



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

GUTACHTEN

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



Anschrift: Lindenstraße 29 in
63538 Großkrotzenburg

Objektart: Doppelhaushälfte

Aktenzeichen: 42 K 31/23

Verkehrswert Flst. 51/7: **1.276,60 €**

Verkehrswert Flst. 51/8: **218.297,90 €**

Verkehrswert Flst. 51/9: **80.425,50 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau
Zwangsversteigerungsabteilung

Wertermittlungstichtag: 10.08.2023

Qualitätstichtag: 10.08.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 10.08.2023

Eric Reuter
Frankfurt am Main
Erstellt am 18.09.2023



Adresse Kaiserstraße 39, 60329 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 – 300 773 72
E-Mail info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage www.immobiliengutachter-reuter.de



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Eigentümer/-in	3
1.4 Datum des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Sonstiges	4
1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
1.13 Allgemeine Hinweise	6
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	8
3.1 Grundbuchangaben	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	8
3.3 Bestandsverzeichnis	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	8
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	8
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	9
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	10
4.1 Makrolage	10
4.2 Mikrolage	11
4.3 Fazit	12
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	13
5.1 Grundstücksmerkmale	13
5.2 Altlasten	13
5.3 Immissionen	13
5.4 Hochwasserrisiko	14
5.5 Außenanlagen	14
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	15
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	15
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	15
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	15
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	16
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	16



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	17
7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung	17
7.2 Baubeschreibung Gebäude	17
7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen	19
8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	20
9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	23
10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	25
11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	27
12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)	28
12.1 Erläuterungen zum Bodenwert	29
12.2 Anpassungen	29
13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	30
13.1 Erläuterungen zum Sachwert	31
13.2 Herstellungskosten	32
13.3 Marktanpassung	33
13.4 Nutzungsdauer	34
13.5 lineare Alterswertminderung	34
13.6 Besondere objektspezifische Merkmale	34
14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	36
14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	36
14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	37
14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	37
15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	38
16. LITERATURVERZEICHNIS	39
16.1 Literatur	39
16.2 Rechtsgrundlagen	39
16.3 Sonstiges	39
17. ANLAGEN	40
Anhang I – Fotodokumentation	41
Anhang II – Makrolage, Mikrolage	42
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	43
Anhang IV – Grundrisse / Schnitt / Ansicht	44
Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung	49
Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgabe	51



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung
Nussallee 17
63450 Hanau

1.2 Objekt

Doppelhaushälfte
Lindenstraße 29
63538 Großkrotzenburg

Interne Gutachtennummer - AGH-045-2023-63538

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

16.06.2023 mit Beschluss vom 16.06.2023

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Geschäftsnummer 42 K 31/23) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

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

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 10.08.2023

Anwesende: Eric Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von außen besichtigt. Die Räumlichkeiten wurden nicht besichtigt. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Die zum Ortstermin geladenen Parteien sind nicht erschienen. Eine Innenbesichtigung war somit nicht möglich.

1.7 Wertermittlungstichtag

10.08.2023

1.8 Qualitätsstichtag

10.08.2023



1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

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

1.11 Sonstiges

Keine.



1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung, Amtsgericht Hanau	16.06.2023
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Main-Kinzig-Kreis	16.05.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	03.05.2023
Beschluss zur Zwangsversteigerung, Amtsgericht Hanau	16.06.2023
Grundbuchauszug	undatiert
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt	05.07.2023
Auskunft zum Bauplanungsrecht (mündlich) – Bauamt Großkrotzenburg	28.08.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	28.08.2023
Bauakteneinsicht vom 06.09.2023 beim Bauamt Großkrotzenburg - Bauschein Nr. 786/61 - Bauantrag - Garagenneubau - Bauschein inkl. Grundrisse, Baubeschreibung, Schnitt, Ansicht	02.06.1961 24.02.1961 11.01.1936
Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2023
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2022 (Berichtsjahr 2021)	Juli 2022
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreis 2023	April 2023
Niederschrift über die Inbesitznahme, Zwangsverwalter	
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	15.09.2023
vdp Immobilienpreisindex Q2 2023	2023
vdp Research GmbH	15.09.2023
Zürs Hochwasserrisiko/Starkregengefährdung	15.09.2023
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	10.08.2023
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	10.08.2023



1.13 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück mit der Adresse Lindenstraße 29 in 63538 Großkrotzenburg.

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1936 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohneinheit, die sich auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss erstreckt. Es ist nicht bekannt, ob der Spitzboden ausgebaut ist. Das Gebäude ist einseitig an die Nachbarliegenschaft Lindenstraße 27 angebaut.

Gemäß Planunterlagen verfügen alle zu Wohnzwecken genutzten Räume über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Im Innenhof bestehen Abstellmöglichkeiten für PKW. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Das Kellergeschoss ist aufgrund einer niedrigen lichten Höhe eingeschränkt nutzbar. Der Grundriss des Wohnhauses entspricht noch den heutigen Wohnanforderungen.

Die Wohnfläche wurde mit überschlägig ca. 124 m² auf der Basis der beschafften Grundrisssskizzen ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral im Ortskern der Gemeinde Großkrotzenburg an einer Ortsdurchfahrtsstraße. Die Umgebung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine mittlere Wohnlage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Die Gebäudekonzeption entspricht der einer Doppelhaushälfte. Die Eigennutzungsfähigkeit des Gesamtobjekts ist gegeben.

Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Ausstattung:	k. A. – angenommen unterdurchschnittlich
Objektzustand:	k. A. – angenommen unterdurchschnittlich
Vermietbarkeit:	vermutlich normal
Verwertbarkeit:	vermutlich normal
Drittverwendungsfähigkeit:	normal



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: k. A.
Letzte Änderung: k. A.
Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Großkrotzenburg
Band: -
Blatt: 6672

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
1	Großkrotzenburg	7	51/7	Gebäude- und Freifläche Lindenstraße 29	1
2	Großkrotzenburg	7	51/8	Gebäude- und Freifläche Lindenstraße 29	171
3	Großkrotzenburg	7	51/9	Gebäude- und Freifläche Lindenstraße 29	63

Gesamtsumme	235
-------------	-----

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

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

3.3 Bestandsverzeichnis

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

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden.

Lfd. Nr. 2 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die Lfd. Nr. 1, 2 und 3 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 – Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 31/23); eingetragen am 15.05.2023.“



Lfd. Nr. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1, 2 und 3 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 – Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 31/23); eingetragen am 15.05.2023.“

Beurteilung:

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

Bewertung:

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

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

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

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



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Main-Kinzig-Kreis
Gemeinde	Großkrotzenburg
Ortsteil	Großkrotzenburg
Einwohnerzahl	ca. 7.505 Einwohner (Stand 31.12.2022, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	27.410 € – Main-Kinzig-Kreis 27.770 € – Hessen 26.870 € – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Kaufkraftindex	102,0 – Main-Kinzig-Kreis 103,4 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2023 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	5,4 % - Main-Kinzig-Kreis 5,4 % - Hessen 5,8 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht August 2023)
Demographische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose +3 % (2017 bis 2040) für den Main-Kinzig-Kreis.

Lagebeschreibung

Der Main-Kinzig-Kreis ist der bevölkerungsreichste Landkreis Hessens und zugleich der flächenmäßig größte Landkreis in Südhessen. Die im Landkreis ansässigen Unternehmen kommen überwiegend aus den Bereichen moderne Großindustrie und verarbeitender Mittelstand. Von den 100 größten Industriebetrieben Hessens haben sieben ihren Standort im Main-Kinzig-Kreis wie z. B. Evonik Industries, Heraeus, Goodyear Dunlop Tires Germany, Veritas, Engelbert Strauss und die Norma Gruppe.

Großkrotzenburg ist eine Gemeinde im Main-Kinzig-Kreis in Hessen. Großkrotzenburg besteht nur aus einem Ortsteil und grenzt im Norden an Hanau, im Osten an die Gemeinde Kahl am Main, im Süden und Westen an die Gemeinde Hainburg. Die Gemeinde wird durch die Landesstraßen L3309 und L3308 erschlossen. In näherer Umgebung befindet sich eine Anschlussstelle (Alzenau-Nord) an die Bundesautobahn 45. Am nördlichen Ortsrand befindet sich der Bahnhof Großkrotzenburg, mit Anbindungen in die Richtungen Frankfurt und Aschaffenburg. Die innerörtliche Erschließung erfolgt durch eine Buslinie, die zwischen Hanau und Kahl am Main verkehrt. Für die wirtschaftliche Situation des Ortes ist das Kraftwerk Staudinger von zentraler Bedeutung.



4.2 Mikrolage

Umgebung	Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser in dichter Bauweise geprägt. Südlich der Lindenstraße sind die Gebäude nahezu in Blockrandbebauung ausgeprägt.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Großkrotzenburg (Gemeindeverwaltung) ca. 0,4 km entfernt Zentrum von Frankfurt ca. 32 km entfernt

Beurteilung Wohnlage

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit verdichteter Bebauung, normalen Straßenbild und Gebäudezustand und mit wenig Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es gibt durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten und eine durchschnittliche Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Großkrotzenburg Mitte) befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung.
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Großkrotzenburg beträgt ca. 0,9 km (RB, RE). Von hier aus besteht u.a. Anschluss in die Richtungen Frankfurt und Aschaffenburg. Der Hauptbahnhof Frankfurt ist ca. 40 Fahrminuten entfernt. Dort besteht umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (IC, ICE, RE, RB, S-Bahn, U-Bahn).
Straße	Der Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und beidseitigem Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur Anschlussstelle Alzenau BAB 45 ist ca. 4 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächste Bundesstraße B 8 ist ca. 1,7 km entfernt.
Flughafen	Der Flughafen Frankfurt ist ca. 35 km entfernt.

Beurteilung Verkehrsanbindung

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



Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,8 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Umfang vorhanden.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Die Innenstadt von Hanau mit Geschäften des aperiodischen Bedarfs befindet sich in ca. 10 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,8 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Klinikum Hanau) befindet sich in ca. 9 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 0,8 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 38 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Großkrotzenburg ist durch Vereine und Naherholung (Badesee) geprägt und insgesamt als lagetypisch zu bezeichnen. Ein umfangreiches Freizeitangebot befindet sich im Stadtgebiet von Hanau. Großkrotzenburg und das benachbarte Kahl am Main verfügen über ein gutes gastronomisches Angebot. Ein umfangreiches gastronomisches Angebot befindet sich darüber hinaus in Hanau und Frankfurt.
Kulturangebot	Großkrotzenburg verfügt über kein ausgeprägtes Kulturangebot. Ein umfangreiches befindet sich in Hanau.

Beurteilung Infrastruktur

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

4.3 Fazit

Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral im Ortskern der Gemeinde Großkrotzenburg an einer Ortsdurchfahrtsstraße. Die Umgebung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine normale Wohnlage mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung und Infrastruktur.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

235 m² Gesamtgrundstücksgröße gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

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

Grundstücksgestalt

Das Gesamtgrundstück besteht aus drei Flurstücken und ist unregelmäßig geschnitten, ähnelt aber einem Dreieck. Die Länge der Straßenseite beträgt ca. 26 m.

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze durch das Wohngebäude. Ein historisch vorhandener Überbau war im Ortstermin nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

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

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt vom 05.07.2023 sind die Flurstücke 51/7, 51/8 und 51/9 nicht in der Altflächendatei erfasst.

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

5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigenden Immissionen, verursacht durch Flug- oder Bahnlärm, festgestellt. Es konnten Immissionen durch Verkehrslärm wahrgenommen werden.



5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 15.09.2023 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „mittel“ eingeschätzt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Bewertungsobjekt ist straßenseitig überwiegend durch eine Mauer mit Tor eingefriedet. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit einer Mauer eingefriedet. Südlich besteht keine Einfriedung.

Bodenbefestigung

Der Innenhof ist mit Steinplatten und der Zugang zum Haus scheinbar mit Betonsteinpflaster befestigt.

Anpflanzungen

Das Objekt verfügt straßenseitig über einen kleinen Vorgarten. Des Weiteren sind die Bereiche der innenliegenden Einfriedung mit Bewuchs bepflanzt, wirken aber ungepflegt.

Einstellplätze

Das Gebäude verfügt über Stellplatzmöglichkeiten im Innenhof. Es bestehen darüber hinaus Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation in der Umgebung wird als nicht angespannt eingeschätzt.

Fazit

Die Außenanlagen wirken in Summe ungepflegt und weisen Instandhaltungsstau auf.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich gemäß mündlicher Auskunft des Bauamtes Großkrotzenburg vom 28.08.2023 im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

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

Bebauungsplan

Gemäß mündlicher Auskunft des Bauamtes Großkrotzenburg vom 28.08.2023 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

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

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

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Main-Kinzig-Kreises vom 16.05.2023 sind für das Grundstück folgende Baulasten eingetragen:

Lfd. Nr. 1 – Vereinigungsbaulast

Die Baulast hat folgenden Inhalt:

„Die in der beigelegten Abzeichnung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Großkrotzenburg, Flur 7, Flurstücke 51/7, 51/, 51/4 ,54/13, 54/14 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.“

Beurteilung

Sofern ein Gebäude auf mehreren Flurstücken errichtet werden soll, ist dies nach den landesrechtlichen Bauvorschriften in der Regel nicht zulässig. Um dem Bauherrn das umständliche grundbuchmäßige Verschmelzen oder Zuschreiben zu ersparen, kann alternativ eine Vereinigungsbaulast gestattet werden. Hierbei werden die vereinigten Flurstücke baurechtlich so behandelt, als wenn die Grenzen zwischen ihnen nicht bestehen würden.

Ein positiver oder negativer Werteeinfluss ergibt sich gemäß Einschätzung des Sachverständigen nicht.



Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Objekt wurde zum Stichtag scheinbar zu Wohnzwecken und teilweise gewerblich eigengenutzt. Die Vornutzung ist nicht bekannt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es waren zum Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Bindungen bekannt.

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

Großkrotzenburg verfügt über eine rechtliche Grundlage über die Erhebung von Straßenbaubeiträgen. Es wird unterstellt, dass kurz- bis mittelfristig keine Beiträge für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallen.

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

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden. Es wird unterstellt, dass keine offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. KAG bestehen.

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

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß mündlicher Auskunft des Bauamtes Großkrotzenburg vom 28.08.2023 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß mündlicher Auskunft des Bauamtes Großkrotzenburg vom 28.08.2023 besteht kein Denkmalschutz.

Sonstiges

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



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1936 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohneinheit, die sich auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss erstreckt. Es ist nicht bekannt, ob der Spitzboden ausgebaut ist. Das Gebäude ist einseitig an die Nachbarliegenschaft Lindenstraße 27 angebaut.

Gemäß Planunterlagen verfügen alle zu Wohnzwecken genutzten Räume über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Im Innenhof bestehen Abstellmöglichkeiten für PKW. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Das Kellergeschoss ist aufgrund einer niedrigen lichten Höhe eingeschränkt nutzbar. Der Grundriss des Wohnhauses entspricht noch den heutigen Wohnanforderungen.

Die Wohnfläche wurde mit überschlägig ca. 124 m² auf der Basis der beschafften Grundrisssskizzen ermittelt und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht bzw. nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung und wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

7.2 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Doppelhaushälfte
Baujahr	ca. 1936 (Quelle: Bauakte)
Wohn- Nutzfläche	rd. 124 m ² Wohnfläche
Grundrissgestaltung	Die tatsächliche Grundrissssituation konnte im Ortstermin nicht überprüft werden. Die Angaben beruhen auf den recherchierten Grundrissen. Der Antritt der Wohneinheit erfolgt im Erdgeschoss über eine Diele. Von der Diele werden das Badezimmer sowie vier weitere Zimmer erschlossen. Alle Räume verfügen gemäß Planunterlagen über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Über den zentralen Flur erreicht man das Kellergeschoss und das Obergeschoss. Das Obergeschoss verfügt analog zum Erdgeschoss über vier Zimmer und ggf. über ein Gäste-WC. Es ist nicht bekannt, ob das Dachgeschoss ausgebaut ist. Es sind gemäß Planunterlagen keine gefangenen Räume vorhanden.
Erschließung	Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt gemäß Planunterlagen über eine innenliegende Treppe.



Rohbaukonstruktion

Fundamente	vermutlich Streifenfundamente (Stampfbeton)
Keller	massiv
Außenwände	Kellergeschosse – Bruchstein d = 45 cm Erdgeschoss – Hohlblocksteine d = 30 cm Dachgeschoss – Zementschwemmsteine d = 25 cm
Fassade	Lochfassade
Innenwände	Kellergeschosse – tragend: Ziegelstein Erd- bis Dachgeschoss – tragend: Ziegelstein nicht tragend: Schwemmstein
Decken	Kellerdecke – massiv, obere Geschossdecken - Holzbalkendecken
Höhen	Kellergeschosse – 2,20 m Erdgeschoss – 3,00 m Dachgeschoss – 2,85 m Spitzboden – keine Angaben
Treppen	vermutlich Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach in Holzkonstruktion mit großer Schleppgaube (straßenseitig)
Dacheindeckung	Dachziegel

Ausbau des Gebäudes

Barrierefreiheit	einschätzungsgemäß nicht gegeben
Fußböden	k. A.
Oberfläche Decke	k. A.
Oberfläche Innenwände	k. A.
Türen	k. A.
Fenster	vermutlich Kunststofffenster / außenliegender Sonnenschutz

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	k. A.
Sanitärinstallation	k. A.
Ausstattung Küchen	k. A.
Heizungsinstallation	k. A.
Sonstiges	k. A.
Weitere bauliche Anlagen	-



Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt Anforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden. Es ist nicht bekannt, ob Rauchmelder installiert wurden.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich gemäß äußerem Anschein in einem unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Es ist nicht bekannt, ob alle Gewerke funktionstüchtig sind.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard ist nicht bekannt und wird daher unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der sonstigen Eindrücke im Rahmen des Ortstermins als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Es war gemäß visuellem Eindruck im Ortstermin keine Außendämmung vorhanden. Gemäß der Planunterlagen verfügt das Kellergeschoss über eine lichte Höhe von unter 2 m. Das Kellergeschoss wäre somit noch nutzbar. Es ist nicht bekannt ob Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss vorliegen. Es ist nicht bekannt ob die technische Ausstattung des Gebäudes innerhalb der letzten 25 Jahre durchgreifend modernisiert wurde.

Energetischer Zustand

Das Gebäude wurde augenscheinlich bisher nicht energetisch modernisiert. Ein Energieausweis lag nicht vor, der energetische Zustand kann daher nicht abschließend beurteilt werden.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Der Grundriss der Wohneinheit wird gemäß der Planunterlagen und nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen noch gerecht.

Sanierungsmaßnahmen

Es sind keine Sanierungsmaßnahmen bekannt.

Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung der sonstigen zu wohnzwecken genutzten Räume ist gemäß der Planunterlagen gegeben.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF	Wohn-Nutzfläche
WF	Wohnfläche
g	Gewerbliche Nutzung
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaußmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde den Grundrisszeichnungen entnommen. Die Maße wurden mittels der Liegenschaftskarte geprüft.

Geschoss	Bereich	Nutzung	Länge in m	Breite in m	Fläche in m²
KG	A	Wohnhaus	9,50	8,50	80,75
				Summe KG	81
EG	A	Wohnhaus	9,60	8,55	82,08
				Summe EG	82
DG	A	Wohnhaus	9,60	8,55	82,08
				Summe DG	82
				Gesamtsumme	245

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

*Bereich C: nicht überdeckt

Für die Ermittlung der BGF werden die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde gelegt.



Es ist nicht bekannt ob die Zugänglichkeit des Spitzbodens gesichert ist. Des Weiteren konnten die tatsächliche Firsthöhe nicht nachgeprüft werden. Eine Anrechnung zur BGF erfolgt nicht.

Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzfläche wurde den Grundrisskizzen durch den Sachverständigen überschlägig entnommen und anhand geeigneter Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Geschoss	Nutzung	Wohnfläche in m ²
Erdgeschoss	Diele	6,70
Erdgeschoss	Schlafzimmer	13,00
Erdgeschoss	Schlafzimmer	7,95
Erdgeschoss	Schlafzimmer	17,40
Erdgeschoss	Schlafzimmer	13,60
Erdgeschoss	Badezimmer	3,40
	Zwischensumme EG	62,05
Dachgeschoss	Diele	10,70
Dachgeschoss	Schlafzimmer	13,00
Dachgeschoss	Schlafzimmer	7,95
Dachgeschoss	Schlafzimmer	17,40
Dachgeschoss	Schlafzimmer	13,60
Dachgeschoss	Gäste-WC	3,40
	Zwischensumme DG	66,05
	Summe	128,10
	Abschlag für Putz 3 %	3,84
	Wohnfläche rd.	124

Hinweis:

Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, ist nicht bekannt ob die tatsächlichen Grundrisse den Planunterlagen entsprechen. Es könnten daher Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde.

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Die Nutzflächenfaktoren ergeben sich je Geschoss wie folgt:

Geschoss	Wohnfläche in m ² (abzüglich 3% Putz)	BGF in m ²	NFF
Erdgeschoss	60,2	82,0	0,73
Dachgeschoss	64,1	82,0	0,78

Die ermittelten Nutzflächenfaktoren entsprechen einem üblichen Nutzungsverhältnis für Gebäude dieses Baualters. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann als plausibel erachtet werden.



Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Hinweis (§ 2 Abs. 4 HBO)

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

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)				
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße		Vorgabe wert	Ergebnis
Erdgeschoss	ca. 3,00 m	≥	2,30 m	1
Dachgeschoss	ca. 2,85 m	≥	2,30 m	1
(über ¾ des darunter liegenden Geschosses)				
Summe der Vollgeschosse			Z =	2

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)				
Grundstücksgröße	235 m ²			
Grundfläche Erdgeschoss	rd. 82 m ²			
GRZ	82 m ²	:	235 m ²	0,35
Grundflächenzahl			GRZ =	0,35

Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)				
Grundstücksgröße	235 m ²			
Geschossfläche	rd. 164 m ²			
GFZ	164 m ²	:	235 m ²	0,70
Geschossflächenzahl			GFZ =	0,70

Hinweis:

Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Auf die Ableitung einer WGFZ wird mangels Zielführung verzichtet.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt. Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und hohe Nachfrage sorgten für eine anhaltende Dynamik.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert. Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist. Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist aktuell noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Das Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Für den individuellen Wohnungsbau ist der Bedarf der Bevölkerung nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum maßgebend. Aktuell wirken sich die multiplen Belastungsfaktoren wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, die hohe Inflation, die damit einhergehende restriktive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und die auch in langen Laufzeiten deutlich gestiegenen Zinsen negativ auf den deutschen Immobilienmarkt aus. Steigende Zinsen führen sowohl bei Investoren als auch bei den privaten Haushalten zu einer geringeren Nachfrage nach Immobilien.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Im zweiten Quartal 2023 verzeichnete der deutsche Immobilienmarkt einen Preiserückgang in Höhe von 6,4% gegenüber dem Vorjahresquartal. Im Vergleich zum direkten Vorquartal sank der Index um 1,1% und damit weniger stark als in den beiden Vorquartalen. Dies deutet daraufhin, dass sich die Lage in den nächsten Quartalen stabilisieren könnte. Allerdings bestehen weiterhin Unsicherheiten über die weitere konjunkturelle Entwicklung, die sich auf den Immobilienmarkt auswirken können.

Auf dem Wohnimmobilienmarkt gingen die Preise im Jahresvergleich um 5,4% und im Quartalsvergleich um 0,9% zurück. Die geringeren Auswirkungen im Vergleich zum gewerblichen Segment sind auf den anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum zurückzuführen. Eine gleichzeitig einbrechende Neubautätigkeit führt in den Ballungszentren zu einer Ausweitung des Nachfrageüberhangs. Nichtsdestotrotz dämpften die Belastungen durch Inflation und Kreditkosten den Markt. Die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern stiegen zwischen dem erste und zweiten Quartal 2023 deutschlandweit um 0,9%.



Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2022 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,7 % auf nunmehr 71.183 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um +5,9 % auf rd. 27,8 Mrd. € gestiegen. Dabei verzeichnen insbesondere die Städte und Landkreise des Rhein-Main-Gebietes, gerade auch in den Hochpreislagen, zum Teil außerordentliche Preissteigerungen. Die aktuellen Marktbewegungen seit Jahresbeginn 2022 wurden bisher durch den zuständigen Gutachterausschuss nicht dokumentiert und können daher an dieser Stelle nur eingeschränkt nachvollzogen werden.

Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis

Im Main-Kinzig-Kreis wurden 2022 in Summe 4.787 Kaufverträge und ein Geldumsatz von 1,418 Mrd. € registriert. Für Doppelhaushälften wurden 168 Kaufverträge, davon 6 in Großkrotzenburg registriert. Im Main-Kinzig-Kreis wurden in einem Bodenrichtwertbereich von 500 bis 750 €/m² für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ein durchschnittlicher Kaufpreis von 630.364 € ausgewiesen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.651 €/m² Wohnfläche. Für Großkrotzenburg wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 500.222 € bzw. ein Kaufpreis von 3.939 €/m² Wohnfläche veröffentlicht.



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

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

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

Hinweis

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

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



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um eine Immobilie, welche vorwiegend zur Eigennutzung geeignet ist. Die Vermietung steht bei dem Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund. Renditegesichtspunkte sind bei der Preisbildung somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Marktwertes.

Der Wert basiert auf dem Ergebnis der Sachwertermittlung. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens.

Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV erfolgt mittels Sachwertwertfaktoren, vorerst ohne Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

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

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



12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

I. Grundstücksgröße		
Flurstück Nr. 51/7		1,00 m²
Flurstück Nr. 51/8		171,00 m²
Flurstück Nr. 51/9		63,00 m²
gesamte Grundstücksgröße		235,00 m²
II. Bodenrichtwertkriterien		
Quelle - BORIS der Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	
Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	320 €/m²	
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei	
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Geschosszahl	Keine Angaben	
WGFZ	Keine Angaben	
Grundstücksfläche	500 m²	
II. Merkmale Bewertungsgrundstück		
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	
Stichtag	10.08.2023	
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei	
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Geschosszahl	II	
WGFZ	Keine Angaben	
Grundstücksfläche	235 m²	
III. Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße		
235 m²	Umrechnungskoeffizient	1,235
500 m²	Umrechnungskoeffizient	1,050
	Anpassungsfaktor	1,176
Bodenrichtwert nach Anpassung		376 €/m²
IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag	0%	0 €/m²
Bodenrichtwert nach Anpassung		376 €/m²
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
-		-
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		376 €/m²
Ange-setzter Bodenrichtwert		376 €/m²
VI. Bodenwert		
Bodenwert (gesamt)		88.360 €
Rundung		1.640 €
Bodenwert gerundet		90.000 €



12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

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

12.2 Anpassungen

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden wertrelevanten Merkmale hinsichtlich der Grundstücksgröße für den Bodenrichtwert veröffentlicht. Wertunterschiede von Grundstücken, insbesondere aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss erfasst.

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises hat Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen veröffentlicht. Für eine Grundstücksgröße von 500 m² (Richtwertgrundstück) wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,050 und für eine Grundstücksgröße von 235 m² (Bewertungsgrundstück) ein Umrechnungskoeffizient von 1,235 veröffentlicht. Der Bodenrichtwert wird wie folgt angepasst:

$$1,235 / 1,050 \times 320,- \text{ €/m}^2 = 376,38 \text{ €/m}^2 \text{ bzw. rd. } 376 \text{ €/m}^2$$

Der Stichtag des Bodenrichtwertes liegt mehr als 12 Monate in der Vergangenheit. Der Bodenrichtwert wird dennoch als ausreichend aktuell betrachtet. Eine konjunkturelle Anpassung wird nicht vorgenommen. Für die Wertermittlung wird für die Wohnbaufläche ein Bodenwert in Höhe von **375,- €/m²** in Ansatz gebracht.



13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Angaben zum Objekt		
Tatsächliches Baujahr	1934	
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre
Restnutzungsdauer	20	Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	245	m²

I. Ermittlung der Herstellungskosten		
NHK 2010	669 €/m²	
Baupreisindex 2010	100,00	
Baupreisindex 2022 Mai	177,90	
Angepasste Herstellungskosten	1.190 €/m²	
Angesetzte Herstellungskosten	1.190 €/m²	

II. Herstellungswert der baulichen Anlagen		
Zwischenergebnis		291.550 €
Besondere Bauteile		0 €
Herstellungswert		291.550 €
Baunebenkosten	0%	0 €
Herstellungswert inkl. Besondere Bauteile		291.550 €

III. Alterswertminderung		
lineare Alterswertminderung in %		71,43%
entspricht		208.250 €
Zeitwert der baulichen Anlage		83.300 €

Außenanlagen	5,00%	4.165 €
--------------	-------	---------

V. Gebäudesachwert	87.465 €
---------------------------	-----------------

VI. Bodenwert	
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung	90.000 €

VII. Sachwert vor Marktanpassung	177.465 €
---	------------------

VIII. Sachwertfaktor	
Marktanpassung	1,87

IX. Vorläufiger Sachwert	331.860 €
---------------------------------	------------------

X. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Sicherheitsabschlag	-28.000 €

XI. Sachwert	
Sachwert des bebauten Grundstücks	303.860 €
Rundung	-3.860 €
Sachwert (gerundet)	300.000 €



13.1 Erläuterungen zum Sachwert

Gemäß ImmoWertV ist der Sachwert der Gebäude ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Die Marktanpassung ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Danach sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Selbstständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks sind gesondert zu erfassen.

Für die Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) zugrunde gelegt, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards abzuleiten sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11: 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF).

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile (Gauben, Balkone, Vordächer) sind in Ansatz zu bringen. Bei einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

Der Grad der Nutzbarkeit des Dachgeschosses von Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich nach der vorhandenen Wohnfläche, in Abhängigkeit der Dachneigung, der Giebelbreite und der Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel ist i.d.R. wertmindernd zu berücksichtigen. Für einen ausgebauten Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist ein Zuschlag gerechtfertigt. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist zu begründen. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige jeweilige Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex, Basisjahr 2010 = 100 (Indexwert zum Stichtag, Quelle: www.destatis.de/DE/ZahlenFakten).

Die Flächenangaben wurden wie unter Punkt 8 dargestellt ermittelt.



Für die korrekte Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist es notwendig, sich bei der Wahl der Modellparameter an die Vorgaben des Gutachterausschuss zu halten. Dem Sachwertmodell des Gutachterausschuss lagen folgende Parameter zugrunde:

Normalherstellungskosten	NHK 2010
Untersuchungszeitraum	2022
Baunebenkosten	In NHK 2010 bereits enthalten
Baupreisindex	Aktueller Index des statistischen Bundesamtes
Korrekturfaktoren (Regionalfaktor)	Keine
Bezugsmaßstab	BGF
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen
Alterswertminderung	Linear
Nebengebäude / Außenanlagen	Wertmäßig berücksichtigen

13.2 Herstellungskosten

Kostenstand NHK2010:	2010
Objektart:	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser, Keller- Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Kostenkennwert:	669 €/m², (Bauwerk KG 300+400, inkl. 17 % Baunebenkosten)
Baupreissteigerung:	1,779 (Statistisches Bundesamt)
Außenanlagen:	Pauschaler Ansatz mit 5,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten
Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
Korrekturfaktor:	Keiner
Sonstiges:	-
Angepasster Kostenkennwert:	$669 \text{ €/m}^2 \times 1,779 = \text{rd. } 1.190 \text{ €/m}^2$



	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	100%					23%
Dach		100%				15%
Fenster und Außentüren		100%				11%
Innenwände und -türen		100%				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		100%				11%
Fußböden		100%				5%
Sanitäreinrichtung		100%				9%
Heizung		100%				9%
Sonstige technische Ausstattung		100%				6%

übliche Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	60	65	70	75	80	
Anteile der Ausstattung	23%	77%	0%	0%	0%	100%

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.01 (BGF)	615	685	785	945	1.180	
Angepasster Kostenkennwert	141	527	0	0	0	669

Kostenkennwert 2010 (gewichtet)	669 €/m²
Baupreisindex 2010	100,00
Baupreisindex 2023 Mai	177,90
Entwicklung	1,779
in %	77,9 %
Ansatz Kostenkennwert	1.190 €/m²

13.3 Marktanpassung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften veröffentlicht. Der vorläufige Sachwert für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 177.500 €. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden in einem Bodenrichtwertbereich von 500 – 699 €/m² erst ab einem vorläufigen Sachwert von 250.000 € Sachwertfaktoren veröffentlicht. Für 250.000 € wird dieser mit 1,97 angegeben.

Datenbasis für den Sachwertfaktor sind Kauffälle aus dem Jahr 2022. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex haben sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Q4 2022 erstmals verschlechtert.

Quartal	Index	%-Veränderung zum Vorquartal
Q1 2022	192,4	+2,3%
Q2 2022	197,5	+2,6%
Q3 2022	198,4	+0,5%
Q4 2022	195,6	-1,5%
Q1 2023	191,2	-2,3%
Q2 2023	190,2	-0,5%

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der aktuellen Marktsituation nicht mehr die Preise aus 2022 realisiert werden können. Auf den veröffentlichten Sachwertfaktor wird



daher eine Marktanpassung vorgenommen. Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße sowie des Baujahres wird für die Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor von **1,87** als angemessen betrachtet.

13.4 Nutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die Anlage 1 der ImmoWertV enthält für die verschiedenen Gebäudearten Orientierungswerte. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind 70 Jahre (Standardstufe 3) angegeben. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde analog dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angenommen. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird sachverständig mit 20 Jahren angenommen.

13.5 lineare Alterswertminderung

Die ermittelten und angepassten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Im Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sind diese Herstellungskosten zu mindern.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.

13.6 Besondere objektspezifische Merkmale

Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung

Das Grundstück konnte nicht begangen werden. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Sachverständigen daher nicht bekannt. Der Versuch eine Innenbesichtigung durchzuführen scheiterte. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie der verfügbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Die Vorgehensweise beruht auf dem Werk Versteigerung und Wertermittlung 2. Auflage, Hrsg.: Bernd Stumpe/Hans-Georg Tillmann, 2014.

Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:



Anteil Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %				
Sachwert (vor Marktanpassung)				177.465 €
davon Bodenwertanteil				90.000 €
davon Außenanlagen				4.165 €
Gebäudewertanteil ohne Außenanlagen (kalkulatorisch)				83.300 €
Bezogen auf den Gebäudewertanteil ergeben sich somit:				
Rohbauanteil	45 %	x	83.300 €	37.485 €
Ausbauanteil	55 %	x	83.300 €	45.815 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz,
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können. Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des:

Rohbaus von ca.	25 %			
Ausbaus von ca.	40 %			
Somit ergeben sich	25 %	x	37.485 €	9.371 €
	40 %	x	45.815 €	18.326 €
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag			27.697 €	
Sicherheitsabschlag gerundet			28.000 €	

Der Sicherheitsabschlag wird im Anschluss an die Berechnung des Sachwerts in das Gutachten einbezogen.



14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Sachwert in Höhe von **331.860 €** bzw. rd. **2.676 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

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

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Immobilienmarktbericht 2023 Main-Kinzig-Kreis	Vergleichsfaktor Doppelhaushälften Marktbereich 5 (LK Groß-Gerau)	-	rd. 3.800 €/m ² WF
	Durchschnittspreise Reihenhäuser, Doppelhaushälften Großkrotzenburg	-	3.939 €/m ² WF
Homeday Preisatlas	Q2 2023 Angebotspreise	-	4.050 €/m ² WF
vdpResearch GmbH Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden.	PLZ-Bereich 63538 einfache bis sehr gute Lagen	2.565 €/m ² WF bis 4.375 €/m ² WF	-
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 63538 Großkrotzenburg, Lindenstr. 29	Objektart Doppelhaushälfte Wohnfläche 124 m ² Grundstücksfläche 235 m ² Baujahr 1936 Ausstattung unterdurchschnittlich Zustand unterdurchschnittlich Mindestangebote 6	2.022 €/m ² WF bis 3.573 €/m ² WF	2.688 €/m ² WF

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



14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen und ggf. nicht störendes Gewerbe aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist eingeschränkt vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes können nicht beurteilt werden. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und des baulichen Zustands als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

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

Ergebnisse der Wertermittlung

Bodenwert	90.000 EUR
Sachwert	300.000 EUR

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

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

EUR 300.000,00

In Worten: Euro dreihunderttausend

für die Flurstücke **51/7**, **51/8** und **51/9** (gesamtes Grundstück).

Gemäß Auftrag zur Immobilienwertermittlung ist der Wert der einzelnen Flurstücke getrennt auszuweisen. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen ist aufgrund der Gebäudestellung auf den einzelnen Flurstücken und der Vereinigungsbaulast kein Markt für die separate Veräußerung der Flurstücke gegeben. Die Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Flurstücke erfolgt daher rein fiktiv nach den jeweiligen Flächenanteilen.

Flurstück Nr.	Fläche Flurstücke	Gesamt- fläche	Anteil	Verkehrsw ert gesamt	anteiliger Verkehrswert
51/7	1 m ²	235 m ²	0,4%	300.000 €	1.276,60 €
51/8	171 m ²	235 m ²	72,8%	300.000 €	218.297,90 €
51/9	63 m ²	235 m ²	26,8%	300.000 €	80.425,50 €

Flurstück 51/7 – EUR 1.276,60

Flurstück 51/8 – EUR 218.297,90

Flurstück 51/9 – EUR 80.425,50

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Kein Werteinfluss vorhanden.



16. LITERATURVERZEICHNIS

16.1 Literatur

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

16.2 Rechtsgrundlagen

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

16.3 Sonstiges

- **BKI Kostenplaner 22**, Software zur Baukostenermittlung; Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



17. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makrolage, Mikrolage (openstreetmaps)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundrisse / Schnitt / Ansicht
Anhang V	Hochwasser- und Starkregengefährdung
Anhang VI	Beantwortung der Nebenaufgabe



Anhang I – Fotodokumentation



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Hof



Umgebungsbebauung



Vorgarten

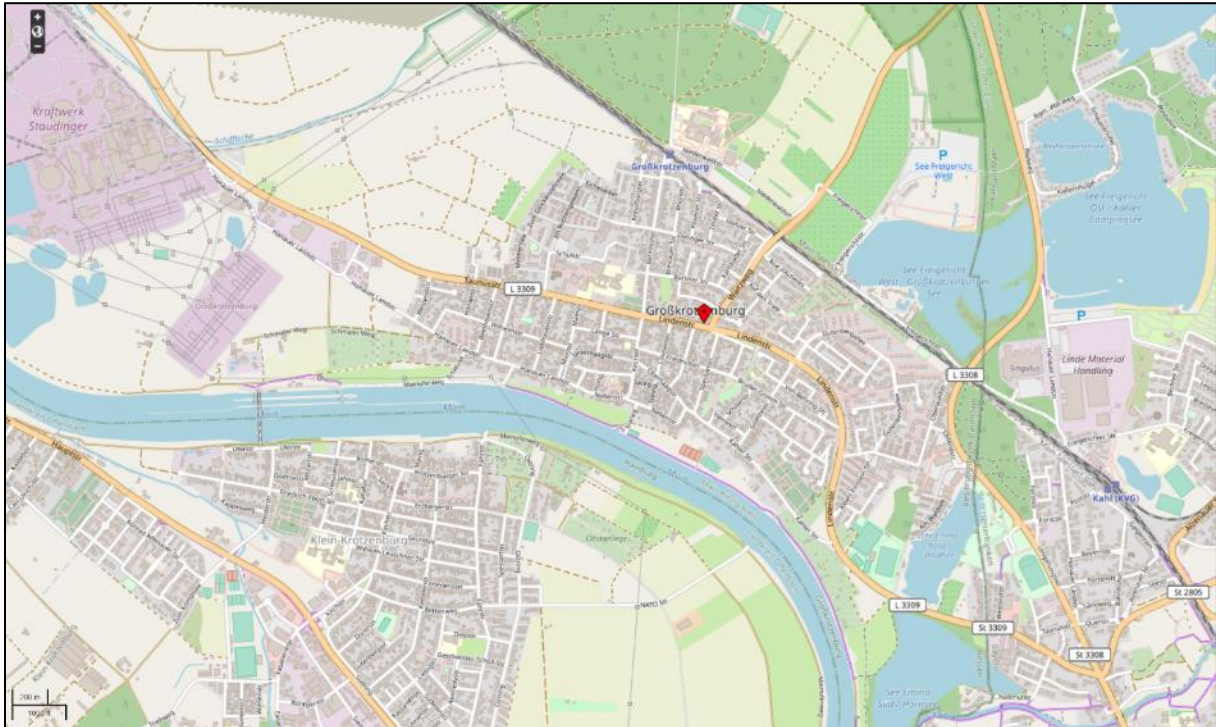


Dach



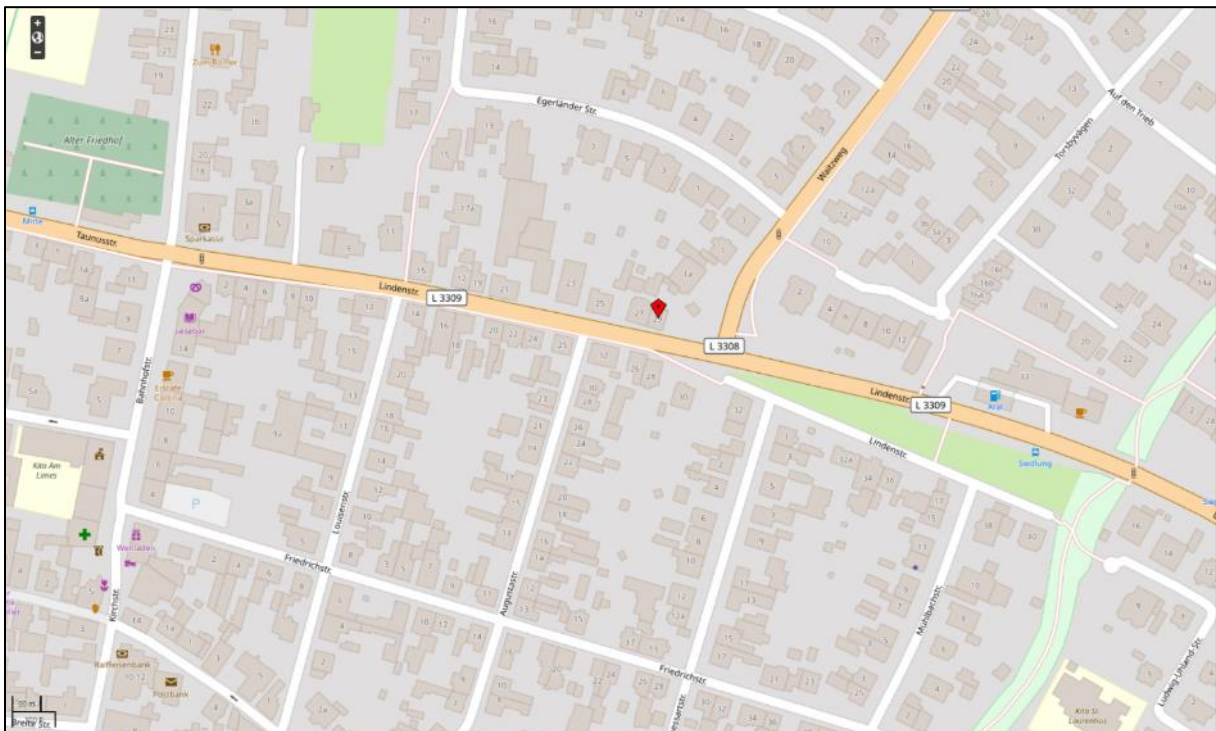
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



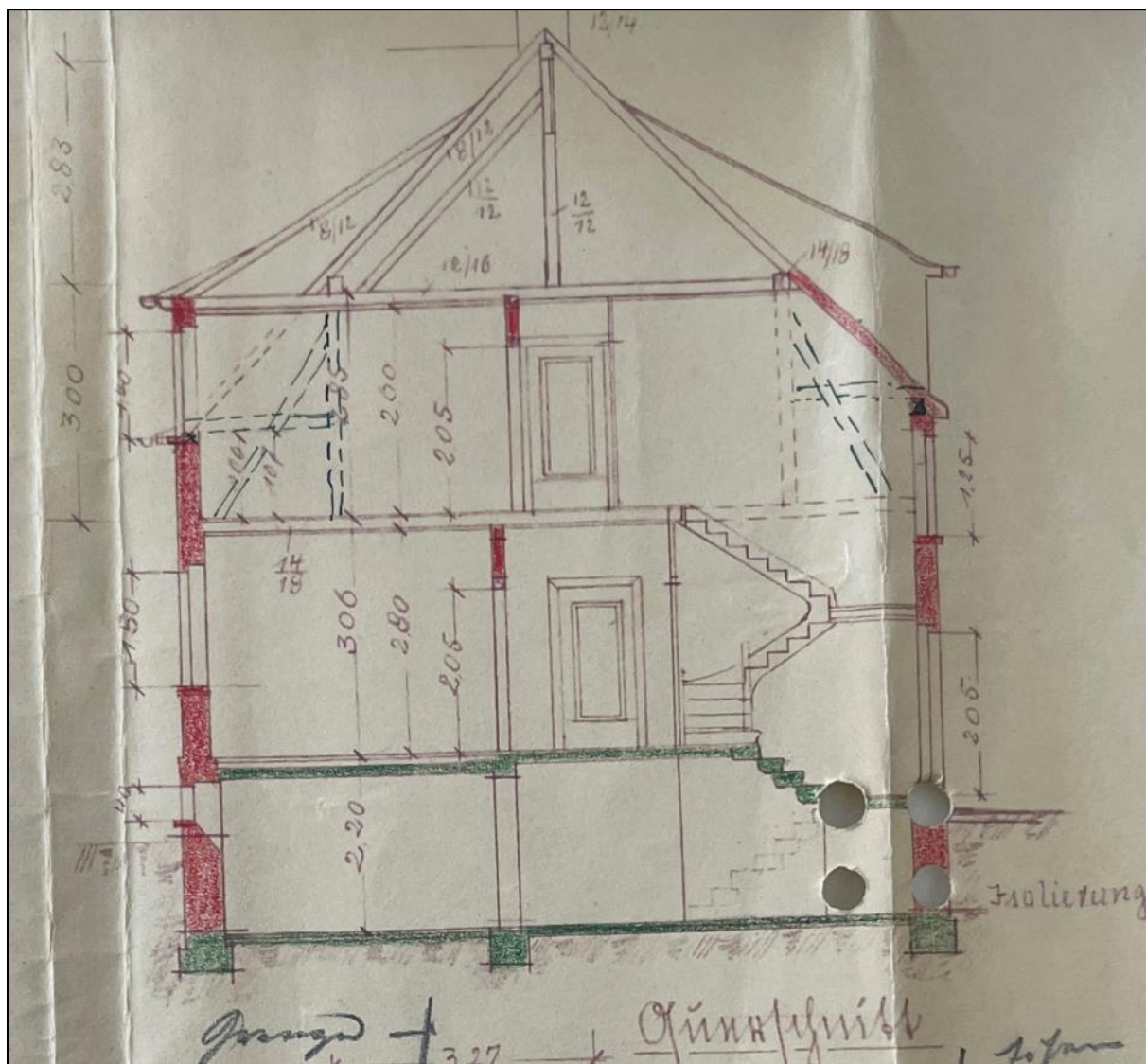
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





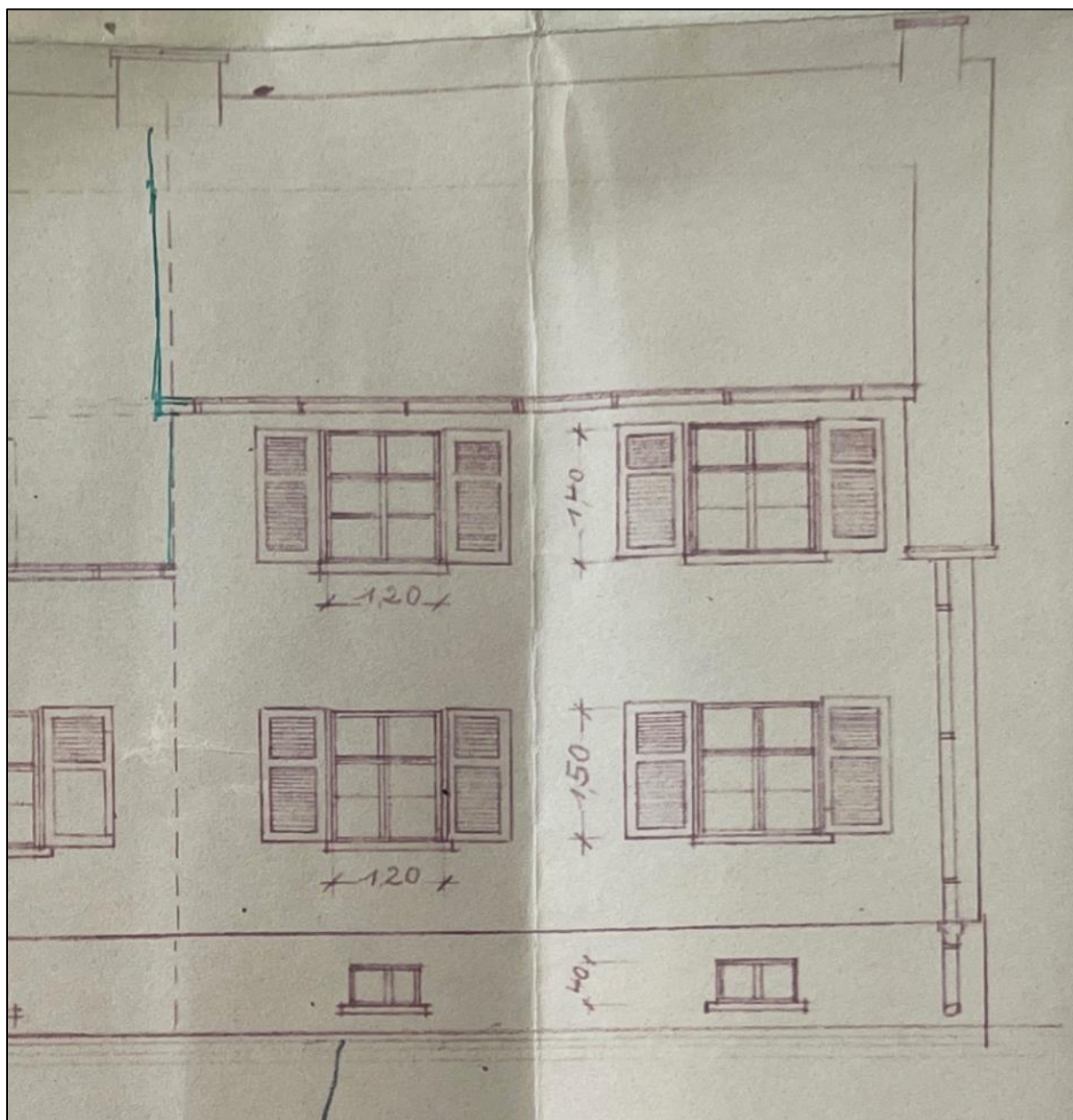
Anhang IV – Grundrisse / Schnitt / Ansicht

Schnitt



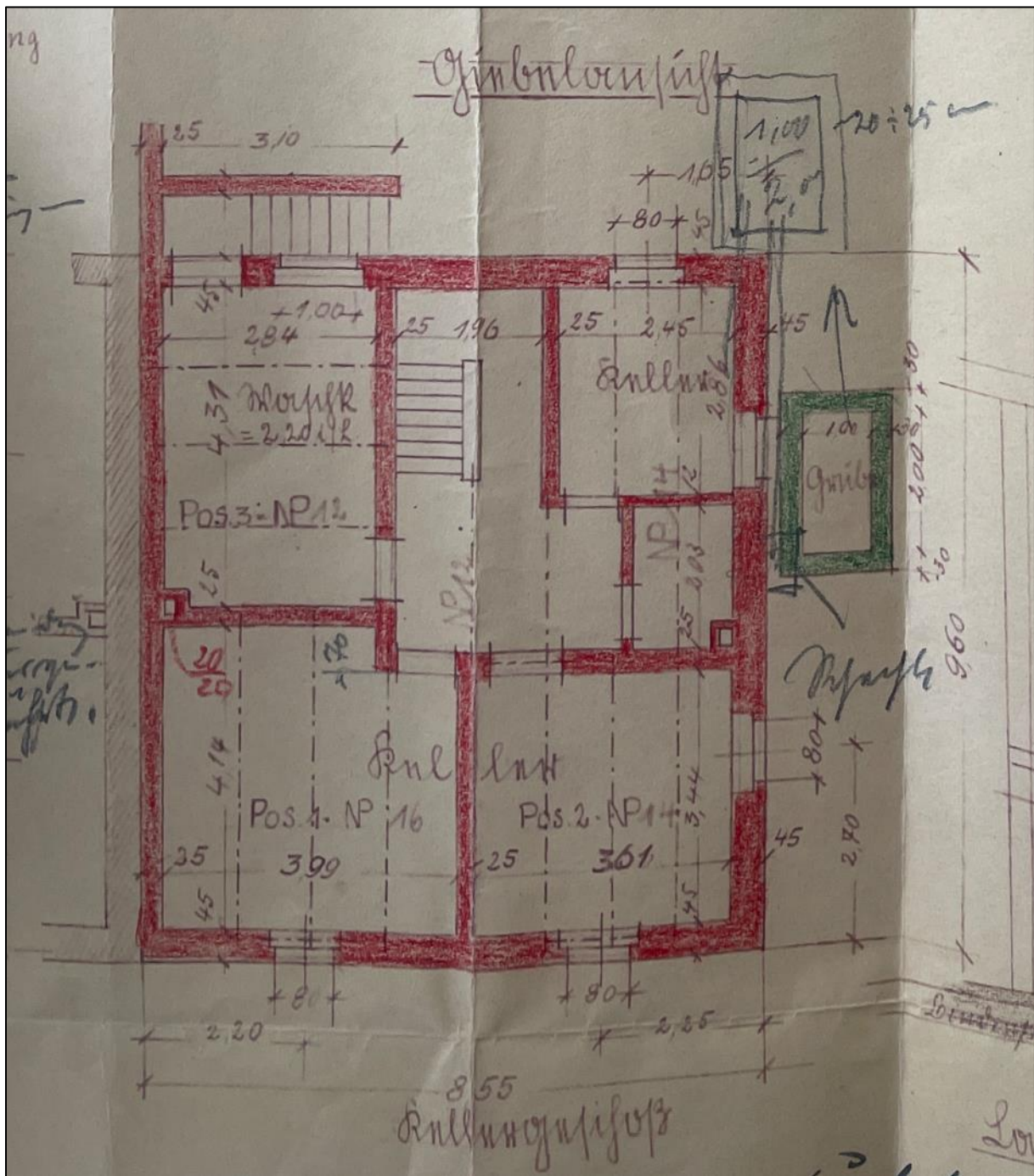


Ansicht von Südwesten



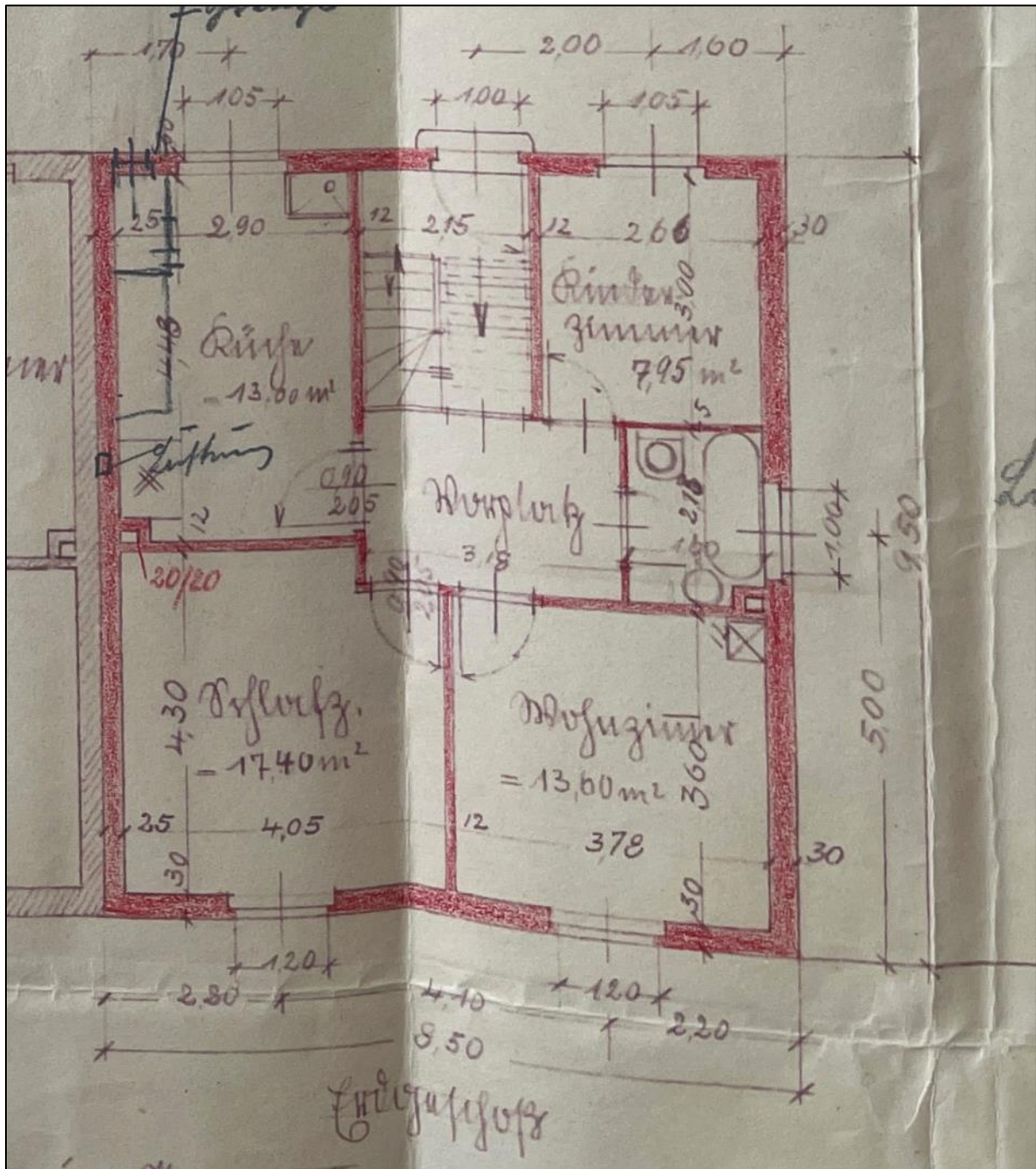


Kellergeschoss



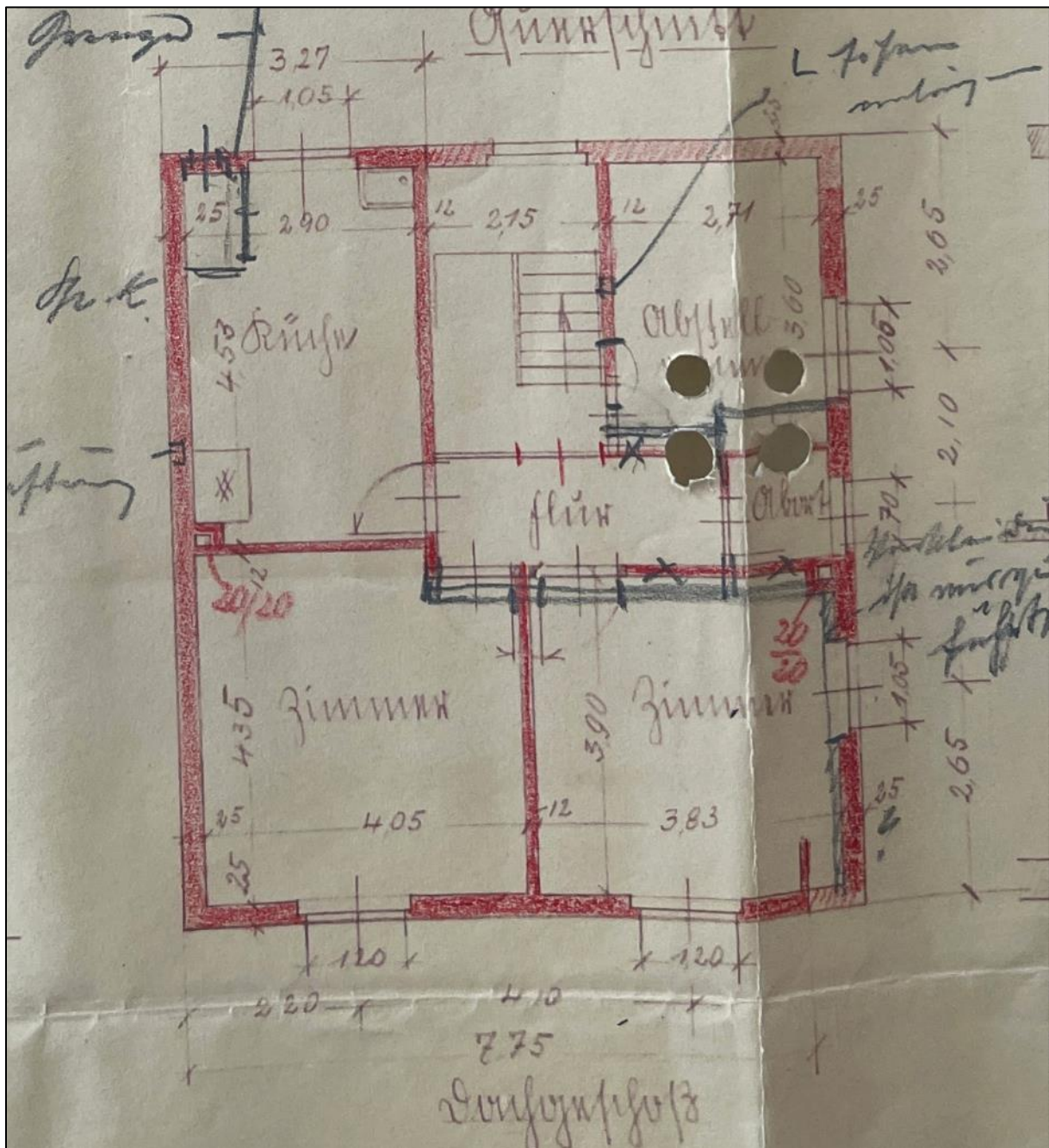


Erdgeschoss



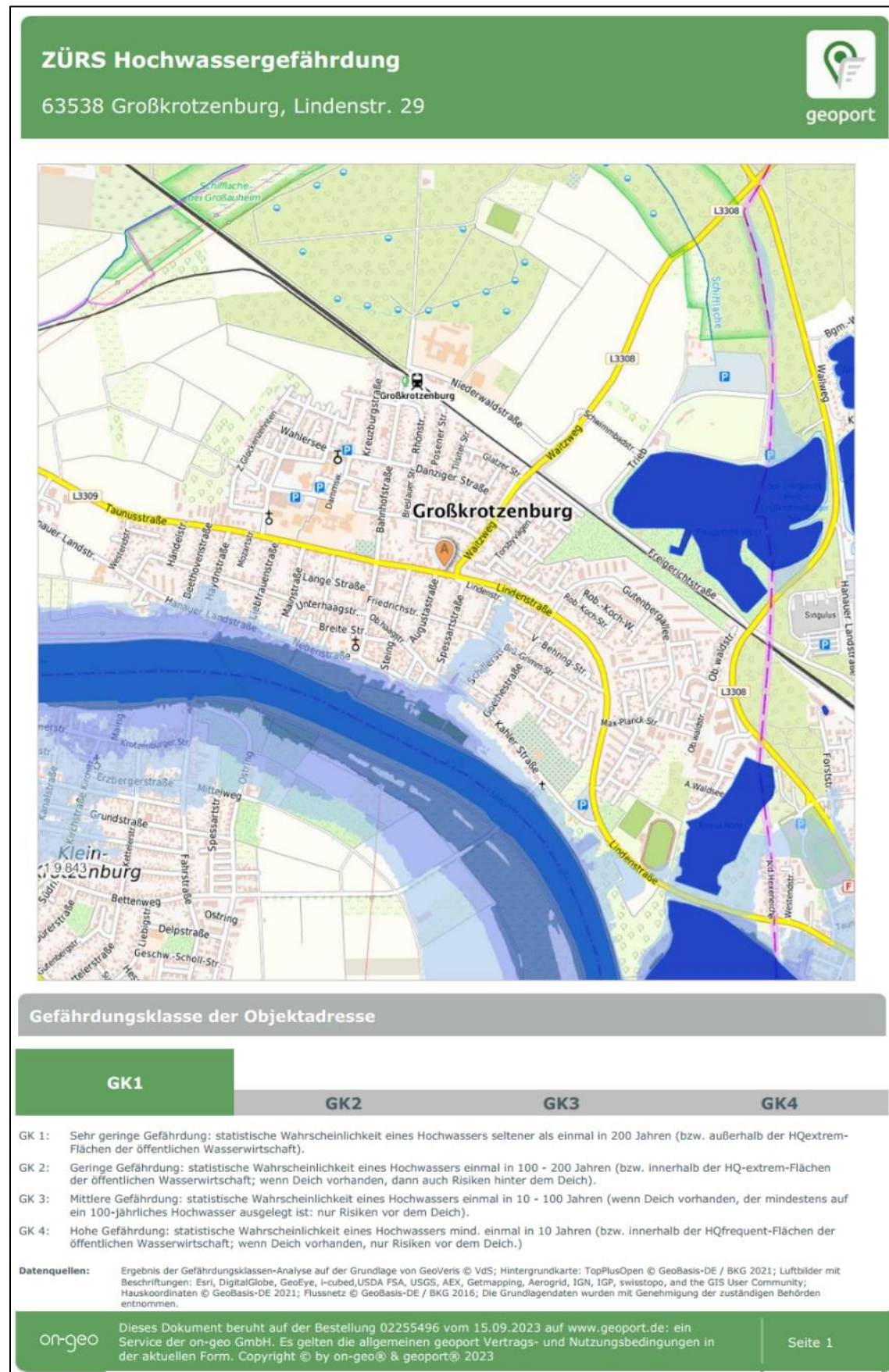


Obergeschoss





Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung



© OpenStreetMap Contributors

Kategorie	Häufigkeit
sehr stark	1
stark	2
mittel	3
gering	1
sehr gering	2

on-geo

Seite 1



Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgabe

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Es sind keine Miet- oder Pachtverhältnisse bekannt. Die Liegenschaft wird augenscheinlich eigengenutzt.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

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

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Das Objekt wurde zum Stichtag scheinbar zu Wohnzwecken und teilweise gewerblich eigengenutzt. Die Vornutzung ist nicht bekannt.

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

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

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Ein Verdacht auf Hausschwamm kann somit nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.