten Zustand.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen vorhandenen Verwalter zu entnehmen.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung war kein Gewerbebetrieb mehr feststellbar. In der Vergangenheit wurde das Bewertungsobjekt teilgewerblich zu Bürozzwecke genutzt.

- Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?

Bei der Ortsbegehung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Der Ehefrau des Eigentümers ist laut mündlicher Auskunft ebenfalls kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein aktueller Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

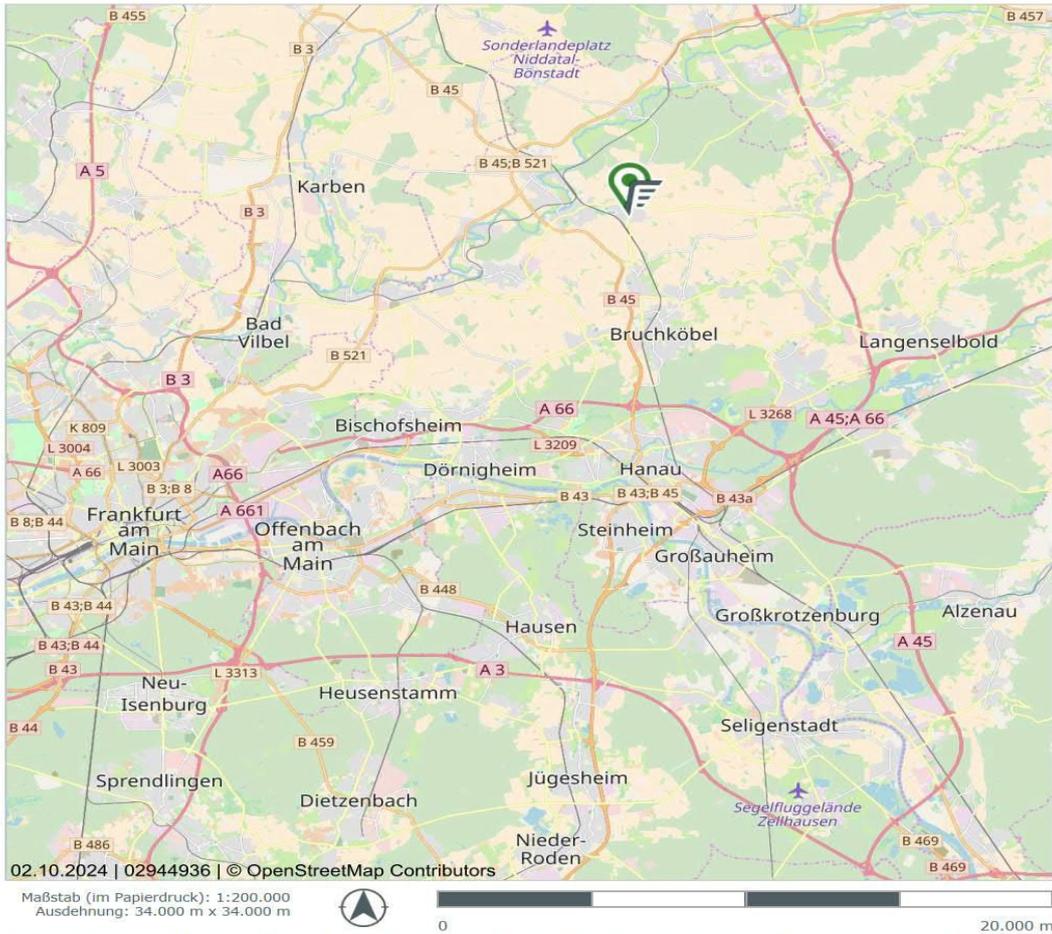
- Sind Altlasten bekannt?

Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

61130 Nidderau . Hess, Zeisigweg 15



02.10.2024 | 02944936 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Stadtplan

Stadtplan on-geo

61130 Nidderau - Hess, Zeisigweg 15



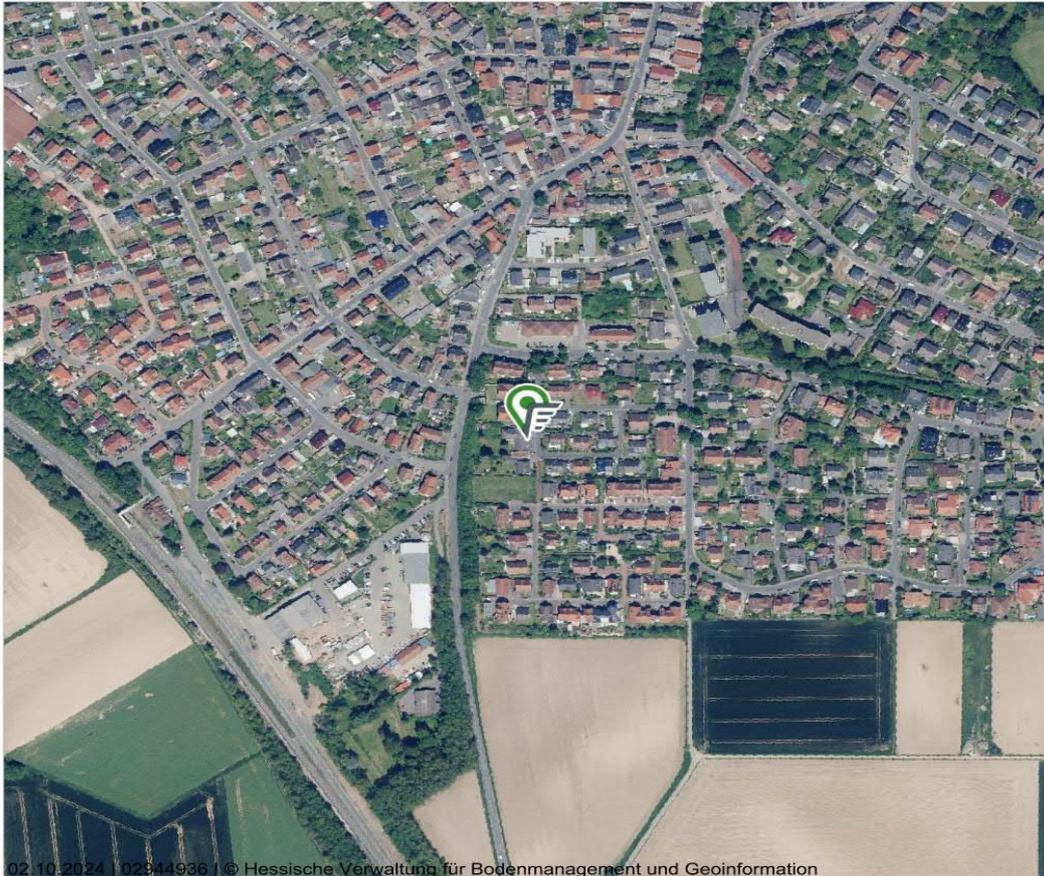
Maßstab (zur Projektion): 1:10.000
Koordinaten: UTM, Zone 48Q, Datum: WGS 1984

Das geographische Informationssystem (GIS) wurde mit dem Programm ArcGIS von Esri entwickelt. Die Daten sind aus dem amtlichen Kataster (Liegenschaftskataster) entnommen. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Daten liegt bei den zuständigen Behörden. Die Darstellung ist ohne Gewähr. Die Nutzung der Daten ist ohne schriftliche Genehmigung des Herstellers nicht zulässig.

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

61130 Nidderau . Hess, Zeisigweg 15



02.10.2024 | 02944936 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

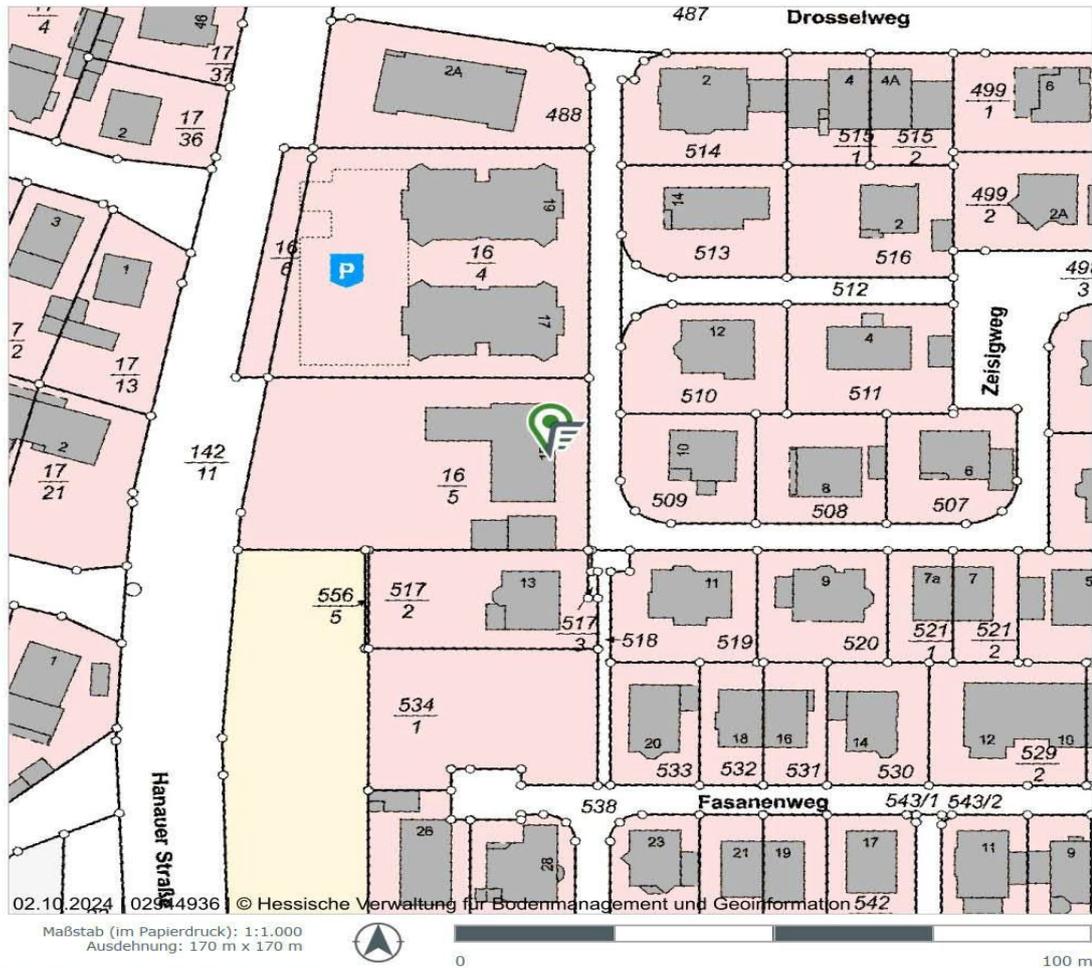
Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsgebiet)

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

61130 Nidderau . Hess, Zeisigweg 15



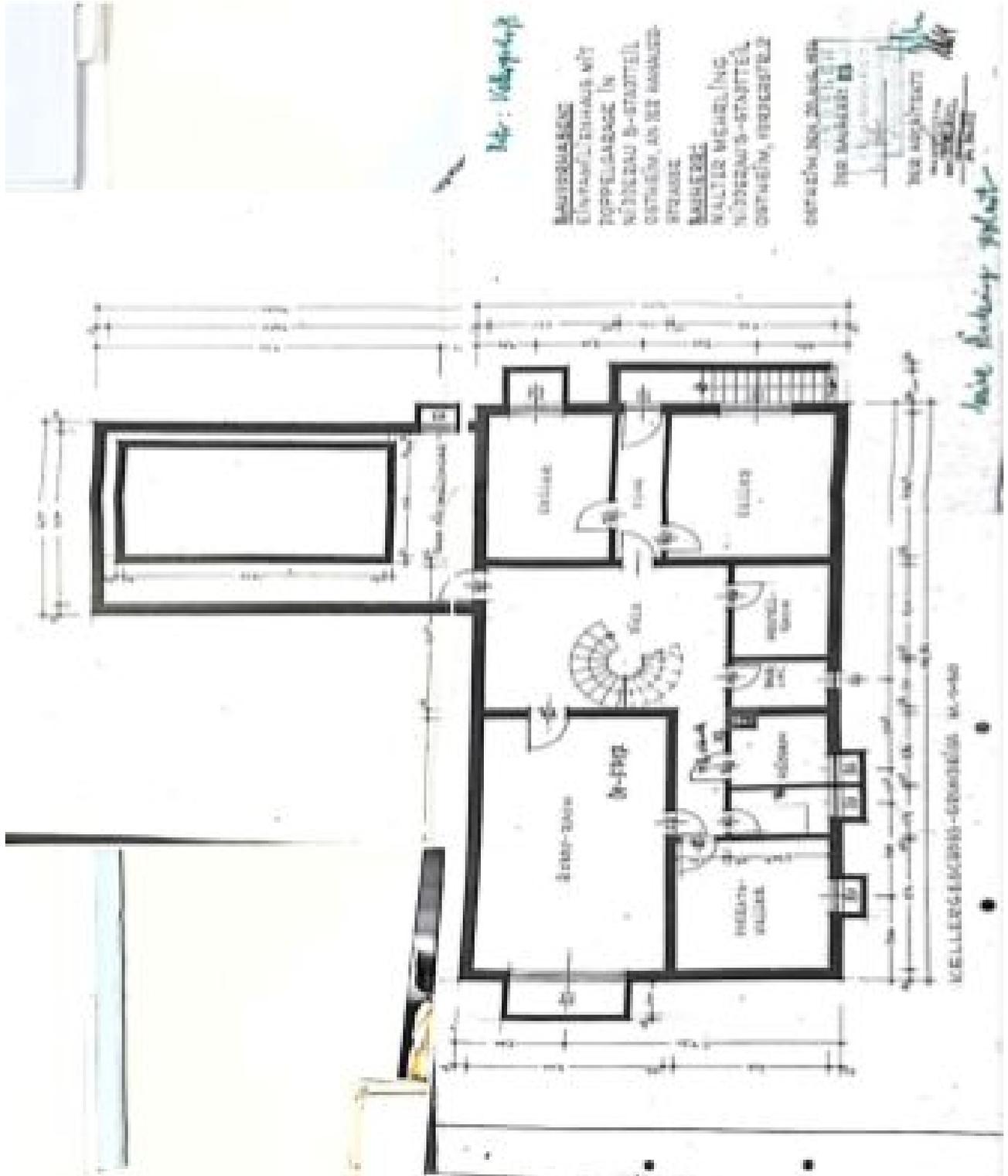
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

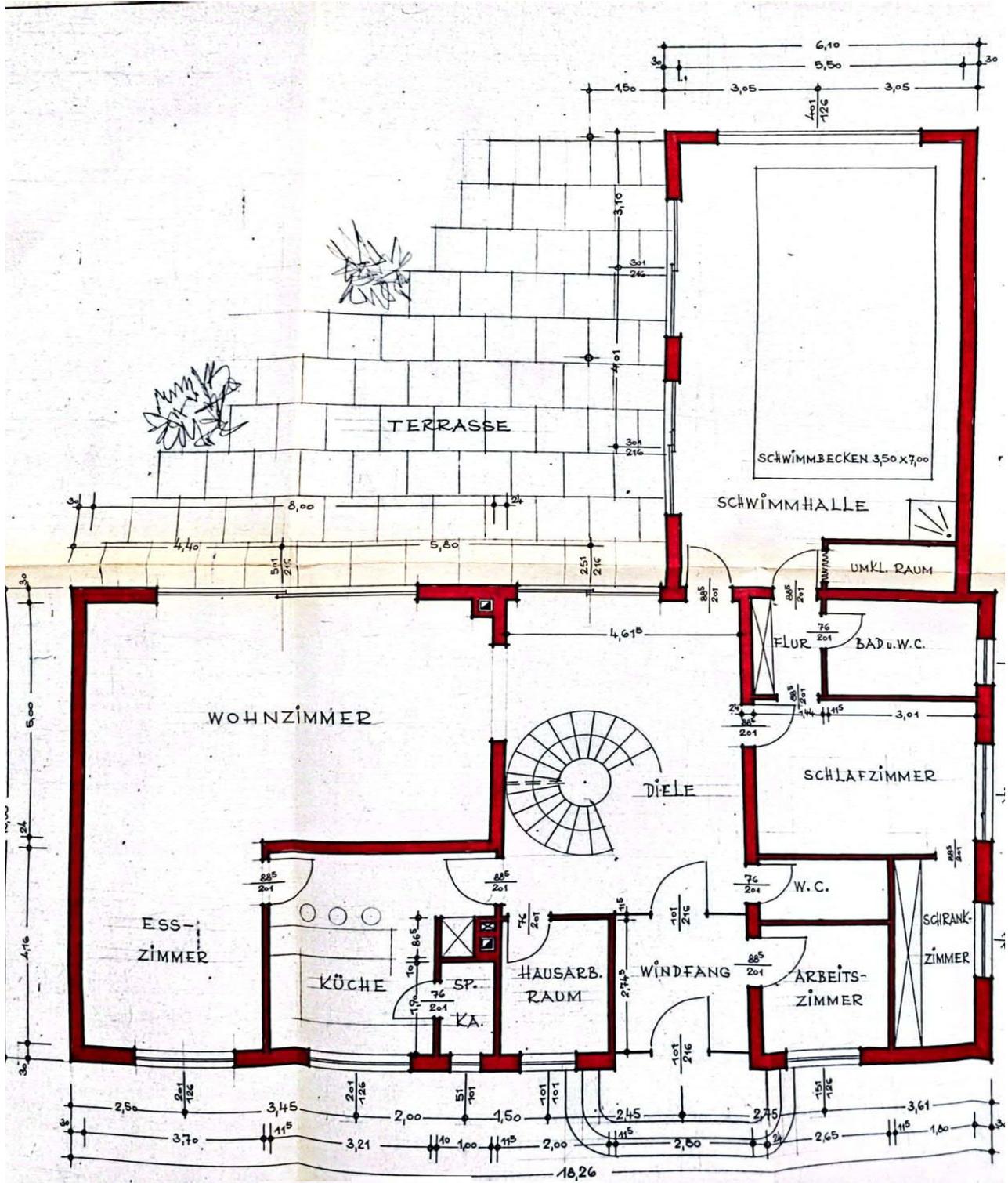
Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

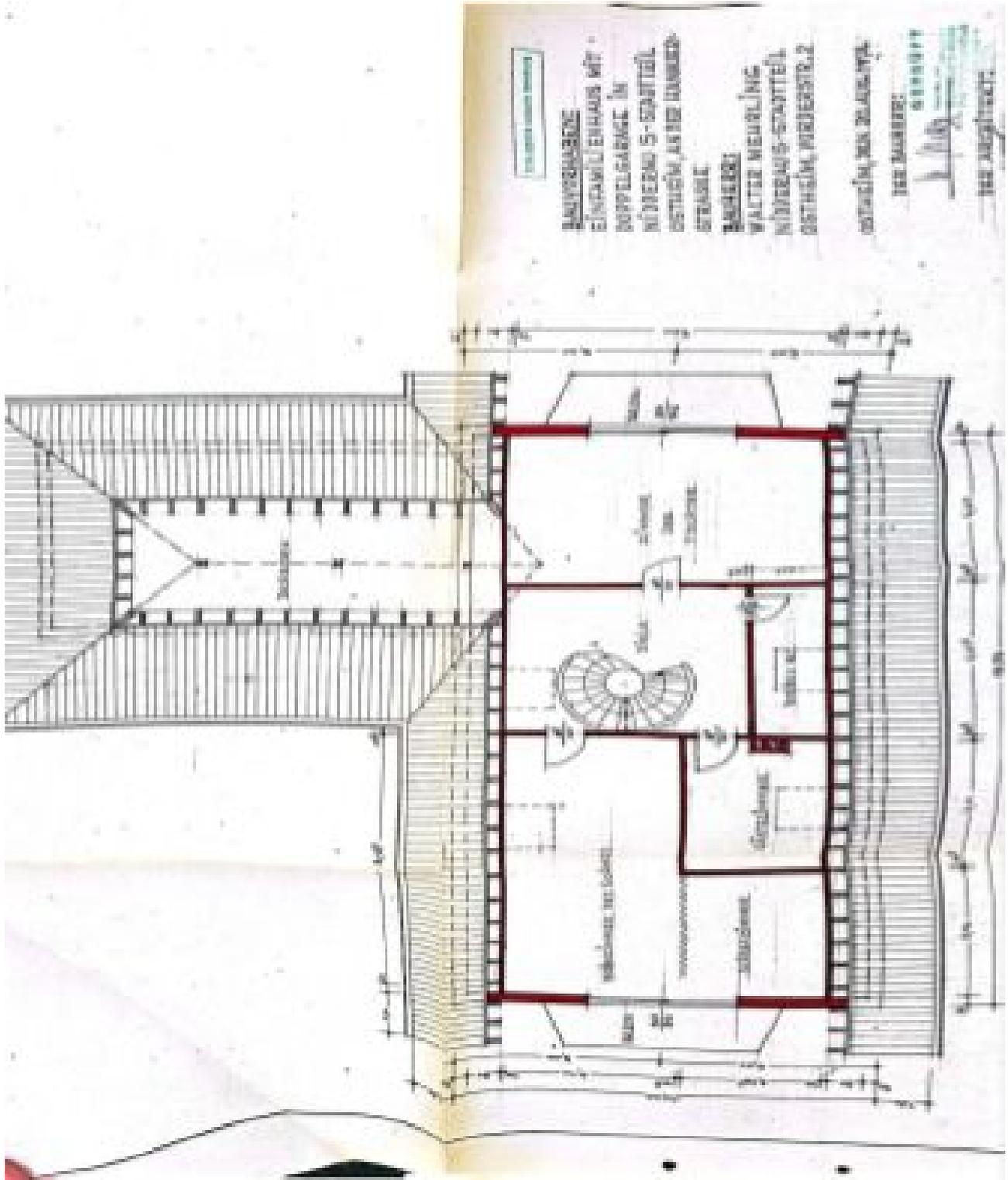
Grundriss



Grundriss



Grundriss



Grundriss



GRUNDRISS M.1:50

BAUVORHABEN:
ERWEITERUNG DER 1984. DOPPEL-GARAGE
ZEISIGWEG 5, 6130 NIDDERAU 5105TH EIM
BAUHERR:
WALTER MERLING, ZEISIGWEG 5,
6130 NIDDERAU 5105TH EIM
18. JULI 1985 PER BAUHERR: *[Signature]*
VERMESSUNGS- UND
KARTENGENIESSCHAFT
FRANZ JOHANNES
KREIBITZSCH

Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.