



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und
Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger (TAS®) für Grundstücks-
bewertung, Mieten und Pachten · Z9908-01

Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau

DATUM:

04.03.2025

AKTENZEICHEN:

42 K 47/22



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



Sachverständige
Mitglied im Landesverband Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:
Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern
TEL.: +49 6664 91868-3
FAX: +49 6664 91868-4
E-MAIL:
matthias.conrad@web.de
INTERNET:
www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:
Büro Frankfurt
DEKRA Automobil GmbH
Borsigallee 24b
60388 Frankfurt am Main

BANKVERBINDUNG:
KSK Gelnhausen
BIC HELADEF1GEL
IBAN DE07 5075 0094 0000
0727 46

UST.-ID.NR.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 94207

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 63454 Hanau, Hochstädter Landstraße 17



Modernisierung/Neubau:

ca. 2012
(Gebäude auf Bestandskeller von ca. 1963)
massiv
Gasbrennwertheizung für das Wohnhaus
ca. 589 m²
KS-Fenster mit Isolierverglasung

Bauart:

Heizung:

Wohn-/Nutzflächen:

Fenster:

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.03.2025 ermittelt mit rd.

1.260.000 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 86 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.4.1	Wohnung	12
3.2.5	Besondere Bauteile.....	12
3.3	Garage.....	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.3.2	Gebäudekonstruktion	13
3.4	Carport	13
3.4.1	Gebäudeart	13



3.4.2	Gebäudekonstruktion	13
3.5	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Sachwertberechnung	18
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.5	Ertragswertermittlung	37
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
4.5.2	Ertragswertberechnung	38
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	39
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	41
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	41
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	42
4.6.5	Verkehrswert	43
5	Rechtsgrundlagen	46
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
6	Verzeichnis der Anlagen	47



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Hochstädter Landstraße 17 63454 Hanau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hanau, Blatt 4141, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kesselstadt, Flur 17, Flurstück 3/19 (1.122 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau
	Auftrag vom 27.04.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	04.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	04.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Von der Industrie und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden Joachim Schneider, Vom Regierungspräsidium Kassel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft Armin Offer und der Sachverständige



1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Sachverständige (kurz: "SV") ist vom o.g. Auftraggeber (Kurz: "AG") bestellt worden, um den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu dem angegebenen Stichtag (s.o.) zu ermitteln.

Hinweis 1: Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremddablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontamination durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Hinweis 2: Die Gebäude (Wohnhaus und Schwimmbad) weisen erhebliche Bauschäden auf. Der Sachverständige hat in Abstimmung mit dem Amtsgericht Hanau den von der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden Herrn Joachim Schneider hinzugezogen. Der Ortstermin wurde vom Sachverständigen für Schäden an Gebäuden anberaumt. Das Ergebnis wird in diesem Gutachten mit Zustimmung des Sachverständigen ausschnittsweise wieder gegeben, gewürdigt und findet in diesem Gutachten Verwendung. Die Schadensbilder befinden sich im Gutachten des SV Joachim Schneider und liegen dem Gericht vor. Als Anlage 13 in diesem Gutachten einige Schadensbilder zur Information.

Hinweis 3: Auf dem Grundstück befindet sich Baumbestand, den der Sachverständige nicht ausreichend bewerten kann. In Abstimmung mit dem Amtsgericht wurde der vom Regierungspräsidium Kassel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft Forstdirektor a.D. Armin Offer für diese Bewertung bestellt. Das Ergebnis liegt dem Gericht in einem separaten Gutachten vor.

Hinweis 4: Auf dem zu bewertenden Flurstück 3/19 befand sich gemäß Altlastenauskunft bis ca. 1993 ein Gebäude zur Herstellung von Konstruktionsbauteilen, Fertigbauteilen und Ausbauelementen aus Holz. Die Fläche ist nicht bewertet. Weitere Untersuchungen sind nicht beauftragt und nicht Bestandteil des Gutachtens.

Hinweis 5: Für die Gebäude und Freiflächen wurde 2019 ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungsrecht bestellt (Bewertung des Wohnungsrecht liegt dem Gericht vor). Eine Vermietung ist darin weder entgeltlich noch unentgeltlich vorgesehen und erlaubt. Dennoch wurden Teile des Gebäudes vermietet. Da es sich hier um eine Rechtsfrage handelt, kann dies der Sachverständige nicht beantworten und sollte vor einer finanziellen Disposition durch einen Sonderfachmann geklärt werden.

Hinweis 6: Aus sachverständiger Sicht bilden die Flurstücke 3/19; 3/20 und 3/42 eine wirtschaftliche Einheit.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung.

Die Wohn- und Nutzräume waren mit Gebrauchsgegenständen ausgestattet bzw. möbliert. Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.



Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden nach den vor Ort stichprobenhaft vorliegenden Unterlagen übernommen bzw. überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Einhaltung der öffentlich – rechtlichen Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltendes Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Hanau (ca. 98.000 Einwohner); Stadtteil Kesselstadt (ca. 3.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 10

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; sehr gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 32 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 33 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.122 m ²
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gefahr von Grundwasser
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.10.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht bewertet – nicht rechtsverbindlich (vgl. Anlage) <u>Hinweis:</u> Weitere Untersuchungen und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Verdachtsfläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.01.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hanau, Blatt 4141 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Wohnungsrecht <u>Hinweis:</u> in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Wird in einem gesonderten Anschreiben dem Amtsgericht übermittelt.
---------------------------------------	--

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.12.2022 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	--



2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich 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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung; eingeschossig; teilunterkellert; freistehend
Baujahr:	1963 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2012 überwiegend rückgebaut und auf den Bestandskeller neu errichtet (gemäß Bauakte). Der Bestandskeller wurde nicht abgerissen. Der Keller weist erhebliche Feuchtigkeitsschäden auf.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt



3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit hochwertigen Fliesenbelag; eingespanntes Glasgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) Tegalit Dachflächen gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	sehr hochwertige Ausstattung; Alarmanlage
Heizung:	Gasbrennwertheizung; Fußbodenheizung Radiatoren in der Einliegerwohnung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung



3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit großformatigen Fliesen
Wandbekleidungen:	glatt verputzt mit Binderfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung; tlw. Beschattungsanlage, mit elektrischem Antrieb
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen aus Holz; hochwertige Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden in gehobener Ausstattung vorhanden
besondere Einrichtungen:	Kaminofen
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden und Rissbildung in der Geschosdecke (siehe Beschreibung Seite 26 bis Seite 36)
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile:	Dachaufbauten (Gauben)
---------------------	------------------------

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	1963 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2012 überwiegend modernisiert (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt



3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach

3.4 Carport

3.4.1 Gebäudeart

Gebäudeart:	Carport
Baujahr:	2012 (gemäß Bauakte)

3.4.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Skelettbau (Holz)
-------------------	-------------------

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Einfriedung (Mauer), Zierteich etc.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 63454 Hanau, Hochstädter Landstraße 17 zum Wertermittlungstichtag 04.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hanau	4141	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kesselstadt	17	3/19	1.122 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **420,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1150 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.122 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 420,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.03.2025	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 441,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1150	1.980	× 0,94	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 414,54 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 414,54 €/m ²	
Fläche	× 1.122 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 465.113,88 € rd. 465.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 insgesamt **465.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für den Main-Kinzig-Kreis für die Lage wurde zwischen 3,7% bis 4 % vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit sehr gut eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit ca. 4% sachverständig geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		04.03.2025	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2024</u>	
Zeitdifferenz	=	1,17	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>4</u>	%/Jahr
insgesamt		4,70	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,05

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Aus sachverständiger Sicht bilden die Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der von Sprengnetter mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten, da der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten nur bis 1.500 m² abgeleitet hat.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt) Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.980,00	0,84
Vergleichsobjekt	1.150,00	0,89

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,94



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.102,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF	190,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	826,63 m ²	43,17 m ²	32,44 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	910.946,26 €	10.576,65 €	6.163,60 €
Baupreisindex (BPI) 04.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.682.517,74 €	19.535,07 €	11.384,17 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.682.517,74 €	19.535,07 €	11.384,17 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	50 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre	39 Jahre	20 Jahre
• prozentual		30,00 %	22,00 %	50,00 %
• Faktor	x	0,7	0,78	0,5
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	1.177.762,42 €	15.237,35 €	5.692,08 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	112.500,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.290.262,42 €	15.237,35 €	5.692,08 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	1.311.191,85 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 91.783,43 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 1.402.975,28 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 465.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.867.975,28 €
Sachwertfaktor	x 0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 1.681.177,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 360.000,00 €
Sachwert	= 1.321.177,75 €
	rd. 1.320.000,00 €



4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %					1,0
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				0,5	0,5
Innenwände und -türen	11,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				0,5	0,5
Fußböden	5,0 %				0,5	0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				0,5	0,5
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	9,0 %	47,0 %	44,0 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Standardstufe 5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Standardstufe 5	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Standardstufe 5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Standardstufe 5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	9,0	75,15
4	1.005,00	47,0	472,35
5	1.260,00	44,0	554,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.101,90 gewogener Standard = 4,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.101,90 €/m² BGF
rd. 1.102,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Carport**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 190,00 gewogener Standard = 3,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 190,00 €/m² BGF
rd. 190,00 €/m² BGF



Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbauten und Giebel pauschal	100.000,00 €
Kelleraußentreppe	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kamin	10.000,00 €
Summe	112.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird je nach Baualter als Einzelaufstellung oder als prozentualer Wert gemäß Literatur Kleiber/Simon/Sprengnetter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben.

Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen, Garten- und Teichanlagen usw. wurde pauschal mit 7% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (1.311.191,85 €)	91.783,43 €
Summe	91.783,43 €



Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,4 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 50 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Das (gemäß Bauakte) ca. 1963 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2012 kernsaniert und anschließend modernisiert. Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2012,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"> • Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen 	10 %
Summe	10 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 10 \% = 7 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 2012 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 7 \text{ Jahre} = 2004.$$

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 2004 = 19$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre} =$) 49 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Bauakte) ca. 1963 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2012 kernsaniert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 2012 = 11 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 11 Jahre =) 39 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der Immobilienmarktbericht des Immobilienmarktes Main-Kinzig-Kreis von 2024, sowie die benachbarten Gutachterausschüsse Frankfurt und Gießen haben keinen Sachwertfaktor für hochwertige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Villen abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht des Hochtaunus und des Main-Taunus-Kreises von 2024 haben Sachwertfaktoren für hochpreisige Immobilien und Villengrundstücke abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht Hochtaunuskreises und des Main-Taunus-Kreises hat bei einem Bodenrichtwert von 1.025 €/m², einer Wohnfläche von ca. 340 m² (150 m² bis 500 m²), einer Grundstücksgröße von 1.320 m² und einem vorläufigen Sachwert von 2.000.000 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,46 (+/- 0,32) abgeleitet. Der regionalisierte Sachwertfaktor von Sprengnetter wurde – extrapoliert – mit 0,98 abgeleitet. Hochpreisige Wohnimmobilien werden von den potentiellen Käufern nicht als reine Kapitalanlage gewertet, sondern überwiegend selbst genutzt und befinden sich in einem sehr volatilen und heterogenen Teilmarkt. Entsprechende objektbezogene Zu- oder Abschläge am Sachwertfaktor sind markt – und sachgerecht. Die Flurstücke 3/19 und 3/20 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Der Sachwertfaktor wurde gewürdigt und mit 0,90 bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein hochwertiges Wohnhaus mit erheblichen Bauschäden.

Für diese Objektart bzw. – Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtimmobiliën ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

In der Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst unter der Annahme ermittelt, dass das Bewertungsobjekt bereits vollständig fertig gestellt bzw. modernisiert ist.

Aus diesem Wert wird für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzerzuschlag GEZ (z.B. abgeleitet auf der Grundlage des Verhältnisses "Ersterwerberpreise : Zweiterwerberpreise" angebracht. Von dem so ermittelten "Gestaltungs- und Erstnutzerzuschlag für das fertig gestellte Objekt" werden dann die gesamten Investitionskosten (modellkonform ermittelt in dem System, in dem auch die Herstellungskosten dieser vor der Investition betroffenen Bauteile im Sachwertverfahren ermittelt werden) sowie ggf. "sonstige investitionsbezogene Werteinflüsse" (z.B. Ertragsminderungen während der Bauzeit) in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der "Wert des fertig gestellten Objektes vor der Investition.



Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Der Unterzeichner als Bewertungs-Sachverständiger (nicht als Bauschaden-Gutachter) ist im Rahmen dieser Beauftragung nicht in der Lage eine verifizierbare Bauschadens-Analyse abzugeben.

In der Regel werden Schäden an Bestandsgebäuden nach Abschluss der Bauarbeiten durch die notwendigen Instandsetzungsarbeiten sorgfältig und nach anerkannten Regeln der Bautechnik behoben. Es sollte dennoch geprüft werden, ob wirklich alle Schäden behoben sind.

Eines könnte bleiben, der Eigentümer des Bestandsobjektes hat nun keine "original hergestellte" bzw. "ungestörte" Bausubstanz mehr, sondern nur ein instandgesetztes Gebäude. Jedem Teilnehmer am Wirtschaftsleben ist geläufig, dass bei einem deutlich kürzerlebigen Investitionsgut als einem Bauwerk, nämlich dem Auto, nach einem Unfall auch nach einer sachgerechten Instandsetzung immer noch etwas hängen bleibt. Dieser Schaden wird als "Merkantiler Minderwert" bezeichnet.

Unter dem Begriff des "merkantilen Minderwertes" wird allgemein die Minderung des Handelswertes eines Kaufobjektes verstanden, dass nach einem Schaden zwar instandgesetzt wurde, allerdings nach allgemeiner Marktgepflogenheit aufgrund des Verdachtes möglicherweise doch noch verborgen gebliebener und folglich nicht beseitigter Schäden mit einem Preisabschlag gehandelt wird. Es liegt also nicht ein konkreter, noch feststellbarer Schaden vor, sondern lediglich der nachteilige "Geruch", der dem Bewertungsobjekt noch anhaften könnte. So definiert auch der BGH in seinem Urteil vom 08.12.1977 (-VII ZR 60/76-) den Merkantilen Minderwert wie folgt: "Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung der Verkaufswertes der Sache, trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden einen den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht."

Gerade merkantile Wertminderungen üben mannigfaltige Einflüsse auf den Verkehrswert aus. Weil die Einflüsse so verschieden sind, konnte durch die Bewertungstheorie noch kein einheitliches, allumfassendes und marktgerechtes Wertermittlungssystem entwickelt werden.

Trotz der fachgerechten Schadensbeseitigung kann aber immer noch ein mehr oder weniger starker Verdacht bestehen bleiben. Es könnte befürchtet werden, dass die Nutzungsdauer möglicherweise aufgrund verborgen gebliebener Beeinträchtigungen dennoch nicht die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer erreichen könnte. Ein derartiger Einfluss wirkt natürlich auf den Verkehrswert. Ein Käufer eines solchen Grundstücks wird dies daher in sein Kalkül einbeziehen. Er wird zum Ausgleich der zwar ungewissen, aber ungünstigen Erwartung einen angemessenen Abschlag als Sicherheitspolster für ggf. anfallende zukünftigen Aufwendungen und/oder Ertragsausfälle nach seinem Wissen und Empfinden suchen. Mit zunehmender zeitlicher Distanz ist allerdings davon auszugehen, dass der Einfluss schwindet.

In der Praxis bewegt sich je nach Schadensart, Objektart und Objektalter der merkantile Minderwert zwischen 0% bis 10% des Verkehrswertes.

Der Sachverständige berücksichtigt diesen Umstand frei geschätzt mit einem Abschlag von ca. 3% des Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-360.000,00 €
• gemäß Gutachten des SV Joachim Schneider	-360.000,00 €
Summe	-360.000,00 €



„Beginn Auszug aus dem Gutachten des Sachverständigen Joachim Schneider“

Die Bauschäden und Baumängel werden getrennt nach Wohnhaus und Schwimmhalle beurteilt und entsprechend separat die Instandsetzungskosten ermittelt.

Die Kosten werden anhand der Feststellungen vor Ort und unter Verwendung der zur Verfügung gestellten Pläne geschätzt. Die Massen werden gerundet. Die Einheitspreise werden nach den BKI-Baukostenindex 2024 als Nettomittelpreise entsprechend der Regionalklasse Hanau angesetzt und mit dem aktuellen Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes auf den Stichtag 29.10.2024 angepasst.

Bauschäden- und Baumängelfeststellungen:

Allgemeine Feststellungen Wohnhaus:

Es wird vorgetragen, dass ein kontinuierlicher Wasserdruckabfall im Heizungssystem besteht.

Erkannt werden starke Durchfeuchtungen, Salpeter- und Salzausblühungen in den Kelleraußenwänden sowie auf dem Kellerinnenwandputz oberhalb des Bodenbelags. Im gepflasterten Weinkeller wird etwa 2cm aufgestautes Wasser festgestellt. Vereinzelt Schimmelpilzanhaftung werden nachgewiesen. Ein Befall mit dem gemeinen Hausschwamm ist nicht nachgewiesen.

Die Kelleraußenwand ist im Sockelbereich über dem Gelände nicht abgedichtet.

Die Wände des Kelleraußenabgangs sind ebenfalls stark durchfeuchtet. Der Putz hat sich teilweise vom Untergrund gelöst. Die Eckschutzschienen sind korrodiert.

Die Fassadenoberflächen weisen starke Ablaufspuren auf.

Die Wandanschlüsse an die Quergiebel sind nicht fachgerecht ausgeführt. In den Dachflächen mit Betonsteinen (vermutlich BRAAS Tegalit-Steine) werden keine Lüftungssteine erkannt.

Im Innenbereich werden Risse im Putz an den Außen-, wie auch Innenwänden dokumentiert.

Weiterhin treten Feuchtflecke im Bereich der Quergiebel-Seitenwänden im Übergang Dachschrägen und Außenwänden in Erscheinung. In der Ankleide wird ein durch Feuchte verursachtes Loch in der Gipskartonverkleidung festgestellt.

Die vordere Stirnseite der Erdgeschossdecke der Galerie weist mittig waagerechte Rissstrukturen auf.

Die Fliesensockel sind im Erdgeschoss an einigen Stellen lose. Dortige Feuchtmessungen weisen Feuchtigkeit unter der Estrichdämmung nach.

Die Silikon-Dichtstoffugen sind überwiegend in den Ecken abgerissen. Die Schlüsselung des Bodenaufbaus ist ein Indiz für Feuchtigkeit im Bodenaufbau.

Die Glashalteleisten der Festverglasung in der straßenseitigen Gebäudeaußenwand sind nicht vollständig.



An zwei Stellen der Garage werden Feuchtemängel im Übergang Dach zu den Außenwänden beanstandet.

Vor der östlichen Garagenwand verläuft im Kiesrandstreifen ein Kanalgrundrohr, welches weder in frostfreier Tiefe liegt, noch gegen UV-Strahlung geschützt ist.

Im Carport werden gebrochene Bodenplatten festgestellt.

Die Grundstücksmauer zum Gehweg weist auf beiden Seiten Feuchtemängel und Putzschäden auf.

Ursachen, Bewertung, Instandsetzungsmaßnahmen und Instandsetzungskosten:

Dach und Fassade:

Die Fassadenfarbdifferenzen stammen zum Großteil von Anhaftungen von Staub-, Ruß sowie organischen Stoffen. Durch die äußerst knappen Überstände der Attikablechrandabschlüsse und Schieferblenden werden die darunter befindlichen Putzflächen unterschiedlich „abgewaschen“. In den nicht regen-belasteten Wandzonen bleiben diese Anhaftungen bestehen und erscheinen dadurch dunkler.

Trotzdem werden insbesondere in diesen Wandbereichen Ablaufspuren erkannt, die auf Wasserabläufe aus den Schrägdach stammen. Da diese Wasserablaufspuren i.d.R. an Sparrenköpfen sichtbar werden, muss von Undichtigkeiten in der Unterspannbahn oder unwahrscheinlicher durch Kondensat oberhalb der Dampfbremse herrühren.

Diese Feuchtespuren werden straßenseitig auf der linken Seite des rechten Quergiebeln und garten-seitig im Gebäudeknick zwischen den zwei Quergiebeln festgestellt.

Dort werden fehlende bzw. zu geringe Abstände der Wandanschlussbleche zwischen Schieferverblendung und Dachsteine erkannt. Sehr häufig sind auch fehlerhafte Hakenfalzausbildungen an den Wandanschlussblechen bei den verwendeten flachen Betondachsteinen ohne Welle Grund für Undichtigkeiten.

Weiterhin bestehen sehr oft Probleme bei der Hinterlüftung der Dachsteine. Da der Lüftungsquerschnitt bei einer herkömmlichen Lattung 24 x 48mm zu gering ist, kann die Luft im Zwischenraum nicht abgeführt werden. Es kommt zum Kondensatanfall, der u.U. in den Dachzwischenraum und somit in den Innenraum gelangen kann.

Da eine eindeutige Mangelfeststellung nur durch Bauteilöffnungen möglich ist, wird nachfolgend nur eine Überprüfung der Dachflächen zwischen den Quergiebeln mit Überarbeitung der Wandanschlussbleche als notwendig erachtet. In den darüber liegenden Dachflächen bis zum First werden keine Feuchteschäden festgestellt. Es ist daher von einer ausreichenden Hinterlüftung auszugehen, da die Lüftungswege zum First nicht groß sind.

In dem Zug der Nachbesserung der seitlichen Wandanschlüsse müssen auch Wandanschlüsse an den Quergiebelvorderseiten hergestellt werden, wo die Dachsteine derzeit einfach eingeputzt wurden.



Zwischen den beiden Quergiebeln der Nordseite wird ein Abluftkamin der Heizung durch die Dachhaut geführt. Da nicht auszuschließen ist, dass dieser nicht fachgerecht dämmmäßig ummantelt, bzw. regendicht mit der Unterspannbahn eingedichtet wurde, ist dies zu kontrollieren und eventuell nachzubessern.

Für die Dacharbeiten ist ein Arbeits- und Schutzgerüst notwendig. Es wird als sinnvoll erachtet, dieses Gerüst auch für die sich anschließenden Fassadeninstandsetzungs- und Anstricharbeiten zu nutzen.

Arbeits- und Schutzgerüst m. Treppenaufgang

Pauschal netto ca. 7.500,- €

Dachflächen freilegen, Überprüfung der Lattung
u. Unterspannbahn, Austausch der Wandanschluss-
bleche m. Beischneiden der Dachsteine u. Schiefer-
verkleidungen, etc. 3 Facharbeiter x 40 Std. x 65,-€/Std.
inkl. An- u. Abfahrten, zzgl. Material

Pauschal netto ca. 9.000,- €

Ableben von Fenstern, Türen u. benachbarter
Bauteile, Reinigen der Fassadenflächen, Putzaus-
Besserungen, deckender Fassadenanstrich

Pauschal netto ca. 24.000,- €

Zwischensumme Dach u. Fassade: ca. 40.500,-€

Wasserverlust Heizkreislauf, Putz- und Fliesenmängel wegen Feuchtigkeit, Mauerwerksrisse:

Die Wasserverluste werden durch eine oder mehrere Undichtigkeiten im Heizkreis verursacht. Die Befahrung mit der Wärmebildkamera weist auf eine Leckage im DG-Bad hin. Daher ist eine fachgerechte Leckageortung mit Spezialgerätschaften notwendig.

Ferner werden Undichtigkeiten in den gefliesten Duschbereichen der Bäder im Dachgeschoss und in der Erdgeschoss-Einliegerwohnung mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet. Nach Aussage der Nutzer wurden die Duschtassen in den Wandbereichen nicht abgedichtet. Abgerissene Dichtstofffugen, Feuchtflecken an Wände und Deckenuntersicht in der EG-Küche belegen diese Annahmen.

Die beschädigten Heizleitungen sind zu reparieren und durch eine Druckprüfung auf Dichtheit zu testen.

Die Feuchtemessungen an den Pfeilern im Wohnzimmer bestätigen eine hohe Feuchte unter dem schwimmenden Estrich im Erdgeschoss.



Somit ist eine Estrichrocknung sowohl im Dach- wie auch Erdgeschoss notwendig.

Die Wand- und Bodenfliesen in den Duschzonen müssen zurückgebaut werden.

Die Wasserschäden in der Dachschrägen-Verkleidung im Ankleidezimmer sowie weiteren Feuchteflecken im Übergang Außenwände zur Dachschräge sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auf eine nicht luftdichte Dampfbremse zurückzuführen. Deshalb wird eine Luftdichtheitsmessung empfohlen bzw. der Rückbau der Gipskarton-Schrägenbekleidung. Nach der Sicht- und Luftdichtheitsprüfung ist die Dampfbremse nachzubessern. Die zurückgebauten Schrägenverkleidungen sind neu zu beplanken, zu spachteln, zu schleifen, zu tapezieren und zu streichen.

Geschädigte Wand- und Deckenputze sind zu erneuern. Für die gerissene Stirnseite der Galerie wird eine Blende z.B. aus Faserzementplatten oder Blech vorgeschlagen, da diese trotz Gewebeeinlage nicht dauerhaft rissfrei bleiben wird. Für diese Arbeiten ist das Glasgeländer zu demontieren und anschließend wieder zu montieren.

Die Risse in den Wänden können im Zug der Innenputzarbeiten ebenfalls gespachtelt werden. Da die fehlerhaften Wandputzstellen sich in beiden Geschossen auffinden, wird ein vollständiger Innenraumanstrich notwendig. Für die Arbeiten wird die Verwendung eines Rollgerüsts kalkuliert. Zu berücksichtigen ist das Aus- und Wiedereinräumen des Inventars und der Möbel, bzw. Abdeck- und Abklebearbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Architektur des Gebäudes mit vielen Vor- und Rücksprüngen, Materialwechsel (Mauerwerk/Beton, u.a.) es weiterhin durch nicht vermeidbare Bauwerksbewegungen zu Rissen kommen kann. Es wird die Verwendung von rissüberdeckenden Tapeten empfohlen. Da diese nicht vorhanden sind, werden diese auch nicht in den Instandsetzungskosten berücksichtigt.

Nach der Abdichtung der Duschen können die Fliesen im Verbund verlegt werden. Für diese Arbeiten müssen auch die Duschtrennwände, Brausen und Duschgarnituren demontiert und wiedermontiert werden.

Räumen u. Zwischenlagern der Möbel u. Inventar

Abklebe- und Abdekarbeiten	pauschal netto ca.	2.000,- €
----------------------------	--------------------	-----------

Leckageortung	pauschal netto ca.	1.500,- €
---------------	--------------------	-----------

Estrichrocknung m. Demontage der Fliesensockel,

Fliesen, Kernbohrungen, Trocknungsgeräte, Strom

Feuchtemessungen	pauschal netto ca.	8.500,- €
------------------	--------------------	-----------



Reparatur der Heizleitungen, inkl. Nebenleistungen		
Befüllung, Druckprüfung, etc.	pauschal netto ca.	3.000,- €
Demontage u. Wiedermontage Glasgeländer m.		
Zwischenlagerung	pauschal netto ca.	1.500,- €
Luftdichtheitsprüfung		
	pauschal netto ca.	1.500,- €
Innenputzausbesserungen, Deckenblende u.		
Dachschrägenverkleidung erneuern, Dampfbremse		
Instandsetzen, Innenwandanstrich, inkl. Rollgerüst		
	pauschal netto ca.	42.000,- €
Montage der fehlenden Glashalteleisten m. Auf-		
maß	pauschal netto ca.	1.000,- €
Duschbereiche Glastrennwände, Garnituren, etc.		
Demontieren, Fliesen entfernen, Abdichtung im		
Verbund u. Fliesenneu- bzw. Wiederverlegung,		
evtl. Bodeneinläufe, Verfugung, Dichtstofffugen,		
Wiedermontage Glastrennwände u. Garnituren		
	pauschal netto ca.	8.500,- €
Einräumen der Möbel u. Inventar, Entsorgung der		
Abklebe- und Abdeckmaterialien, Grundreinigung		
	pauschal netto ca.	<u>3.000,- €</u>
Zwischensumme Wasserschaden, Risse:	ca.	71.500,- €



Garage, Einfriedungsmauer, Carportplattenbelag:

In der Garage werden zwei Stellen mit Feuchte festgestellt. Mit hoher Wahrscheinlichkeit sind Undichtigkeiten in der Dacheindeckung Ursache. Diese Undichtigkeiten sind zu überprüfen und zu beheben.

Die Grundleitung der Garagendachentwässerung ist durch UV-Licht verblichen und dadurch versprödet. Ein Rohrbruch ist sehr wahrscheinlich. Das Rohr ist auszutauschen und wenn möglich tiefer zu verlegen. Ist dies nicht möglich, so ist ein UV-beständiges stabiles Rohr mit ausreichend Gefälle zu verlegen. Eine Überdeckung mit Schotter ist vorteilhaft.

Der Plattenbelag im Carport ist für die auftretenden Lasten durch Fahrzeuge nicht geeignet, da die Platten zu dünn gewählt wurden. Ein Austausch gegen ausreichend belastbare Platten oder Pflaster ist notwendig.

Die gemauerte Einfriedungsmauer weist trotz erst kürzlichem Neuverputz, Ablösungen und Blasen auf. Es liegen zwei Gründe hierfür vor. Die Schäden und Mängel im Sockelbereich auf beiden Mauerseiten sind durch die Kapillareigenschaft der verwendeten Mauersteine sowie des saugfähigen Verputzes entstanden. Die Schäden unterhalb der Betonplattenabdeckung rühren durch nicht wasserdichte Fugenstöße her.

Der Feuchteschutz von oben kann durch den Einbau einer Abdichtung zwischen dem oberen Abschluss des Mauerwerks zur Unterseite der Abdeckplatten erfolgen. Gegen kapillar aufsteigende Feuchte müsste prinzipiell ebenfalls eine Horizontalsperre eingefügt werden. Dies ist entweder durch Schleierinjektion oder das horizontale Eintreiben von Blechen möglich. Da diese Leistungen für eine Einfriedungsmauer nicht wirtschaftlich erscheinen, wird ein Sockelneuverputz mit einem Sanierputz als praktikabel angesehen, der über eine Feuchteregulierung verfügt und eine ausreichende Feuchteaufnahme mit Abtrocknung bietet.

Überprüfung der Dachdeckung mit Reparatur

	geschätzt	pauschal netto ca.	2.000,- €
Austausch des Entwässerungsrohrs mit Erd- u.			
Schotterarbeiten		pauschal netto ca.	1.000,- €
Rückbau des Carportbelags m. Unterbau inkl.			
Entsorgung, Auskoffern, Planum, Unterbau			
Einbringen, Pflaster im Splittbett verlegen u.			
Einsanden		pauschal netto ca.	4.000,- €
Putzausbesserungen und Wandanstrich in der			
Garage		pauschal netto ca.	2.500,- €



Demontage der Einfriedungsmauer-Abdeckplatten

Horizontalabdichtung m. Entkopplungsmatte,

Wiederverlegung der Abdeckplatten

Pauschal netto ca. 1.500,- €

Sockelputz u. losen Putz abschlagen, Sanierputz-

auftrag, diffusionsoffener Sockelanstrich, Putz-

schäden ausbessern, Anstrich erneuern

pauschal netto ca. 3.000,- €

Zwischensumme Garage, Einfriedungsmauer,

Carportplattenbelag: ca. 14.000,- €

Kellerundichtigkeit:

Es wird festgestellt, dass im Keller fast alle Außenwände starke Durchfeuchtungen mit Ausblühungen im Putz besitzen. Ein großer Teil des Gebäudes ist gartenseits nicht unterkellert. Eine Abdichtung von außen ist durch die Überbauung nicht möglich. Eine Schleierinjektionsabdichtung unterhalb des Wohnzimmers war erfolglos. Dies liegt mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit an der Kellerwandausführung aus Mauerwerk. Diese wurden Jahr der Errichtung meistens mit einem Zementputz und einem Bitumenanstrich versehen. Nach 60 Jahren ist die für das Sumpfgelände nicht ausreichend gewählte Abdichtung nicht mehr funktionsfähig. Auch ist mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Feuchteintrag über die Bodenplatte anzunehmen. Dies belegt das aufgestaute Wasser auf dem Boden des Weinkellers.

Der Keller ist in großen Teilen nicht entsprechend seiner Bestimmung nutzbar. Durch das Ausschwemmen von Mörtel können mögliche Einflüsse auf das Mauerwerk die Standfestigkeit mindern. Ferner können dauerhafte Feuchteinwirkung zu Korrosionsschäden in der Bewehrung von Stahlbetonbauteilen führen. Auch in Hinblick des hochwertigen Gebäudegesamteindrucks ist eine Trockenlegung des Kellers zu befürworten.

Somit ist technisch nur eine komplexe Innenabdichtung der Außenwände und Bodenplatten zielführend.

Die Innenseiten der Wände und die Oberseiten der Bodenplatten sind nach DIN 18534-1 lückenfrei abzudichten.



Es wird der Rückbau des Estrichs und der Wandputzflächen notwendig. Da das meiste des von außen eindringendem Wasser im Boden- und Sockelbereich anfallen wird, sollte dieses über eine Flächen- drainage in einen Pumpensumpf (z.B. im Heizraum) geleitet werden. Auf diese Drainage wird eine Abdichtung vollflächig verlegt, die an den Wänden hochgezogen wird. Zur Herstellung eines Gegen- drucks z.B. Blasenbildungen und Ablösen vom Untergrund ist ein Zementestrich als Auflast einzubrin- gen. Dieser kann entsprechend der Nutzung mit Fliesen belegt werden. Als Wandverkleidung emp- fehlen sich gemauerte Vorwände aus Kalksandsteinplansteinen. Diese können verputzt und gestri- chen werden. Zu berücksichtigen sind Horizontalabdichtung in den Trennwänden sowie die vertikale Abdichtung von Trennwänden zu den Außenwänden.

Da für die Arbeiten sämtliche Türen samt Zargen hinderlich sind, müssen diese erneuert werden. Da der Bodenaufbau höher ist, müssen diese individuell angepasst werden.

Weiterhin besteht eine Kelleraußenwanddurchfeuchtung im Wasch- und Trockenraum durch die feh- lende Abdichtung des Kelleraußenabgangs. Die Kelleraußentreppenstufen und die Spritzwasserzo- nen der Treppenabgangswände sind gleichfalls abzudichten. Danach kann ein Stufenbelag mit Drai- nageunterbau verlegt und die Wandflächen neu verputzt werden.

Rückbau der Bodenbeläge u. Estrich m. Entsorgung

pauschal netto ca. 10.000,- €

Abstemmen der Putzflächen m. Entsorgung

pauschal netto ca. 12.500,- €

Verlegen einer Flächendränage, Pumpensumpf m.

Doppelpumpenanlage inkl. Signaleinrichtung

pauschal netto ca. 8.500,- €

Boden- u. Wandabdichtung

pauschal netto ca. 15.000,- €

Vertikal- und Horizontalabdichtungen (Injektionen)

pauschal netto ca. 35.000,- €

Zementestrich einbringen

pauschal netto ca. 10.000,- €

KS-Vorwand errichten

pauschal netto ca. 8.500,- €

Wandputz m. Anstrich

pauschal netto ca. 13.500,- €

Fliesenbelag verlegen inkl. Sockel u. Verfugung

pauschal netto ca. 12.000,- €



Zulage für Erschwernisse z.B. Installationsumbauten Heizung, Sanitär u. Elektro	pauschal netto ca.	10.000,- €
Innentüren u. Kelleraußentür	pauschal netto ca.	9.500,- €
Kelleraußenbelag zurückbauen u. seitlich lagern Wandputz abschlagen, Untergrund vorbereiten	pauschal netto ca.	1.000,- €
Treppenstufen u. Wandsockel abdichten, Ent- kopplungsmatte verlegen u. Wiederverlegung der Naturstein-Setz- u. Trittstufen inkl. Sockel	pauschal netto ca.	1.500,- €
Wandputz m. Anstrich	pauschal netto ca.	<u>1.500,- €</u>
Zwischensumme Kellerabdichtung	ca.	148.500,- €

Zusammenstellung der Zwischensummen:

Zwischensumme Dach u. Fassade:	ca.	40.500,- €
Zwischensumme Wasserschaden, Risse:	ca.	71.500,- €
Zwischensumme Garage, Einfriedungsmauer, Carportplattenbelag:	ca.	14.000,- €
Zwischensumme Kellerabdichtung	ca.	148.500,- €
10 % Baunebenkosten (z.B. Architekt, Bauleiter)	ca.	27.500,- €
Gesamtsumme Instandsetzung netto	ca.	302.000,- €
Gesamtsumme Instandsetzung brutto	ca.	360.000,- €

Ende Auszug aus dem Gutachten des Sachverständigen Joachim Schneider



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	1	Wohnung	511,65		7,00	3.581,55	42.978,60
	2	Einlieger- wohnung	77,54		7,50	581,55	6.978,60
Garage	3			2,00	100,00	200,00	2.400,00
Carport	4	Carport		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			589,19	4,00		4.463,10	53.557,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		53.557,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	12.222,58 €
jährlicher Reinertrag	=	41.334,62 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 465.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	6.975,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	34.359,62 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 49 Jahren Restnutzungsdauer	×	34,525
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.186.265,88 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	465.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	1.651.265,88 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	1.651.265,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	360.000,00 €
Ertragswert	=	1.291.265,88 €
	rd.	1.290.000,00 €



4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Der Mietspiel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau hat eine Gültigkeit bis zum 30.04.2026 für Wohnungen größer 105 m² liegen zwischen 7,93 €/m² und 9,90 €/m² an.

Mietangaben mit Wohnflächen größer als 120 m² sind nicht in ausreichender Qualität vorhanden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich¹ je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Netto-Kaltmieten für Wohnungen größer 120 m² liegen im Postleitzahlgebiet zwischen 8,71 €/m² bis 20,00 €/m².

Die Miete wurde gewürdigt und bedingt durch die Größe mit 7,00 €/m² sachverständig bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	298,00
Instandhaltungskosten	20,00	----	8.595,72
Mietausfallwagnis	2,00	----	859,57
Summe			9.753,29

- für die Mieteinheit Wohnung Einlieger :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	298,00
Instandhaltungskosten	20,00	----	1.395,72
Mietausfallwagnis	2,00	----	139,57
Summe			1.833,29



- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	78,00
Instandhaltungskosten	12,00	----	288,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	48,00
Summe			414,00

- für die Mieteinheit Carport :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	78,00
Instandhaltungskosten	10,00	----	120,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	24,00
Summe			222,00

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises von 2024 hat einen Liegenschaftszinssatz von 1,3% (Standardabweichung +/- 1,4) für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 1,5% bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **1.320.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **1.290.000,00 €**

ermittelt.



4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,90 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,80 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,30 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,80 (a) \times 0,60 (b) = 0,480$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,90 (c) \times 0,30 (d) = 0,270$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[1.320.000,00 \text{ €} \times 0,270 + 1.290.000,00 \text{ €} \times 0,480] \div 0,750 = \text{rd. } 1.300.000,00 \text{ €}$.



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 63454 Hanau, Hochstädter Landstraße 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	4141	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kesselstadt	17	3/19

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 mit rd.

1.300.000 €

in Worten: eineMilliondreihunderttausend Euro

./. ca. 3% Abschlag merkantiler Minderwert¹ (39.000 €)

rd. 1.260.000 €

in Worten: eineMillionzweihundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schlüchtern, den 04. März 2025


Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad



¹ Seite 27



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,- EUR begrenzt.

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.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Hanau, Hochstädter Landstraße 17**Flur **17**Flurstücksnummer **3/19**Wertermittlungstichtag: **04.03.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	414,44	1.122,00	465.000,00
Summe:			414,44	1.122,00	465.000,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	3.052,99	826,63	589,19	1963	70	49	
Gesamtfläche	Garage		43,17		1963	50	39	
Gesamtfläche	Carport		32,44		1986	40	20	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	53.557,20	12.222,58 € (22,82 %)	1,50	0,90	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	789,22 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-611,01 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.206,42 €/m² WF/NF

Ergebnisse	
Ertragswert:	1.290.000,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	1.320.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	1.300.000,00 €
Wertermittlungstichtag	04.03.2025

Die veröffentlichten Vergleichskaufpreise des Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises von 2024 gehen nur bis zu einer Wohnfläche von 250 m² und sind somit nicht belastbar. Zur weiteren Plausibilisierung wurde der Rohertragsfaktor hinzugezogen. Hierbei handelt es sich um den Quotienten aus dem Verkehrswert und dem jährlichen, marktüblich erzielbaren Rohertrag (1.681.000 € / 53.557 € = 31,38 – ohne Berücksichtigung der BoG's). Der Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises hat bei der Auswertung der Marktdaten 2024 einen Rohertragsfaktor für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser von 30,1 +/- 6,2 abgeleitet. Der ermittelte Verkehrswert ist somit plausibel. Es handelt sich um eine gute Immobilie in einer guten Lage.



5 Rechtsgrundlagen

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

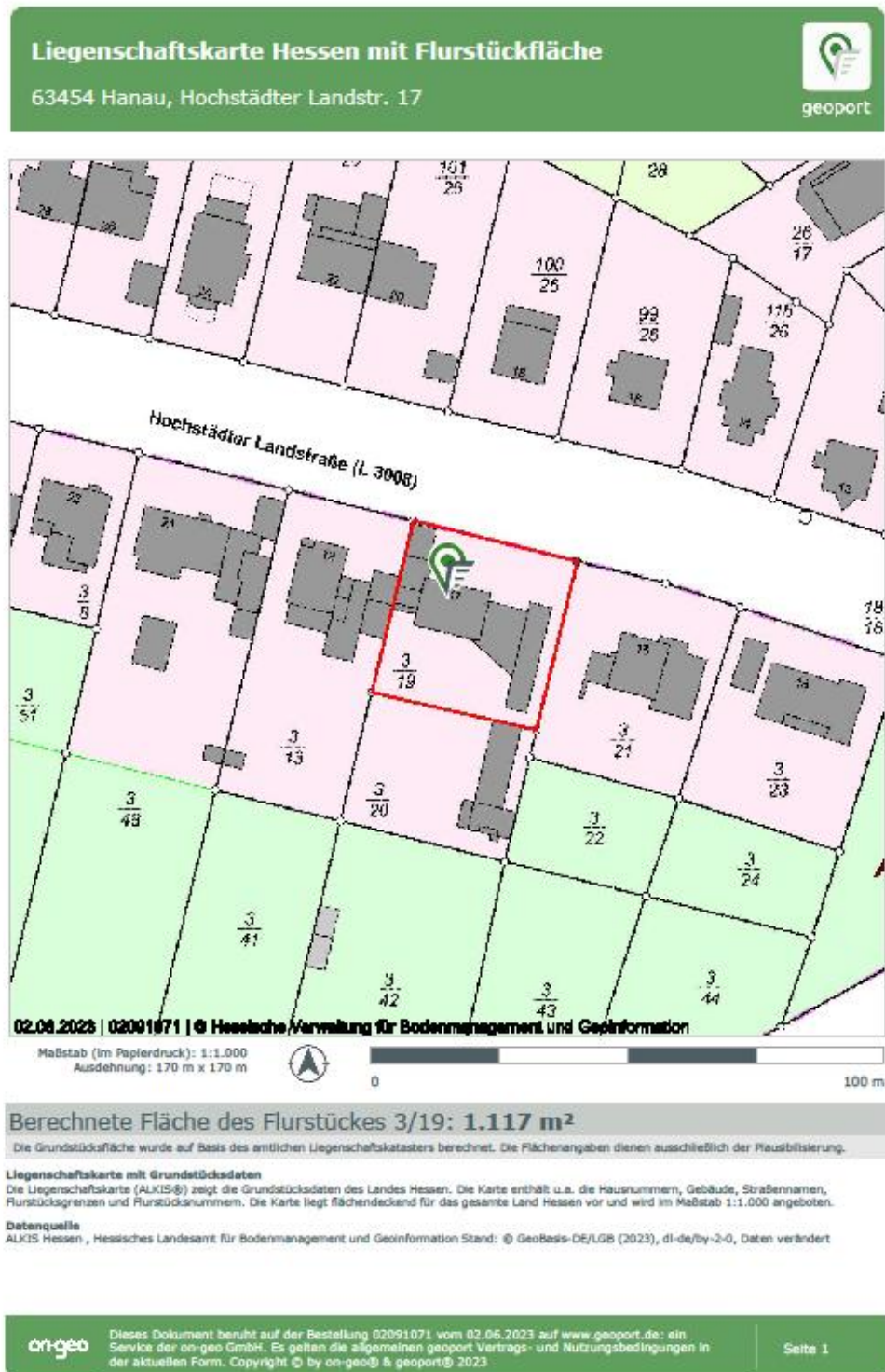


6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Luftbildaufnahme
- Anlage 03: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 04: Wohn- und Nutzflächenberechnungen gemäß Baupläne
- Anlage 06: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 07: Wohnlage kompakt
- Anlage 08: Zeitreihe Mietpreise
- Anlage 09: Standortanalyse Wohnen
- Anlage 10: Beschreibung Mikrolage
- Anlage 11: Sachwertfaktor
- Anlage 12: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 13: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1




**Anlage 2: Luftbildaufnahme**


Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hessen

63454 Hanau, Hochstädter Landstr. 17





geoport




02.06.2023 | 02091071 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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

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

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



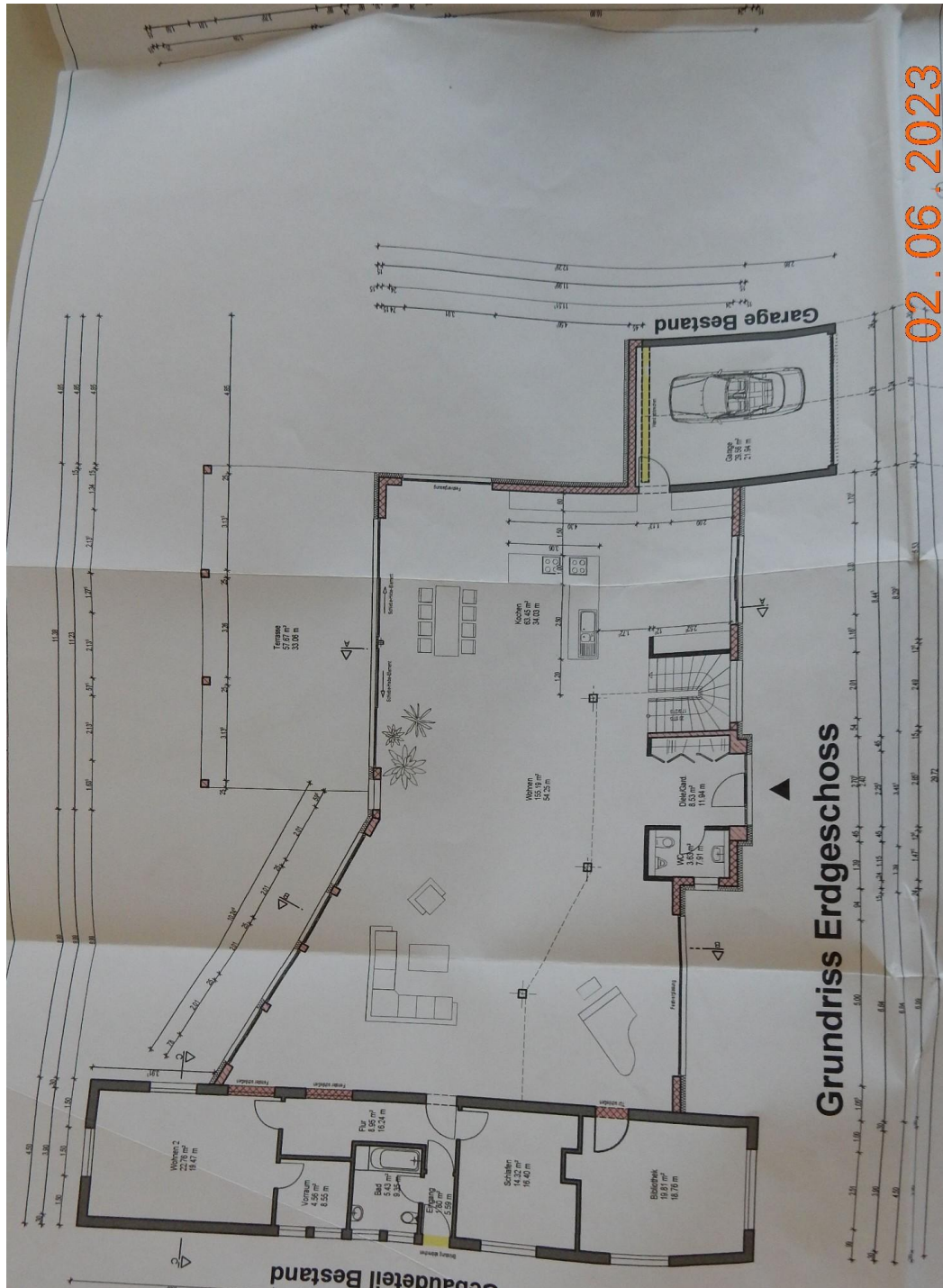
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02091071 vom 02.06.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1



Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 4

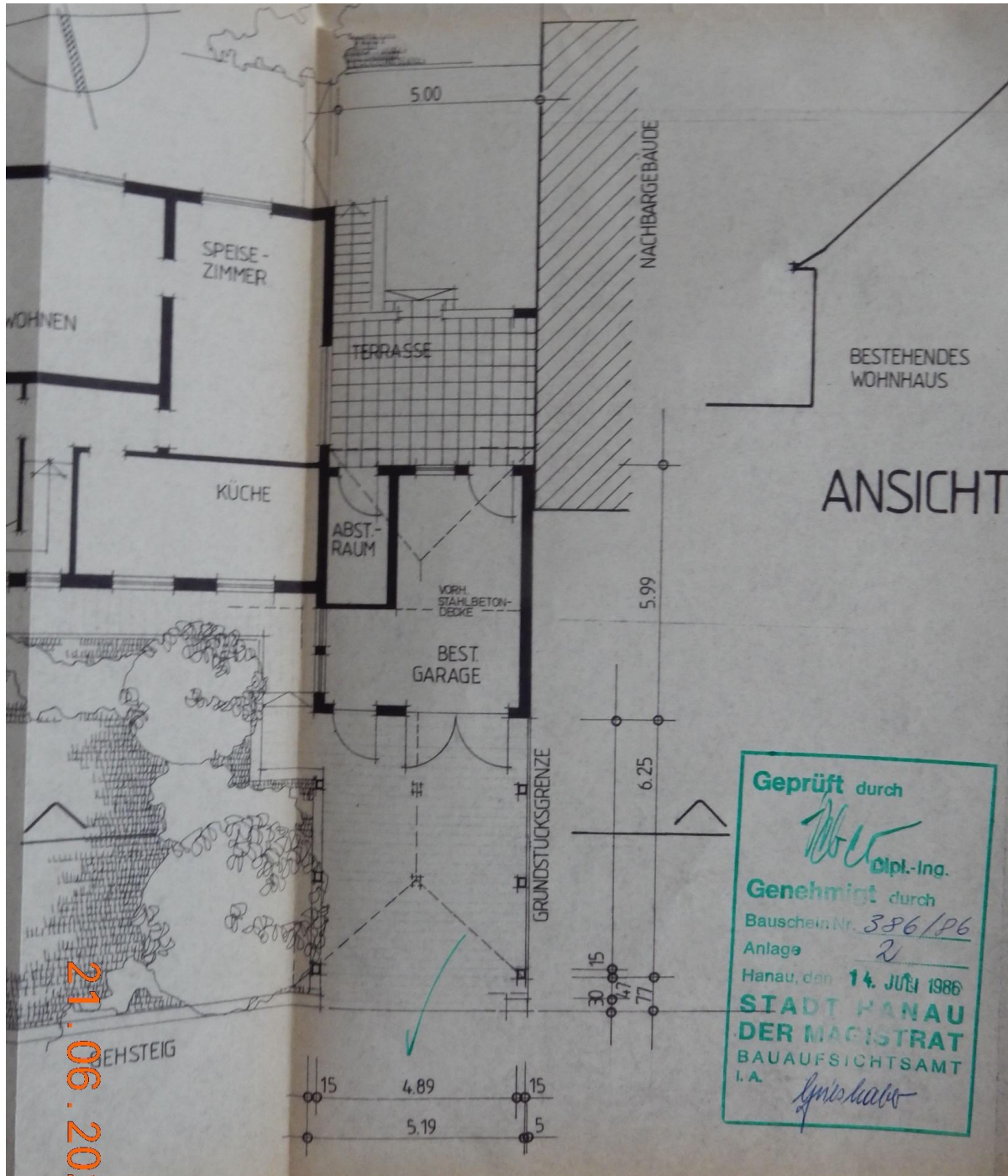


Erdgeschoss



Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

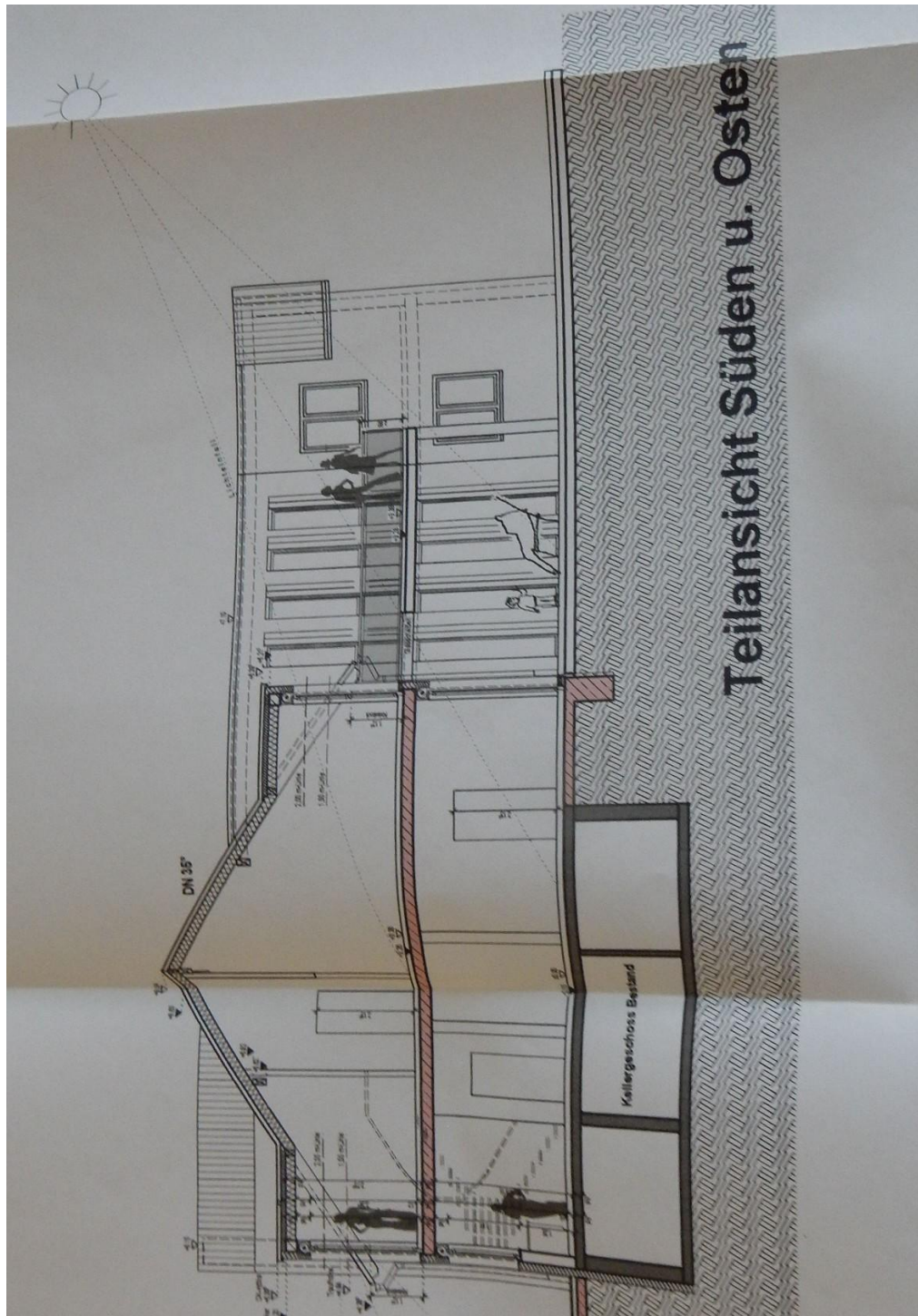
Seite 3 von 4



Garage/Carport

Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Seite 4 von 4



Schnitt

Anlage 13: Fotos

Seite 1 von 2



Feuchtigkeitsschaden Keller



Feuchtigkeitsschaden Keller



Feuchtigkeitsschaden Keller



Feuchtigkeitsschaden Keller

Anlage 13: Fotos

Seite 2 von 2



Feuchtigkeitsschaden Keller



Feuchtigkeitsschaden im Dachgeschoss



Feuchtigkeitsschaden im Fußboden



verwitterter Putz