



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

GUTACHTEN

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



Anschrift: Maintal 63477
Borngasse 6

Objektart: Einfamilienhaus

Aktenzeichen: 42 K 37/24

Verkehrswert: **85.000 €**
In Worten: fünfundachtzigtausend

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau
Zwangsversteigerungsabteilung

Wertermittlungsstichtag: 13.09.2024
Qualitätsstichtag: 13.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 13.09.2024

Adresse: An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 – 300 773 72
E-Mail: info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage: www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 40 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Es wird in 5-facher Ausfertigung erstellt.



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Eigentümer/-in	3
1.4 Datum des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	3
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
1.12 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 Beurteilung Wohnlage	12
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	13
5.1 Grundstücksmerkmale	13
5.2 Altlasten	13
5.3 Immissionen	13
5.4 Hochwasserrisiko	13
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)	15



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	22
10.	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	23
11.	ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	25
12.	BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)	26
12.1	Erläuterungen zum Bodenwert	26
12.2	Anpassungen	27
13.	SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	29
13.1	Erläuterungen zum Sachwert	30
13.2	Herstellungskosten	31
13.3	Marktanpassung	32
13.4	Nutzungsdauer	33
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	44
	Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung	47
	Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben	49



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung
Nussallee 17
63450 Hanau

1.2 Objekt

Einfamilienhaus
Borngasse 6 in 63477 Maintal

Interne Gutachtennummer - AGH-039-2024-63477

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

08.08.2024

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Geschäftsnummer 42 K 37/24) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

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

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 13.09.2024

Anwesende: Herr Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung: Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Die zum Ortstermin geladenen Parteien sind nicht erschienen.

1.7 Wertermittlungstichtag

13.09.2024

1.8 Qualitätsstichtag

13.09.2024

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.



1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Es ist nicht bekannt, ob mitzuversteigerndes Zubehör vorhanden ist. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.



1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Hanau	08.08.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	04.07.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	31.05.2024
Auskunft Denkmalschutz	01.07.2024
Auskunft Mietbindung	17.07.2024
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 37/24	08.08.2024
Grundbuchauszug	08.08.2024
Sterbeurkunde vom 05.12.2024	19.12.2024
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft – Regierungspräsidium Darmstadt	05.09.2024
Auskunft aus der Bauakte	13.09.2024
<ul style="list-style-type: none"> • Fassadenrenovierung Hausrückseite (Bauanzeige) 	03.12.1988
<ul style="list-style-type: none"> • Antrag auf Löschung aus der Liste der unter Denkmalschutz zu stellenden Bauwerke (Abgelehnt) 	28.10.1980
<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Veränderungen am Seitengebäude (Treppe und Schornstein (Bauschein) 	29.08.1957
<ul style="list-style-type: none"> • Bauschein – Hintergebäude ein Zimmer einbauen 	09.06.1936
<ul style="list-style-type: none"> • Grundrisse, Ansichten 	08.05.1914
Auskunft zum Bauplanungsrecht, Stadtplanungsamtes der Stadt Maintal	26.08.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	16.12.2024
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Abwasserbeiträge nach KAG	30.08.2024
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Amt für Bodenmanagement Büdingen	09.12.2024
Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2024
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024	Juli 2024
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2024	Mai 2024
Kaufkraft 2024 - Michael Bauer Research GmbH	2024
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	16.12.2024
Paket Unwetterisiko, geoport	16.12.2024
vdp Research GmbH, PLZ 63477	16.12.2024
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	13.09.2024
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	13.09.2024



1.12 Allgemeine Hinweise

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

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

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

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes 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 sich um ein baufälliges, denkmalgeschütztes Einfamilienhaus mit der Adresse „Borngasse 6 in 63477 Maintal“.

Es sind ggf. zwei baulich getrennte Wohneinheiten vorhanden, dieser Umstand konnte im Ortstermin nicht überprüft werden. Das Vorderhaus wurde ca. 1914 in Fachwerkbauweise errichtet. Das Seitengebäude wurde ca. 1936 zu Wohnzwecken umgebaut. Die rückwärtige Scheune wurde ggf. 1935 zu Wohnzwecken umgebaut. Bis auf die Scheune (Teilkeller) ist die Liegenschaft gemäß Planunterlagen nicht unterkellert. Ansonsten sind augenscheinlich in allen Bauteilen Erd-, Ober- und Dachgeschoss vorhanden. Beim Seitengebäude ist aufgrund der Dachform (Pulldach) die Nutzbarkeit des Dachgeschosses unklar.

Die Wohnfläche wurde anhand von üblichen Ausbaufaktoren mit ca. 318 m² angenommen.

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



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 08.08.2024
Letzte Änderung vom: 28.06.2024
Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Bischofsheim
Band: -
Blatt: 3161

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
1	Bischofsheim	9	3	Hof- und Gebäudefläche Borngasse 6	313
Summe					313

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

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

3.3 Bestandsverzeichnis

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

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II der Grundbücher sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 4 – Wohnungsrecht

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 das Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

„Wohnungsrecht für X, (geb. 16.08.1907). Löschbar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 27. Januar 1976 eingetragen am 24. Juni 1976.“

Lfd. Nr. 5 – Wohnungsrecht

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 das Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für X, geb. 29.11.1917; Wertersatz nach § 882 BGB; 10.800 DM; Gleichrang mit Abt. II Nr. 6; gemäß Bewilligung vom 22.06.1998 eingetragen am 06.08.1998“.



Lfd. Nr. 6 – Rückauffassungsvormerkung

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 das Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: *„Rückauffassungsvormerkung; bedingt; befristet für X; geb. am 29.11.1917; Gleichrang mit Abt. II Nr. 5; gemäß Bewilligung vom 22.06.1998 eingetragen am 06.08.1998.“*

Beurteilung lfd. Nr. 4, 5 und 6

Gemäß vorliegender Aktenlage (Sterbeurkunde) sind die Dienstbarkeitsberechtigten bereits aus dem Leben geschieden. Die Eintragungen wären bei einem Eigentümerwechsel daher sofort löscherbar. Es besteht kein Werteeinfluss.

Lfd. Nr. 8 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 das Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: *„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau-Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 37/24); eingetragen am 28.06.2024.“*

Beurteilung:

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

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

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



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

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

Lagebeschreibung

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

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



4.2 Mikrolage

Umgebung	Die Umgebung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Es handelt sich um eine dichte Bebauung. Das Zentrum von Maintal befindet sich in ca. 0,4 km (Alt Bischofsheim) Entfernung.
Lage im Ort/Umland	Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Bereich von Bischofsheim.

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Maintal Bischofsheim Mitte) befindet sich in ca. 300 m Entfernung
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Maintal-West beträgt ca. 1,6 km. Von hier aus besteht Anschluss an die RB-Bahn in Richtung Frankfurt. Umfassender Anschluss an den Fernverkehr besteht über den Hauptbahnhof Frankfurt (ICE, RE, RB, S-Bahn).
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße ohne separaten Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 66 (Maintal-Bischofsheim) ist ca. 1,6 km entfernt.
Bundestraße	Die nächste Auffahrt zu den Bundestraßen B 8 ist ca. 2,2 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt am Main beträgt ca. 23 km.

Beurteilung Verkehrsanbindung

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

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,6 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Geschäfte des weiterführenden Bedarfs (Hessen Center mit rd. 38.000 m ² Verkaufsfläche) befindet sich in ca. 5 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,8 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Sankt Katharinen-Krankenhaus) befindet sich in ca. 9 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,5 km Entfernung.



Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium) befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 15 km Entfernung.
Freizeitangebot	<p>Das Freizeitangebot in Maintal ist insgesamt als lagetypisch gut zu bezeichnen. So befinden sich im Stadtgebiet unter anderem ein Hallenbad, eine Bücherei sowie kulturelle Einrichtungen.</p> <p>Maintal verfügt über ein lagetypisch durchschnittliches gastronomisches Angebot.</p> <p>Maintal verfügt über ein lagetypisches Angebot von Sportvereinen.</p> <p>Ein umfassendes Freizeit- und Kulturangebot ist darüber hinaus im Stadtgebiet von Frankfurt am Main vorhanden.</p>
Kulturangebot	Kino, Theater, Oper etc. befinden sich im Stadtzentrum von Frankfurt.

Beurteilung Infrastruktur

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

4.3 Beurteilung Wohnlage

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



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

313 m² gemäß Grundbuch (gesamte Grundstücksgröße)

Erschließungszustand

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

Grundstücksgestalt

Das Flurstück weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse

Es besteht keine Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze durch das Bewertungsobjekt. Ein historisch vorhandener Überbau war vor Ort und anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

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

5.2 Altlasten

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

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

5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine beeinträchtigenden Immissionen verursacht durch PKW, Flug oder Bahnlärm festgestellt.

5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß Online-Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 16.12.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200



Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „mittel“ eingeschätzt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Der Innenhof ist durch einen Metallzaun mit Sichtschutz eingefriedet. Die restlichen Bereiche sind durch das Bewertungsobjekt bzw. Nachbarbebauung eingefriedet.

Bodenbefestigung

Eine Bodenbefestigung war im Ortstermin nicht erkennbar.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind im Wesentlichen verwildert. Die Anpflanzungen wirken stark vernachlässigt.

Einstellplätze

Der Bewertungsgegenstand verfügt über einen Innenhof der als Stellfläche für PKW genutzt werden kann. Darüber hinaus bestehen Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation wird als wenig angespannt beurteilt.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Flächennutzungsplan

Gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Maintal vom 27.08.2024 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.

Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „gemischte Baufläche“ (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Maintal vom 27.08.2024 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

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

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

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Main-Kinzig-Kreises vom 10.07.2024 sind für das Flurstück keine Baulasten eingetragen.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag augenscheinlich leerstehend und baufällig. Die historische Nutzung ist nicht bekannt, gemäß Aktenlage kann eine wohnwirtschaftliche Nutzung unterstellt werden.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es waren zum Bewertungszeitpunkt keine mietvertraglichen Bindungen bekannt.

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

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

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden. Gemäß Auskunft der Stadt Maintal, Fachbereich Stadtentwicklung vom 30.08.2024 sind für die Liegenschaft keine Erschließungsbeiträge oder Abwasserbeiträge zu entrichten. Es wird davon ausgegangen,



dass kurz- bis mittelfristig keine Beiträge nach BauGB bzw. KAG für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallen.

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

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

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Maintal vom 27.08.2024 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Maintal vom 27.08.2024 besteht für das Objekt Denkmalschutz nach § 2 Abs. 1 HDSchG.

Gemäß Onlineportal „denkxweb“ sind folgende weiterführende Informationen vorhanden: *„Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen. Die Aufnahme in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen ist vorgesehen.“*

Weitere denkmalschutzrechtliche Auflagen sind nicht bekannt.

Sonstiges

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



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein baufälliges, denkmalgeschütztes Einfamilienhaus. Es sind ggf. zwei baulich getrennte Wohneinheiten vorhanden, dieser Umstand konnte im Ortstermin nicht überprüft werden. Das Vorderhaus wurde ca. 1914 in Fachwerkbauweise errichtet. Das Seitengebäude wurde ca. 1936 zu Wohnzwecken umgebaut. Die rückwärtige Scheune wurde ggf. 1935 zu Wohnzwecken umgebaut. Bis auf die Scheune (Teilkeller) ist die Liegenschaft gemäß Planunterlagen nicht unterkellert. Ansonsten sind augenscheinlich in allen Bauteilen Erd-, Ober- und Dachgeschoss vorhanden. Beim Seitengebäude ist aufgrund der Dachform (Pultdach) die Nutzbarkeit des Dachgeschosses unklar.

Hinweis zur Baugenehmigung

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

7.2 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Einfamilienwohnhaus
Baujahr	Vorderhaus ca. 1914; Umbau eines Scheunenraumes (Seitengebäude) zu Wohnhaus ca. 1936; Baujahr der rückwärtigen Scheune unbekannt, ggf. aber Umbau der Scheune zu Wohnzwecken ca. 1935; Fassadenrenovierung ca. 1989 (Quelle: Aktenlage)
Grundrissgestaltung	Es fand keine Innenbesichtigung statt. Die folgenden Aussagen berufen auf den Planunterlagen. Das Wohnhaus ist schlauchartig geschnitten. Einige Räume sind als Durchgangszimmer bzw. gefangene Räume ausgeführt. Das Seitengebäude wird zusätzlich über eine (nicht auf der Liegenschaftskarte dargestellte) Außentreppe erschlossen. Aufgrund des Alters der Planunterlagen kann zur Nutzung der Räumlichkeiten keine Auskunft getroffen werden.
Erschließung	Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt gemäß Planunterlagen über eine innenliegende Treppe.



Rohbaukonstruktion

Fundamente	k.A. vermutlich Streifenfundamente
Keller	Scheune gemäß Planunterlagen teilweise unterkellert
Außenwände	Mauerwerk d = 50 cm (Ringofenmauerwerk) im Kellergeschoss, Obergeschosse augenscheinlich Fachwerk
Fassade	Lochfassade mit Holzverkleidung
Innenwände	vermutlich Fachwerk
Decken	vermutlich Holzbalkendecken
Höhen	k.A.
Treppen	vermutlich Holztreppe
Dachkonstruktion	Vorderhaus/Scheune – Satteldach; Seitengebäude – Pultdach
Dacheindeckung	Dachpfannen

Ausbau der Wohneinheit

Barrierefreiheit	vermutlich nicht gegeben
Fußböden	k.A.
Oberfläche Decke	k.A.
Oberfläche Innenwände	k.A.
Türen	Hauseingangstür – Holztür mit Glasausschnitt Innentüren – k.A.
Fenster	Holzfenster mit Fensterläden

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	k.A.
Sanitärinstallation	k.A.
Ausstattung Küche	k.A.
Heizungsinstallation	k.A.
Lüftung, Klimatisierung	k.A.
Sonstiges	-
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.
Weitere bauliche Anlagen	-



Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich gemäß äußerem Anschein in einem desolaten 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 schlecht eingeschätzt.

Nutzbarkeit Kellergeschoss

Die Scheune ist gemäß vorliegender Planunterlagen teilweise unterkellert. Das Kellergeschoss wäre auf Basis der Planunterlagen aufgrund der Höhe (ca. 1,90 m lichte Höhe) eingeschränkt nutzbar.

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis lag der Wertermittlung nicht vor, der energetische Zustand kann daher nicht abschließend beurteilt werden. Das Gebäude wurde augenscheinlich bisher nicht energetisch modernisiert. Es muss davon ausgegangen werden, dass der energetische Zustand als schlecht zu beurteilen ist.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Der Grundriss der Wohneinheit wird gemäß der Planunterlagen und nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen nicht mehr gerecht (kleine Räume, Durchgangszimmer, gefangene Räume etc.).

Zum Stichtag durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

Nach äußerem Anschein wurden innerhalb der letzten 15 Jahre keine wesentlichen Gewerke modernisiert.

Belichtung und Belüftung

Es ist nicht bekannt, ob die natürliche Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken genutzten Räume gegeben ist.



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 Neuaufmaß 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 Grundrisskizzen und der Liegenschaftskarte entnommen.

Geschoss	Bereich	Nutzung	BGF in m ²
Kellergeschoss	A	Scheune	61
Erdgeschoss	A	Scheune	68
Obergeschoss	A	Scheune	68
Dachgeschoss	A	Scheune	68
Erdgeschoss	A	Wohnhaus	51
Obergeschoss	A	Wohnhaus	51
Dachgeschoss	A	Wohnhaus	51
Erdgeschoss	A	Seitengebäude	27
Obergeschoss	A	Seitengebäude	27
Dachgeschoss	A	Seitengebäude	27
Erdgeschoss	A	Seitengebäude Außentreppe	11
Obergeschoss	A	Seitengebäude Außentreppe	7
Gesamtsumme			517



- *Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- *Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- *Bereich C: nicht überdeckt

Wohnfläche

Es konnte keine Wohnflächenberechnung recherchiert werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es ist nicht bekannt, ob die vorliegenden Grundrisse der tatsächlichen Situation entsprechen. Des Weiteren ist nicht bekannt, ob die rückwärtige Scheune zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Die Wohn- bzw. Nutzfläche wurde daher anhand von üblichen Nutzflächenfaktoren ermittelt. Es könnten daher Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben.

Geschoss	Nutzung	BGF in m ²	Ausbaufaktor	Wohn- bzw. Nutzfläche in m ²
Kellergeschoss	Scheune	61	0,7	43*
Erdgeschoss	Scheune	68	0,7	48
Obergeschoss	Scheune	68	0,7	48
Dachgeschoss	Scheune	68	0,4	27
Erdgeschoss	Wohnhaus	51	0,7	36
Obergeschoss	Wohnhaus	51	0,7	36
Dachgeschoss	Wohnhaus	51	0,4	20
Erdgeschoss	Seitengebäude	27	0,7	19
Obergeschoss	Seitengebäude	27	0,7	19
Dachgeschoss	Seitengebäude	27	0,4	11
Erdgeschoss	Seitengebäude Treppenabau	11	0,7	8
Obergeschoss	Seitengebäude Treppenabau	7	0,7	5
Gesamtsumme		517		318

*Nutzfläche

Die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht zielführend und wird daher nicht vorgenommen.



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

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

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

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

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

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

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

Immobilienmarkt Hessen

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

Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis und Maintal

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

In Maintal wurden 2023 in Summe 98 Kaufverträge registriert, Ein- und Zweifamilienhäuser hatten dabei einen Anteil von 71 Kauffällen. Der Geldumsatz betrug dabei in Summe 91.507.000 € bzw. 26.671.000 € für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 2020 bis 2023 in Maintal durchschnittlich 619.736 € (Ø 449 €/m² Bodenrichtwert, Ø 1970 Baujahr, Ø 165 m² Wohnfläche, Ø 599 m² Grundstücksgröße) gezahlt.



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 Reihenhausgrundstücke. 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 Wertermittlungsstichtag 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. 3	313,00 m ²
gesamte Grundstücksgröße	313,00 m²
II. Bodenrichtwertkriterien	
Quelle - Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	410 €/m ²
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Grundstücksfläche	300 m ²
II. Merkmale Bewertungsgrundstück	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche
Stichtag	13.09.2024
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Grundstücksfläche	313 m ²
III. Anpassungen	
Keine	1,000
Bodenrichtwert nach Anpassung	410 €/m ²
IV. Marktanpassung	
Entwicklung seit letztem Stichtag	0 % 0 €/m ²
Bodenrichtwert nach Anpassung	410 €/m ²
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale	
Baulückenzuschlag 60 %	205 €/m ²
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale	615 €/m ²
Ange-setzter Bodenrichtwert	615 €/m²
VI. Bodenwert	
Bodenwert	192.495 €
Rundung	-2.495 €
Bodenwert gerundet	190.000 €

12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren 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 durch Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss erfasst. Das Bewertungsobjekt entspricht hinsichtlich der Größe den Vorgaben der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung wird daher nicht für erforderlich gehalten.

Der Stichtag des Bodenrichtwertes liegt mehr als 8 Monate in der Vergangenheit. Der Bodenrichtwert wird dennoch als ausreichend aktuell betrachtet. Eine konjunkturelle Anpassung wird nicht vorgenommen.

Von besonderer Problematik ist die Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten, insbesondere in innerörtlichen Lagen, wo ein Grundstücksverkehr mit unbebauten Grundstücken allenfalls in Einzelfällen gegeben ist. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Unmittelbar heranziehbar sind Vergleichspreise, die für einzelne unbebaute Grundstücke auch in bebauten Gebieten vereinzelt anfallen. Darüber hinaus kann für solche Gebiete ein überraschend großer Grundstücksverkehr festgestellt werden, der letztlich auf den Bodenerwerb gerichtet ist. Es vollzieht sich in solchen Gebieten ein nicht unerheblicher Grundstücksverkehr, der auf den Abriss der vorhandenen Bebauung gerichtet ist. Wenn in solchen Fällen die vorhandene Bausubstanz keinen Restwert hat, ergibt sich der Bodenwert (des fiktiv unbebauten Grundstücks) aus dem Kaufpreis zuzüglich der vom Erwerber einkalkulierten Freilegungskosten und abzüglich etwaiger Verwertungserlöse.

Insbesondere in innerstädtischen Lagen hat sich gezeigt, dass zunehmend auch bebaute Grundstücke, die noch nicht die typischen Merkmale einer angezeigten Liquidation (Abriss) und mithin einen Restwert der baulichen Anlage aufweisen, gleichwohl nach dem Erwerb abgerissen werden. Dies deutet darauf hin, dass die in derartigen Gebieten mit „angespannten“ Marktverhältnissen ausgewiesenen Bodenrichtwerte nicht der tatsächlichen Lage auf dem Grundstücksmarkt entsprechen. Denn offensichtlich ist der allgemeine Grundstücksmarkt bereit, für derartige (de facto) Baulücken deutlich höhere Bodenpreise in Kauf nehmen, als es sich nach dem Bodenrichtwert abzeichnet. In diesem Fall ist es nötig, die Bodenrichtwerte zu überprüfen. Die Bodenrichtwerte sind dann empirisch aus den Kaufpreisen, die für das mit einem wirtschaftlich noch nutzungsfähigen Gebäude bebauten Grundstück entrichtet wurden, zuzüglich der Freilegungskosten abzuleiten. Auf diesem Wege ergeben sich deutlich höhere Bodenrichtwerte, die qualitativ einer Baulücke entsprechen. Dies findet seine Begründung darin, dass sich für Baulücken in einem „gewachsenen“ Gebiet höhere Bodenrichtwerte ergeben können (Baulückenzuschlag).

Es wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Verkäufe von Abrissgrundstücken zwischen 01/2022 bis 12/2024 angefordert. Vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurde folgende Kaufpreise für Abrissgrundstücke übermittelt:



Nr.	Kaufdatum	Gemarkung	Fläche	Preis je m ²	Bodenrichtwert	%-Differenz zum BRW
1	01.03.2023	Bischofsheim	1.384 m ²	645 €/m ²	460 €/m ²	40,1%
2	06.09.2023	Dörnigheim	774 m ²	833 €/m ²	525 €/m ²	58,7%
3	16.03.2022	Dörnigheim	836 m ²	837 €/m ²	400 €/m ²	109,3%
4	16.03.2022	Dörnigheim	616 m ²	698 €/m ²	525 €/m ²	33,0%
5	21.09.2022	Dörnigheim	616 m ²	925 €/m ²	525 €/m ²	76,3%

Minimum	616 m ²	645 €/m ²	400 €/m ²
Mittelwert	845 m ²	788 €/m ²	487 €/m ²
Maximum	1.384 m ²	925 €/m ²	525 €/m ²

Bei den Vergleichskaufpreisen handelt es sich ausschließlich um Abrissgrundstücke und erschließungsbeitragsfreies Land. Die Kaufpreise wurden alle um Abrisskosten bereinigt. Die Kaufpreise wurden alle in Dörnigheim bzw. Bischofsheim registriert. Aufgrund der geringen Datenmenge ist eine Ableitung des Bodenwertes aus Vergleichskaufpreisen nicht möglich. Nichtsdestotrotz deuten die Kaufpreise darauf hin, dass Abrissgrundstücke zu deutlich höheren Kaufpreisen im Vergleich zu den jeweiligen Bodenrichtwerten gehandelt werden.

Bei dem Bewertungsgrundstück würden potenzielle Erwerber vermutlich einen Teilabriss der nicht denkmalgeschützten Bausubstanz vornehmen. Es wird daher ein Zuschlag auf den veröffentlichten Bodenrichtwert als erforderlich erachtet. Für das Grundstück wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von 50 % auf den Bodenrichtwert vorgenommen. Der Bodenwert ergibt sich wie folgt: $(410 \text{ €/m}^2 \times 50 \%) + 410 \text{ €/m}^2 = \mathbf{615 \text{ €/m}^2}$. Der Verkehrswert je m² Grundstücksfläche befindet sich leicht unterhalb der Kaufpreisspanne, was unter Berücksichtigung der Lage als plausibel angesehen werden kann.

Die Differenz zwischen Bodenrichtwert und Verkaufspreisen spiegelt die Dynamik in der Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke wider.



13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Angaben zum Objekt		
Tatsächliches Baujahr	1914	
Fiktives Baujahr	2003	
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre
Restnutzungsdauer	49	Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	153	m ²

I. Ermittlung der Herstellungskosten	
NHK 2010	983 €/m ²
Baupreisindex 2010	100,00
Baupreisindex Q3 2024	184,00
Angepasste Herstellungskosten	1.809 €/m ²
Angesetzte Herstellungskosten	1.809 €/m²

II. Herstellungswert der baulichen Anlagen	
Zwischenergebnis	276.777 €
Besondere Bauteile	0 €
Herstellungswert	276.777 €
Baunebenkosten	0% 0 €
Herstellungswert inkl. besondere Bauteile	276.777 €

III. Alterswertminderung	
lineare Alterswertminderung in %	30,00%
entspricht	83.033 €
Zeitwert der baulichen Anlage	193.744 €

Außenanlagen	5,00%	9.687 €
--------------	-------	---------

V. Gebäudesachwert	203.431 €
---------------------------	-----------

VI. Bodenwert	
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung	190.000 €

VII. Sachwert vor Marktanpassung	393.431 €
---	-----------

VIII. Sachwertfaktor	
Marktanpassung	1,06

IX. Vorläufiger Sachwert	417.037 €
---------------------------------	-----------

X. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abriss Scheune, Seitengebäude	-54.600 €
Modernisierungskosten	-276.000 €



XI. Sachwert	
Sachwert des bebauten Grundstücks	86.437 €
Rundung	-1.437 €
Sachwert (gerundet)	85.000 €

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 Drempehöhe. Ein fehlender Drempe 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).



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

Stichtag	Ermittelt zum 01.01.2024
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Untersuchungszeitraum	01.10.2022 bis 31.12.2023
Baunebenkosten	In NHK 2010 bereits enthalten
Baupreisindex	Baupreisindex (Basisjahr 2010) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden
Korrekturfaktoren (Regionalfaktor)	Keine
Bezugsmaßstab	BGF
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – Alter, Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV, mindestens 20 Jahre
Alterswertminderung	Linear
Nebengebäude / Außenanlagen	Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 1% bis 10% der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten (inkl. Nebengebäude) je nach Standardstufe angesetzt. Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Zeitwert angesetzt.

13.2 Herstellungskosten

Kostenstand NHK2010:	2010
Objektart:	1.31 freistehende Einfamilienhäuser, Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss
Kostenkennwert:	983 €/m ² , (Bauwerk KG 300+400, inkl. 17 % Baunebenkosten)
Baupreissteigerung:	1,840 (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:	-



Der veröffentlichte Sachwertfaktor spiegelt gemäß Einschätzung des Sachverständigen dieses Marktgeschehen nicht ausreichend wider. Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße sowie des Baujahres wird für die Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor von **1,06** 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 80 Jahre 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 ist nach dem Anlage 2 der ImmoWertV zu ermitteln. Aufgrund des Ansatzes von Modernisierungskosten für eine durchgreifende und denkmalschutzgerechte Sanierung werden folgende Modernisierungspunkte vergeben:

Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte konkretisiert nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021

Modernisierungspunkte (maximal 20)	ja, innerhalb der letzten 5 Jahre	ja, vor 5-15 Jahren	ja, vor längerer Zeit	nein	Ergebnis	Kommentar
1. Wurde das Dach erneuert und wärmegeklämt?	4	2	1	0	4	
2. Wurden die Außenwände wärmegeklämt?	4	2	1	0	4	Annahme: Innendämmung
3. Wurden die Fenster ausgetauscht	2	1	0	0	2	
4. Wurde die Heizung erneuert	2	1	0	0	2	
5. Wurden die Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) erneuert?	2	2	1	0	2	
6. Wurden die Bäder erneuert?	2	1	0	0	2	
7. Wurden die Fußböden (Fliesen, Parkett) erneuert?	2	1	0	0	2	
8. Wurde der Grundriss wesentlich verbessert?	2	2	1	0	0	
Ergebnis					18	Entspricht: umfassend modernisiert

Die nachfolgenden Werte können der Tabelle III der Anlage II ImmoWertV21 entnommen werden.

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer:	$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$
A	0,2000
B	0,4400
C	0,9420
Restnutzungsdauer (RND)	49



Die Restnutzungsdauer wird nach fiktiver Fertigstellung der Maßnahmen (umfassende Modernisierung) mit 49 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

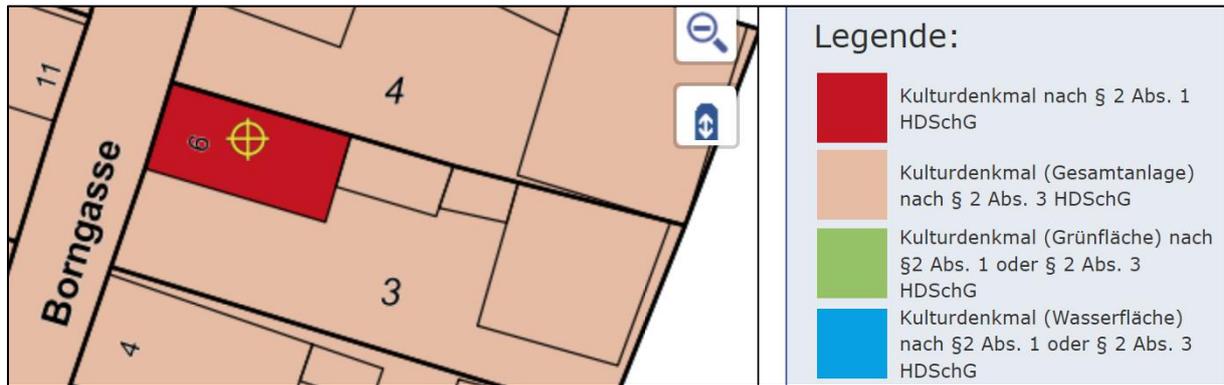
Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Die Werterhöhungen bzw. Wertminderungen sind regelmäßig marktgerecht nach der (allgemeinen) Marktanpassung anzusetzen und zu begründen. Bei unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren sollen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale identisch angesetzt werden.

Die Differenzierung nach Marktanpassung und Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist erforderlich, da die zur Marktanpassung zu veröffentlichenden Sachwertfaktoren nur aus typischen, schadenfreien und unbelasteten Objekten abgeleitet werden können. Werden sie aus Objekten abgeleitet, deren Wert bereits durch objektspezifische Zu- oder Abschläge verändert worden ist, würden sich unzutreffende Sachwertfaktoren ergeben (vgl. Simon, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren, 2016).

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Gebäude augenscheinlich baufällig ist. Es waren bereits Verkehrssicherungsmaßnahmen (Absperrung Straße) vorhanden, aufgrund der schadhafte Fassade. Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen ist eine Ersatzbebauung für das Grundstück nur in Teilbereichen möglich. Es muss eine Modernisierung im Bestand für das Vorderhaus erfolgen. Es erfolgt pauschal ein Abzug in Höhe von 3.000 €/m² Wohnfläche (92 m² Wohnfläche). Es ergeben sich somit Kosten in Höhe von: 3.000 €/m² x 92 m² = 276.000 €. Darin enthalten sind eventuelle Unwägbarkeiten im Rahmen von z.B. Bauteilöffnungen etc.

Die Kosten wurden der Literatur (Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/2021-Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung Schmitz) entnommen und auf den Stichtag indiziert. Es handelt sich bei der Wertminderung nicht um die tatsächlichen Kosten, es wurden keine Angebote eingeholt. Diese können aufgrund von Art und Umfang der Ausführung erheblich von den hier gewählten Ansätzen abweichen.

Das Seitengebäude und die Scheune stehen augenscheinlich nicht unter Denkmalschutz. Für diese Bauteile werden Abrisskosten kalkuliert.



Es handelt sich bei den kalkulierten Abrisskosten nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine wertmäßige Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Es wurden grobe Schätzungen aufgrund einschlägiger Literatur und Erfahrungswerten getroffen. Es wurden keine Angebote bei Fachfirmen eingeholt. Die tatsächlichen Kosten können, aufgrund von Art- und Umfang der Maßnahme, wesentlich von den hier gewählten Ansätzen abweichen. Die Wertminderung dient lediglich dem Zwecke der Wertermittlung. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Für die Freilegung werden nachfolgende Kosten kalkuliert. Die Bruttogrundfläche (BGF) der Scheune und des Seitengebäudes wurden mit rd. 364 m² ermittelt.

Die Freilegungskosten wurden mit einem Abrisskostentool der HypZert ermittelt. Die HypZert ist die führende Zertifizierungsstelle für Immobiliengutachter und Immobiliengutachterinnen in der Finanzwirtschaft. Gemäß HypZert Tool werden die Abbruchkosten in einer Spanne von 100 – 200 €/m² BGF angegeben. Unter Berücksichtigung der Nutzungsart, der Platzverhältnisse vor Ort und der notwendigen Sicherungsmaßnahmen ergeben sich für die Scheune und das Seitengebäude geschätzte Abbruchkosten von rd. 150 €/m² BGF brutto. Die Abbruchkosten ergeben sich somit in folgender Höhe: 364 m² x 150 €/m² = 54.600 €. Die vorgenannten Kosten beziehen sich auf das Jahr 2024 und verstehen sich inkl. MwSt.

Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung

Üblicherweise wäre aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein Abschlag vorzunehmen. Aufgrund des baufälligen Zustands wurde eine durchgreifende Modernisierung des Wohngebäudes kalkuliert. Auf einen Abschlag für die fehlende Innenbesichtigung kann daher verzichtet werden.



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 **417.037 €** bzw. rd. **4.533 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

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

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Vergleichsfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Marktbereich 5 (u.a. Maintal) Bodenrichtwertbereich 400 – 499 €/m ² Baujahr 1950 – 1954 (Keine Auswertung älterer Baujahre) Wohnfläche 100 m ² (keine Ableitung von Werten unter 100 m ²)	-	4.173 €/m ² WF
GAA für den Main-Kinzig-Kreis	Durchschnittliche Kaufpreise in Maintal der letzten 3 Jahre	-	3.756 €/m ² WF
Homeday Preisatlas	Kaufpreise für Häuser Q4 2024	-	4.000 €/m ² WF
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 63477 Maintal, Borngasse 6	Objektart Einfamilienhaus Wohnfläche 92 Grundstücksfläche 313 Baujahr 1914 Ausstattung normal Zustand gut Mindestangebote 6	2.463 bis 3.680 €/m ² WF	3.010 €/m ² WF
LBS-Preisspiegel 2024 Eigenheime Wiederverkauf	Mittlere bis gute Wohnlage, 3 Zimmer, Wohnfläche ca. 80 Quadratmeter, ohne Garage/Stellplatz, keine Steuermodelle	350.000 bis 800.000 €	600.000 €
vdpResearch GmbH	PLZ-Bereich 63477 einfache bis sehr gute Lage	2.830 bis 4.865 €/m ² WF	-



Der ermittelte Wert liegt plausibel im oberen Spannenbereich und wird aufgrund des Gebäudealters, der geringen Wohnfläche, des (fiktiven) guten Ausstattungsstandard 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 bzw. nicht störendes Gewerbe, aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist durchschnittlich vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes können nicht abschließend 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

Sachwert 85.000 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 85.000,00

In Worten: Euro fünfundachtzigtausend

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Kein Werteeinfluss vorhanden.



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 19.12.2024



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 Beileihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraumieten
- **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
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

16.3 Sonstiges

- **BKI Kostenplaner 23**, 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
Anhang V	Hochwasser- und Starkregengefährdung
Anhang VI	Beantwortung der Nebenaufgaben



Anhang I – Fotodokumentation



Südliche Straßenansicht



Nördliche Straßenansicht



Südlicher Innenhof



Südlicher Innenhof, Nachbargebäude



Umgebungsbebauung

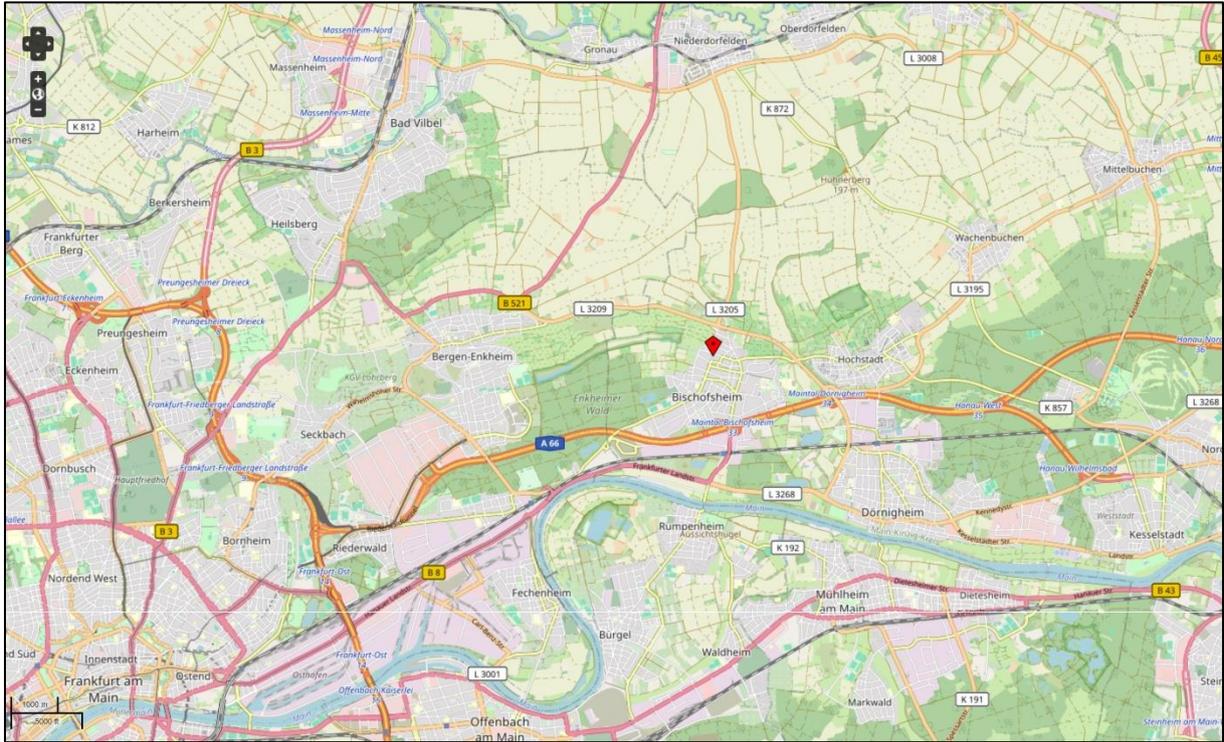


Rückwärtige Bebauung



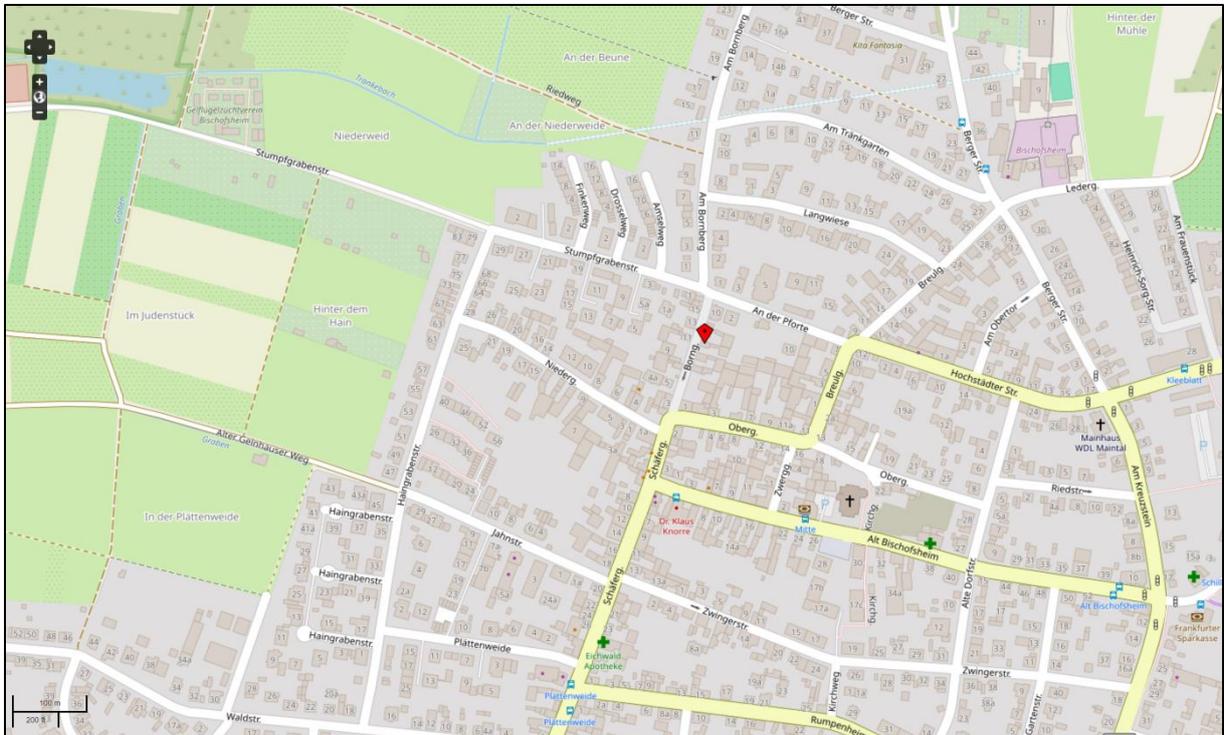
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

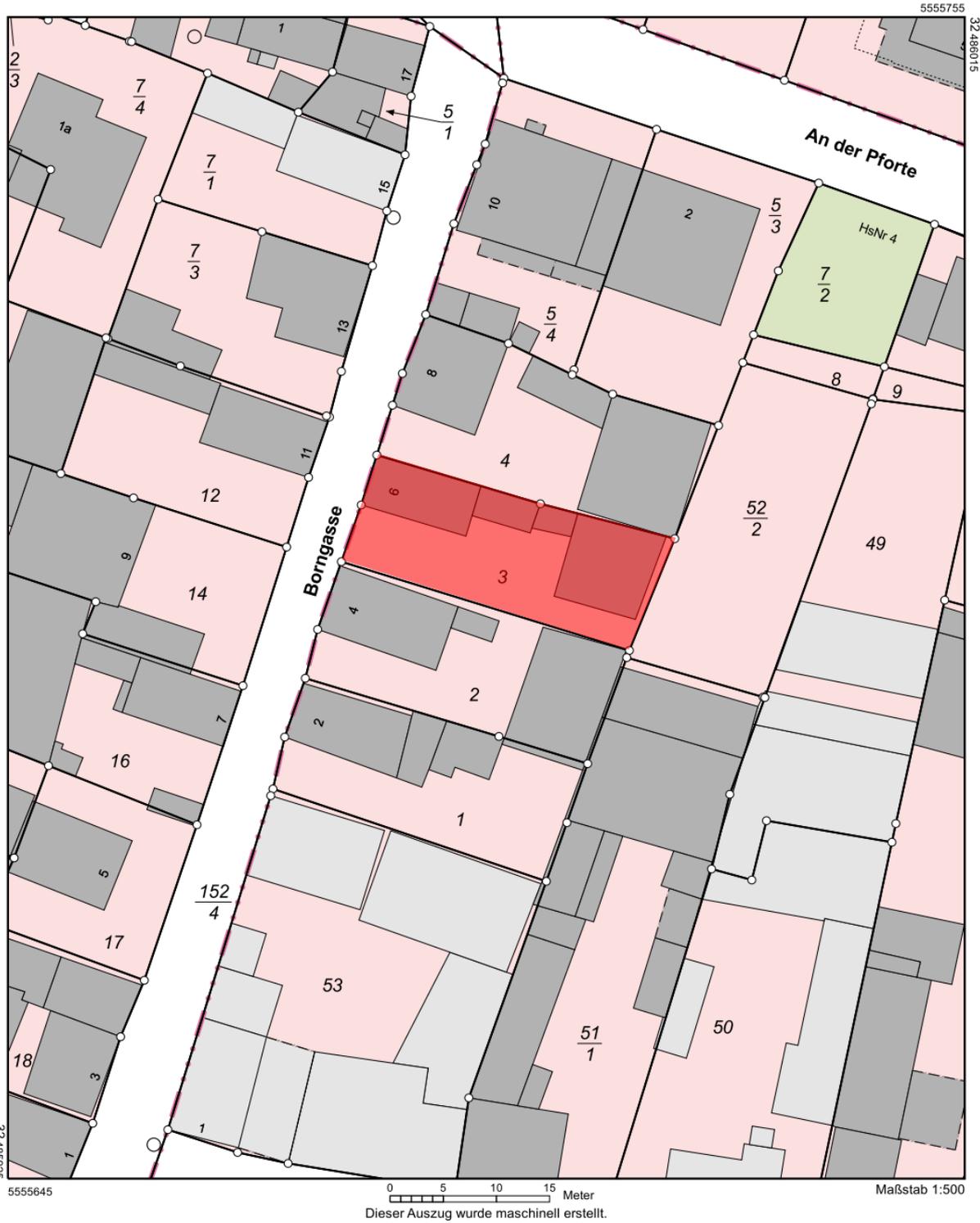
Hessen

Erstellt am 16.12.2024

Antrag: 202761916-1

Flurstück: 3
Flur: 9
Gemarkung: Bischofsheim

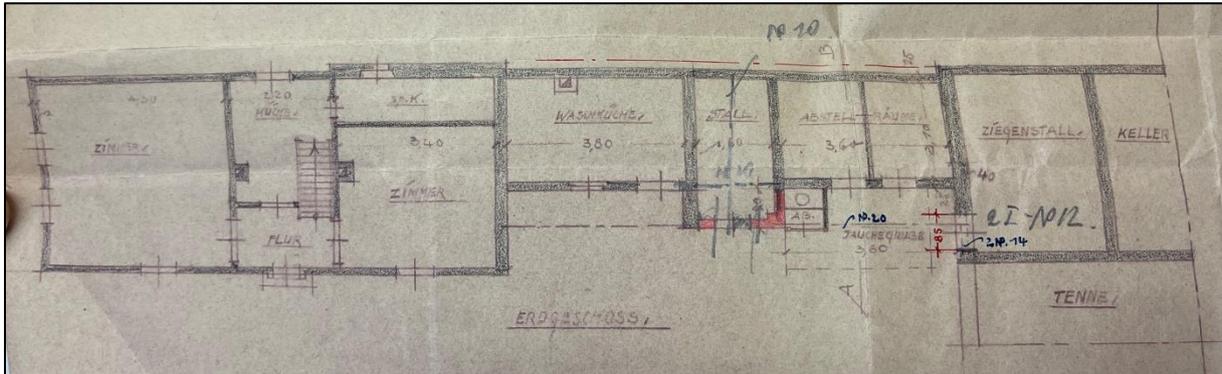
Gemeinde: Maintal
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt



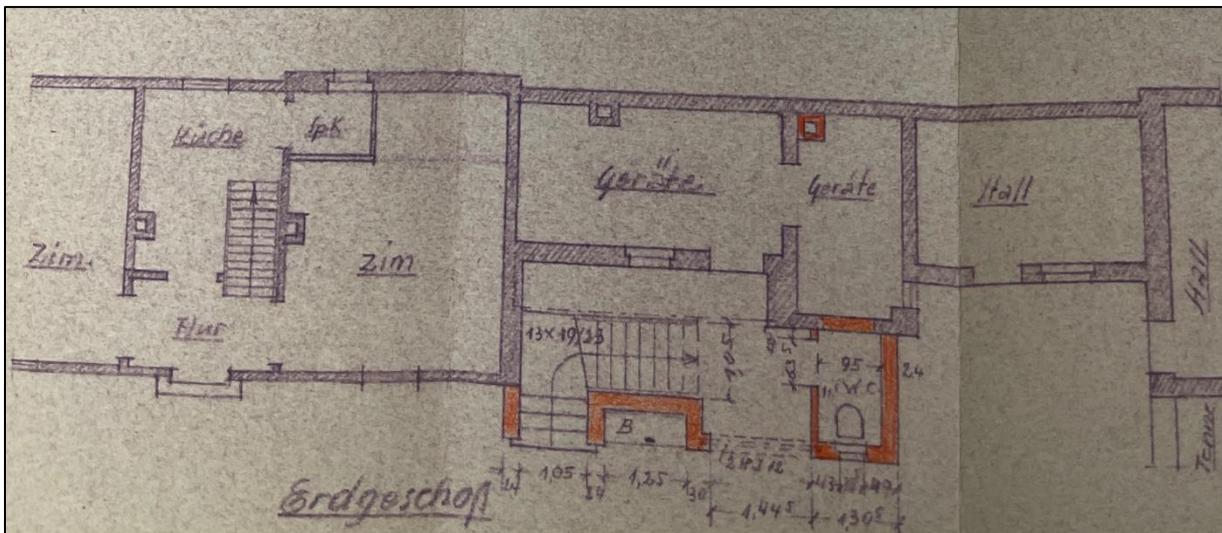


Anhang IV – Grundrisse, Schnitt

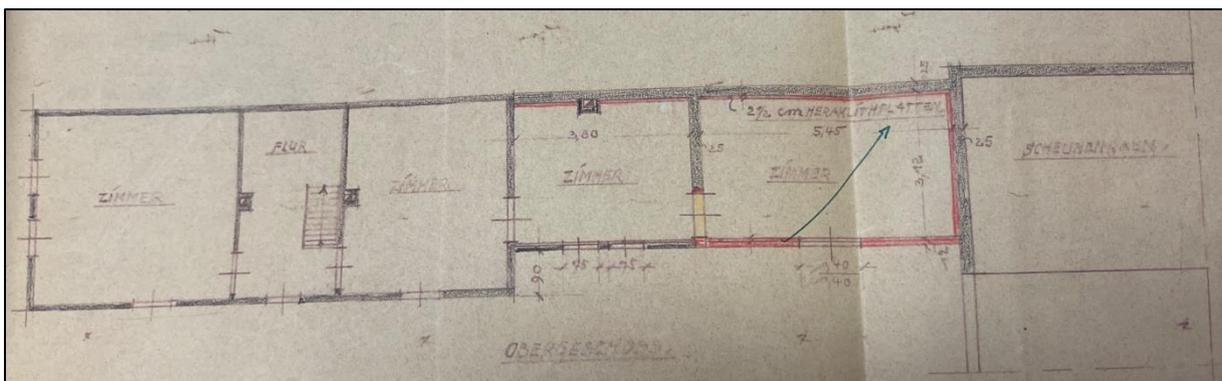
Erdgeschoss (Altbestand)



Erdgeschoss (Anbau Außentreppe)

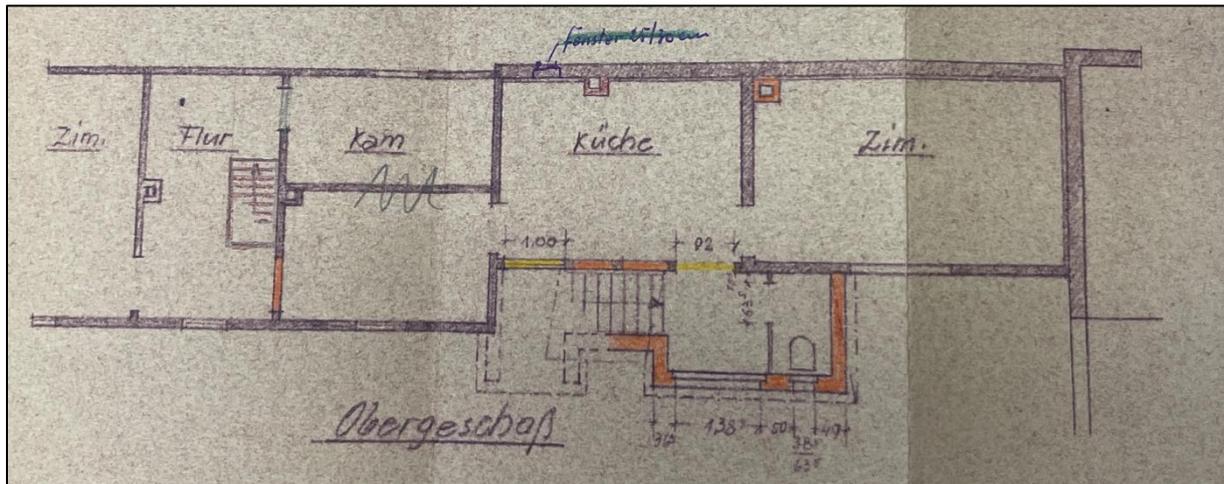


Obergeschoss (Altbestand)

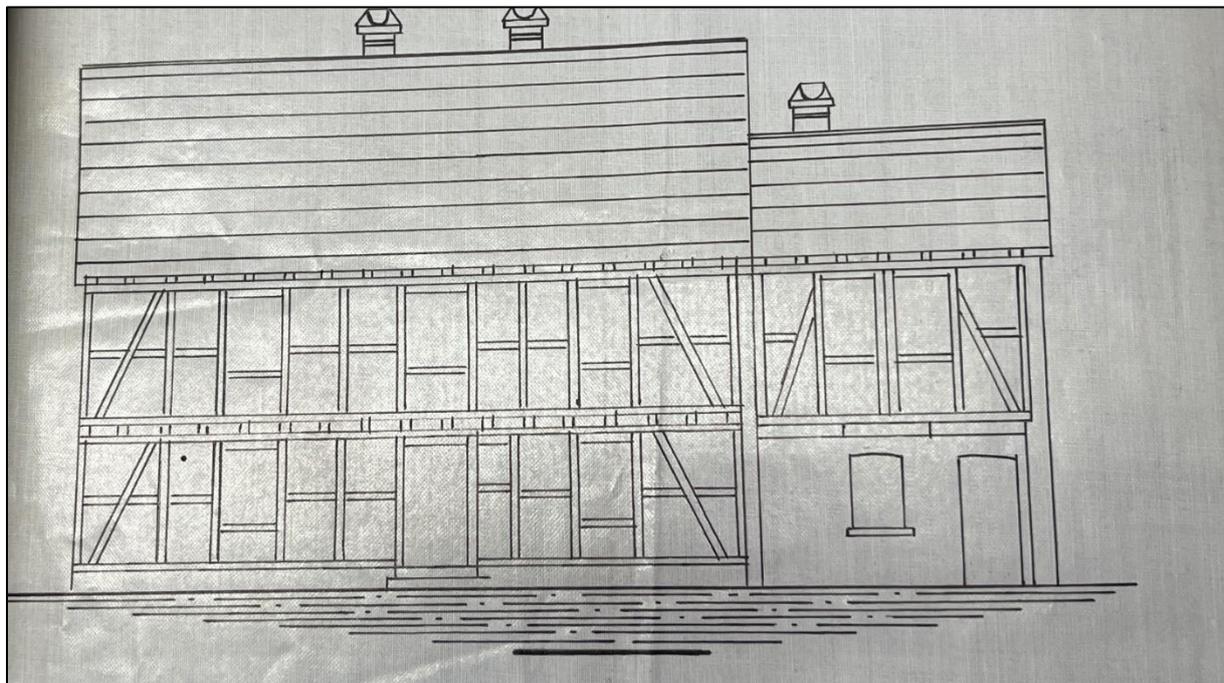




Obergeschoss (Anbau Außentreppe)

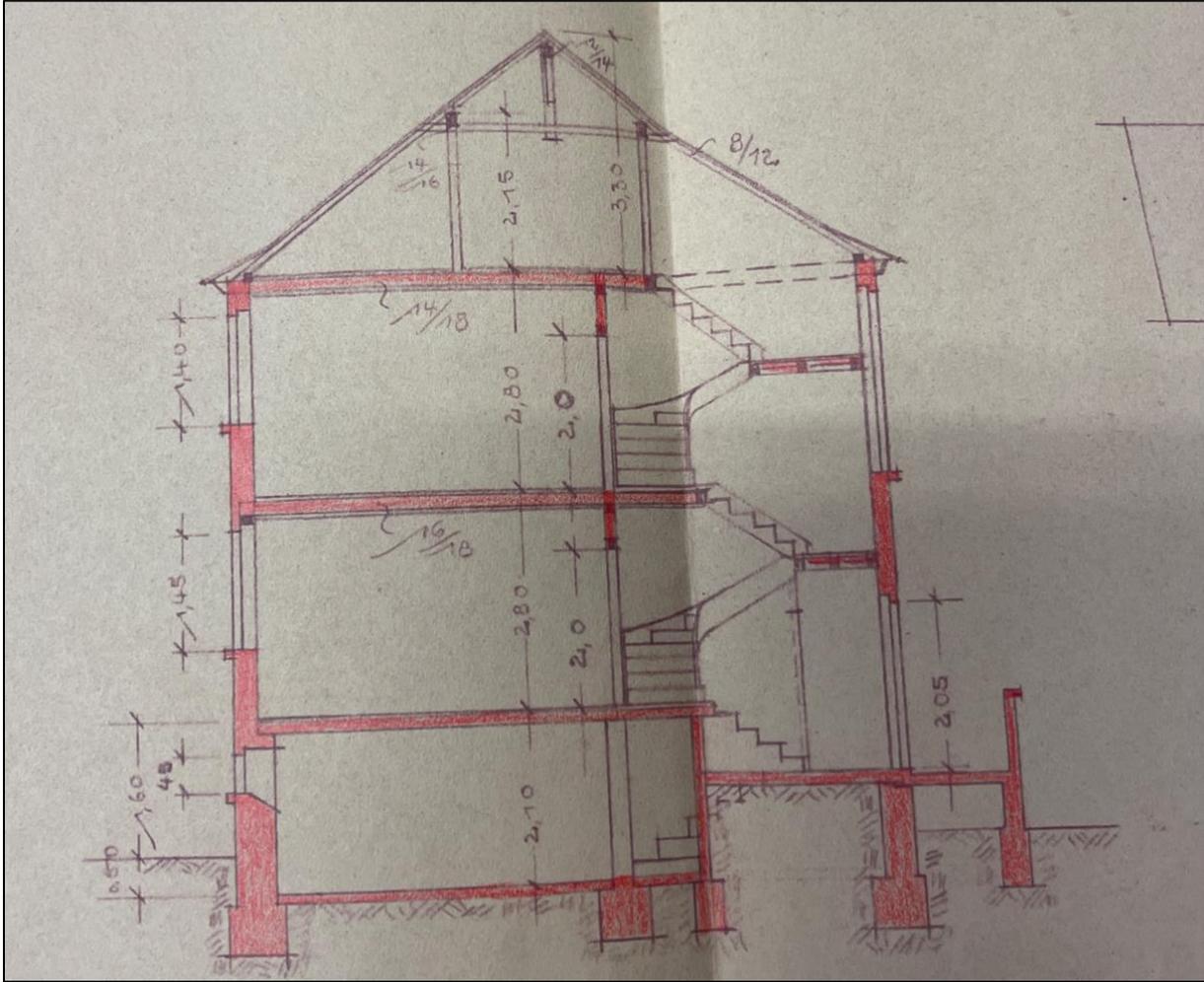


Ansicht



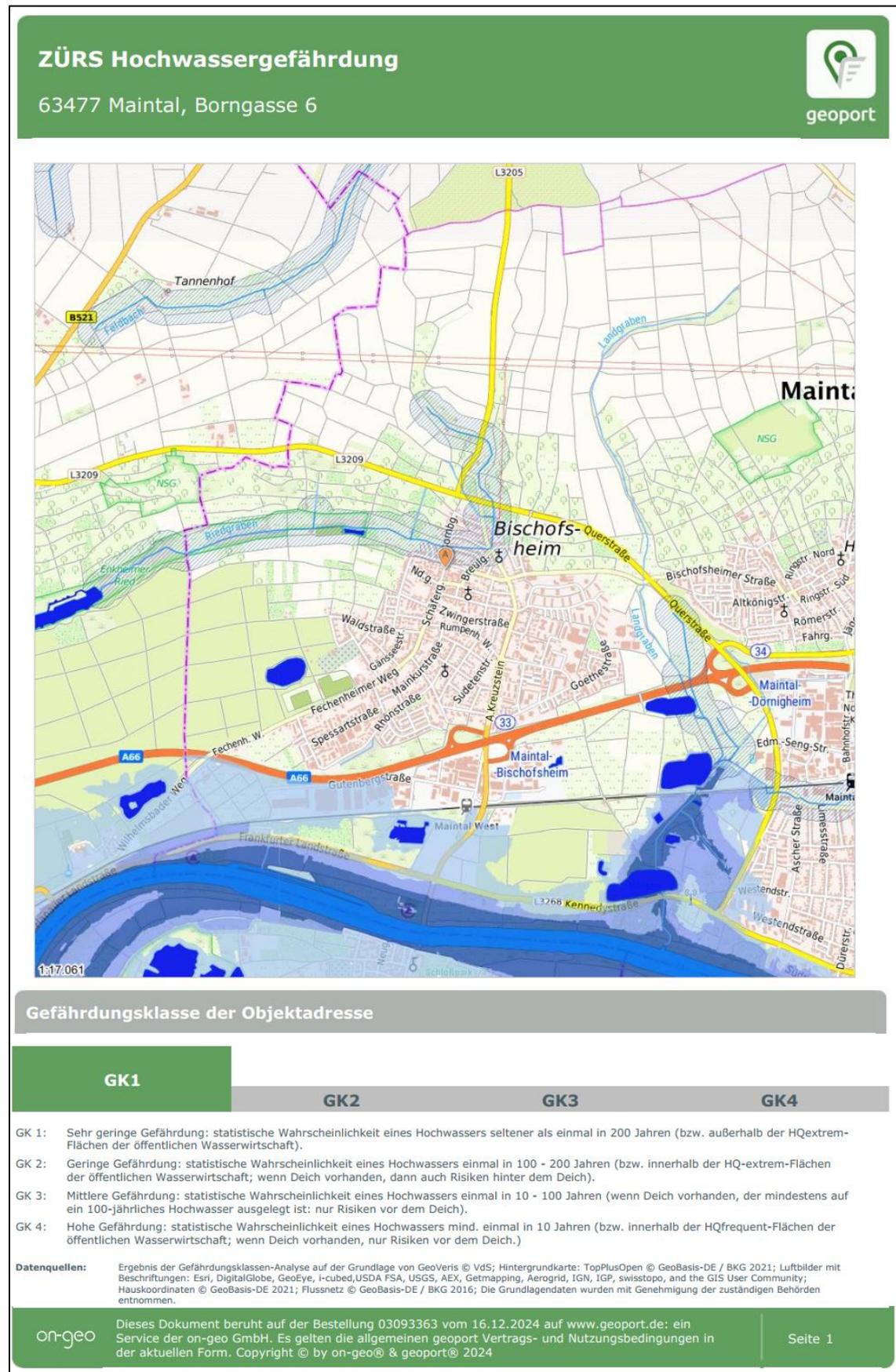


Schnitt (Scheune)





Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung



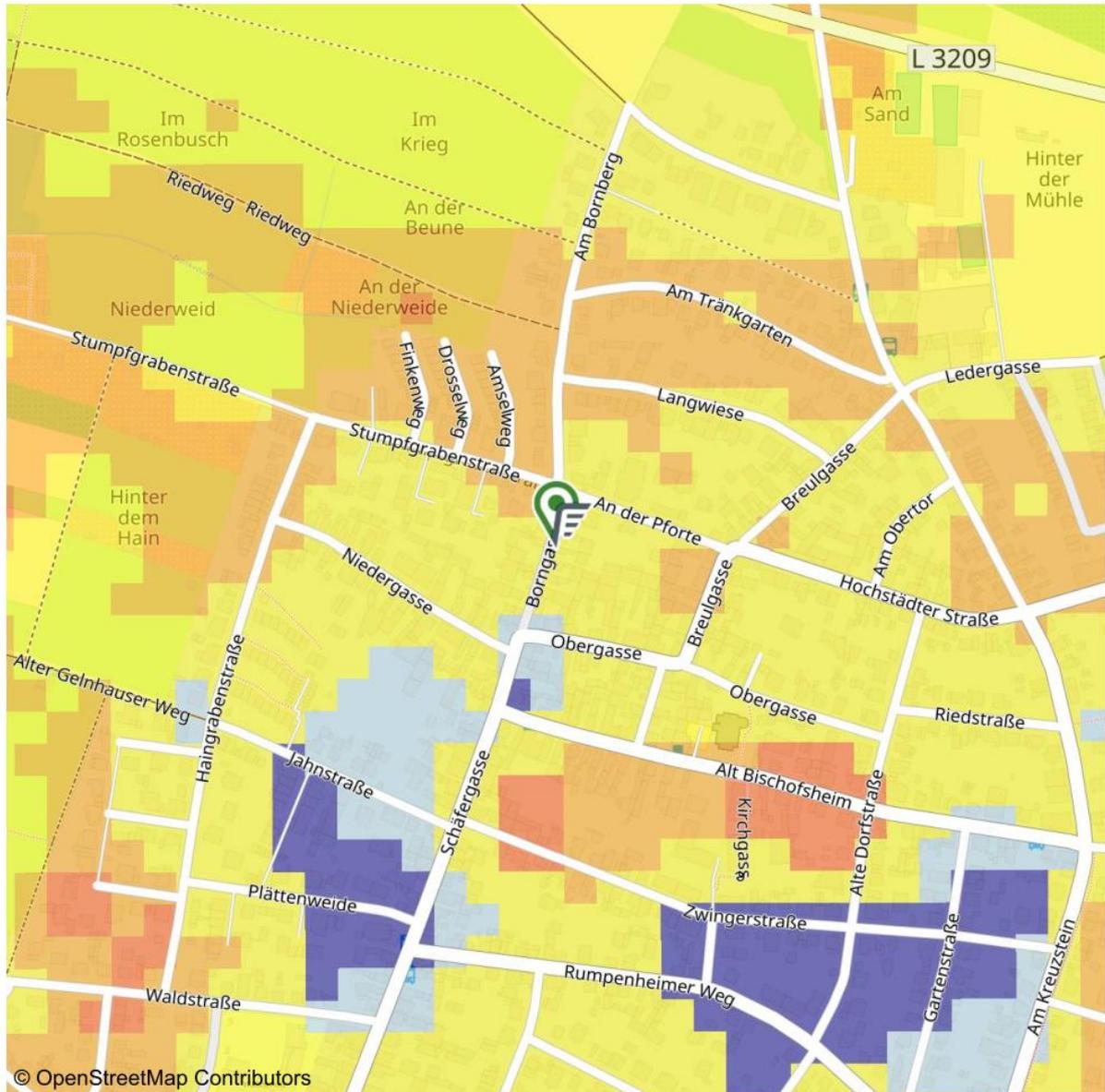


Starkregengefährdung

63477 Maintal, Borngasse 6



geoport



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
 Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Das Objekt stand zum Bewertungsstichtag augenscheinlich leer.

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: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt.

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. Es ist nicht bekannt, ob ggf. Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Nein.