

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Taubenberg 32  
D - 65510 Idstein  
Fon : 06126 - 2257466  
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a  
D - 76227 Karlsruhe  
Fon : 0721 - 4764604  
Fax : 0721 - 4764605

Mail: [ny@nasedy.de](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Hanau; AZ: 42 K 42/24

16.09.2025



**Einfamilienhaus  
(Doppelhaushälfte)**

**Verkehrswert: 418.000,00 EUR**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**des 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Doppelhaus bebauten Grundstück**

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Wachenbuchen Blatt 3730, Flur 20, Flurstück 135/9, Gebäude- und Freifläche, Größe 423 m<sup>2</sup>

**verbunden mit dem Sondereigentum an Doppelhaushälfte** im Aufteilungsplan mit **Haus Nr. 2** bezeichnet.

**Bachstraße 15, 15a, 63477 Maintal**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.05.2025**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Hanau  
AZ: 42 K 42/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194  
BauGB im Zuge eines Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag  
20.05.2025  
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Doppelhaus bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum
Sondereigentum:	Doppelhaushälfte Haus Nr. 2 des Aufteilungsplanes
Sondernutzungsrechte:	Gartenfläche
Adresse:	Bachstraße 15 in 63477 Maintal
Lage:	Maintal-Wachenbuchen, Ortsrandnähe, mittlere Wohnlage
Grundstücksgröße:	423 m <sup>2</sup> (Miteigentumsanteil: 211,5 m <sup>2</sup> )
Detailangaben:	Baujahr des Gebäudes ca. 2001 4 Zimmer, Studio im Spitzboden, ausgebauter Hobby-/Arbeitsraum im Keller, durchschnittliche Ausstattung, zeitgemäße Raumgestaltung, Ölzentralheizung, überdachte Terrasse
Pkw-Stellplätze:	Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden
Vermietungssituation:	Nicht vermietet/Eigennutzung
Objektzustand:	Baujahresbezogener gepflegter Objektzustand
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	418.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	418.000,00 €

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag .....	4
2.2	Objekt-Unterlagen .....	4
2.3	Ortsbesichtigung .....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	5
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.2	Grund und Boden .....	11
3.3	Bauliche Anlagen .....	13
3.4	Hausverwaltung .....	17
3.5	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale .....	17
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>19</b>
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert .....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
4.3	Sachwertverfahren .....	20
4.4	Verfahrensergebnis .....	31
4.5	Verkehrswert .....	31
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>33</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	33
5.2	Luftbild / Hybrid .....	34
5.3	Grundrisse .....	35
5.4	Gebäudeschnitt .....	39
5.5	Baulast (Auszug) .....	40
5.6	Abstandsflächenplan .....	41
5.7	Flächennutzungsplan (Auszug) .....	42
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....	43
5.9	Rechtsgrundlagen .....	44
<b>6</b>	<b>FOTOS .....</b>	<b>45</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau  
Nußallee 17, 63450 Hanau

Aktenzeichen: 42 K 42/24

Auftrag: Vom 17.03.2025  
Beschluss: Vom 03.07.2024 und vom 17.03.2025

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Wachenbuchen Blatt 3730, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
	Wachenbuchen	20	135/9	Gebäude- und Freifläche, Bachstraße 15, 15a	423

verbunden mit dem Sondereigentum an Doppelhaushälfte mit Nr. Haus 2 des Aufteilungsplanes bezeichnet. Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche „grün“.

1. XXXXX
2. XXXXX
3. XXXXX

- Antragsgegner-

Verfahrensbevollmächtigte:  
Zu 1., 2. und 3. Rechtsanwälte XXXXX

ist die Zwangsversteigerung angeordnet. ...

### 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [ 1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnungen
- [ 2] Amtlicher Ausdruck aus dem Wohnungsgrundbuch von Wachenbuchen Blatt 3730
- [ 3] Baulastenauskunft (Kopie)

Unterlagen des Antragstellers:

- [ 4] Schriftliche Auskunft bezüglich der Miteigentumsanteile

Unterlagen der Antragsgegner:

- [ 5] Werkpläne von 2001 (Errichtung eines Zweifamilien-Doppelhauses mit Garagen); an der Ortsbesichtigung zur Einsicht zur Verfügung gestellt

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:

- [ 6] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de

- [ 7] Auskunft zur Bauleitplanung und zum Flächennutzungsplan; Bebauungsplanportal Regionalverband FrankfurtRheinMain, online-Abfrage
- [ 8] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei; Stadt Maintal, Fachdienst Umwelt
- [ 9] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; denXweb Denkmalpflege Hessen, online-Abfrage
- [10] Kopien aus der Bauakte (2000 Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und Stellplätzen (Baugenehmigung, Lageplan, Baubeschreibung (1. Seite), Planunterlagen etc.); Stadt Maintal, Stadtplanung
- [11] Sonstige Internetrecherchen

### 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	20.05.2025
Anwesende:	Herr XXXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	20.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis des SV:	Der Sachverständige hat im Rahmen der Ortsbesichtigung Fotos des Anwesens und der Räumlichkeiten angefertigt. Der im Anwesen wohnende Antragsgegner hat der Veröffentlichung von Innenraumfotos nicht zugestimmt. Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden in vorliegendem Gutachten daher keine Fotos der Innenräume abgebildet.

### 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.4.1 Öffentliches Recht

##### 2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Für das betreffende Grundstück besteht gem. schriftlicher Auskunft des Main-Kinzig-Kreises, Bauordnungsamt-Baurecht, folgende Baulasteintragung (siehe Anhang):

Baulastenblatt-Nr. 0006  
*„Die in der beigefügten Ablichtung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Wachenbuchen, Flur 20, Flurstücke 135/8 und 135/9, die im Grundbuch der Gemeinde/Stadt unter der Nr. 3244 eingetragen sind, werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.  
Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 31082000.  
Hanau, den 11.08.2000“*

#### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.
Flächennutzungsplan	Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist der Bereich, in dem sich das betreffende Grundstück befindet, als gemischte Baufläche dargestellt. <sup>1</sup>

#### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Baugenehmigung vom 15.11.2000 aus der Bauakte der Stadt Maintal liegt vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.
	Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### 2.4.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Abgaben, Beiträge etc.:	Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

#### 2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:	Das zu bewertende Anwesen ist im Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Hessen (DenkXweb) nicht gelistet.
Hinweis:	Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden im Erdreich (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

<sup>1</sup> <https://mapview.region-frankfurt.de/>

**2.4.2 Privates Recht****2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Wachenbuchen  
Blatt 3730 - Wohnungsgrundbuch -

Letzte Änderung 08.08.2024. Ausdruck vom 08.08.2024

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 1 der Grundstücke

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Wachenbuchen, Flur 20, Flurstück 135/9, Gebäude- und Freifläche, Bachstraße 15, 15a, Größe 423 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an Doppelhaushälfte mit Nr. Haus 2 des Aufteilungsplanes bezeichnet;  
für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 3729 und Blatt 3730);  
der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche „grün“;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums gemäß Bewilligung vom 29.08., 27.11.2000 und 11.01.2001 übertragen aus Blatt 2123; gemäß VN 2/2001 vereinigt; eingetragen am 23.01.2001. ...

Hinweis des SV:

Vertragliche Ausgestaltungen der im Bestandsverzeichnis genannten Bewilligungen sowie des Aufteilungsplanes konnten vom SV nicht beschafft werden, da gemäß Auskunft des Grundbuchamts Hanau aus Datenschutzgründen keine Unterlagen mehr in Kopie zur Verfügung gestellt werden dürfen.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

3.1 XXXX, XXX XXX  
geb. am XX.XX.XXXX

- zu 1/2 -

3.2 XXXX, XXX  
geb. am XX.XX.XXXX

3.3 XXXX, XXX XXX  
geb. am XX.XX.XXXX

3.4 XXXX, XXX  
geb. am XX.XX.XXXX

zu lfd. Nr. 3.2 - 3.4:

- in Erbengemeinschaft zu 1/2 Anteil - ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 42/24); eingetragen am 08.08.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

#### **2.4.2.2 Vermietungssituation**

Das Bewertungsobjekt ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags durch einen der Antragsgegner eigen-  
genutzt

#### **2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung**

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

---

### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort:	Maintal
Einwohnerzahl:	41.940 (Stand 31.12.2024) <sup>2</sup>
Höhe:	161 m ü. NN

Die Stadt Maintal erstreckt sich über eine Fläche von 32,41 km<sup>2</sup> entlang der nördlichen Seite des Mains und liegt zwischen Frankfurt am Main und Hanau in der Metropolregion Rhein-Main. Maintal ist die zweitgrößte Stadt im Main-Kinzig-Kreis. Sie wurde 1974 im Zuge der Gemeindereform aus der Stadt Dörnigheim am Main und den Gemeinden Bischofsheim, Wachenbuchen und Hochstadt (Sitz der Stadtverwaltung) gebildet. Nächstgelegene Städte sind im Osten Hanau (ca. 10 km), im Westen Frankfurt a.M. (ca. 15 km), im Süden Mühlheim a. M. (ca. 15 km) und im Südwesten Offenbach a. M. (ca. 16 km). Maintal wird dem Demografietyt 6 zugeordnet, der sich durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft, hohe Soziallasten und eine heterogene Arbeitsmarktsituation auszeichnet.<sup>3</sup>



**Abb. 1:** Übersichtskarte Stadtgebiet Maintal (o. Maßstab); Detail: schematische Lage des Bewertungsobjekts im Stadtgebiet; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV

<sup>2</sup> <https://www.maintal.de/seite/128667/statistik.html#content>

<sup>3</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/>

Maintal ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die Bundesautobahnen A 66 und A 45 bestehen direkte Verbindungen nach Frankfurt am Main, Hanau, Dortmund und Aschaffenburg. Der Flughafen Frankfurt/Rhein-Main liegt rund 30 km entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Bahnhöfe Maintal-Ost und Maintal-West bieten Regionalbahnanschlüsse in Richtung Frankfurt und Hanau. Innerhalb der Stadt verbindet ein Stadtbusnetz die einzelnen Stadtteile sowie die U-Bahn-Station Enkheim in Frankfurt.

Maintal verfügt über drei Gewerbegebiete in den Stadtteilen Bischofsheim, Hochstadt und Dörnigheim. Rund 8.700 Arbeitsplätze entstehen durch eine Vielzahl innovativer Unternehmen innerhalb einer überwiegend klein- und mittelständisch geprägten Wirtschaftsstruktur. Die Stadt gilt als führender Standort der Kälte- und Klimatechnik mit Modellcharakter. Weitere wirtschaftliche Schwerpunkte liegen in der Produktions- und Verfahrenstechnik sowie in den Bereichen Sensorik, Mess- und Regeltechnik und Logistik.

Die Stadt bietet vielfältige Betreuungsangebote für Kinder, Senioren und Pflegebedürftige sowie ein gutes Schulnetz. Haus- und Fachärzte sichern die medizinische Versorgung, Kliniken sind in der Nähe gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und besonderen Bedarf finden sich in allen Stadtteilen.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am nördlichen Ortsrand des kleinsten Stadtteils Wachenbuchen (Einwohnerzahl ca. 3.500). Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, z.T. alten Fachwerkhäusern. Nördlich befinden sich Kleingärten und ein Pferdehof. Eine Kindertagesstätte liegt ca. 400 m und die Grundschule von Wachenbuchen ca. 1,6 km entfernt. In 700 m befindet sich der nächste Supermarkt, in ca. 450 m die nächste Bushaltestelle. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Stadtverwaltung und Bahnhof sind im ca. 4 km entfernten Stadtteil Hochstadt. Die innerörtliche Lage ist als mittlere Wohnlage zu bewerten.



**Abb. 2:** Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Leichte Hanglage mit Ost-West-Gefälle
Grundstücksform:	Trapezförmige Grundstücksform
Lagebesonderheit:	Nicht erkennbar.
Fläche gesamt:	423 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)
Länge (Straßenfront) rd.:	18 m
Mittlere Grundstückstiefe rd.:	23 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Doppelhaus bebaut.

### 3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Bachstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Bachstraße ist eine innerörtliche voll ausgebaute Straße, die sich je nach Abschnitt unterschiedlich gestaltet. Im Bereich des Bewertungsobjekts handelt es sich um eine asphaltierte Straße in einem verkehrsberuhigten Bereich. Es gilt Schrittgeschwindigkeit. Gepflasterte Gehwege und Straßenbäume bzw. Straßenbeete sind beidseitig vorhanden. Auf der Straßenseite des Bewertungsobjekts stehen Pkw-Parkmöglichkeiten in Form von gepflasterten Parkbuchten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es besteht eine Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 135/8 und 135/9; sonstige Einschränkungen sind nicht bekannt.

### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	<p>Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.</p> <p>Die Stadt Maintal führt mit dem Altlastenkataster eine Datenbank über die zur Zeit der Behörde bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenverunreinigungen und Grundwasserschadensfällen.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Maintal, Fachdienst Umwelt, liegt für das Bewertungsgrundstück kein Verdacht einer schädlichen</p>
--	---

Bodenveränderung oder Altlast vor oder ist keine Altlast oder schädliche Bodenveränderung festgestellt, liegt in der unmittelbaren Nachbarschaft (Umkreis innerhalb 100 Meter) kein Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor oder ist (innerhalb eines Umkreises von 300 Metern) keine Altlast oder schädliche Bodenveränderung festgestellt, liegt auf dem Grundstück kein Grundwassernutzungsverbot vor.

Die Behörde weist darauf hin, dass Auskünfte über die Lagerung wassergefährdender Stoffe, z.B. Heizöltanks, bei der zuständigen Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises eingeholt werden können.

Fazit:

Für diese Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

### 3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Gewässerangrenzung und Hochwasserrisiko bestehen nicht.

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

### 3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)<sup>4</sup>:

40 dB(A) im östlichen Grundstücksbereich bis 54 dB(A) im westlichen Grundstücksbereich

Straßenlärm LNight (22-6 Uhr)<sup>5</sup>:

40 bis 44 dB(A)

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

### 3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen<sup>6</sup>:

Mittlere Geschwindigkeit 2019 - 2023: 0,0 - 0,4 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;  
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

<sup>4</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

<sup>5</sup> Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

<sup>6</sup> Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flurstück 135/9 ist in zwei Miteigentumsanteile aufgeteilt und mit zwei Doppelhaushälften (Bachstraße 15 und 15a) bebaut. Die folgenden Beschreibungen beziehen sich lediglich auf den hier zu bewertenden Miteigentumsanteil bzw. das Sondereigentum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 (Doppelhaushälfte Bachstraße 15) bezeichnet.

Nachfolgende Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte, Werkpläne), der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und der Vorträge des Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung am 20.05.2025. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Teilungserklärungen und Aufteilungspläne vorliegen und auch nicht beschafft werden konnten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

#### 3.3.2 Haus Nr. 2

##### 3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Doppelhaushälfte; bestehend aus zum Teil zu Wohnzwecken ausgebautem Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss (DG) mit ausgebautem Spitzboden.
Baujahr:	2001 (Baugenehmigung vom 15.11.2000)
Hinweis zum Baujahr:	Die Beteiligten wurden mit Einwurf-Einschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Eine Baujahresangabe liegt von Parteienseite jedoch nicht vor. Zur Bestimmung des Baujahres wird daher das Datum der vorliegenden Baugenehmigung herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.
Umbauten, Erweiterungen:	Nicht erkennbar.
Nutzung:	Wohnnutzung (Einfamilienhaus-Wohnung)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, straßenseitig im Sockel mit Fliesenverkleidung; Satteldach, straßenseitig Zwerchhaus, gartenseitig Dachgaube, giebelseitig Erker

**3.3.2.2 Konstruktion und Aus-  
führung**

(gemäß Werkplänen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	KG: Stahlbeton EG-DG: Poroton (0,8)
Innenwände:	Mauerwerk (KSL, im DG z.T. Vollgipsstein)
Geschossdecken:	Über KG und EG: Stahlbetondecken Über DG: Kehlbalkendecke
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	KG: Massivtreppe mit Fliesenbelag EG-Spitzboden: Stahlprofilkonstruktion mit Holzstufen (Harfentreppe), Holzhandlauf
Hauseingangsbereich:	Zurückversetzter Eingang, massive Eingangstreppe mit Metallgeländer

**3.3.2.3 Fenster und Türen**

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. Fenster-Tür-Elemente, Dachfenster, überwiegend Kunststoffrollläden
Hauseingangstür:	Tür mit Lichtausschnitten
Innentüren:	Überwiegend Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen, eine Glastür

**3.3.2.4 Haustechnische Instal-  
lationen**

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung ( <i>Buderus Logano G115</i> ), Kunststofföltank 3.000 l
Heizkörper:	Überwiegend Kompaktheizkörper, Handtuchheizkörper (Bad)
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage

**3.3.2.5 Energieausweis**

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)<sup>7</sup> liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gesetz keinen Energieausweis vor.

<sup>7</sup> Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

**3.3.2.6 Besondere Bauteile und techn. Einrichtungen**

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe (anteilig), Zwerchhaus (anteilig), Dachgaube, Terrassenüberdachung, Kellerteilausbau
Besondere techn. Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

**3.3.2.7 Wohnung****Räumliche Aufteilung**

Erdgeschoss:	Wohnen/Essen/Kochen (offene Raumgestaltung), WC, Diele, Treppenraum, Terrasse
Dachgeschoss:	Zwei Zimmer, Bad, Flur, Treppenraum
Spitzboden:	Studio
Kellergeschoss:	Arbeitszimmer, Kellerräume (Abstellraum, Waschküche, Heizung), Flur
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige zeitgemäße Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend, im Dachgeschoss in den Dachschrägen entsprechend niedriger

**Ausstattung**

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Glasfasertapete, Fliesen (WC, Bad), Fliesenspiegel (Küche), Tapete, Raufasertapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele, z.T. mit Einbaustrahlern, Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung mit Einbaustrahlern
Sanitärobjekte WC EG:	Waschtisch mit Unterschrank, WC mit Einbauspülkasten
Sanitärobjekte Bad DG:	Waschtisch mit Unterschrank, WC mit Einbauspülkasten, Dusche, Eckbadewanne
Terrasse:	Betonwerksteinpflaster, Überdachung (Metall-Alu-Konstruktion mit transluzenter Kunststoffstegplatten-Eindeckung)
Kellerräume:	Bodenbeläge Fliesen, Estrich; Wand- und Deckenbekleidungen verputzt und gestrichen

### 3.3.2.8 Wohnfläche

Der SV hat auftragsgemäß kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. In den vorliegenden Objektunterlagen aus der Bauakte befindet sich keine Wohnflächenberechnung für das Einfamilienhaus. Für die vorliegende Wertermittlung ist eine Wohnflächenberechnung nicht erforderlich.

### 3.3.2.9 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Eine Einbauküche (Bj. ca. 2000), bestehend aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte mit Spüle und Elektrogeräten, ist vorhanden. Die Kücheneinrichtung ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

### 3.3.2.10 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind gemäß Grundbuch an der Grundstücksfläche „grün“ begründet. Aufteilungspläne mit der entsprechenden farblichen Markierung liegen dem SV nicht vor (siehe unter 2.4.2.1). Der SV geht davon aus, dass sich die mit „grün“ bezeichnete Grundstücksfläche auf die hälftige freie Gartenfläche des Grundstücks bezieht. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

### 3.3.2.11 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Gemäß Parteivortrag sei der Warmwasserboiler im Jahr 2024 erneuert worden. Der Unterzeichner unterstellt die Durchführung erforderlicher Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung.

### 3.3.2.12 Zubehör, Bewegliche Sachen

Zubehör (§ 97 BGB) etc.:

Nicht erkennbar.

### 3.3.3 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Zugangs-, Zufahrts- und Pkw-Stellplatzflächen sowie Sitzplatzflächen (Betonwerksteinpflaster), Gartenhütte (Holzkonstruktion mit Pultdach), Außendusche, großformatiges Metallgartentor, zweiflügeliges Stabmatten-Hoftor, Einfriedungen (Stabmattenzäune, Holz-Sichtschutzwände) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Garten mit Aufwuchs

### 3.4 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:

Gemäß Vortrag des anwesenden Beteiligten gebe es keine gemeinsame Hausgeldabrechnung bzw. Rücklagenbildung der Miteigentümer.

In vorliegender Wertermittlung geht der Unterzeichner davon aus, dass Instandhaltungskosten und sonstige Lasten entsprechend der Miteigentumsanteile von den Miteigentümern getragen werden. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

### 3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### 3.5.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

#### 3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Ein Einfluss auf den Verkehrswert derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

**3.5.2.1 Wertbeeinflussende  
Bauschäden, Instand-  
haltungstau etc.**

Außen / Innen: Nicht erkennbar.

**3.5.3 Hausschwamm**

Nicht erkennbar.

**3.5.4 Sonstige mögliche  
Wertbeeinflussungen**

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Schall- und Feuchteschutzes gegeben.

**3.5.5 Allgemeine Beurtei-  
lung/Objektzustand**

Das Anwesen befindet sich augenscheinlich in einem gepflegten Bau- und Unterhaltungszustand.

**3.5.6 Grundstücksbezogene  
Rechte / Belastungen****3.5.6.1 Vereinigungsbaulast**

*Die Vereinigungsbaulast spielt eine zentrale Rolle im Baurecht, da sie die Realisierung von Bauvorhaben über Grundstücksgrenzen hinweg ermöglicht, und zwar indem sie zwei oder mehr Grundstücke baurechtlich als eine Einheit betrachtet. Demzufolge bleibt trotz der Vereinigung jedes Grundstück im Grundbuch als separate Einheit bestehen, was eine flexible Handhabung bei der Bebauung und Nutzung ermöglicht. Des Weiteren ist es bedeutend zu erwähnen, dass die Vereinigungsbaulast eine Überbauung legitimiert, die ohne sie baurechtlich nicht zulässig wäre. ...<sup>8</sup>*

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Maintal ist gemäß Eintragung im Baulastenblatt Nr. 0006 für das Bewertungsgrundstück sowie das Nachbargrundstück Flst. 135/8 eine Vereinigungsbaulast eingetragen (siehe unter 2.4.1.1 und im Anhang). Diese Baulast sichert bauordnungs- und bauplanungsrechtlich die im nördlichen Grundstücksbereich bestehende Bebauung des hier zu bewertenden Grundstücks Flurstück 135/9 (s. Abstandsflächenplan im Anhang).

<sup>8</sup> <https://www.juraforum.de/lexikon/vereinigungsbaulast>

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

*Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).*

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

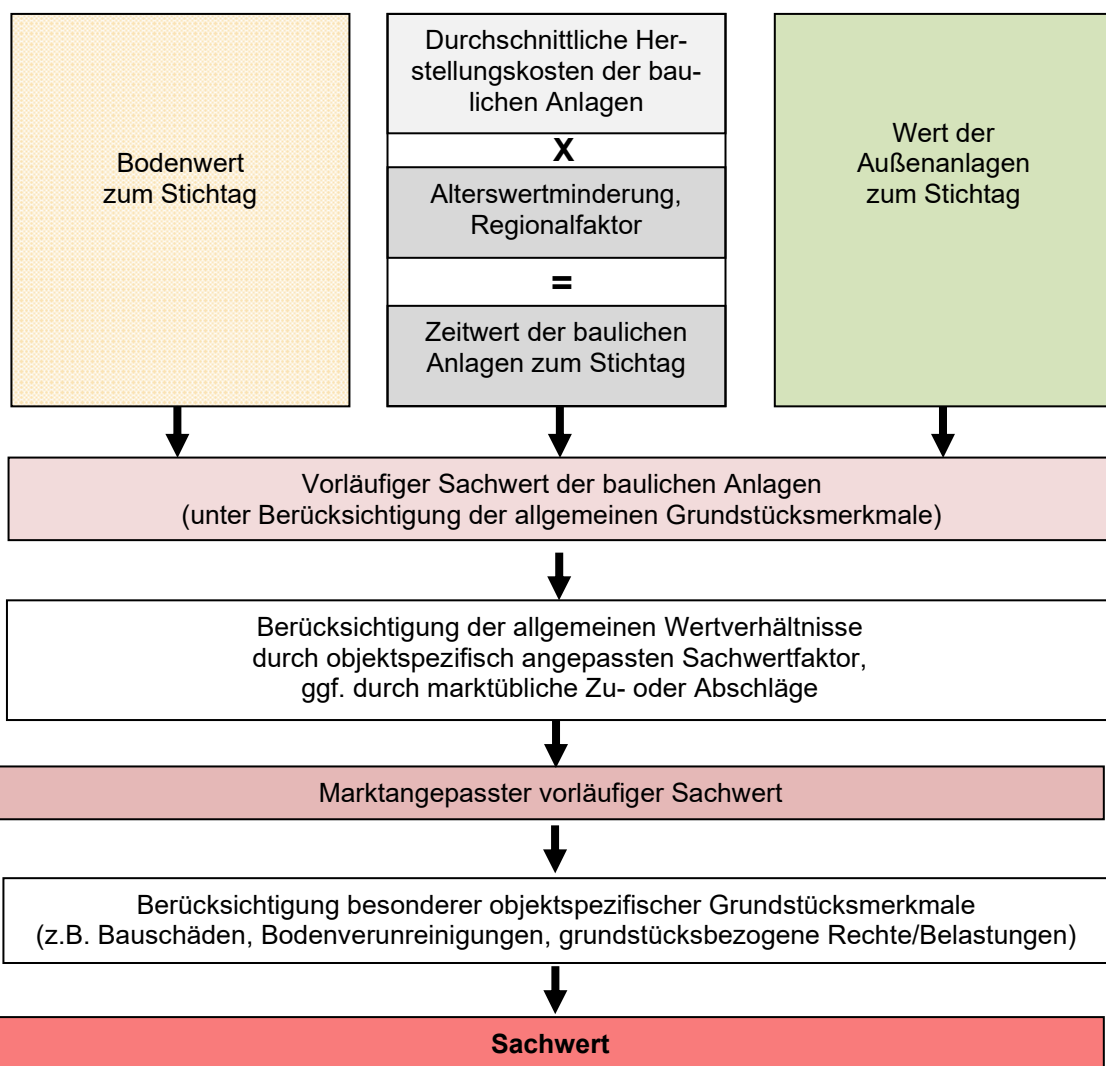
Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

**4.3 Sachwertverfahren**

**4.3.1 Sachwertmodell**

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



**Abb. 3:** Schema Systematik Sachwertverfahren

**4.3.2 Bodenwert****4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Bodenwertermittlung § 40 Abs. 1 u. 2) ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

**4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert**

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2024.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären ...<sup>9</sup>

**4.3.2.3 Bodenwertermittlung**

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-) Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af), in Höhe von 320,00 €/m<sup>2</sup> beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 320,00 €/m <sup>2</sup>	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 320,00 €/m <sup>2</sup>	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung.

<sup>9</sup> Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.05.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 320,00 €/m <sup>2</sup>	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	10160002	10160002		
Nutzungsart	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche		E3
Fläche des Richtwertgrundstücks	300 m <sup>2</sup>	423 m <sup>2</sup>	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 320,00 €/m <sup>2</sup>	

E3: Eine Anpassung bezüglich der Nutzungsart ist nicht erforderlich.

E4: Der Gutachterausschuss definiert eine Grundstücksfläche von 300 m<sup>2</sup> für das Bodenrichtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit 423 m<sup>2</sup> eine größere Grundstücksfläche auf. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung abweichender Grundstücksflächen von den definierten Grundstücksgrößen werden vorliegend nicht angewandt, da der zonale Bodenrichtwert auf typische Bebauungsformen abgestimmt ist. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass sich die definierte Fläche von 300 m<sup>2</sup> auf Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bezieht. Vorliegend handelt es sich um ein Doppelhaus-Grundstück, das in Wohnungseigentum aufgeteilt ist. Eine Korrektur/Anpassung des Bodenrichtwerts über Umrechnungskoeffizienten wäre daher nicht sachgerecht.

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		320,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	320,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	423,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	=	135.360,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>135.360,00 €</b>	
<b>1/2 Miteigentumsanteil am b/a-freien Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>67.680,00 €</b>	

Zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Bachstraße 15 in Maintal-Wachenbuchen mit 135.360,00 € ermittelt. Der 1/2 Miteigentumsanteil am b/a-freien Bodenwert des Grundstücks beträgt somit 67.680,00 €.

### 4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertermittlung

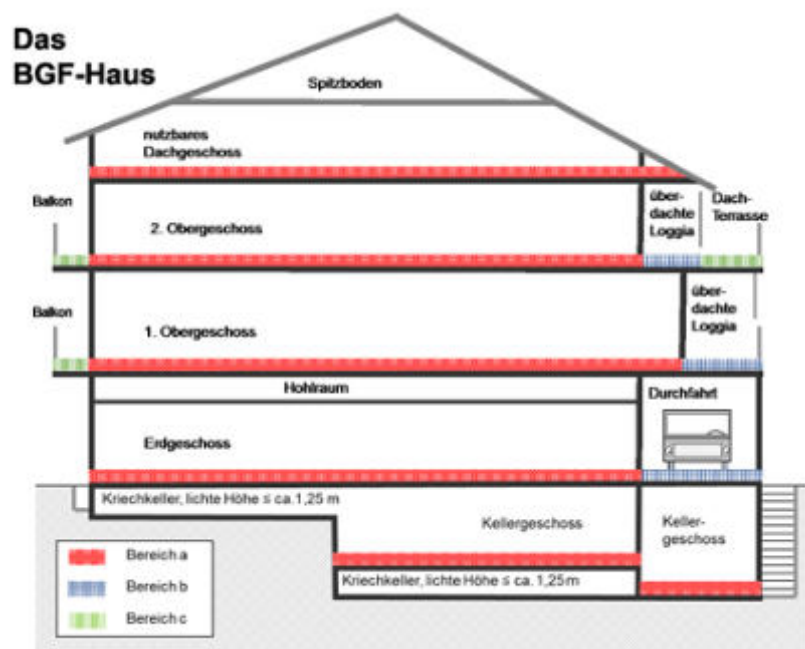
#### 4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss(e) (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.



**Abb. 4:** Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Der Unterzeichner ermittelt die Bruttogrundfläche des Wohnhauses auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne (Bauakte, Werkpläne).

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI				
KG	9,490	6,230	0,00	1,0	59,12	0,00	59,12	a		
	0,500	1,795	0,00	1,0	0,90	0,00	0,90	a		
EG	9,490	6,230	0,00	1,0	59,12	0,00	59,12	a,b		
	0,500	1,795	0,00	1,0	0,90	0,00	0,90	a,b		
DG	2,990	0,500	0,00	1,0	1,50	0,00	1,50	a		
	9,490	6,230	0,00	1,0	59,12	0,00	59,12	a		
	0,500	1,795	0,00	1,0	0,90	0,00	0,90	a		
gesamt a,b rd.							181,56			
gesamt c							0,00			
<b>gesamt a,b rd.</b>							<b>182,00</b>			

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 182,00 m<sup>2</sup> ermittelt.

#### 4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 187,2 (I. Quartal 2025<sup>10</sup>).

#### 4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

Keller-, Erdgeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					
		1	2	3	4	5	
	freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260
	Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
	Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

**Abb. 5:** Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; [www.destatis.de/DE/Startseite.html](http://www.destatis.de/DE/Startseite.html); Veröffentlichung am 10.04.2025

<sup>11</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	615,00 EUR/m <sup>2</sup>	685,00 EUR/m <sup>2</sup>	785,00 EUR/m <sup>2</sup>	945,00 EUR/m <sup>2</sup>	1180,00 EUR/m <sup>2</sup>

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	180,55	EUR/m <sup>2</sup>
Dach	15,00%	117,75	EUR/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11,00%	86,35	EUR/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11,00%	86,35	EUR/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	86,35	EUR/m <sup>2</sup>
Fußböden	5,00%	39,25	EUR/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9,00%	70,65	EUR/m <sup>2</sup>
Heizung	9,00%	70,65	EUR/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	47,10	EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	785,00	EUR/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		785,00	EUR/m <sup>2</sup>

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.01 (Doppel- und Reihenendhäuser; Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) bei durchschnittlichem Gebäudestandard zunächst ein Kostenkennwert von 785,00 €/m<sup>2</sup> BGF.

Für den Spitzbodenausbau wird ein Zuschlag von rd. 9,5 % an dem Kostenkennwert angesetzt. Dieser orientiert sich an der Dachneigung, der Giebelbreite und der Standardstufe. Somit ergibt sich ein Kostenkennwert von 785,00 €/m<sup>2</sup> + 9,5 % = rd. 860,00 /m<sup>2</sup>.

#### 4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wurde vom Gutachterausschuss mit 1,0 festgelegt. Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-RL ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.

#### 4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es werden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge am Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

#### 4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

#### Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe (anteilig)		3.500,00 €
Zwerchhaus (anteilig)		1.500,00 €
Dachgaube		5.000,00 €
Terrassenüberdachung		2.000,00 €
Zuschlag für Kellerteilausbau		5.000,00 €
Summe rd.		17.000,00 €

#### Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar.		
Summe rd.		0,00 €

#### 4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar.		
Summe rd.		0,00 €

#### 4.3.3.8 Kücheneinrichtung

	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauküche		
Summe rd.		1.000,00 €

Der Zeitwert der Kücheneinrichtung ist nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten.

**4.3.3.9 Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) sind im NHK-Ansatz enthalten.

**4.3.3.10 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen (überdurchschnittlicher Standard) sachverständig mit rd. fünf Prozent der alterswertgeminderten Gebäudezeitwerte geschätzt.

**4.3.3.11 Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß Übergangsregelung (gem. § 53 Satz 2 ImmoWertV) wird für das Einfamilienhaus eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angehalten (s. 4.1), da die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten darauf abstellen.

**4.3.3.12 Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenden Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

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

**Abb. 6:** Ausschnitt aus der ImmoWertV; Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades<sup>12</sup>

<sup>12</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen.

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag beträgt demnach rd. 24 Jahre. Wertbeeinflussungen aufgrund von Modernisierungen sind vorliegend nicht zu berücksichtigen.

Die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird unter Berücksichtigung der unterstellten Instandhaltungsmaßnahmen und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 46 Jahren ermittelt.

#### **4.3.3.13 Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

#### **4.3.3.14 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)**

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage bzw. mit Marktanpassung bezeichnet.

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert.

Mit Hilfe des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) kann der „vorläufige Sachwert“, der nach einem festgelegten Modell errechnet wurde, an den Grundstücksmarkt angepasst werden. Man erhält den marktkonformen Grundstückswert. Der Sachwertfaktor (k) gilt für Eigenheime mit Nebengebäuden und Außenanlagen. Er errechnet sich aus dem Kaufpreis KP dividiert durch den vorläufigen Sachwert vSW.

Nach § 193 Abs.5 Nr. 2 Bau GB sind von den Gutachterausschüssen Faktoren zur Anpassung an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Objektarten Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln. Diese werden gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse (ZGGH) für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) hat gemeinsam mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Hessen ein Sachwert-Modell für standardmäßige Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) festgelegt. Nach diesem Modell der ZGGH werden die Kaufvertragsdaten der hessischen Gutachterausschüsse einheitlich ausgewertet. Dabei wurden nur Standardobjekte berücksichtigt, d. h., Grundstücke mit regional üblichen Grundstücksgrößen und Bodenpreisen.

Die vorläufigen Sachwerte wurden von Oktober 2023 bis Dezember 2024 insgesamt für 1.347 Sachwertobjekte errechnet und ins Verhältnis zu ihrem Kaufpreis gesetzt. Bei der Nutzung der ermittelten Sachwertfaktoren ist eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich. Die Sachwertfaktoren

ren wurden für einzelne Bodenrichtwertbereiche ermittelt.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € im Bodenrichtwertbereich 300 - 499 €/m<sup>2</sup> wurde der durchschnittliche Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften vom Gutachterausschuss mit 1,29 ermittelt.

Durchschnittlicher SWF		
	1,29	
Merkmale	Bewertungsobjekt	Sachwertfaktor
Vorläufiger Sachwert	niedriger	↗
Lagequalität (innerörtliche Lage, Bodenrichtwert etc.)	leicht unterdurchschnittlich	↘
Restnutzungsdauer	überdurchschnittlich	↑
Grundstücksgröße, Zuschnitt/bauliche Nutzbarkeit	kleinere Fläche/ guter Zuschnitt	↗
BGF	geringer	↗
Wohnfläche	durchschnittlich	↔
Außenanlagen, Nebengebäude etc.	durchschnittlich	↔
Marktsituation (Nachfrage), Entwicklungen, Eigentumsart etc.	Insgesamt neutral/durchschnittlich	↔

Unter Bezugnahme auf die Merkmale der Datengrundlage und Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, u.a. Bodenrichtwertniveau, Bruttogrundfläche, Ausstattungsstandard und Restnutzungsdauer wird der Sachwertfaktor modifiziert und sachverständig mit 1,45 angesetzt.

Der vom Unterzeichner ermittelte Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Recherche und Analyse vergleichbarer Objekte in der Region.

#### 4.3.3.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### 4.3.3.15.1 Kosten wegen Bauschäden etc.

Nicht erkennbar.

##### 4.3.3.15.2 Rechte / Belastungen

Die Vereinigungsbaulast (s. unter 3.5.6.1) sichert bauordnungs- und bauplanungsrechtlich die im nördlichen Grundstücksbereich bestehende Bebauung des hier zu bewertenden Grundstücks Flurstück 135/9. Aus sachverständiger Sicht ergibt sich aus der bestehenden Vereinigungsbaulast ein Vorteil bezüglich der erforderlichen Abstandsflächen. Dieser wird mit rd. 1.000,00 € /2 = rd. 500,00 € angesetzt.

**4.3.4 Sachwertberechnung**

Gebäude	Wohnhaus			
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m <sup>2</sup>	182,00			
<b>Baupreisindex (BPI)</b>	187,20			
<b>Normalherstellungskosten</b>				
• NHK im Basisjahr (2010)	860,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.609,92 €			
<b>Herstellungswert</b>				
• Normgebäude	293.005,44 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>	293.005,44 €			
<b>Alterswertminderung</b>	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	24			
• prozentual	34,3%			
• Betrag	100.500,87 €			
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	192.504,57 €			
• Besondere Bauteile	17.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen				
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	209.504,57 €			

<b>Gebäudezeitwerte insgesamt</b>	<b>209.504,57 €</b>
-----------------------------------	---------------------

<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 10.500,00 €</b>
----------------------------------	----------------------

<b>Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 220.004,57 €</b>
--	-----------------------

<b>Bodenwert</b>	<b>+ 67.680,00 €</b>
------------------	----------------------

<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 287.684,57 €</b>
-----------------------------	-----------------------

<b>Marktanpassung/Sachwertfaktor</b>	<b>x 1,45</b>
--------------------------------------	---------------

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 417.142,63 €</b>
--	-----------------------

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.</b>	<b>417.000,00 €</b>
--	---------------------

<b>Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>
---	----------

<b>Baulast</b>	<b>+ 500,00 €</b>
----------------	-------------------

<b>Sachwert</b>	<b>= 417.642,63 €</b>
-----------------	-----------------------

<b>Sachwert rd.</b>	<b>= 418.000,00 €</b>
---------------------	-----------------------

#### 4.4 Verfahrensergebnis

##### 4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

##### 4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit zwei Doppelhaushälften bebauten Grundstück, Bachstraße 15, 15a in 63477 Maintal, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. Haus 2 des Aufteilungsplanes bezeichneten Doppelhaushälfte (Bachstraße 15), wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.05.2025 mit rd. 418.000,00 € ermittelt.

#### 4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**des 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Doppelhaus bebauten Grundstück**  
eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Wachenbuchen Blatt 3730  
Flur 20, Flurstück 135/9, Gebäude- und Freifläche, 423 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. Haus 2 des Aufteilungsplanes  
bezeichneten Doppelhaushälfte und dem Sondernutzungsrecht an einer Grünfläche

**Bachstraße 15, 15a in 63477 Maintal**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20.05.2025** mit

**418.000,00 €**

in Worten: **vierhundertachtzehntausend Euro**

geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

16.09.2025

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Baulast (Auszug)
- 5.6 Abstandsflächenplan
- 5.7 Flächennutzungsplan (Auszug)
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

**5.2 Luftbild / Hybrid**

**Abb. 7:** Luftbild/Hybrid (ohne Maßstab), Details: Flurstück 135/9, Doppelhaushälfte Bachstraße 15 (Roteintragungen durch d. SV, schematisch dargestellt); Datenquelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos

5.3 Grundrisse

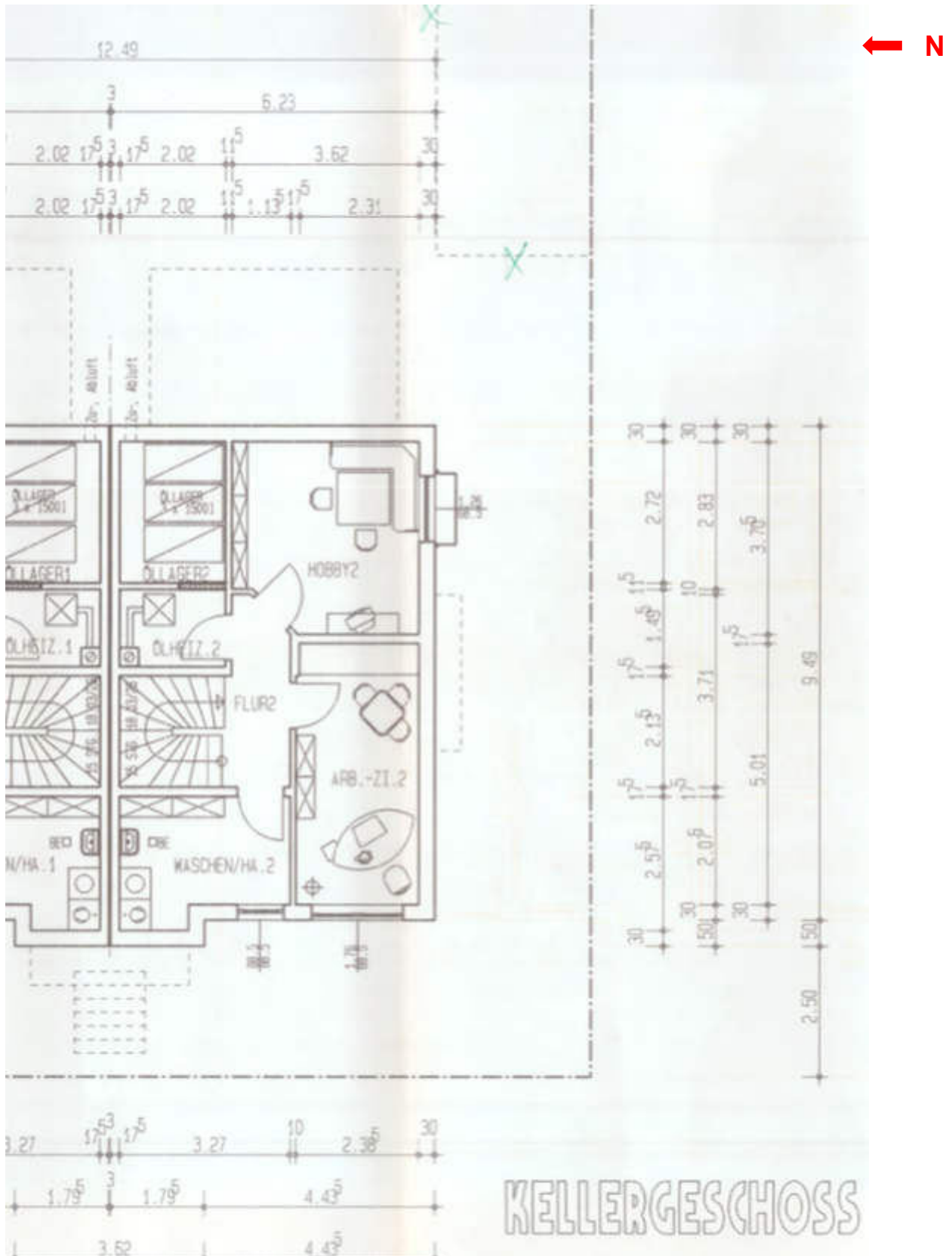


Abb. 8: Bachstraße 15, Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

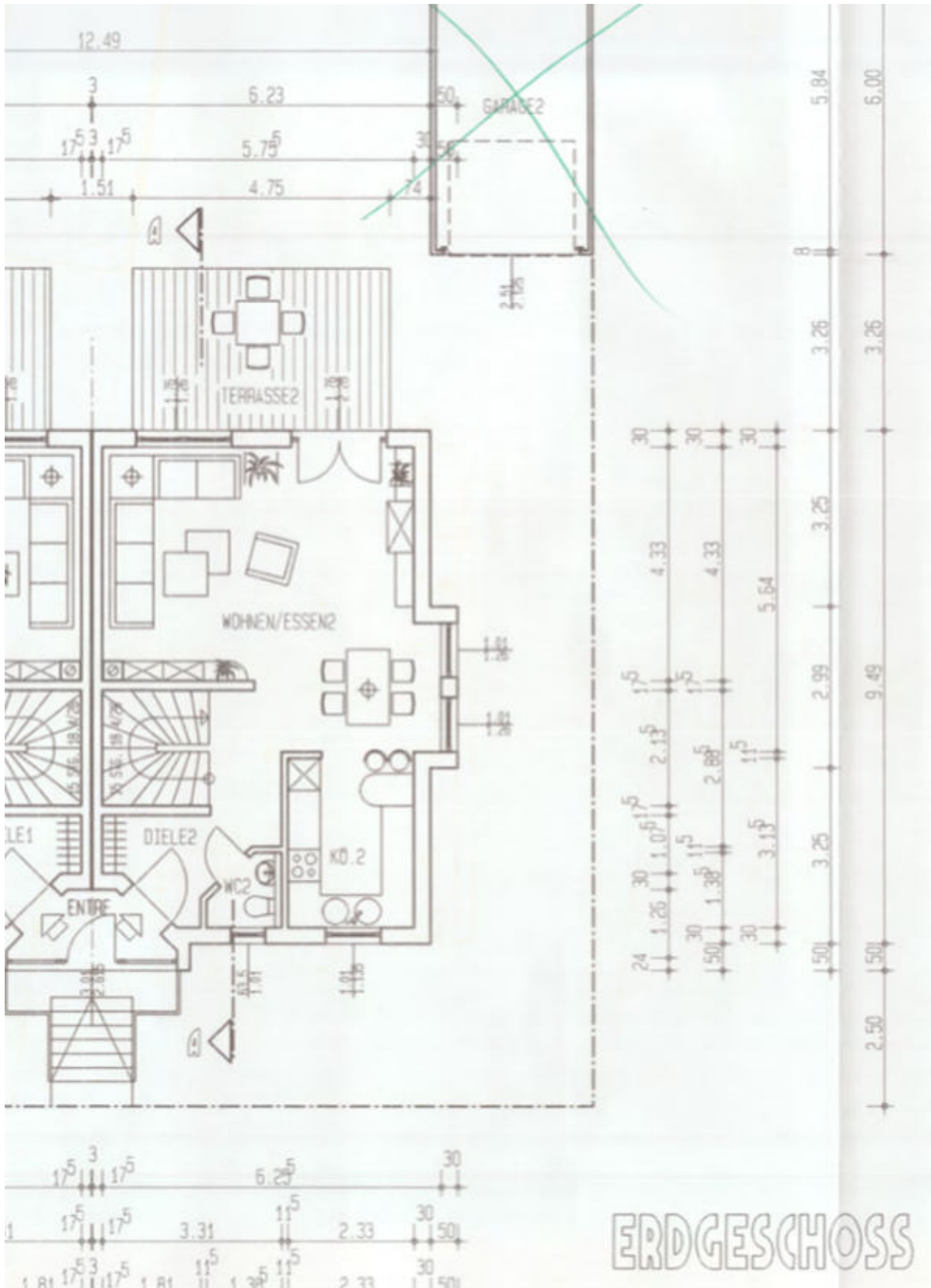


Abb. 9: Bachstraße 15, Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

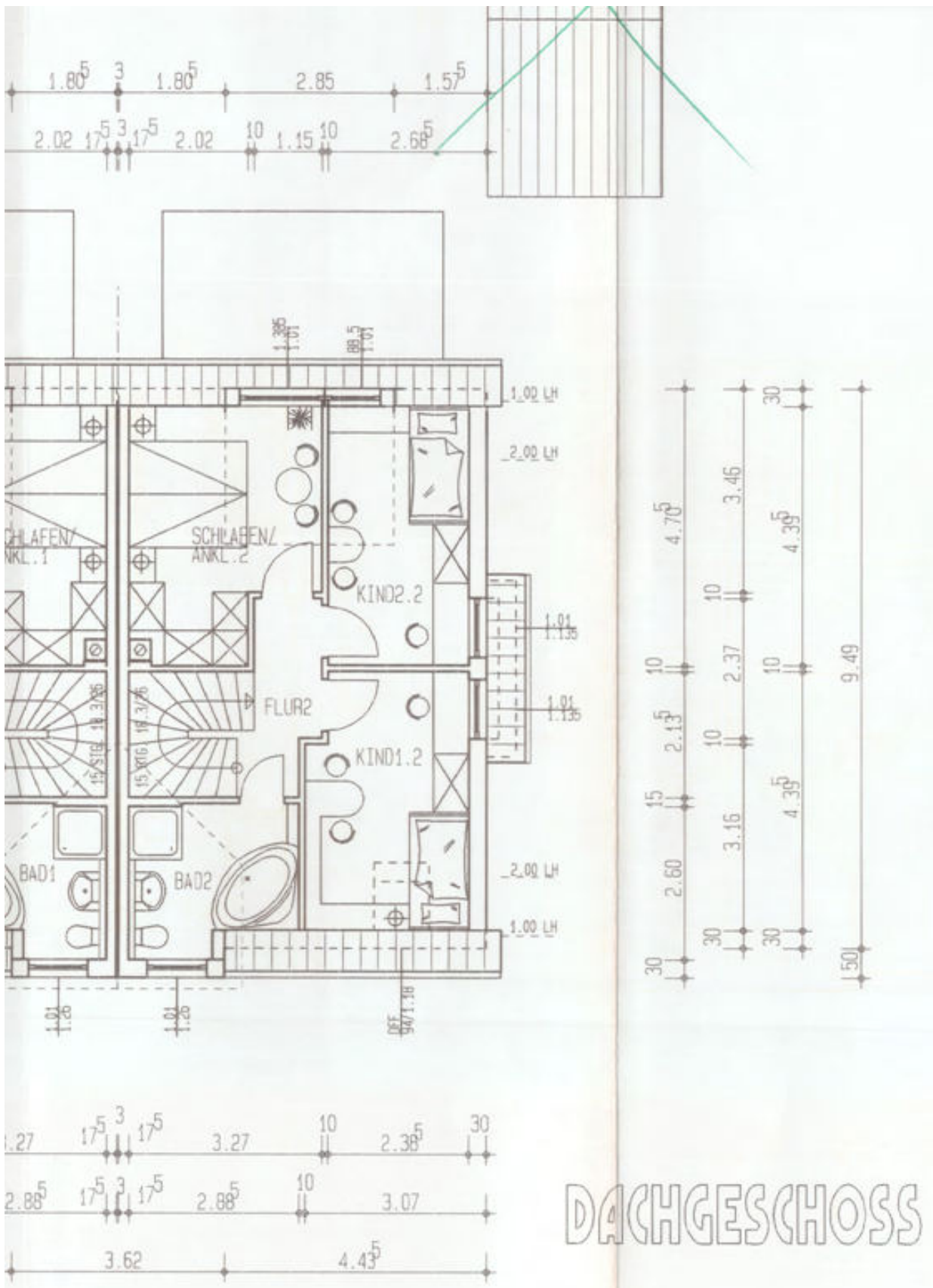


Abb. 10: Bachstraße 15, Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

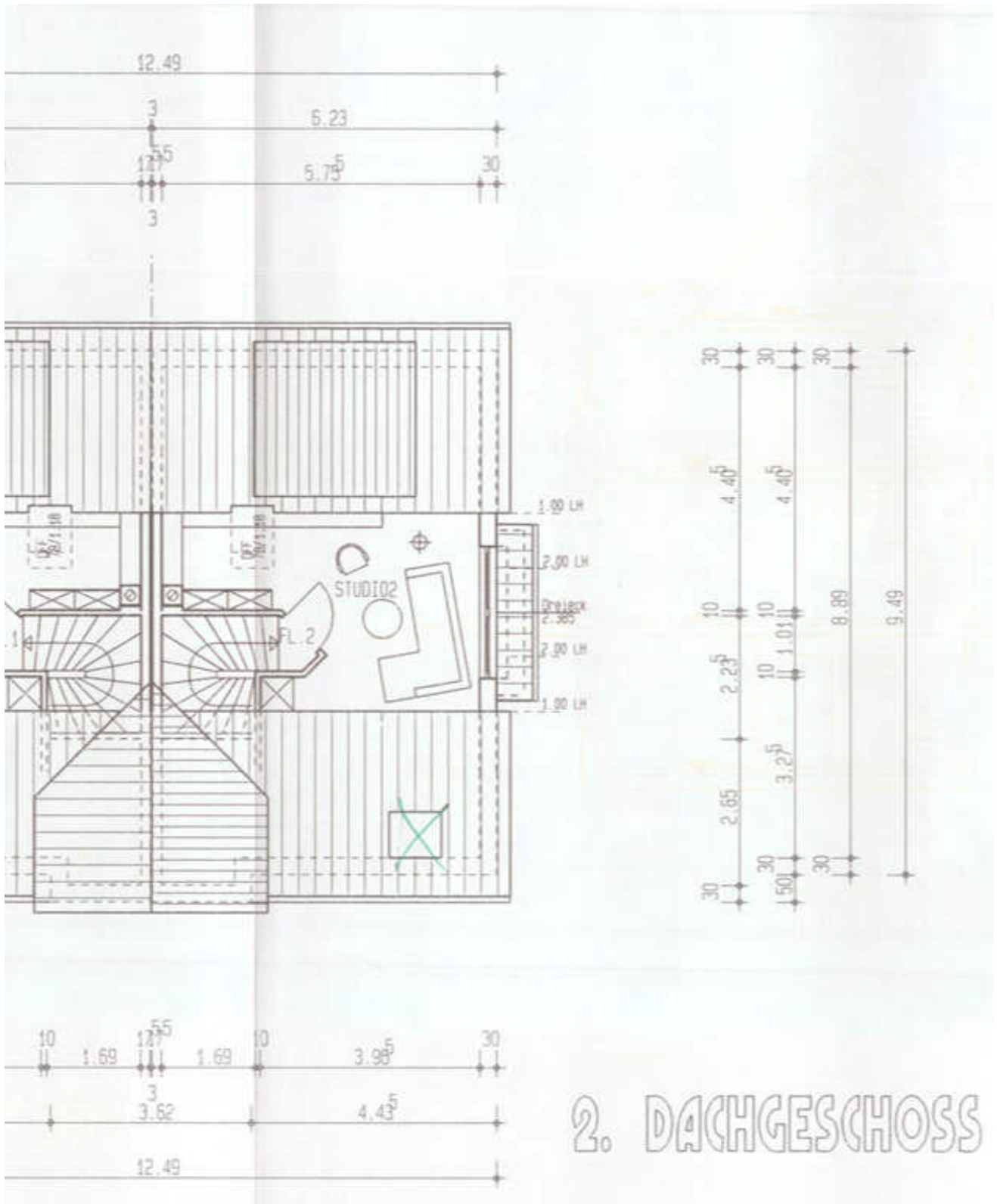
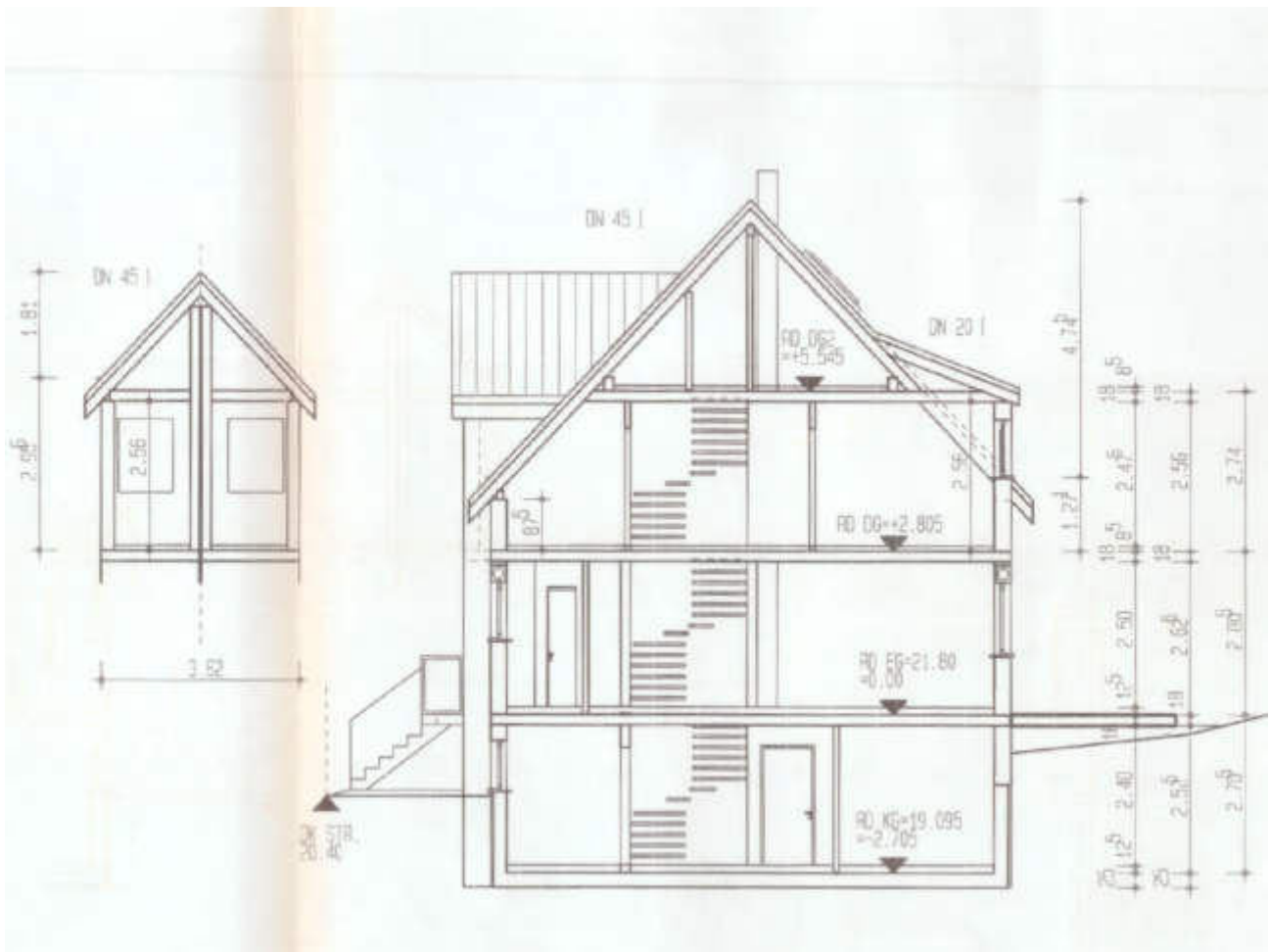


Abb. 11: Bachstraße 15, Grundriss Spitzboden (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

**5.4 Gebäudeschnitt**



**Abb. 12:** Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

**5.5 Baulast (Auszug)**

TL-4208-00-22

Baulastenverzeichnis von	Maintal	Baulastenblatt-Nr.	0006
Grundstück	Bachstraße 20	Seite	1
Gemarkung	Wachenbuchen	Flur	20,20
		Flurstück	135/1, 135/2
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast		
Bemerkungen	<p>1. Die in der beigelegten Ablichtung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Wachenbuchen, Flur 20, Flurstücke 135/1 und 135/2, die im Grundbuch der Gemeinde/Stadt unter der Nr. 3244 eingetragen sind, werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.</p> <p>eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 31082000.                  Hanau, den 11.09.2000. Im Auftrag</p>		

*Handwritten notes:* 135/1 + 135/2, 135/1 + 135/2, 135/1 + 135/2, 135/1 + 135/2, 135/1 + 135/2

**Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Gemarkung: Wachenbuchen      Maßstab: 1:500  
 Flur: 20      Datum: 28.08.2000  
 Flurstück(e): 135/1, 135/2      Ein Ortsvergleich hat stattgefunden. Der Gebäudebestand der Liegenschaftskarte stimmt mit der Örtlichkeit überein.



**Abb. 13:** Auszüge aus der Baulastenblatt Nr. 0006, Detail: Flurstück 135/9; Quelle: Main-Kinzig-Kreis, Bauordnungsamt-Baurecht; Rotmarkierung und Anonymisierung d.d. SV

5.6 Abstandsflächenplan

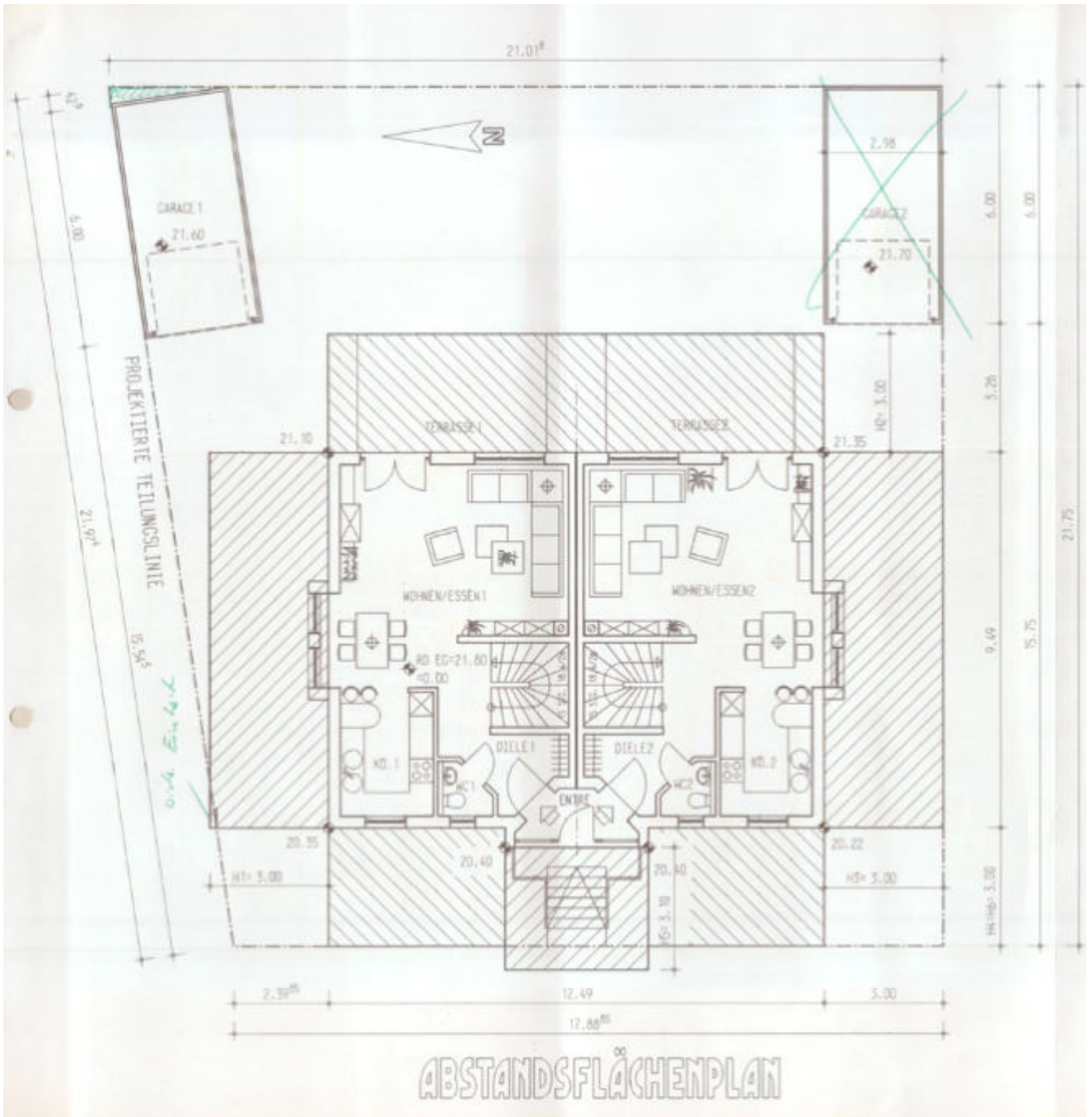
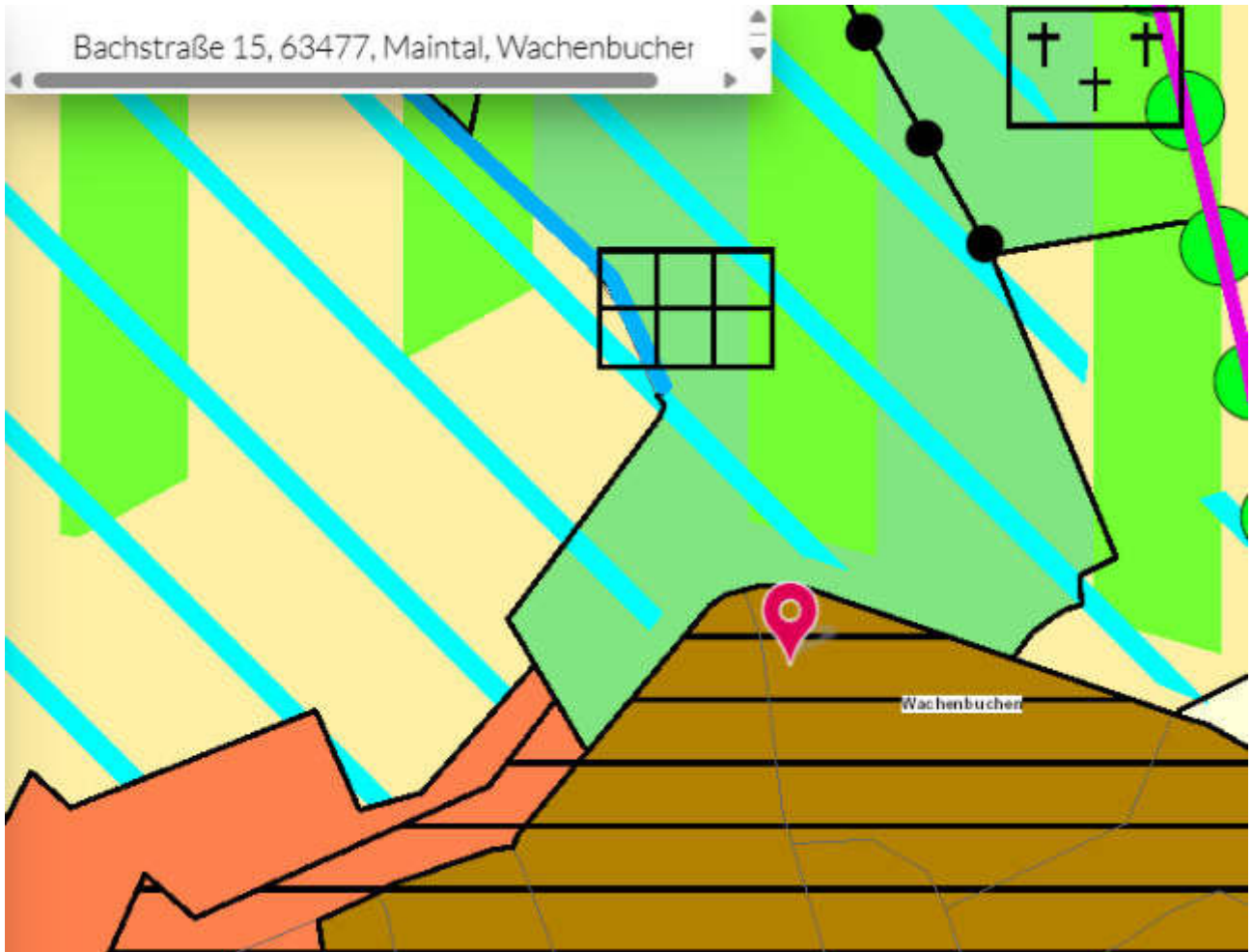
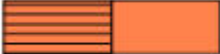
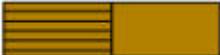


Abb. 14: Abstandsflächenplan, Detail: Flurstück 135/9; Quelle: Bauakte

**5.7 Flächennutzungsplan (Auszug)**



**Siedlungsstruktur**

-  Wohnbaufläche, Bestand/geplant
-  Gemischte Baufläche, Bestand/geplant

**Abb. 15:** Auszüge aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010; Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, RegioMap

## 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

### Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

**Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

**Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

**Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

**Amt für Bodenmanagement Büdingen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises.

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht Hessen 2024

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Bachstraße 15, Ansicht von Südwesten; Gebäudevorderseite (Eingang), Straßenansicht; Rotmarkierung d.d. SV



**Foto 2 des SV:** Bachstraße 15, 15a, Ansicht von Nordwesten; Gebäudevorderseite (Eingang), Straßenansicht; Detail: Bachstraße 15; Rotmarkierung d.d. SV



**Foto 3 des SV:** Bachstraße 15, Gebäuderückseite; Ansicht von Osten, vom Garten; Rotmarkierung d.d. SV



**Foto 4 des SV:** gemeinsamer Eingangsbereich Bachstraße 15, 15a



Foto 5 des SV: Bachstraße 15, Hauseingang



Foto 6 des SV: Bachstraße 15, Garten mit Gartenhütte