



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

## GUTACHTEN

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



Anschrift: Maintal 63477  
Wingertstraße 48

Objektart: Einfamilienwohnhaus

Aktenzeichen: 42 K 51/24

Verkehrswert: **740.000 €**  
**In Worten: siebenhundertvierzigtausend**

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau  
Zwangsversteigerungsabteilung

Wertermittlungsstichtag: 13.09.2024  
Qualitätsstichtag: 13.09.2024  
Tag der Ortsbesichtigung: 13.09.2024

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



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



6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	16
<b>7.</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b>	<b>17</b>
7.1	Zusammenfassende Darstellung der Bebauung	17
7.2	Baubeschreibung Gebäude	17
7.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	19
<b>8.</b>	<b>ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG</b>	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b>ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)</b>	<b>26</b>
<b>12.</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)</b>	<b>27</b>
12.1	Erläuterungen zum Bodenwert	28
12.2	Anpassungen	28
<b>13.</b>	<b>SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)</b>	<b>29</b>
13.1	Erläuterungen zum Sachwert	30
13.2	Herstellungskosten	31
13.3	Marktanpassung	32
13.4	Nutzungsdauer	33
13.5	lineare Alterswertminderung	33
13.6	Besondere objektspezifische Merkmale	33
<b>14.</b>	<b>PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES</b>	<b>35</b>
14.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	35
14.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	36
14.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	36
<b>15.</b>	<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>	<b>37</b>
<b>16.</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>38</b>
16.1	Literatur	38
16.2	Rechtsgrundlagen	38
16.3	Sonstiges	38
<b>17.</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>39</b>
	Anhang I – Fotodokumentation	40
	Anhang II – Makrolage, Mikrolage	41
	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	42
	Anhang IV – Grundrisse, Schnitt	43
	Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung	47
	Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben	49



## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung  
Nussallee 17  
63450 Hanau

### 1.2 Objekt

Einfamilienhaus  
Wingertstraße 48 in 63477 Maintal

Interne Gutachtennummer - AGH-041-2024-63477

### 1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

### 1.4 Datum des Auftrages

20.08.2024

### 1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Geschäftsnummer 42 K 51/24) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

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

### 1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 13.09.2024

Anwesende: Schuldnerpartei  
Herr Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung: Das Bewertungsobjekt war innen am 13.09.2024 nur teilweise zugänglich. Es wurden nur der Flur und die Küche besichtigt. Die Besichtigung wurde danach abgebrochen. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Anfertigung von Innenfotos wurde nicht zugestimmt.

### 1.7 Wertermittlungsstichtag

13.09.2024

### 1.8 Qualitätsstichtag

13.09.2024



### 1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

### 1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde mitzuversteigerndes Zubehör (Einbauküche) vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **5.000 €** ausgewiesen.

### 1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
<b>Unterlagen vom Auftraggeber</b>	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Hanau	20.08.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	10.07.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	k.A.
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 51/24	19.08.2024
Grundbuchauszug	20.08.2024
<b>Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte</b>	
Altlastenauskunft – Regierungspräsidium Darmstadt	05.09.2024
Auskunft aus der Bauakte	13.09.2024
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung – Neubau eines grenzständigen Wintergartens + Legalisierung einer best. Dachterrasse auf Garage</li> </ul>	08.10.2021
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung – Nutzungsänderung (zwei Kellerräume zu Büroräumen), Neubau einer Terrasse über der Garage</li> </ul>	18.08.2011
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung – Gauben und Wintergarten, Nachtrag zu Bauschein Nr. 06.041.89</li> </ul>	03.11.1997
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauschein Nr. 06.041.89 – Ausbau einer Wohnung im Dachgeschoss durch den Aufbau eines Mansarddaches auf dem Wohnhaus</li> </ul>	15.11.1990
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugenehmigung – Umnutzung eines 1-Familienwohnhauses in ein 2-Familienwohnhaus sowie Nutzungsänderung eines Abstellraumes in eine Garage</li> </ul>	26.08.1990
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauschein Nr. 402/67 – Anbau eines Zimmers am Wohnhaus, Garagenerweiterung und Einfriedung</li> </ul>	17.03.1967
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauschein Nr. 771/59 – Einfam. Wohnhaus mit Garage</li> </ul>	25.06.1959
Auskunft zum Bauplanungsrecht, Stadtplanungsamtes der Stadt Maintal	27.08.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	27.11.2024
Bescheinigung über Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Abwasserbeiträge nach KAG	30.08.2024
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Amt für Bodenmanagement Büdingen	09.12.2024
Auskunft zum Denkmalschutz, Stadtplanungsamtes der Stadt Maintal	27.08.2024



Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten	Januar 2024
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024	Juli 2024
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2024	Mai 2024
Kaufkraft 2024 - Michael Bauer Research GmbH	2024
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	27.11.2024
Paket Unwetterisiko, geoport	27.11.2024
vdp Research GmbH, PLZ 63477	21.11.2024
<b>Sonstiges</b>	
Dokumentation zum Ortstermin	13.09.2024
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	13.09.2024



## 1.12 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein einseitig angebautes Einfamilienhaus mit der Adresse „Wingertstraße 48 in 63477 Maintal“. Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1960 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohneinheit, die sich auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss erstreckt. Es war nur eine Besichtigung des Treppenhauses und der Küche möglich, der Ausstattungsstandard ist daher nicht ausreichend bekannt, wird aber aufgrund des äußeren Eindrucks und der Lage als mindestens durchschnittlich bis gut eingeschätzt.

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

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes wurde auf Basis einer Wohnflächenberechnung mit ca. 361 m<sup>2</sup> angenommen und mittels Nutzflächenfaktoren plausibilisiert.

Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereich mit gelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und mit Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **sehr gute** Wohnlage eingeschätzt.



### 3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

#### 3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 20.08.2024  
Letzte Änderung vom: 11.07.2024  
Amtsgericht: Hanau  
Grundbuch von: Dörnigheim  
Band: -  
Blatt: 5174

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
3	Dörnigheim	25	99/5	Gebäude- und Freifläche Wingertstraße 48	827
<b>Summe</b>					827

#### 3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

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

#### 3.3 Bestandsverzeichnis

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

#### 3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

#### 3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II der Grundbücher sind folgende Eintragungen vorhanden:

##### Lfd. Nr. 6 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 3 das Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 K, 42 K 51/24); eingetragen am 11.07.2024.“*

##### Beurteilung:

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



benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperrung ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Bewertung:

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

**3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch**

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

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



## 4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

### 4.1 Makrolage

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

#### Lagebeschreibung

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

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



## 4.2 Mikrolage

Umgebung	Die Umgebung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Direkt nördlich der Liegenschaft befindet sich ein ehemaliger Real-Markt. Es handelt sich ansonsten um eine aufgelockerte Bebauung. Ca. 200 m südlich (Luftlinie) befindet sich der Main.
Lage im Ort/Umland	Das Bewertungsobjekt befindet sich am südlichen Rand von Dörnigheim.

### Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Maintal Dörnigheim – Alter Kesselstädter Weg) befindet sich in ca. 300 m Entfernung
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Maintal-Ost beträgt ca. 1,8 km. Von hier aus besteht Anschluss an die RB-Bahn. Umfassender Anschluss an den Fernverkehr besteht über den Hauptbahnhof Hanau (ICE, RE, RB, S-Bahn) und Frankfurt am Main.
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 66 (AS Maintal Dörnigheim) ist ca. 4,0 km entfernt.
Bundesstraße	In näherer Umgebung befindet sich keine Bundesstraße.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt am Main beträgt ca. 27 km.

### Beurteilung Verkehrsanbindung

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

### Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,8 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Geschäfte des weiterführenden Bedarfs (Hessen Center mit rd. 38.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) befindet sich in ca. 8 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,8 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Sankt Katharinen-Krankenhaus) befindet sich in ca. 13 km Entfernung.
Kindergarten	Ein Kindergarten befindet sich in ca. 0,2 km Entfernung.



---

Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium) befindet sich in ca. 6 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität Frankfurt am Main) befindet sich in ca. 17 km Entfernung.
Freizeitangebot	<p>Das Freizeitangebot in Maintal ist insgesamt als lagetypisch gut zu bezeichnen. So befinden sich im Stadtgebiet unter anderem ein Hallenbad, eine Bücherei sowie kulturelle Einrichtungen.</p> <p>Maintal verfügt über ein lagetypisch durchschnittliches gastronomisches Angebot.</p> <p>Maintal verfügt über ein lagetypisches Angebot von Sportvereinen.</p> <p>Ein umfassendes Freizeit- und Kulturangebot ist darüber hinaus im Stadtgebiet von Frankfurt am Main vorhanden.</p>
Kulturangebot	Kino, Theater, Oper etc. befinden sich im Stadtzentrum von Frankfurt.

#### Beurteilung Infrastruktur

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

#### **4.3 Beurteilung Wohnlage**

Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereich mit gelockerter Bebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und mit Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **sehr gute** Wohnlage eingeschätzt.



## 5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

### 5.1 Grundstücksmerkmale

#### Grundstücksgröße

827 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch (gesamte Grundstücksgröße)

#### Erschließungszustand

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

#### Grundstücksgestalt

Die Flurstücke weisen einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf.

#### Grenzverhältnisse

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

#### Bodenbeschaffenheit

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

### 5.2 Altlasten

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

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

### 5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigende Immissionen verursacht durch PKW, Flug oder Bahnlärm festgestellt.

### 5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 27.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „gering“ eingeschätzt.



## **5.5 Außenanlagen**

### **Einfriedung und sonstige Anlagen**

Das Bewertungsobjekt ist straßenseitig durch eine Mauer bzw. eine Hecke eingefriedet. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist überwiegend durch Bewuchs und einen Holzzaun eingefasst.

### **Bodenbefestigung**

Die Zuwegungen sind überwiegend mit Natursteinpflaster befestigt.

### **Anpflanzungen**

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind im Wesentlichen begrünt. Die Anpflanzungen wirken überwiegend gepflegt.

### **Einstellplätze**

Der Bewertungsgegenstand verfügt über eine Auffahrt die als Stellfläche für PKW genutzt werden kann. Des Weiteren ist eine Garage vorhanden. Darüber hinaus bestehen Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation wird als wenig angespannt beurteilt.



## **6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG**

### **6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

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

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

#### **Flächennutzungsplan**

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

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

#### **Bebauungsplan**

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

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

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

#### **Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte**

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

#### **Baulasten**

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

#### **Nutzung des Objektes, ggf. Historie**

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt. Die historische Nutzung ist nicht bekannt, gemäß Aktenlage kann eine gewerbliche Nutzung nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

#### **Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag**

Es waren zum Bewertungszeitpunkt keine mietvertraglichen Bindungen bekannt.

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

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

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



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

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

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

##### **Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren**

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

##### **Denkmalschutz**

Gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Maintal vom 27.08.2024 besteht für das Objekt kein Denkmalschutz.

##### **Sonstiges**

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



## 7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

### 7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein einseitig angebautes Einfamilienhaus. Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1960 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohneinheit, die sich auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss erstreckt. Es war nur eine Besichtigung des Treppenhauses und der Küche möglich, der Ausstattungsstandard ist daher nicht ausreichend bekannt, wird aber aufgrund des äußeren Eindrucks und der Lage als mindestens durchschnittlich bis gut eingeschätzt.

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

### Hinweis zur Baugenehmigung

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

### 7.2 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Einfamilienwohnhaus
Baujahr	ca. 1960 (Quelle: Aktenlage)
Wohn- bzw. Nutzfläche	rd. 361 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Grundrissgestaltung	<p>Die Erschließung der Wohneinheit erfolgt über einen Eingangsbereich mit Treppenaufgang zum Obergeschoss. Über den Eingangsbereich werden das Gästebad, die Küche und das Wohnzimmer erschlossen. Von der Küche erfolgt die weitere Erschließung des Wintergartens (inkl. Pool und Wellnessbereich) sowie eines Flurs und einer Dusche. Über das Wohnzimmer werden eine Terrasse und ein Wintergarten erschlossen. Über einen separaten Zugang von außen wird ein weiteres Zimmer erschlossen, dessen Nutzung nicht bekannt ist. Im Erdgeschoss befindet sich die Garage.</p> <p>Im Kellergeschoss (Zugang über Treppenhaus) befinden sich zwei Büroräume sowie Keller- und Heizungsraum.</p> <p>Im Dachgeschoss befinden sich gemäß Planunterlagen vier Schlafzimmer, Badezimmer und eine Dachterrasse.</p>
Erschließung	Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine innenliegende Treppe.



### **Rohbaukonstruktion**

Fundamente	Stampfbeton
Keller	vollständig unterkellert
Außenwände	KG bis OG - Mauerwerk d = 30 cm (Hohlblocksteine)
Fassade	Lochfassade, augenscheinlich Wärmedämmung vorhanden
Innenwände	tragende Innenwände Hohlblocksteine d = 24 cm nicht tragende Innenwände – Bimssteine d = 10 cm
Decken	Trägerdecken
Höhen	Kellergeschoss – 2,25 m (Lichte Höhe – k.A.) Erdgeschoss – 3,00 m (Lichte Höhe – k.A.) Obergeschosse – 2,70 m (Lichte Höhe – k.A.)
Treppen	vermutlich Stahlbeton
Dachkonstruktion	Mansardenwalmdach, Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Augenscheinlich Schiefer

### **Ausbau der Wohneinheit**

Barrierefreiheit	vermutlich nicht gegeben
Fußböden	augenscheinlich Fliesen im Eingangsbereich und Küche
Oberfläche Decke	k.A.
Oberfläche Innenwände	k.A.
Türen	Hauseingangstür – Kunststofftür mit Glasausschnitt Innentüren – k.A.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr k.A.), außenliegender Sonnenschutz

### **Technische Ausrüstung des Gebäudes**

Elektroinstallation	k.A.
Sanitärinstallation	k.A.
Ausstattung Küche	k.A.
Heizungsinstallation	k.A.
Lüftung, Klimatisierung	k.A.
Sonstiges	Dachterrasse auf Garage, Wintergarten im rückwärtigen Bereich
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden.



Es ist nicht bekannt ob Rauchmelder installiert wurden.

Weitere bauliche Anlagen -

Energieausweis Ein Energieausweis lag nicht vor.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

### **7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen**

#### **Bau- und Unterhaltungszustand**

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

#### **Ausstattungsstandard**

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

#### **Nutzbarkeit Kellergeschoss**

Das Kellergeschoss ist aufgrund der Höhe vermutlich normal nutzbar.

#### **Energetischer Zustand**

Es ist augenscheinlich eine Wärmedämmung vorhanden. Das Gebäude wurde nach den im Baujahr vorherrschenden energetischen Vorschriften errichtet. Ein Energieausweis lag der Wertermittlung nicht vor, der energetische Zustand kann daher nicht abschließend beurteilt werden.

#### **Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit**

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

#### **Zum Stichtag durchgeführte Sanierungsmaßnahmen**

Es waren im Rahmen des Ortstermins und anhand der Aktenlage folgende wesentlichen Sanierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 15 Jahre bekannt:

2011 ~ Neubau einer Terrasse über der Garage; Nutzungsänderung zwei Kellerräume zu Büroräumen

2021 ~ Neubau eines Wintergartens, Legalisierung einer bestehenden Dachterrasse auf der Garage

#### **Belichtung und Belüftung**

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



## 8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

### Abkürzungen / Erläuterungen

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

### Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

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

### Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

### Grundlage der nachfolgenden Angaben

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

Geschoss	Bereich	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
KG	A	Wohnhaus	99,64
EG	A	Wohnhaus	246,15
DG	A	Wohnhaus	154,94
<b>Gesamtsumme</b>			<b>501</b>

\*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

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

\*Bereich C: nicht überdeckt



### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde teilweise einer Wohnflächenberechnung, und teilweise den Grundrisszeichnungen entnommen. Da das Gebäude von Innen nicht umfangreich besichtigt werden konnte, kann nicht einwandfrei nachvollzogen werden, welche der vorliegenden Grundrisse bzw. Flächenermittlungen plausibel ist. Es könnten dennoch Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde.

Die ermittelte Wohnfläche wurde anhand geeigneter Nutzflächenfaktoren plausibilisiert. Die Fläche verteilt sich auf folgende Räume:

Geschoss	Nutzung	Wohnfläche	Nutzfläche	BGF in m <sup>2</sup>	NFF
Untergeschoss	Büro 1		17,1		
Untergeschoss	Büro 2		20,8		
Untergeschoss	Keller		16,2		
Untergeschoss	Diele		6,9		
Untergeschoss	Treppenhaus		12,5		
Untergeschoss	Heizung		8,5		
<b>Untergeschoss</b>	<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>82,1</b>	<b>99,6</b>	<b>0,82</b>
Erdgeschoss	Treppenhaus	18			
Erdgeschoss	Diele	4,5			
Erdgeschoss	Wohnzimmer	38,05			
Erdgeschoss	Bad	5,08			
Erdgeschoss	Küche	34,08			
Erdgeschoss	Flur	2,35			
Erdgeschoss	Dusche	3,44			
Erdgeschoss	Zimmer	25,27			
Erdgeschoss	Hobbyraum	16,3			
Erdgeschoss	Wintergarten	12,37			
Erdgeschoss	Terrasse	11,15			
Erdgeschoss	Garage				
<b>Erdgeschoss</b>	<b>Summe</b>	<b>170,6</b>	<b>18,9</b>	<b>246,2</b>	<b>0,77</b>
Dachgeschoss	Studio	18,8			
Dachgeschoss	Bad	8,0			
Dachgeschoss	Kinderzimmer	23,0			
Dachgeschoss	Balkon	1,2			
Dachgeschoss	Balkon	25,7			
Dachgeschoss	Galerie	12,1			
Dachgeschoss	Schlafzimmer	12,3			
Dachgeschoss	Galerie	2,8			
Dachgeschoss	Dachterrasse (50%)	15,6			
<b>Dachgeschoss</b>	<b>Summe</b>	<b>119,5</b>	<b>0,0</b>	<b>154,9</b>	<b>0,77</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>290,0</b>	<b>100,9</b>	<b>401,1</b>	<b>0,72</b>



Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben.

Auf Basis der BGF und der Wohn- bzw. Nutzfläche ergibt sich ein Nutzflächenfaktor von rd. 0,72. Dies entspricht einem üblichen Nutzungsverhältnis. Die Wohn- bzw. Nutzfläche kann als plausibel erachtet werden.

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



## 9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

### Gesamtmarkt

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

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

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

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

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

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

### Immobilienmarkt Hessen

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

### Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis und Maintal

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

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

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 2020 bis 2023 in Maintal durchschnittlich 619.736 € (Ø 449 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert, Ø 1970 Baujahr, Ø 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Ø 599 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) gezahlt.



## 10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

### Durchführung der Wertermittlungsverfahren

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

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

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

### Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

### Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

### Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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



### **Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)**

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

### **Hinweis**

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

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



## **11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)**

### **Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)**

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

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

### **Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)**

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

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

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



## 12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

<b>I. Grundstücksgröße</b>			
Flurstück Nr. 99/5			827,00 m <sup>2</sup>
gesamte Grundstücksgröße			<b>827,00 m<sup>2</sup></b>
<b>II. Bodenrichtwertkriterien</b>		Quelle - Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises	
Art der baulichen Nutzung			Wohnbaufläche
Stichtag			01.01.2024
Bodenrichtwert			575 €/m <sup>2</sup>
Beitragsrechtlicher Zustand			erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand			Baureifes Land
Grundstücksfläche			500 m <sup>2</sup>
<b>II. Merkmale Bewertungsgrundstück</b>			
Art der baulichen Nutzung			Wohnbaufläche
Stichtag			13.09.2024
Beitragsrechtlicher Zustand			erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand			Baureifes Land
Grundstücksfläche			827 m <sup>2</sup>
<b>III. Anpassungen</b>			
Grundstücksgröße	500 m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient	1,050
Grundstücksgröße	827 m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient	0,950
Anpassung			0,905
Bodenrichtwert nach Anpassung			520 €/m <sup>2</sup>
<b>IV. Marktanpassung</b>			
Entwicklung seit letztem Stichtag		0%	0 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert nach Anpassung			520 €/m <sup>2</sup>
<b>V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale</b>			
-			-
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale			520 €/m <sup>2</sup>
Ange-setzter Bodenrichtwert			<b>520 €/m<sup>2</sup></b>
<b>VI. Bodenwert</b>			
Bodenwert			430.040 €
Rundung			-40 €
<b>Bodenwert gerundet</b>			<b>430.000 €</b>



## 12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

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

## 12.2 Anpassungen

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

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises hat Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen veröffentlicht. Für eine Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> (Richtwertgrundstück) wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,050 und für eine Grundstücksgröße von 827 m<sup>2</sup> (Bewertungsgrundstück) ein Umrechnungskoeffizient von 0,950 veröffentlicht. Der Bodenrichtwert wird wie folgt angepasst:

$$0,950 / 1,050 \times 575,- \text{ €/m}^2 = 520,24 \text{ €/m}^2 \text{ bzw. rd. } 520 \text{ €/m}^2$$

Der Stichtag des Bodenrichtwertes liegt mehr als 8 Monate in der Vergangenheit. Der Bodenrichtwert wird dennoch als ausreichend aktuell betrachtet. Eine konjunkturelle Anpassung wird nicht vorgenommen. Für die Wertermittlung wird für die Wohnbaufläche ein Bodenwert in Höhe von **520,- €/m<sup>2</sup>** in Ansatz gebracht.



### 13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

<b>Angaben zum Objekt</b>		
Tatsächliches Baujahr	1960	
Fiktives Baujahr	1989	
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre
Restnutzungsdauer	35	Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	501	m <sup>2</sup>

<b>I. Ermittlung der Herstellungskosten</b>		
NHK 2010	876 €/m <sup>2</sup>	
Baupreisindex 2010	100,00	
Baupreisindex 2010 November 2023	184,00	
Angepasste Herstellungskosten	1.611 €/m <sup>2</sup>	
Angesetzte Herstellungskosten	<b>1.611 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Herstellungswert der baulichen Anlagen</b>		
Zwischenergebnis		807.111 €
Besondere Bauteile		0 €
Herstellungswert		807.111 €
Baunebenkosten	0%	0 €
Herstellungswert inkl. Besondere Bauteile		807.111 €

<b>III. Alterswertminderung</b>		
lineare Alterswertminderung in %		50,00%
entspricht		403.556 €
Zeitwert der baulichen Anlage		403.556 €

Außenanlagen	5,00%	20.178 €
--------------	-------	----------

<b>V. Gebäudesachwert</b>	
	423.733 €

<b>VI. Bodenwert</b>	
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung	430.000 €

<b>VII. Sachwert vor Marktanpassung</b>	
	853.733 €

<b>VIII. Sachwertfaktor</b>	
Marktanpassung	0,98

<b>IX. Vorläufiger Sachwert</b>	
	836.659 €

<b>X. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
Abschlag fehlende Innenbesichtigung	-94.000 €



<b>XI. Sachwert</b>	
Sachwert des bebauten Grundstücks	742.659 €
Rundung	-2.659 €
<b>Sachwert (gerundet)</b>	<b>740.000 €</b>

### 13.1 Erläuterungen zum Sachwert

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### 13.2 Herstellungskosten

<b>Kostenstand NHK2010:</b>	2010
<b>Objektart:</b>	1.01 freistehende Einfamilienhäuser, Keller-Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss
<b>Kostenkennwert:</b>	876 €/m <sup>2</sup> , (Bauwerk KG 300+400, inkl. 17 % Baunebenkosten)
<b>Baupreissteigerung:</b>	1,840 (Statistisches Bundesamt)
<b>Außenanlagen:</b>	Pauschaler Ansatz mit 5,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten
<b>Baunebenkosten:</b>	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
<b>Korrekturfaktor:</b>	Keiner
<b>Sonstiges:</b>	-



	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			100%			23%
Dach				100%		15%
Fenster und Außentüren			100%			11%
Innenwände und -türen			100%			11%
Deckenkonstruktion und Treppen			100%			11%
Fußböden			100%			5%
Sanitäreinrichtung				100%		9%
Heizung			100%			9%
Sonstige technische Ausstattung			100%			6%
Anteile der Ausstattung	0%	0%	76%	24%	0%	100%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 (BGF)	655 €/m <sup>2</sup>	725 €/m <sup>2</sup>	835 €/m <sup>2</sup>	1.005 €/m <sup>2</sup>	1.260 €/m <sup>2</sup>	<b>876 €/m<sup>2</sup></b>
Anteiliger Kostenkennwert:	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	635 €/m <sup>2</sup>	241 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	

Kostenkennwert 2010 (gewichtet)	876 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex 2010	100,00
Baupreisindex Q3 2024	184,00
Entwicklung	1,840
in %	84,0%
<b>Ansatz Kostenkennwert</b>	<b>1.611 €/m<sup>2</sup></b>

### 13.3 Marktanpassung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der vorläufige Sachwert für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 853.733 €. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden in einem Bodenrichtwertbereich von 400 – 699 €/m<sup>2</sup> bis zu einem vorläufigen Sachwert von 750.000 € Sachwertfaktoren veröffentlicht. Für 750.000 € wird dieser mit 0,98 angegeben.

Datenbasis für den Sachwertfaktor sind Kauffälle aus dem Jahr 10/2022 und 2023. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex haben sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Q4 2022 erstmals verschlechtert.

Quartal	Index	Veränderung zum Vorquartal	Änderung zum Q3 2024
Q3 2022	198,4	0,47%	-6,06%
Q4 2022	195,6	-1,45%	-4,69%
Q1 2023	191,2	-2,22%	-2,52%
Q2 2023	190,2	-0,53%	-2,00%
Q3 2023	187,4	-1,46%	-0,54%
Q4 2023	184,5	-1,53%	1,00%
Q1 2024	184,2	-0,20%	1,21%
Q2 2024	184,9	0,40%	0,80%
Q3 2024	186,4	0,80%	0,00%



Der veröffentlichte Sachwertfaktor spiegelt gemäß Einschätzung des Sachverständigen dieses Marktgeschehen ausreichend wider. Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße sowie des Baujahres wird für die Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor von **0,98** als angemessen betrachtet.

#### **13.4 Nutzungsdauer**

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Die Anlage 1 der ImmoWertV enthält für die verschiedenen Gebäudearten Orientierungswerte. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind 80 Jahre angegeben. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde analog dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angenommen. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wäre nach dem Anlage 2 der ImmoWertV zu ermitteln. Aufgrund der nicht vollumfänglichen Innenbesichtigung sind getätigte Modernisierungen nicht bekannt. Die Restnutzungsdauer wird daher sachverständig mit 35 Jahren angenommen.

#### **13.5 lineare Alterswertminderung**

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

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

#### **13.6 Besondere objektspezifische Merkmale**

##### Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung

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

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

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



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

Anteil Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %				
Sachwert (vor Marktanpassung)				853.733 €
davon Bodenwertanteil				430.000 €
davon Außenanlagen				20.178 €
Gebäudewertanteil ohne Außenanlagen (kalkulatorisch)				403.556 €
Bezogen auf den Gebäudewertanteil ergeben sich somit:				
Rohbauanteil	45%	x	403.556 €	181.600 €
Ausbauanteil	55%	x	403.556 €	221.956 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

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

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

Rohbaus von ca.	<b>15%</b>			
Ausbaus von ca.	<b>30%</b>			
Somit ergeben sich				
	15%	x	181.600 €	27.240 €
	30%	x	221.956 €	66.587 €
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag				93.827 €
<b>Sicherheitsabschlag gerundet</b>				<b>94.000 €</b>

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



## 14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

### 14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Ertragswert in Höhe von **836.659 €** bzw. rd. **2.885 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche ermittelt.

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

#### Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 63477 Maintal, Wingertstr. 48	Objektart Einfamilienhaus Wohnfläche 361 Grundstücksfläche 827 Baujahr 1960 Ausstattung höherwertig Zustand durchschnittlich Mindestangebote 6	2.187 bis 3.607 €/m <sup>2</sup> WF	2.809 €/m <sup>2</sup> WF
LBS-Preisspiegel 2024 Eigenheime Wiederverkauf	Mittlere bis gute Wohnlage, 3 Zimmer, Wohnfläche ca. 80 Quadratmeter, ohne Garage/Stellplatz, keine Steuermodelle	350.000 bis 800.000 €	600.000 €
vdpResearch GmbH	PLZ-Bereich 63477 einfache bis sehr gute Lage	2.830 bis 4.865 €/m <sup>2</sup> WF	-

Es wurde zusätzlich vom zuständigen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Es wurden Objekte in Maintal und Hanau recherchiert, mit einem Baujahr zwischen 1953 und 1973 mit einer Wohnfläche von 200 bis 250 m<sup>2</sup>. Die Objekte wurden in anderen und somit wenig vergleichbaren Lagen veräußert und sind daher nur bedingt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Die Kaufpreise werden rein nachrichtlich erwähnt. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 1.304 €/m<sup>2</sup> bis 4.583 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, i.M. bei 3.134 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Maintal liegt die Spanne bei 1.960 €/m<sup>2</sup> bis 3.550 €/m<sup>2</sup>, i.M. bei 2.865 €/m<sup>2</sup>.

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



### **14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit**

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

### **14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit**

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



## 15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

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

### Ergebnisse der Wertermittlung

Ertragswert 740.000 EUR

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

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

**EUR 740.000,00**

**In Worten: Euro siebenhundertvierzigtausend**

### Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Kein Werteeinfluss vorhanden.



---

### **Immobilien Gutachter**

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 10.12.2024



## 16. LITERATURVERZEICHNIS

### 16.1 Literatur

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

### 16.2 Rechtsgrundlagen

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

### 16.3 Sonstiges

- **BKI Kostenplaner 23**, Software zur Baukostenermittlung; Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



## **17. ANLAGEN**

### **Anlagenverzeichnis**

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



## Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht



Straßenansicht



Ansicht von „Schöne Aussicht“



Blick auf Wingertstraße/Schöne Aussicht



Blick in „Schöne Aussicht“

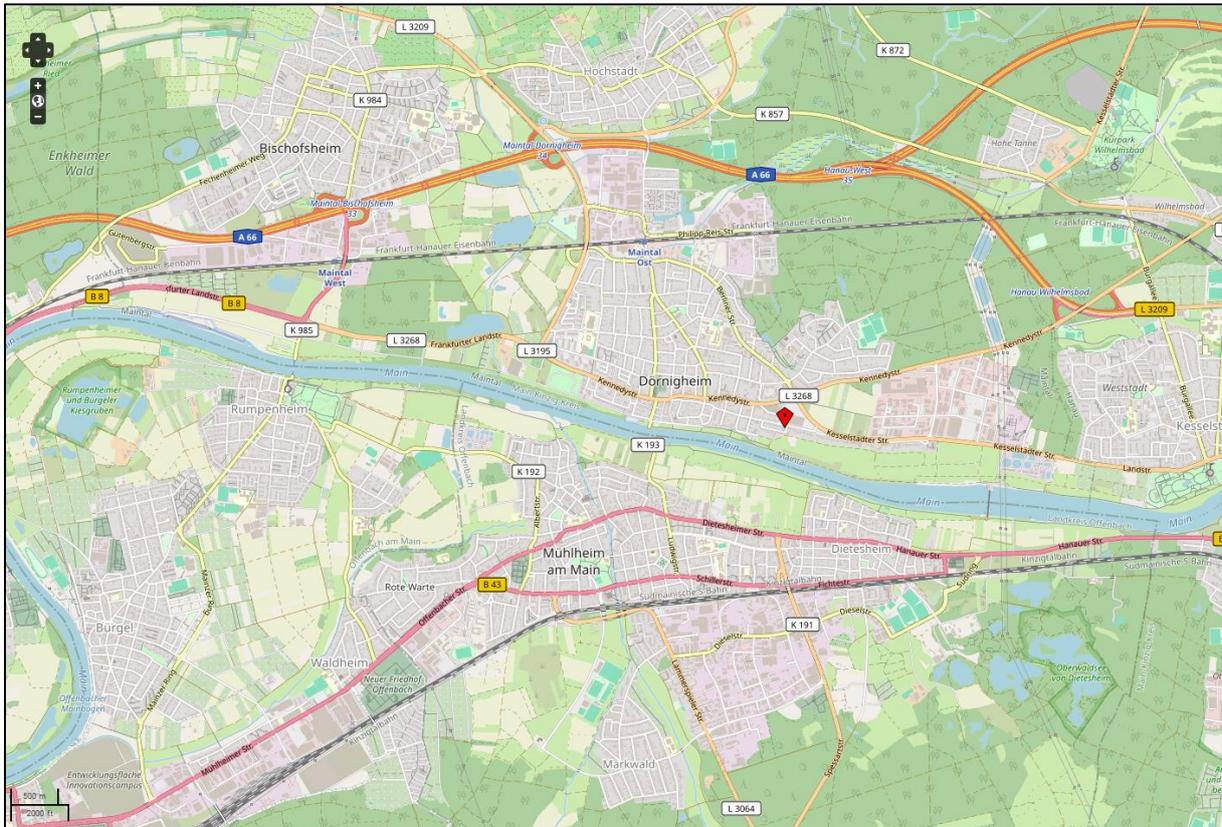


Blick von Südosten



## Anhang II – Makrolage, Mikrolage

### Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

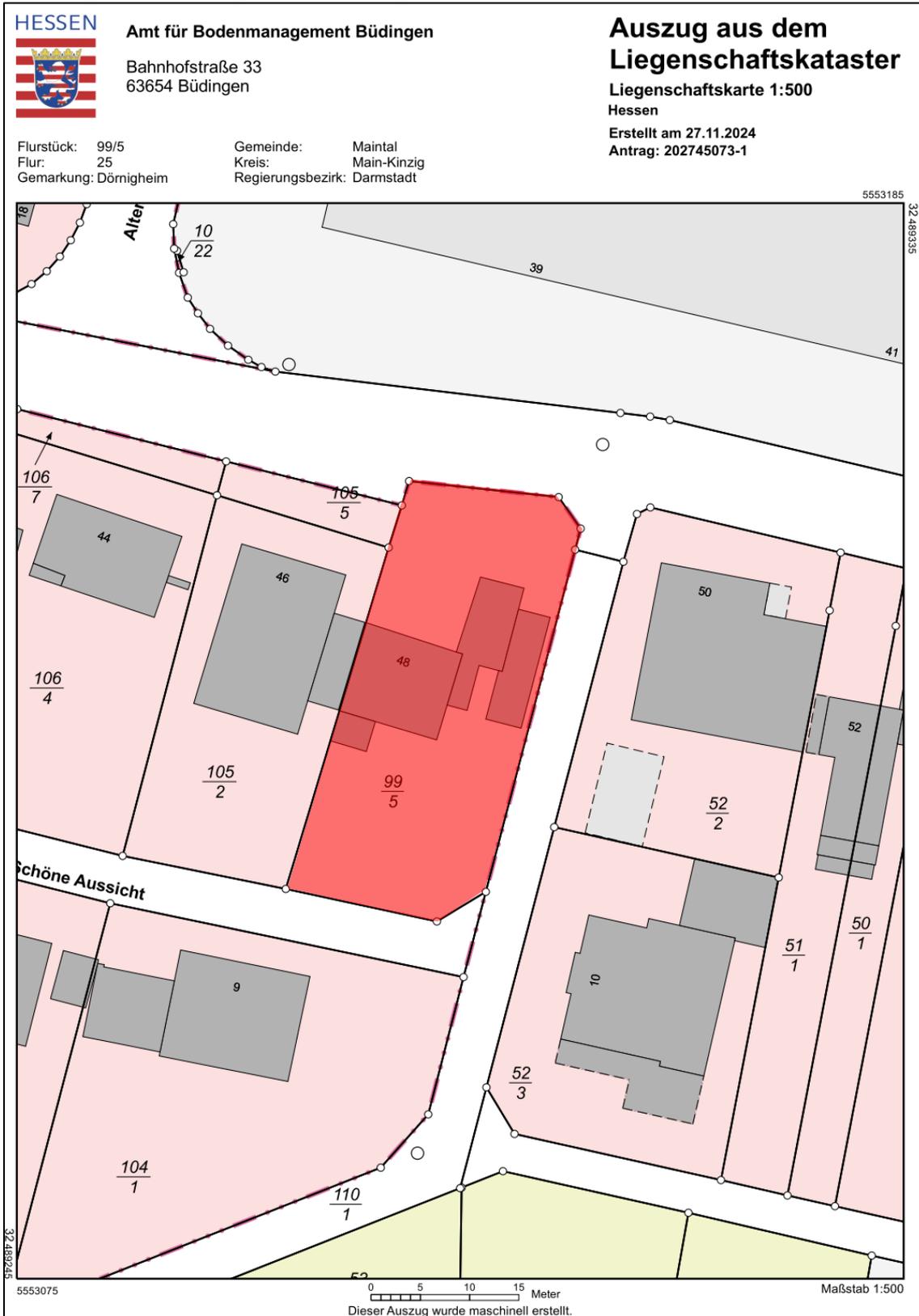
### Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



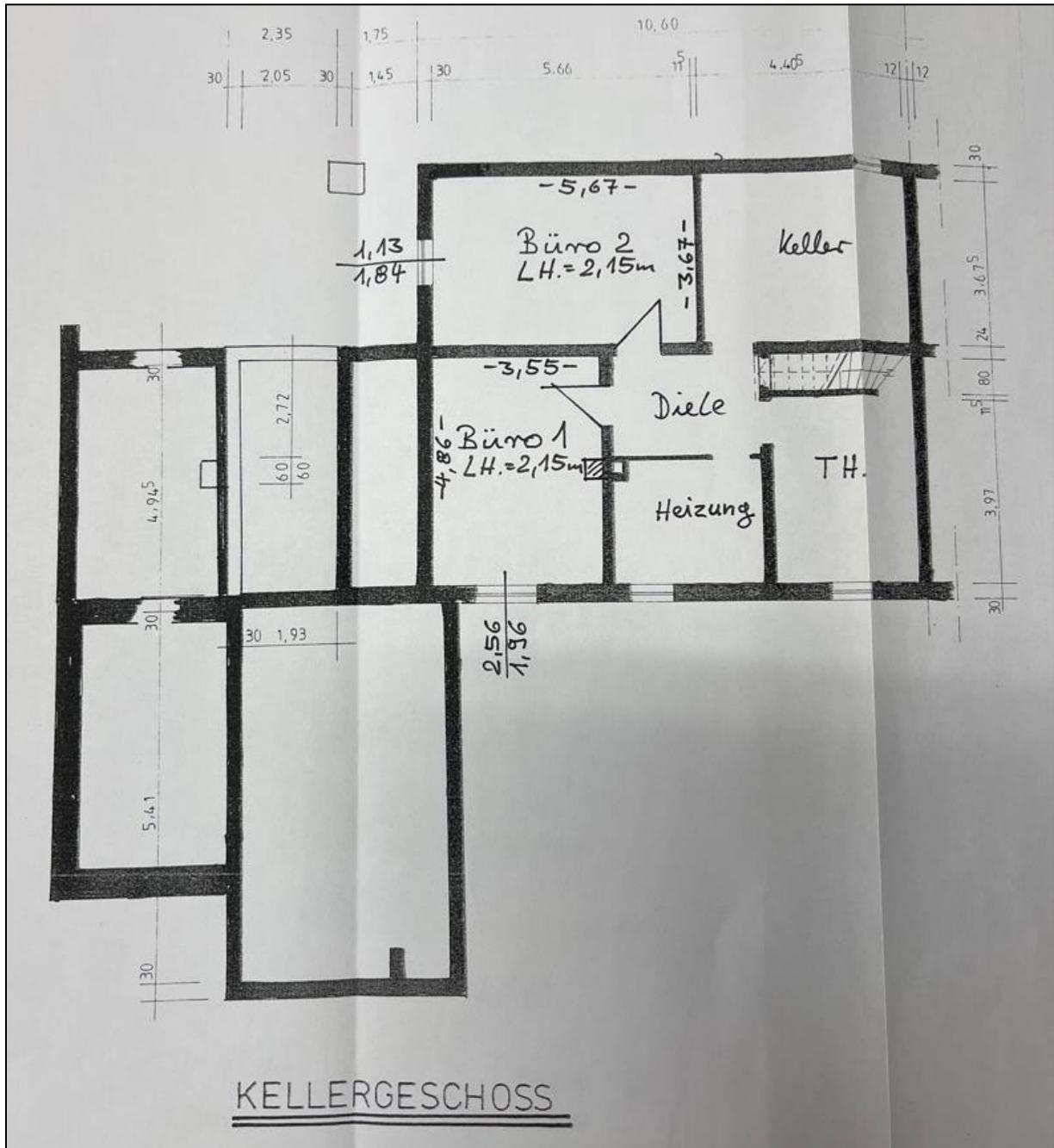
### Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





## Anhang IV – Grundrisse, Schnitt

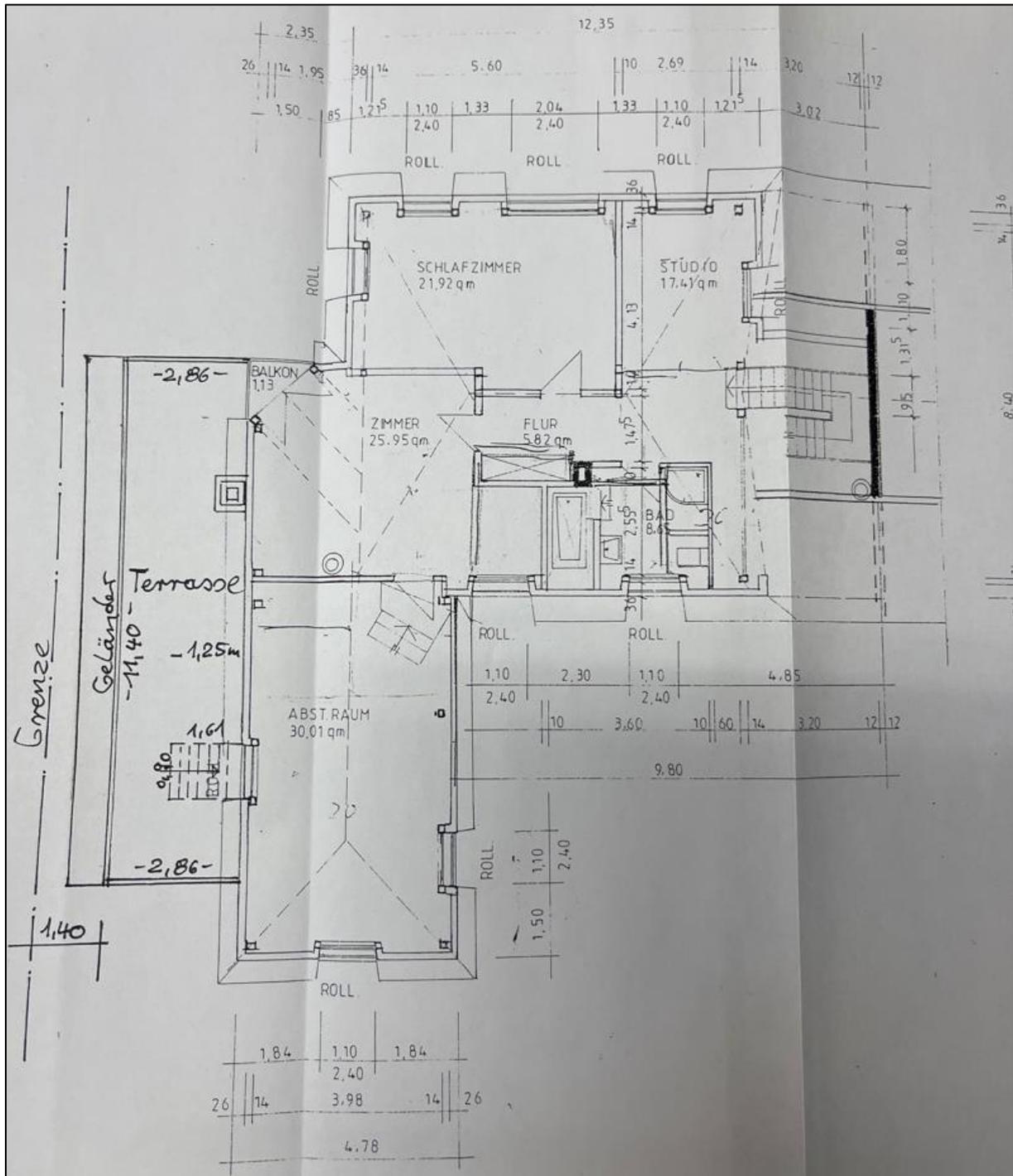
### Kellergeschoss





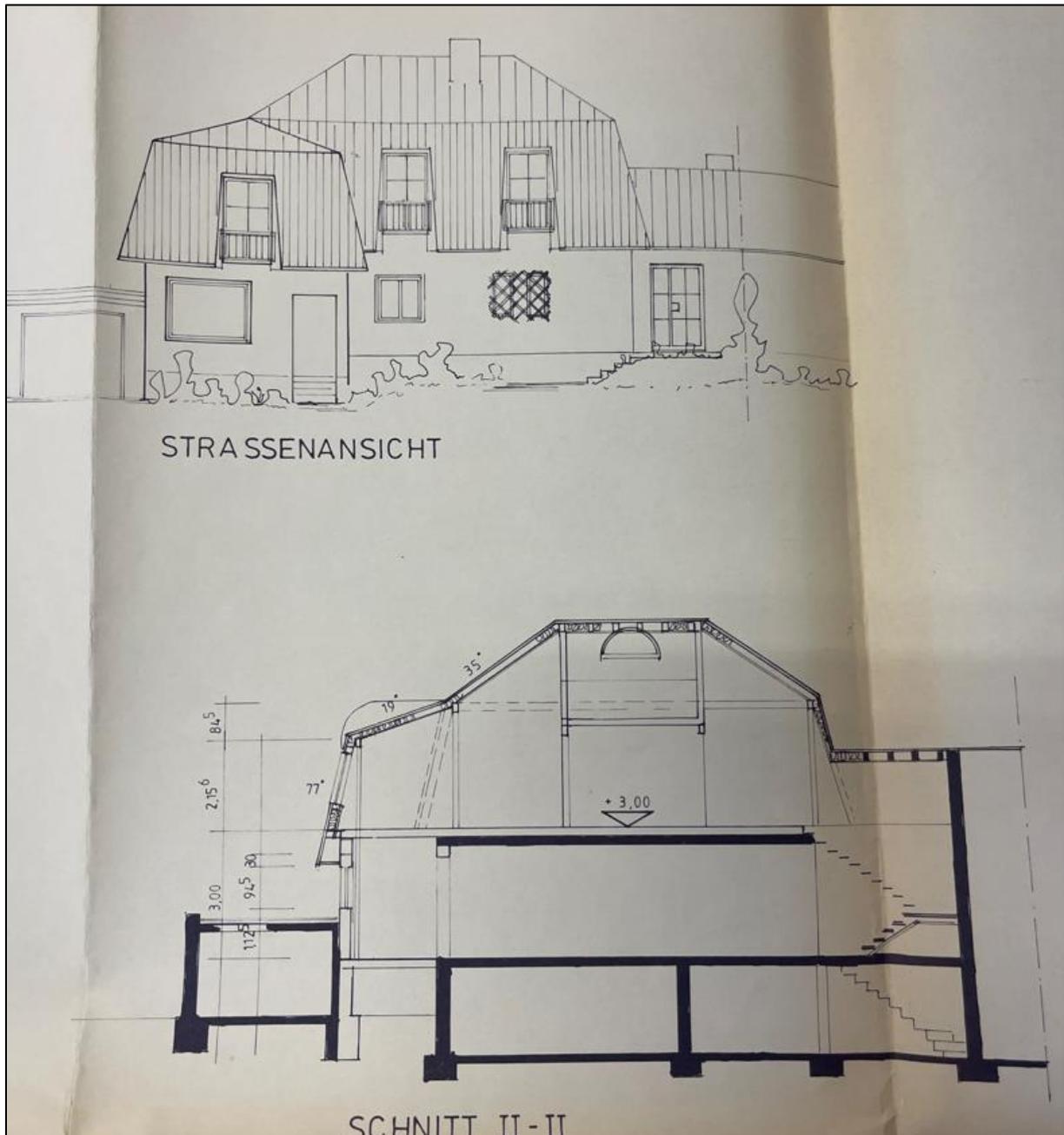


**Dachgeschoss**





**Schnitt/Ansicht**





Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung

63477 Maintal, Wingertstr. 48

Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

**GK 1:** Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

**GK 2:** Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

**GK 3:** Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

**GK 4:** Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © Vds; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03055524 vom 27.11.2024 auf [www.geoport.de](http://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® 2024

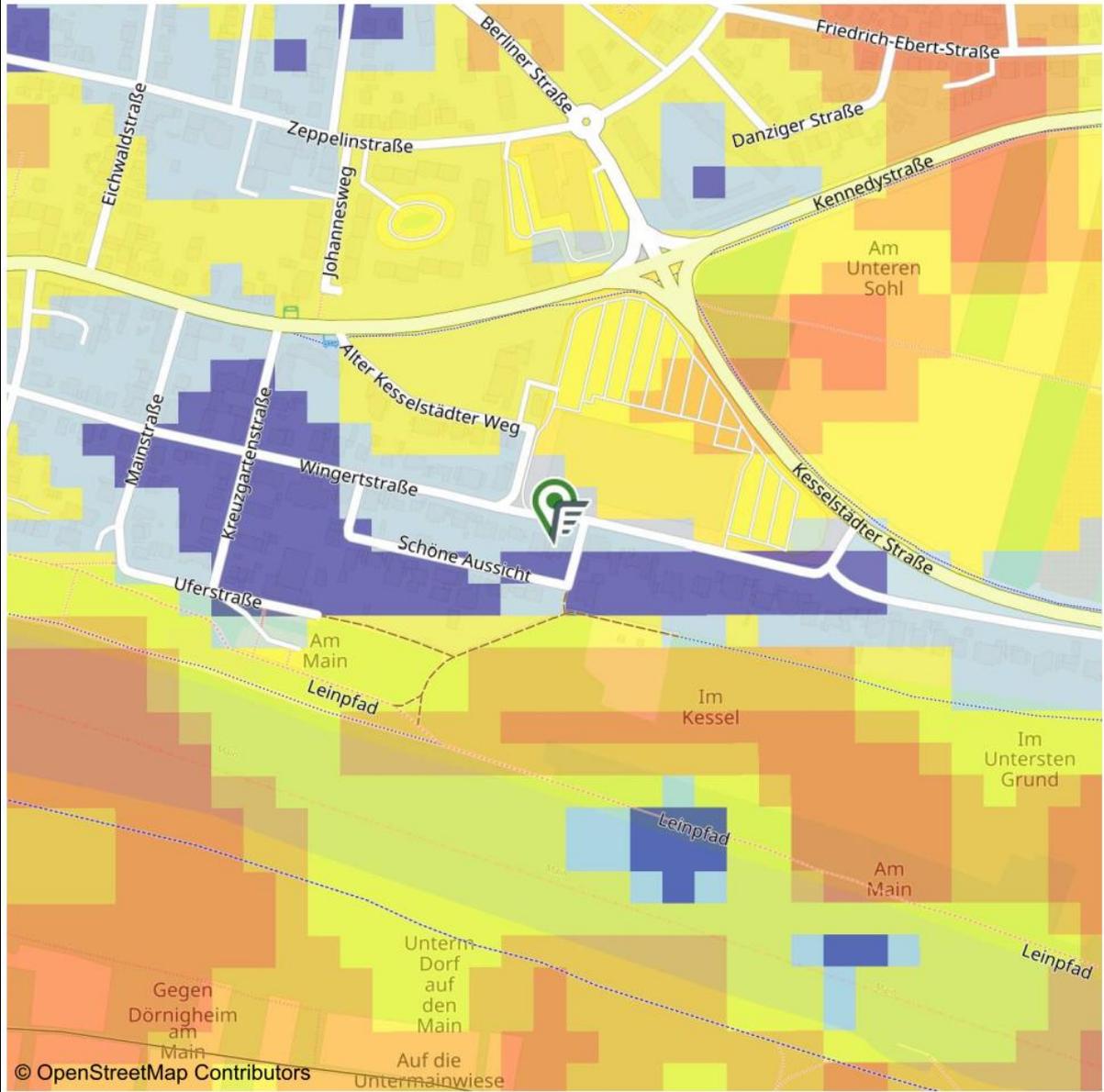
Seite 1



**Starkregengefährdung**  
63477 Maintal, Wingertstr. 48



geoport



**Gefährdungsklasse der Objektadresse**

sehr stark	stark	mittel	<b>gering</b>	sehr gering
------------	-------	--------	---------------	-------------

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

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



## **Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben**

**Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?**

Antwort: Die Liegenschaft ist zum Stichtag eigengenutzt.

**Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?**

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

**Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?**

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird das Bewertungsobjekt wohnwirtschaftlich genutzt.

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

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

**Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

**Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

**Frage: Liegt ein Energieausweis vor?**

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

**Frage: Sind Altlasten bekannt?**

Antwort: Nein.