

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Hanau; AZ: 42 K 11/22

04.10.2022



Einfamilienhaus
Wohnfläche rd. 140 m²

Verkehrswert: 324.000,00 €

GUTACHTEN

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Klein-Auheim Blatt Nr. 4219
Flur 1, Flurstück 141/1
Hof- und Gebäude, Größe 410 m²

Schulstraße 6 in 63456 Hanau

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.09.2022

Ausfertigung Nr. 5 (5)

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon
ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Hanau
AZ: 42 K 11/22

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
01.09.2022
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Schulstraße 6 in 63456 Hanau
Baujahr Wohnhaus:	Vor 1949 (Annahme des SV)
Grundstücksgröße:	410 m ²
Lage:	Stadtteil Klein-Auheim, zentrale gute Lage
Detailangaben:	Wohnfläche ca. 140 m ² , Fassade Wärmedämmverbundsystem, Balkon, Garten
Objektzustand:	In Teilbereichen besteht Instandhaltungsstau
Wohnfläche rd.:	140 m ² (ohne Gewähr; z.T. grob überschlägig ermittelt/geschätzt)
Vermietung/Nutzung:	Eigennutzung/Vermietung an Angehörige
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (hier Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.) rd.:	20.000,00 €
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung:	18.000,00 € (rd. 5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts)
Verfahrenswert / Sachwert rd.:	324.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	324.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Privatrechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	6
3.1	Lage	6
3.2	Grund und Boden	8
3.3	Wohngebäude	10
3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen u.a.	13
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
4.1	Verkehrswert	17
4.2	Verfahrenswahl	17
4.3	Bodenwert	19
4.4	Daten zur Wertermittlung im Sachwertverfahren	21
4.5	Sachwertberechnung	30
4.6	Verfahrensergebnis	31
4.7	Verkehrswert	31
5	ANHANG	33
5.1	Verzeichnis des Anhangs	33
5.2	Lageplan	34
5.3	Grundrisse	35
5.4	Schnitt	37
5.5	Wohnflächenberechnungen	38
5.6	Rechtsgrundlagen	39
5.7	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	40
5.8	Erläuterungen der Wertermittlungsverfahren	41
6	FOTOS	43

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau
Nussallee 17, 63450 Hanau

Aktenzeichen: 42 K 11/22

Auftrag: vom 10.06.2022
Beschluss: vom 11.04.2022 und vom 10.06.2022

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Klein-Auheim Blatt 4219 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
Klein-Auheim	1	141/1	Hof- und Gebäudefläche, Schulstr. 6	410

Xxx-Xxx Xxx, xxxxx, xxxxx

- Schuldner -

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [1] Beglaubigte Abschriften der Schätzungsanordnung
- [2] Grundbuchblattabschrift (Kopie)
- [3] Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kopie)
- [4] Baulastenauskunft (Kopie)

Unterlagen der Gläubigerin: Nichtzutreffend.

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend.

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [5] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG)
- [6] Schriftliche Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau
- [7] Bodenrichtwertauskunft (online - Geoportal Hessen)
- [8] Online-Auskunft zu Bebauungs- und Flächennutzungsplänen der Stadt Hanau
- [9] Objektunterlagen aus der Bauakte der Stadt Hanau (in Kopie)

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	01.09.2022
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Herr Xxx Xxx Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	01.09.2022 (Tag des Ortstermins)
Hinweis des SV:	Bei der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang ins Innere des Anwesens gewährt. Das Gutachten wird daher auf Grundlage des äußeren Anscheins und der vorliegenden Objektunterlagen erstattet.

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch von Klein-Auheim
Blatt Nr. 4219

Datum des Abrufs: 10.06.2022
Letzte Eintragung vom: 20.04.2022

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke

- 1 Gemarkung Klein-Auheim
Flur 1, Flurstück 141/1
Hof- und Gebäudefläche
Schulstr. 6
410 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 6 zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 1 Xxx, Xxx-Xxx
geb. am xx.xx.xxxx

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 9 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau - Zwangsverwaltung-, 42 L 3/22); eingetragen am 11.04.2022. ...

- 11 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau Zwangsversteigerung, 42 K 11/22); eingetragen am 20.04.2022. ...

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in der Dritten Abteilung des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

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.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt): Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk: Darmstadt
Landkreis: Main-Kinzig-Kreis
Ort: Hanau (102.426 Einwohner*innen; Stand 6/2022¹)

Hanau liegt im Osten des Rhein-Main-Gebiets, an der Mündung der Kinzig in den Main, und ist die größte kreisangehörige Stadt Hessens. Nächstgelegene größere Städte sind im Westen Frankfurt a. Main in ca. 25 km und Offenbach a. Main in ca. 15 km Entfernung. Hanau besteht aus den Stadtteilen Innenstadt, Nordwest, Südost, Lamboy, Steinheim, Klein-Auheim, Großauheim, Wolfgang, Mittelbuchen und Kesselstadt.

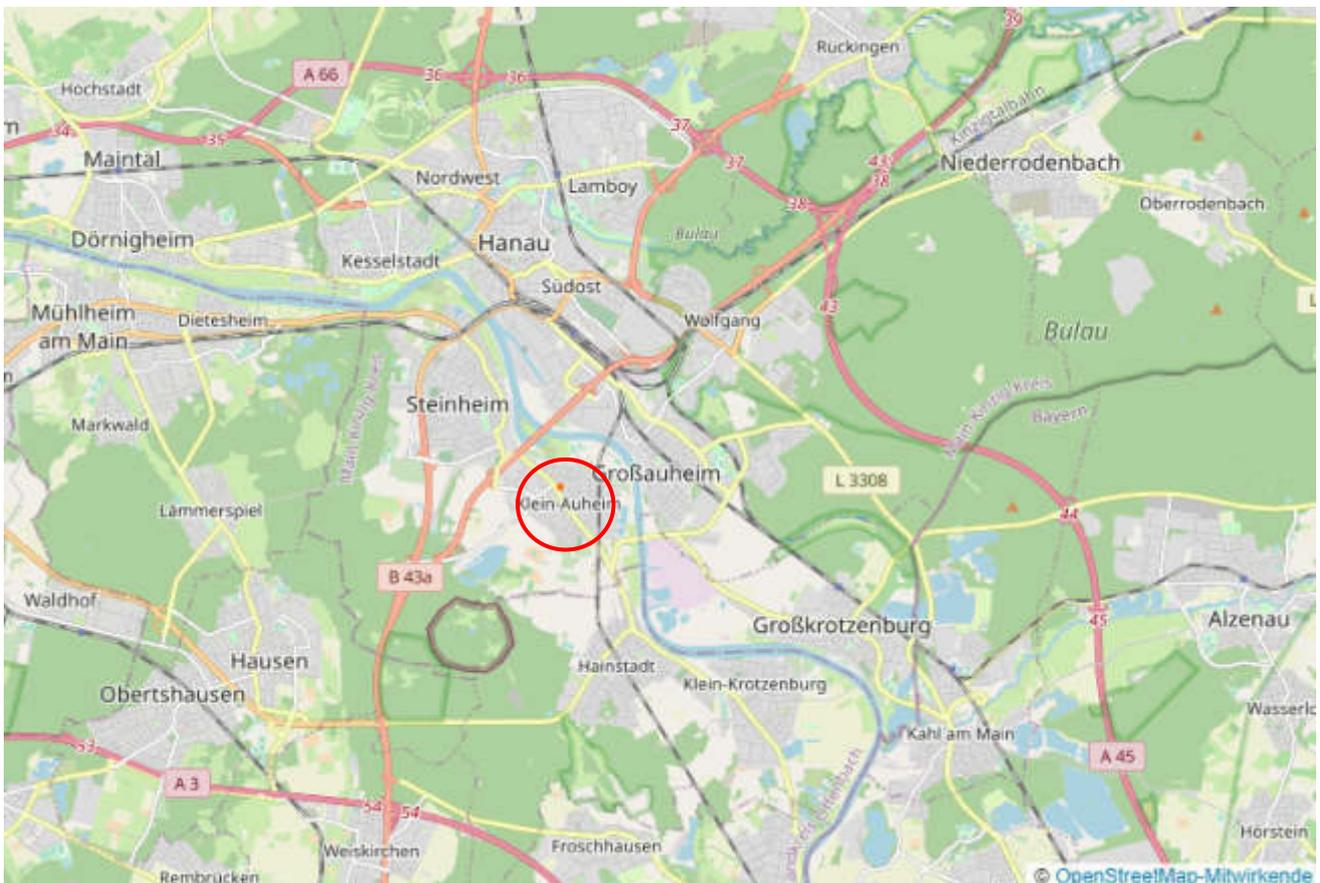


Abb. 1: Übersichtskarte (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way>; Zugriff am 13.09.2022;
Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Roteintragung d.d. SV)

Hanau gehört zum Ballungsraum Frankfurt, der sich im Regionalverband FrankfurtRheinMain organisiert hat. Die ehemalige Residenzstadt wurde durch Luftangriffe 1944/1945 weitgehend zerstört und ist seit ihrem Wiederaufbau in stark veränderter Form wieder wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region Main-Kinzig und ein bedeutender Verkehrs-, Industrie- und Technologiestandort mit einem überdurchschnittlich hohen

¹ Quelle: Stadt Hanau, <https://www.hanau.de/stadtentwicklung/statistik/index.html>

Bruttoinlandsprodukt in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main. Hanau verfügt über eine ausgezeichnete bildende, soziale, medizinische und öffentliche Infrastruktur.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Stadtteil: Klein-Auheim

Klein-Auheim wurde 1974 im Zuge der Gebietsreform zu Hanau eingegliedert und hat heute 7.847² Einwohner*innen. Es liegt etwa 4 km südlich von Hanaus Innenstadt und grenzt an die Stadtteile Steinheim und Großauheim. Im Umland ist Klein-Auheim u.a. wegen seines großflächigen Wildparks „Alte Fasanerie“ bekannt, der 1710 vom Kurfürsten Franz von Schönborn angelegt wurde. Die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße 43a führt nordwestlich an Klein-Auheim vorbei und bindet den Ort an das überregionale Autobahnnetz an. Der Bahnhof Hanau-Klein-Auheim bietet einen Anschluss an die Odenwaldbahn. Außerdem bedienen mehrere Buslinien der Hanauer Straßenbahn AG den Stadtteil. Sowohl im Nordwesten als auch im Osten von Klein-Auheim liegen kleinere Gewerbegebiete.

Das zu bewertende Anwesen befindet sich zentral in Klein-Auheim nahe der L3065. Die Nachbarschaftsbauung besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 240 m, der Bahnhof ca. 800 m entfernt. Eine Grundschule befindet sich in fußläufiger Entfernung, Einkaufsmöglichkeiten sind im Umkreis von ca. 300 m vorhanden. Die innerörtliche Lagequalität ist als gut zu bewerten.

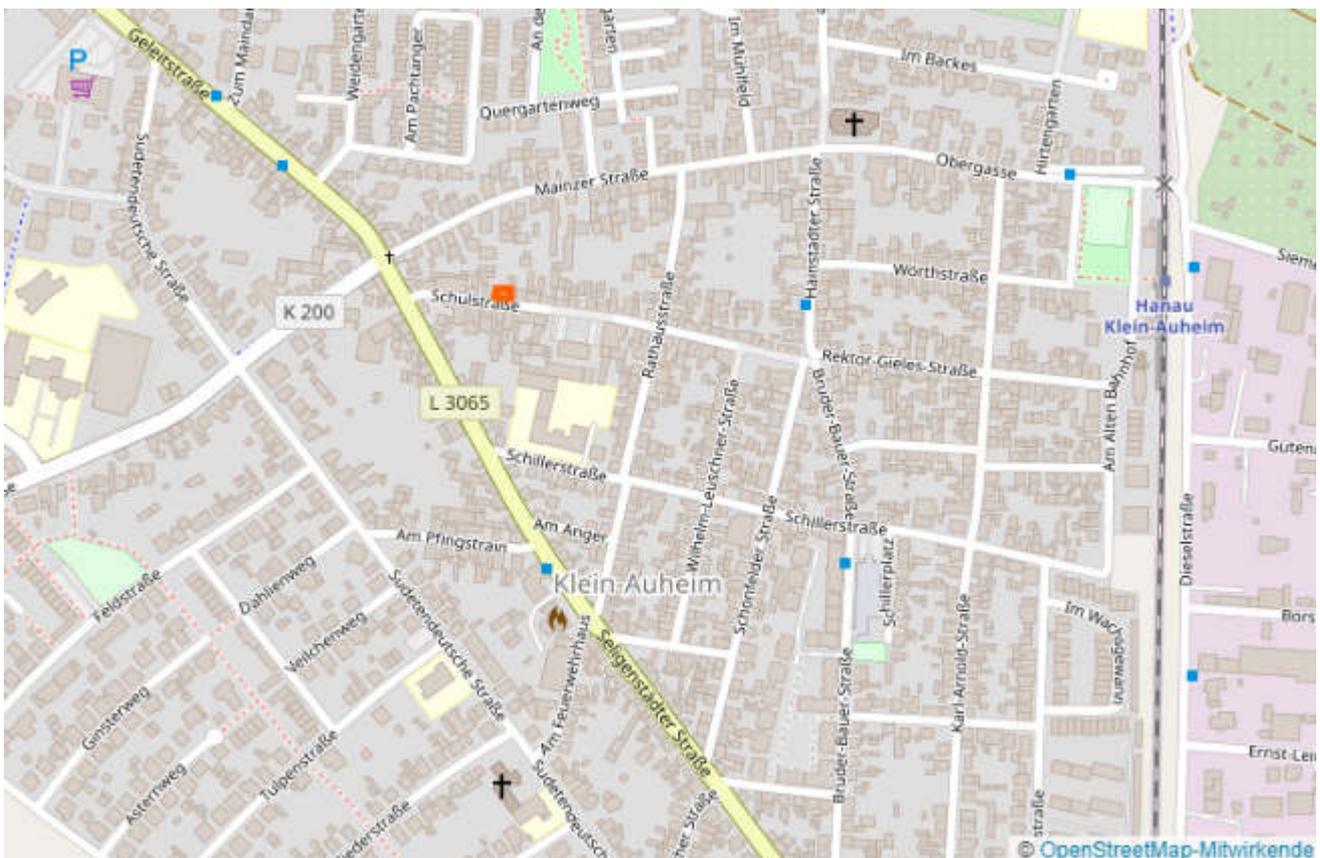


Abb. 2: Innerörtliche Lage im Stadtteil Klein-Auheim (o. Maßstab), Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.org/>; Zugriff am 13.09.2022

² Quelle: Stadt Hanau, <https://www.hanau.de/stadtentwicklung/statistik/index.html>

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstücksform und Topografie:	Nahezu rechteckige Grundstücksform, überwiegend eben
Fläche:	410 m ²
Länge (Straßenfront) ca.:	13 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	32 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) erfolgt über die Schulstraße.
Straßenart:	Die Schulstraße ist je nach Abschnitt unterschiedlich gestaltet. Auf Höhe des Bewertungsobjekts handelt es sich um eine asphaltierte Anliegerstraße und Einbahnstraße. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt in diesem Bereich 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden, Parkmöglichkeiten stehen in begrenzter Anzahl zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitig an Nachbargebäude (Flurstück 166/1) angebautes Wohnhaus. Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, erbrachte die Abfrage des zu bewertenden Grundstücks Flur 1, Flurstück 141/1, Schulstraße 6 in Hanau keinen Eintrag in der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen. Darüber hinaus gibt es zu diesem Grundstück zurzeit keinen Altlastenvorgang in der Behörde.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises bzw. bei der entsprechenden Kommune vorliegen.</p> <p>Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen.</p>

3.2.4 Öffentlich-Rechtliche Situation

3.2.4.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hanau, Bauaufsichtsamt, sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

3.2.4.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Gemäß online-Abfrage bei der Stadt Hanau befindet sich das Grundstück Schulstraße 6 nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Bauvorhaben sind demnach gemäß §34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als Mischbaufläche ausgewiesen.

3.2.4.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz nach §2 DSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hanau ist das Anwesen Schulstraße 6 nicht im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen, Stadt Hanau, erfasst. Umgebungsschutz nach § 18 (2) HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) zu einem Baudenkmal besteht nicht.

3.2.4.4 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. 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.

3.2.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

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.

3.3 Wohngebäude

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf Erkenntnissen der äußeren Inaugenscheinnahme durch den SV am Ortstermin am 01.09.2022 sowie den vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte der Stadt Hanau). Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Unterlagen (Grundrisse, Schnitt) mit den Örtlichkeiten am Ortstermin in Teilbereichen nicht übereinstimmen. Außerdem wurde dem Sachverständigen am Ortstermin kein Zugang zu den Innenräumen des Gebäudes gewährt. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Unsicherheiten bzgl. der Ausführungsqualitäten/Ausstattung und Beschaffenheit werden mit entsprechenden Sicherheitsabschlägen berücksichtigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Einfamilienhaus, bestehend aus Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG). Das Gebäude ist teilunterkellert.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr nicht bekannt (SV Schätzung vor 1949)
Erweiterungen/Umbauten etc.:	Gemäß vorliegender Objektunterlagen (Bauantrag) war im Jahr 2018 der Anbau eines Treppenhauses im Hof sowie die Dachstuhlerneuerung mit Ausbau des DG zu einer weiteren Wohneinheit geplant. Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme wurde diese Planung bisher nicht umgesetzt.
Nutzung:	Wohnnutzung
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS); auf der Südseite des Gebäudes Sockelverkleidung aus keramischen Fliesen, im Eingangsbereich auf Höhe des Erdgeschosses verglaste Betonwaben-Elemente; auf der Nordseite mit Balkon im OG, Satteldach mit Dachgauben (Nord- und Südseite)

3.3.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Konventionelle Bauweise
Umfassungswände:	Konventionelle Bauweise mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Angaben liegen nicht vor.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (über EG)
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung 3 Gauben auf der Südseite (Straßenseite), 1 Gaube auf der Nordseite
Geschosstreppen:	Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf

Treppenhaus:	Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Grundstückszugang (Südseite):	Zweiflügeliges Eingangstor aus Metall mit Lichtausschnitten, Klingel- und Gegensprechanlage Der Hauseingang befindet sich in der Hofdurchfahrt.
Gebäudeeingang (Westseite, in der überdachten Hofeinfahrt):	Holztür mit Lichtausschnitten, massive Außentreppe mit Stahlgeländer
Balkon OG:	Überdachung aus Metallprofilen mit Wellblechplatteneindeckung.

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster, z.T. Rollläden
Wohnungseingangstüren:	Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Zimmertüren:	Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache Elektroinstallation (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Heizungsanlage:	Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Heizkörper:	Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor.

3.3.7 Wohnung

3.3.7.1 Vorbemerkungen

Die Räumlichkeiten konnten vom SV nicht besichtigt werden. Unterlagen/Angaben über die Innenausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird (wertermittlungstheoretisch) eine einfache bis mittlere Ausstattung (Ausstattungsstufe 2,5) unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Risikoabschlag gewürdigt.

3.3.7.2 Generelle Angaben

Räumliche Aufteilung Erdgeschoss:	Zwei Zimmer, Küche, Bad, Flur (Annahme des SV)
-----------------------------------	--

Obergeschoss:	Vier Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon (Annahme des SV)
Grundrissgestaltung:	Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung (Annahme des SV)
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend (Annahme des SV)

3.3.8 Wohnflächen

In den von der Stadt Hanau vorgelegten Objektunterlagen aus der Bauakte befindet sich u.a. eine Wohnflächenberechnung von 2018, die die geplanten Umbaumaßnahmen enthält. Vom äußeren Anschein sind diese bisher nicht umgesetzt worden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der nachfolgend aufgeführten Wohnflächen wird sachverständigenseits ausdrücklich nicht übernommen.

Wohnfläche EG rd.:	58 m ²
Wohnfläche OG rd.:	82 m ²
Wohnfläche gesamt rd.:	140 m²

3.3.9 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Außentreppen, Dachgauben, Balkon (OG) mit Balkonüberdachung, Abstellraum unterhalb des Balkons
Besondere (technische) Einrichtungen:	Nichtzutreffend.

3.3.10 Bewegliche Sachen (Zubehör, sonstige bewegliche Sachen)

Zubehör (§97 BGB):	Nichtzutreffend.
Sonstige bewegliche Sachen:	Nichtzutreffend.

3.3.11 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Wesentliche wertbeeinflussende bauliche Veränderungen:	Angaben liegen nicht vor. Augenscheinlich wurde ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht.
--	--

3.3.12 Vermietungssituation

Gemäß Vortrag des Anwesenden (Vater des Schuldners) am Ortstermin sei das Wohnhaus an ihn vermietet. Angaben über die Miethöhe bzw. Mietverträge liegen nicht vor.

3.3.13 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich nicht.

3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen u.a.

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Sitz- und Wegeflächen (Pflaster), Einfriedungen (Mauern, Zaun) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Aufwuchs

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 Gutachterstattung 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 gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungstichtag 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 Bauschaden 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**

Außen

- z. T. Fassade schadhaft (Putzabplatzungen, Feuchteschäden, Betonwaben-Elemente überholungsbedürftig)
- z. T. Unterseite der überdachten Hofdurchfahrt schadhaft
- z. T. Holzwerk an Dachgauben überholungsbedürftig
- Eingangstor z.T. schadhaft
- Fenster überholungsbedürftig



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft; Putz-/Feuchteschäden im Sockelbereich



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft; Abstellraum



Abb. 5: Foto des SV; z. T. Fassade schadhaft



Abb. 6: Foto des SV; z. T. Betonwaben-Elemente überholungsbedürftig



Abb. 7: Foto des SV; z.T. Unterseite der Hofdurchfahrt schadhaft



Abb. 8: Foto des SV; z. T. Holzwerk Dachgauben überholungsbedürftig

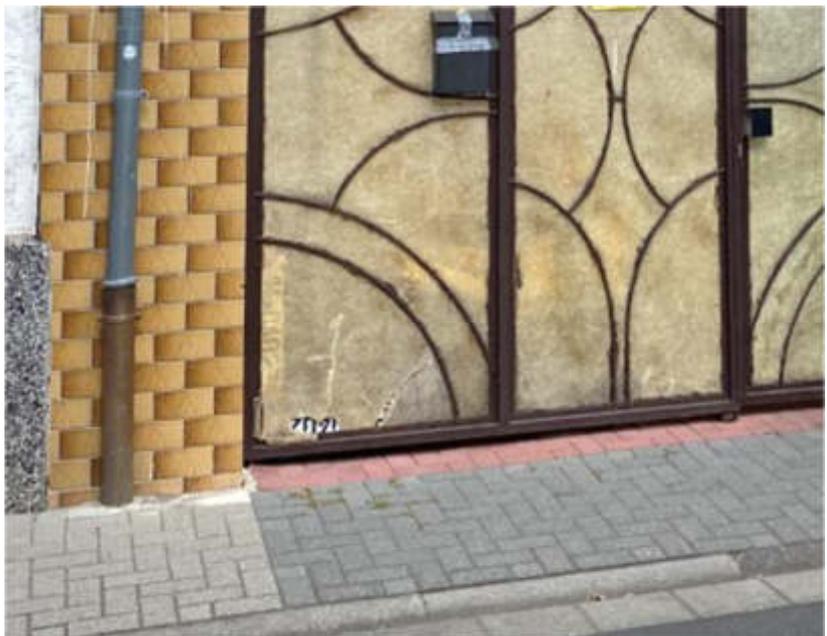


Abb. 9: Foto des SV; Eingangstor z. T. schadhaft

3.5.3 Hausschwamm

Ein Anhaltspunkt auf Hausschwamm ergab sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

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- und Schallschutzes gegeben.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 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).

4.2 Verfahrenswahl

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 ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzungen: Ein- bis Zweifamilienwohnhaus

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert unter Anwendung des Sachwertverfahrens ermittelt, da sich die Wertbildung dieser Objekte an den Kosten orientiert, die ein Erwerber selbst aufzubringen hätte, wenn er ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.2.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 der ImmoWertV 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.

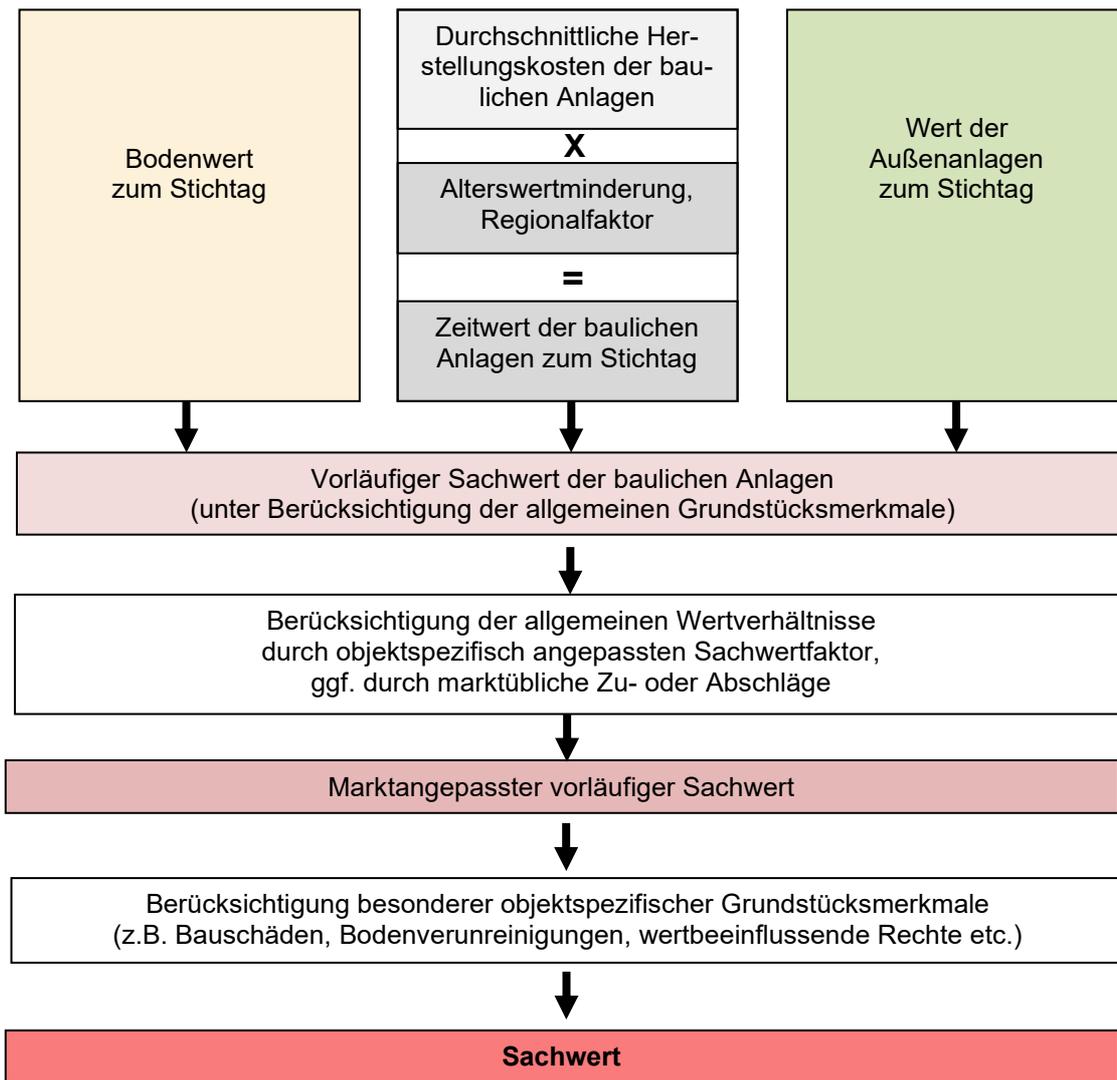


Abb. 10: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3 Bodenwert**4.3.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 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 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

4.3.2.1 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zum 01.01.2022 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **350,00 €/m²** 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, Zchnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 350,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 350,00 €/m²	

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.09.2022	× 1,02	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 357,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt eine zeitliche Anpassung. Diese orientiert sich an der Entwicklung³ der Baulandpreise der letzten Jahre.

³ Quelle: Statistisches Bundesamt; <https://www-genesis.destatis.de>

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	4	4	× 1,00	
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E2
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-	-	× 1,00	E3
Fläche in m ²	300	410	× 0,938	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 335,00 €/m²	

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird daher diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E3: Der Gutachterausschuss definiert kein Maß der baulichen Ausnutzung. Es erfolgt daher diesbezüglich keine Anpassung.

E4: Der Gutachterausschuss definiert eine Fläche von 300 m² für das Richtwertgrundstück. Die Bewertungsgrundstücke weist mit einer Grundstücksfläche von 410 m² eine größere Fläche auf. Diese Abweichung wird anhand geeigneter Umrechnungskoeffizienten (UK) angepasst. Diese sind dem Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2022 entnommen.

UK: Bodenrichtwertgrundstück 300 m² = 1,17; Bodenwert 410 m² = 1,098 (interpoliert)
1,098 / 1,17 = 0,9384 = rd. 0,938

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 335,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 335,00 €/m ²	
Fläche	× 410,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 137.350,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 137.350,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 137.350,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2022 beträgt der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Schulstraße 6 in Hanau **137.350,00 €**.

4.4 Daten zur Wertermittlung im Sachwertverfahren

4.4.1 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 (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 2000 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 (vgl. Nummer 4.1.1.5 Absatz 3) 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.

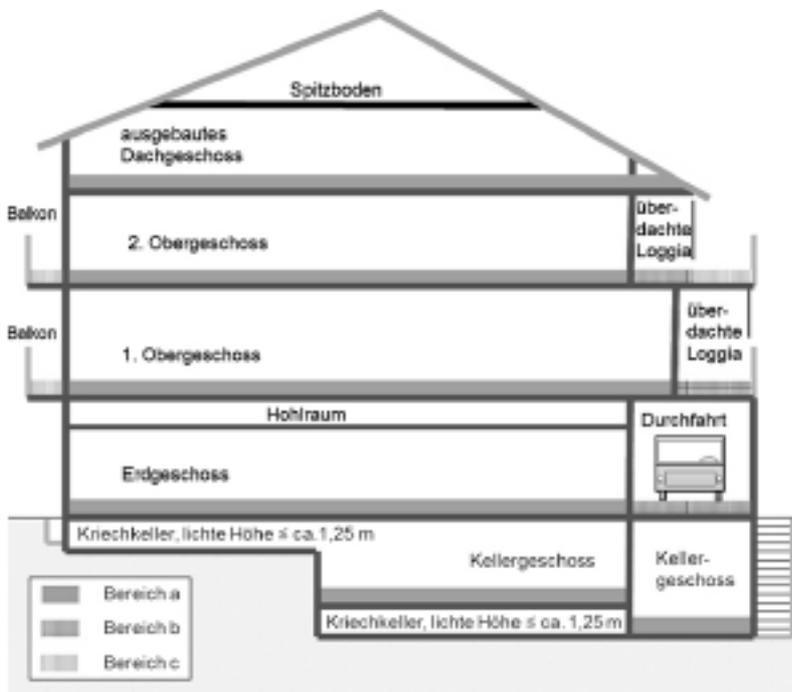


Abb. 11: Allg. Schema zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Die Bruttogrundflächen des Wohngebäudes werden auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne ermittelt. Aufgrund der Teilunterkellerung wird das Gebäude fiktiv in zwei Teile – Gebäudeteil A = unterkellert und Gebäudeteil B = nicht unterkellert - aufgeteilt.

Unterkellertes Gebäudeteil A

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt		Produkt		BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	ca. m	ca. m	Faktor	Faktor	plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³			
KG	8,580	7,980	0,00	1,0	68,47	0,00			68,47	0,00			68,47	a	
EG	8,580	7,980	0,00	1,0	68,47	0,00			68,47	0,00			68,47	a	
OG	8,580	7,980	0,00	1,0	68,47	0,00			68,47	0,00			68,47	a	
DG	8,580	7,980	0,00	1,0	68,47	0,00			68,47	0,00			68,47	a	
gesamt a													273,87		
gesamt a + b rd.													274,00		

Die BGF des unterkellerten Teils A des Wohnhauses beträgt rd. **274,00 m²**.

Nicht unterkellertes Gebäudeteil B

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt		Produkt		BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	ca. m	ca. m	Faktor	Faktor	plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³			
OG	4,730	7,980	0,00	1,0	37,75	0,00			37,75	0,00			37,75	a	
DG	4,730	7,980	0,00	1,0	37,75	0,00			37,75	0,00			37,75	a	
gesamt a													75,49		
gesamt a + b rd.													76,00		

Die BGF des nicht unterkellerten Teils B des Wohnhauses beträgt rd. **76,00 m²**.

4.4.2 Baupreisindex

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Der **Baupreisindex BPI** zum Wertermittlungsstichtag beträgt **163,3** (Originalindex umbasiert auf das Basisjahr 2010 gemäß Preisindizes für die Bauwirtschaft für das II. Quartal 2022⁴)

4.4.3 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.

⁴ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>; Veröffentlichung des BPI für das II. Quartal am 08.07.2022

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude 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-, Erd-, Obergeschoss	Standardstufe	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenhäuser	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965

Abb. 12: Ausschnitt aus den Kostenkennwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser inkl. Baunebenkosten; Quelle: <https://www.zgg-bw.de/export/sites/zgg/Rechtsgrundlagen-amtliche-Grundstueckswertermittlung/Galerien/Dokumente/ImmoWertV-2021.pdf>

Für das Wohnhaus Teil A (unterkellert) ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Dach	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	535,00	595,00	685,00	825,00	1035,00
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²
Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:					
Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert			
Außenwände	23,00%	147,20	EUR/m ²		
Dach	15,00%	96,00	EUR/m ²		
Fenster und Außentüren	11,00%	70,40	EUR/m ²		
Innenwände und -türen	11,00%	70,40	EUR/m ²		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	70,40	EUR/m ²		
Fußböden	5,00%	32,00	EUR/m ²		
Sanitäreinrichtungen	9,00%	57,60	EUR/m ²		
Heizung	9,00%	57,60	EUR/m ²		
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	38,40	EUR/m ²		
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	640,00	EUR/m ²		
		1,00			
Ergebnisse (Gewogene Summen)		640,00	EUR/m²		

Für das Wohnhaus Teil A ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.12 (Doppel- und Reihenhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) bei einfachem bis mittleren Gebäudestandard ein Kostenkennwert von 640,00 €/m².

Sachverständig gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 für das Wohnhaus **Teil A: rd. 640,00 €/m² BGF.**

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.32	620	690	790	955	1190
Doppel- und Reihenendhäuser	2.32	580	645	745	895	1120
Reihenmittelhäuser	3.32	545	605	695	840	1050

Abb. 13: Ausschnitt aus den Kostenkennwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser inkl. Baunebenkosten; Quelle: <https://www.zgg-bw.de/export/sites/zgg/Rechtsgrundlagen-amtliche-Grundstueckswertermittlung/Galerien/Dokumente/ImmoWertV-2021.pdf>

Für das Wohnhaus Teil B (nicht unterkellert) ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Dach	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	580,00	645,00	745,00	895,00	1120,00
	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	159,85	EUR/m²
Dach	15,00%	104,25	EUR/m²
Fenster und Außentüren	11,00%	76,45	EUR/m²
Innenwände und -türen	11,00%	76,45	EUR/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	76,45	EUR/m²
Fußböden	5,00%	34,75	EUR/m²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	62,55	EUR/m²
Heizung	9,00%	62,55	EUR/m²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	41,70	EUR/m²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	695,00	EUR/m²
		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		695,00	EUR/m²

Für das Wohnhaus Teil B ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.32 (Doppel- und Reihenhäuser, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) bei einfachem bis mittleren Gebäudestandard ein Kostenkennwert von 695,00 €/m².

Sachverständig gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 für das Wohnhaus **Teil B: rd. 695,00 €/m² BGF.**

4.4.4 Korrekturfaktoren

Korrekturfaktor für Bundesland: **1,00**; Korrekturfaktor für Ortsgröße: **1,00**

4.4.5 Zu-/Abschläge

Es wurden **keine** Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.4.6 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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung 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.

4.4.6.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppen		500,00 €
Dachgauben		3.500,00 €
Balkon mit Überdachung		2.000,00 €
Abstellraum unterhalb des Balkons		1.000,00 €
Summe rd.		7.000,00 €

4.4.6.2 Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Es liegen keine Angaben vor.		0,00 €
Summe rd.		0,00 €

4.4.7 Bewegliche Gegenstände (Zubehör etc.)

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Es liegen keine Angaben vor.		0,00 €
Summe rd.		0,00 €

4.4.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.4.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. sechs Prozent geschätzt.

4.4.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann. 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 § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 auf Grundlage Anlage 3 der SW-RL (Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) bestimmt, um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus mit **70 Jahre** angesetzt.

4.4.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer 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 vergebenen 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.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungsobjekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	2,00
Modernisierung von Bädern	2,00	0,00
Modernisierung d. Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	3,00

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Der Unterzeichner geht nach dem äußeren Anschein davon aus, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Gebäude der Baujahresklasse vor 1949 handelt. Das relative Gebäudealter des Wohnhauses wird daher mit über 70 Jahre geschätzt. Der Unterzeichner unterstellt in vorliegender Wertermittlung durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung (4 Punkte).

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Abb. 14: Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen GND von 70 Jahren;
 Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de/pub/de/amtlicher-teil>; Roteintragung d.d. SV

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag beträgt unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (kleiner Modernisierungsgrad) und des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage rd. **15 Jahre** (das fiktive Gebäudealter beträgt bei einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren somit 55 Jahre.)

4.4.12 Alterswertminderung

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

4.4.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

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 „vorläufige Sachwert (Verfahrenswert)“ 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 stellen das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert dar.

Gemäß § 193 BauGB sind die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt definiert: *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.* Diese erforderlichen Daten -die Marktanpassungsfaktoren- sind vom zuständigen Gutachterausschuss aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Preisniveau nachvollziehbar und objektiv zu ermitteln. Sie sind z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen, orientieren sich auch an der Objektgröße und dem Gesamtpreisniveau. Sie beziehen sich in der Regel auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs- und Ausstattungszustand, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung zulässt. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt vom zuständigen Gutachterausschuss somit auf der Grundlage tatsächlicher Objektverkäufe und entsprechender Nachberechnungen nach einem definierten Modell.

Die Verwendung dieser abgeleiteten sog. Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor wird vorliegend unter Bezugnahme der im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2022 und im Immobilienmarktbericht Hessen 2021 veröffentlichten Sachwertfaktoren ermittelt. Bei einem Bodenrichtwertniveau von 300 €/m² bis 399 €/m² wird der Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bei vorläufigen Sachwerten von 250.000 € mit 1,63⁵ bzw. 1,55⁶ angegeben.

Unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, u.a. der Parameter Gebäudeart, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Zustand und Gebäudestandard wird der Sachwertfaktor sachverständig mit **1,58** angesetzt. Er ergibt sich aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region Main-Kinzig-Kreis.

⁵ Vgl. S. 87; AfB Büdingen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: Immobilienmarktbericht 2022

⁶ Vgl. S. 93; Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte Hessen: Immobilienmarktbericht Hessen 2021

4.4.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.4.14.1 Kosten für Bauschäden etc.

Zusammenstellung	Gesamtpreis €	€
Disponible Baumängel/Bauschäden etc.		
Zwischensumme 1 (brutto)		-
Zwischensumme 2 (brutto)		-
Nicht disponible Baumängel/Bauschäden etc.		
Außen:		
z.T. Fassade schadhaft		3.000,00
z.T. Hofdurchfahrt und Zugangstor schadhaft		3.000,00
z.T. Gauben überholungsbedürftig/schadhaft		3.000,00
Fenster überholungsbedürftig		8.000,00
Zwischensumme 3 (brutto)		17.000,00
Zwischensumme 4 (Zwischensummen 2 u. 3)		17.000,00
Baunebenkosten (19%)		3.230,00
Zwischensumme 4 (Zwischensummen 2 u. 3)		20.230,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe		20.230,00
Summe rd.		20.000,00

4.4.15 Sicherheitsabschlag

Das Wohnhaus konnte vom Sachverständigen am Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen werden. Daher wird in vorliegender Wertermittlung ein pauschaler Sicherheitsabschlag von fünf Prozent am marktangepassten Verfahrens- bzw. Sachwert vorgenommen, um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung, des baulichen Zustandes etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.5 Sachwertberechnung

Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	274,00	76,00		
Baupreisindex (BPI)	163,30	163,30		
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	640,00	695,00		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• (NHK) Ortsfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.045,12	1.134,94		
Herstellungswert				
• Normgebäude	286.362,88 €	86.255,06 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	286.362,88 €	86.255,06 €		
Alterswertminderung	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70	70		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	55	55		
• prozentual	78,6%	78,6%		
• Betrag	225.081,22 €	67.796,48 €		
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	61.281,66 €	18.458,58 €		
• Besondere Bauteile	7.000,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)	68.281,66 €	18.458,58 €		
Gebäudezeitwerte insgesamt				86.740,24 €
Zeitwert der Außenanlagen			+	5.204,41 €
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen			=	91.944,65 €
Bodenwert			+	137.350,00 €
vorläufiger Verfahrenswert			=	229.294,65 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor			x	1,58
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert			=	362.285,55 €
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert rd.				362.000,00 €
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.)			-	20.000,00 €
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung (rd. 5% *)			-	18.000,00 €
Verfahrenswert/Sachwert des Grundstücks			=	324.285,55 €
Verfahrenswert/Sachwert des Grundstücks rd.			=	324.000,00 €

* des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts/Sachwerts

4.6 Verfahrensergebnis

4.6.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Im Anhang dieses Gutachtens befinden sich Erläuterungen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren, die darstellen, 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 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.

4.6.2 Verfahrensergebnis

Der Verfahrenswert (Sachwert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Schulstraße 6 in 63456 Hanau beträgt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.09.2022 **rd. 324.000,00 €**.

4.7 Verkehrswert

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

für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Klein-Auheim Blatt Nr. 4219
Flur 1, Flurstück 141/1, Hof- und Gebäudefläche, Größe 410 m²

Schulstraße 6 in 63456 Hanau

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.09.2022** mit

324.000,00 €

in Worten: **dreihundertvierundzwanzigtausend 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.

04.10.2022

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Lageplan
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Schnitt
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Rechtsgrundlagen
- 5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.8 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

5.3 Grundrisse

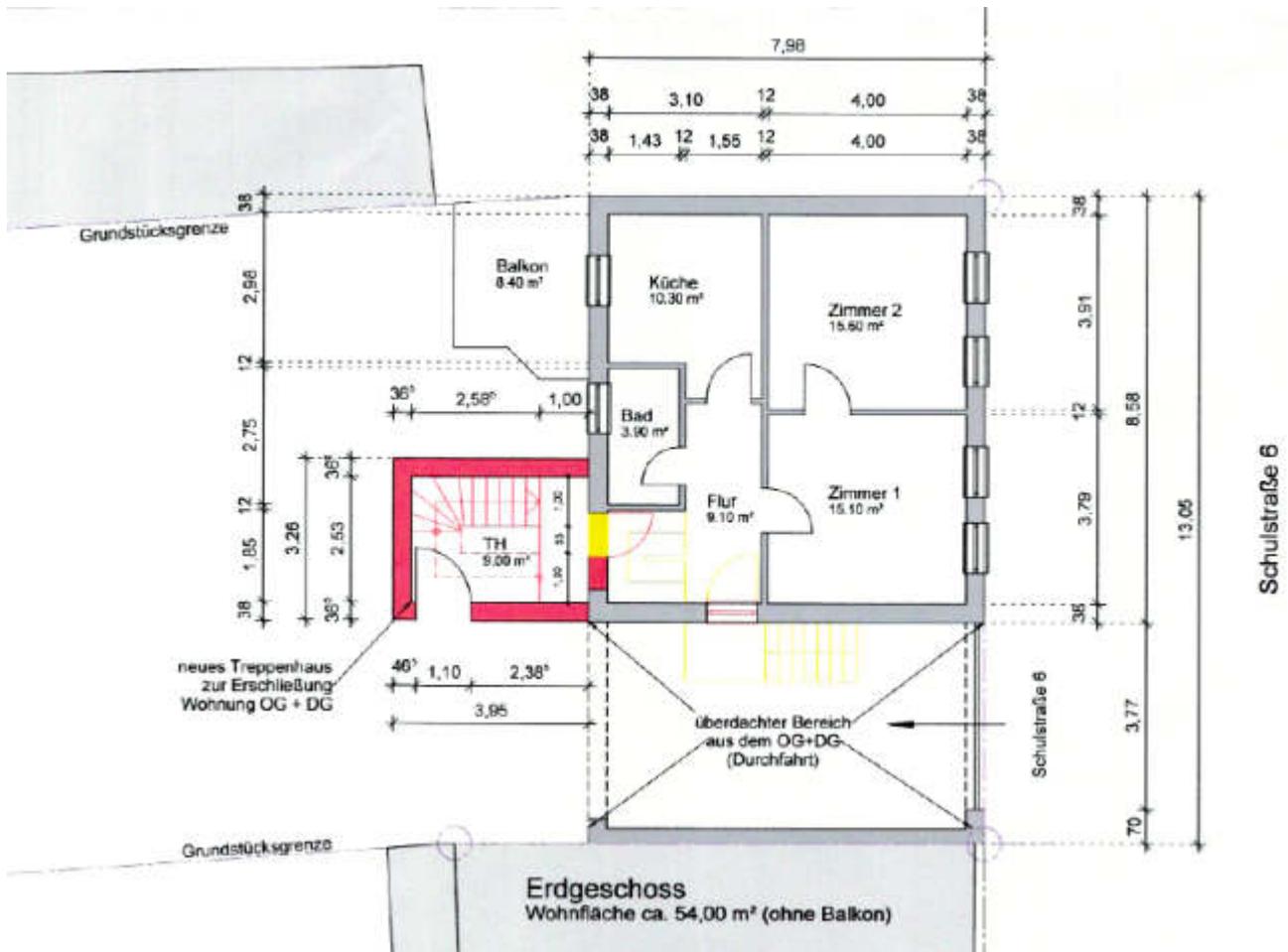


Abb. 16: Planunterlagen des Bauantrags von 2018; Grundriss EG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte der Stadt Hanau
 Hinweis des SV: Der Grundrissplan stimmt in Teilbereichen nicht mit den Örtlichkeiten überein; der Treppenhausanbau (rot) wurde augenscheinlich nicht realisiert!

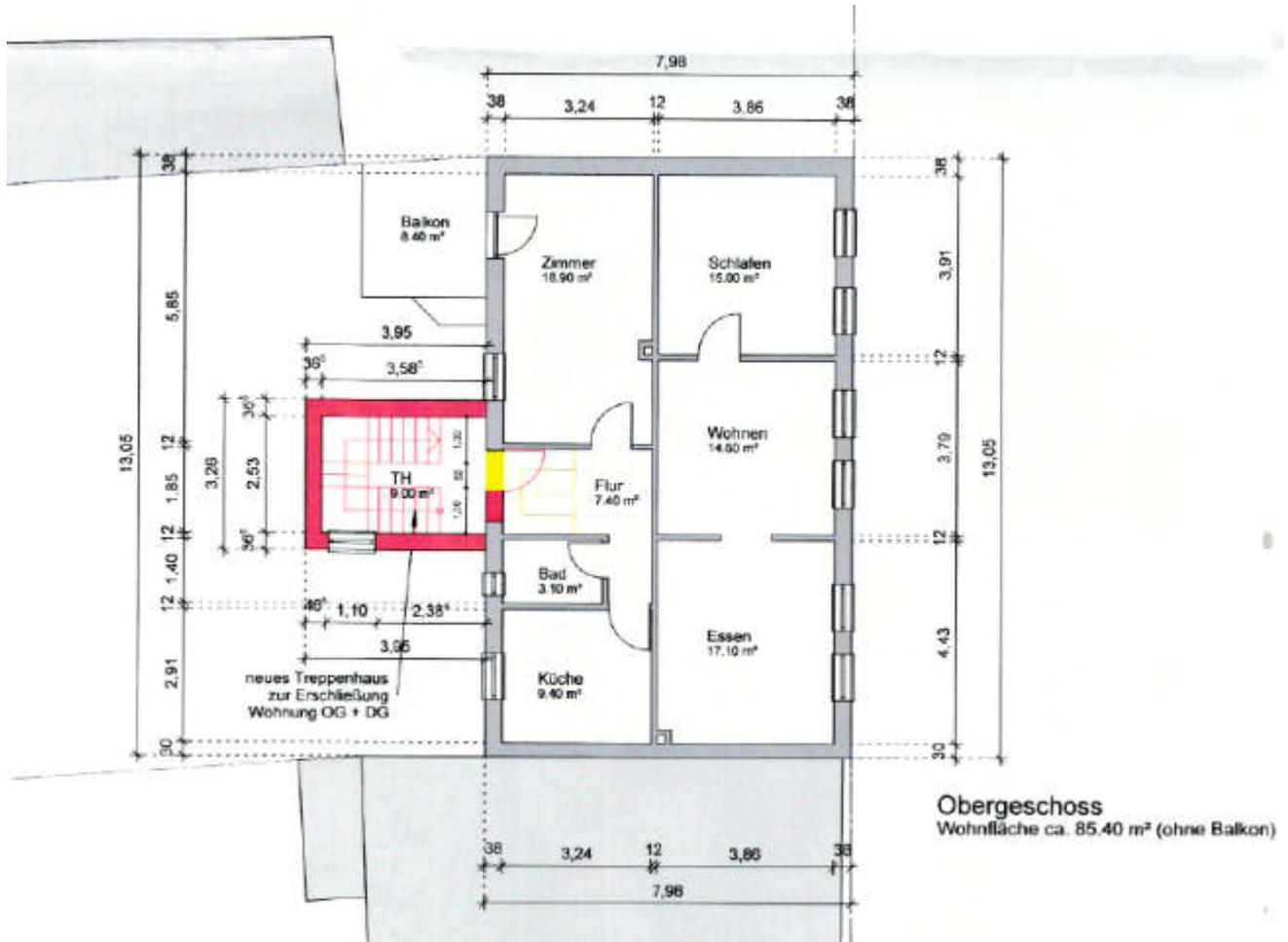


Abb. 17: Planunterlagen des Bauantrags von 2018; Grundriss OG (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte der Stadt Hanau
 Hinweis des SV: Der Grundrissplan stimmt in Teilbereichen nicht mit den Örtlichkeiten überein; der Treppenhaus-
 anbau (rot) wurde augenscheinlich nicht realisiert!

5.5 Wohnflächenberechnungen**Wohnfläche im EG****Werte aus digitaler Planung**

Küche	=	10,30 m ²
Bad	=	3,90 m ²
Flur	=	9,10 m ²
Zimmer 1	=	15,10 m ²
Zimmer 2	=	15,60 m ²
Balkon	8,4 / 2 =	4,20 m ²

Gesamtsumme Wohnfläche EG	58,20 m²
----------------------------------	----------------------------

Wohnfläche im OG**Werte aus digitaler Planung**

Küche	=	9,40 m ²
Bad	=	3,10 m ²
Zimmer	=	18,90 m ²
Schlafen	=	15,00 m ²
Wohnen	=	14,60 m ²
Essen	=	17,10 m ²
Balkon	8,4 / 2 =	4,20 m ²

Gesamtsumme Wohnfläche OG	82,30 m²
----------------------------------	----------------------------

Wohnfläche im DG**Werte aus digitaler Planung**

Küche/ Essen	=	16,70 m ²
Bad	=	5,70 m ²
Diele/Garderobe	=	8,90 m ²
Abstellraum	=	1,00 m ²
Wohnen	=	15,20 m ²
Schlafen	=	16,90 m ²

Gesamtsumme Wohnfläche DG	64,40 m²
----------------------------------	----------------------------

Gesamtsumme Wohnfläche EG+OG+DG	204,90 m²
--	-----------------------------

Abb. 19: Wohnflächenberechnungen von 2018; Quelle: Bauakte der Stadt Hanau
Die Wohnflächenberechnung stimmt in Teilbereichen nicht mit den Örtlichkeiten überein; der Treppenhausembau und der geplante Ausbau des Dachgeschosses mit Gauben wurden augenscheinlich nicht realisiert!

5.6 Rechtsgrundlagen

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017. (Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar; letzte Änderung vom 19.03.2020
BewG:	Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020
HBO:	Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
SW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012
EW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015
VW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014
BRW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011
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
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 1. Januar 1900; (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung vom 1. Dezember 2020; (Art. 18 G vom 16. Oktober 2020)

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. 9. aktualisierte Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2020

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

Krautzberger, M.: Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege. 5. Überarbeitete und erweiterte Auflage. Verlag C.H. Beck. München 2022

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienbewertung des Landes Hessen (ZGGH) (Hrsg.): Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2021. Zahlen, Daten, Fakten der Gutachterausschüsse in Hessen für das Berichtsjahr 2020. Wiesbaden Juli 2021

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2021. Büdingen Mai 2021

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2022. Büdingen Juni 2022

5.7 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.

5.8 Erläuterungen der Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§6 ImmoWertV). Sie sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Bei den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig die allgemeinen Verhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

5.8.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren gilt als präzise Methode zur Wertermittlung von Grundstücken und (selbst genutzten) Immobilien. Da es auf konkreten Werten getätigter Käufe basiert, bildet es das Marktgeschehen besonders gut ab. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. I. S. d. § 25 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können, insbesondere bei bebauten Grundstücken, ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i. S. d. § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert i. S. d. § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft wurden (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 9). Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder Bodenrichtwert mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung vorhandener besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen. Es werden hieraus Vergleichsgruppen zusammengestellt, die der zu bewertenden Immobilie besonders ähneln und individuelle Anpassungen vorgenommen.

5.8.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Dafür maßgebliche Grundsätze finden sich in §35-39 der ImmoWertV. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf den Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab. Das Sachwertverfahren blickt in die Vergangenheit zurück und ermittelt, was es heute kosten würde das Gebäude herzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Umfang sich diese Herstellungskosten um das Gebäudealter sowie aufgrund eventueller Baumängel und Bauschäden verringern. Auf den wirtschaftlichen Ertrag des Gebäudes kommt es bei diesem Verfahren nicht an.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Er ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Sachwerts der

baulichen Anlagen i. S. d. § 36, den vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen i. S. d. § 37 und dem nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwert-Faktor im i. S. d. § 39 und ggf. zusätzlich einer Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.8.3 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig marktüblichen erzielbaren Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (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 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 zu ermitteln. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf bauliche und sonstige Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz "(Gesamt) Reinertrag des Grundstücks" abzüglich "Reinertragsanteil des Grundes und Bodens".

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von "Bodenwert" und "Wert der baulichen und sonstigen Anlagen" zusammen. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale-, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

5.8.4 Bodenwertermittlung und Bodenrichtwert

Nach der ImmoWertV § 14 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§16 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, Bauweise, Grundstücksgröße, Bodengüte etc. weitgehend übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück)

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Hauseingangsseite; Ansicht von Südwesten, von der Schulstraße; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Norden, Gebäuderückseite



Foto 3 des SV: Ansicht von Südosten, vom Nachbargrundstück



Foto 4 des SV: Eingangsbereich des Grundstücks, Hofdurchfahrt



Foto 5 des SV: Eingangsbereich des Wohnhauses in der Hofdurchfahrt



Foto 6 des SV: Garten
