



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH



Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

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

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

Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau

DATUM:

04.11.2024

AKTENZEICHEN:

42 K 60/24



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



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



Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:
Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern
TEL.: +49 6664 91868-3
FAX: +49 6664 91868-4

E-MAIL:
matthias.conrad@web.de
INTERNET:
www.conrad-wertermittlung.com

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

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

USt.-Id.Nr.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 94207

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 63505 Langenselbold, Mozartring 2



Baujahr:	ca.2012
Bauart:	massiv
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wohn-/Nutzflächen:	ca. 325 m ²
Fenster:	KS-Fenster mit Isolierverglasung

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.11.2024 ermittelt mit rd.

1.500.000 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 78 Seiten inkl. Anlagen.

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



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppe, Dach).....	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.4.1	Wohnräume	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen	11
3.3	Garage.....	11
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.3.2	Gebäudekonstruktion	11
3.4	Garten- und Gerätehaus	12
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.4.2	Gebäudekonstruktion	12



3.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.4.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.4.4.1	Garten- und Gerätehaus	13
3.4.5	Besondere Bauteile	13
3.5	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Sachwertberechnung	19
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Ertragswertberechnung	30
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	33
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	33
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	33
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.5	Verkehrswert (der Einzelgrundstücke – sachverständig frei geschätzt)	35
4.6.6	Verkehrswert (als wirtschaftliche Einheit)	36
5	Rechtsgrundlagen	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
6	Verzeichnis der Anlagen	40



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse: (im Grundbuch)	Mozartring 2 63505 Langenselbold
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Langenselbold, Blatt 12132 Grundbuch von Langenselbold, Blatt 12133 Grundbuch von Langenselbold, Blatt 12134 Grundbuch von Langenselbold, Blatt 12135
Katasterangaben:	Gemarkung Langenselbold, Flur 76, Flurstück 622, zu bewertende Fläche 466 m ² ; Gemarkung Langenselbold, Flur 76, Flurstück 623, zu bewertende Fläche 466 m ² ; Gemarkung Langenselbold, Flur 76, Flurstück 624, zu bewertende Fläche 395 m ² Gemarkung Langenselbold, Flur 76, Flurstück 625, zu bewertende Fläche 398 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau Auftrag vom 10.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	04.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	04.11.2024



1.4 Besonderheiten des Auftrags

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

Bei dem zu bewertenden Wohnhaus liegt in einem Neubaugebiet von Langenselbold und hat Villencharakter. Vier Bauplätze wurden baurechtlich über eine Baulast zu einem Bauplatz vereint. Aus sachverständiger Sicht handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit.

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

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten (soweit existent) vorhanden sein.

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

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

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

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

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

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

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Langenselbold (ca. 14.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 14

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; im Neubaugebiet gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 42 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1725 m ²
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken



Altlasten: Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Verdachtsfläche gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.10.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Langenselbold, Blatt 12132, folgende wertbeeinflussende Eintragungen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.08.2024 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:
Vereinigungsbaulast.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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



beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	2012 (gemäß Bauakte)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Edelputz

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppe, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk



Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Holzbelag
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	sehr hochwertige Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung; Luft-Wasser Wärmepumpe; Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnräume

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit hochwertigen Parkett
Wandbekleidungen:	Putz mit hochwertigen Anstrich, tlw. hochwertige Spachtelarbeiten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit hochwertigen Farbenanstrich tlw. abgehängte Decken mit Schattenfugen



Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. mit Sprossen; bessere Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; zusätzlich funktionierende Fensterläden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> hochwertige Türen, aus Holz; gute Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden
besondere Einrichtungen:	Wasserentkalkungsanlage
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage, Wasserentkalkungsanlage

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; einseitig angebaut
Baujahr:	2012 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Edelputz

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk



Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Walmdach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.4 Garten- und Gerätehaus

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Garten- und Gerätehaus;
eingeschossig;
nicht unterkellert;
freistehend

Baujahr:

2014 (gemäß Bauakte)

Außenansicht:

insgesamt verputzt, Edelputz

3.4.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament

Umfassungswände:

Mauerwerk

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Walmdach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton)



3.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung:	Elektroheizung

3.4.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.4.1 Garten- und Gerätehaus

Bodenbeläge:	mit Fliesen in mittlerer Preisklasse
Wandbekleidungen:	Putz mit Binderfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden

3.4.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile:	überdachte Terrasse
---------------------	---------------------

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63505 Langenselbold, Mozartring 2 zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Langenselbold	12132	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langenselbold	76	622	466 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Langenselbold	12133	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langenselbold	76	623	466 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Langenselbold	12134	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langenselbold	76	624	395 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Langenselbold	12135	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Langenselbold	76	625	398 m ²



4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **300,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	450 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.725 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	300,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.11.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 306,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	450	1.725	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 306,00 €/m ²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 306,00 €/m ²	
Fläche	× 1.725 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 527.850,00 € <u>rd. 528.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.11.2024 insgesamt 528.000,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für den Main-Kinzig-Kreis 2024 wurde mit ca. 2% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit durchschnittlich und die Bodenwertsteigerung mit ca.2% sachverständig eingeschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		04.11.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	0,84	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	2	%/Jahr
insgesamt		1,68	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,02

E2

Der Sachverständige nimmt keine Größenanpassung für die Teilgrundstücke vor, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein durchschnittliches Einfamilienhaus handelt, sondern um ein großzügiges Gebäude mit Villencharakter. Diese Gebäude befinden sich in der Regel auf größeren Grundstücken.



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Garten- und Gerätehaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.388,00 €/m² BGF	780,00 €/m² BGF	900,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	403,65 m²	80,75 m²	37,41 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	560.266,20 €	62.985,00 €	33.669,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.030.889,81 €	115.892,40 €	61.950,96 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.030.889,81 €	115.892,40 €	61.950,96 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	70 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		70 Jahre	60 Jahre	30 Jahre
• prozentual		12,50 %	14,29 %	25,00 %
• Faktor	x	0,875	0,8571	0,75
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	902.028,58 €	99.331,38 €	46.463,22 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	97.500,00 €	0,00 €	12.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	999.528,58 €	99.331,38 €	58.963,22 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	1.157.823,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 92.625,85 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 1.250.449,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 528.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.778.449,03 €
Sachwertfaktor	x 0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 1.511.681,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.800,00 €
Sachwert	= 1.509.881,68 €
	rd. 1.510.000,00 €



4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				0,5	0,5
Dach	15,0 %				0,5	0,5
Fenster und Außentüren	11,0 %				0,5	0,5
Innenwände und -türen	11,0 %				0,5	0,5
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				0,5	0,5
Fußböden	5,0 %				0,5	0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				0,5	0,5
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %					1,0
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	42,5 %	57,5 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Standardstufe 5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fall-rohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Standardstufe 5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Standardstufe 5	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Standardstufe 5	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Standardstufe 5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Standardstufe 5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem


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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	0,0	0,00
4	1.215,00	42,5	516,38
5	1.515,00	57,5	871,13
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.387,51 gewogener Standard = 4,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.387,51 €/m² BGF
 rd. 1.388,00 €/m² BGF



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %					1,0
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 780,00 €/m² BGF
rd. 780,00 €/m² BGF


**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garten- und Gerätehaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser (sonstige Gebäude)
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	0,0	0,00
3	745,00	0,0	0,00
4	900,00	100,0	900,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 900,00 gewogener Standard = 4,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 900,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 900,00 €/m² BGF
 rd. 900,00 €/m² BGF



Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung	20.000,00 €
Dachaufbauten	50.000,00 €
Balkon	15.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Entkalkungsanlage	2.500,00 €
Kamin	10.000,00 €
Summe	97.500,00 €

Gebäude: Garten- und Gerätehaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Beschattungsanlage	1.500,00 €
Terrassenüberdachung	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Teichlandschaft	3.000,00 €
Summe	12.500,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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



Außenanlagen

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

Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. wurde pauschal mit 8% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (1.157.823,18 €)	92.625,85 €
Summe	92.625,85 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,6 beträgt demnach rd. 80 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 5,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garten- und Gerätehaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 40 Jahre.



Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 2012 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2012 = 12$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 12 Jahre =) 68 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 70 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das ca. 2014 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2014 = 10$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 10 Jahre =) 60 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 60 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garten- und Gerätehaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 2014 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2014 = 10$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 10 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.



Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der Immobilienmarktbericht des Immobilienmarktes Main-Kinzig-Kreis von 2024, sowie die benachbarten Gutachterausschüsse Frankfurt und Gießen haben keinen Sachwertfaktor für hochwertige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Villen abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht des Hochtaunus und des Main-Taunus-Kreises von 2024 haben Sachwertfaktoren für hochpreisige Immobilien und Villengrundstücke abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht Hochtaunuskreises und des Main-Taunus-Kreises 2024 hat bei einem Bodenrichtwert von 975 €/m², einer Wohnfläche von ca. 340 m² (150 m² bis 500 m²), einer Grundstücksgröße von 1.290 m² bei einem vorläufigen Sachwert von 1.400.000 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,67 (+/- 0,32) abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht Südhessen hat bei einem Bodenrichtwert von 695 €/m², einer Wohnfläche von 225 m², einer Grundstücksgröße von 1.035 m² und einem vorläufigen Sachwert von 1.300.000 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,08 (+/- 0,18) abgeleitet. Der regionalisierte Sachwertfaktor von Sprengnetter wurde – extrapoliert – mit 0,82 abgeleitet. Hochpreisige Wohnimmobilien werden von den potentiellen Käufern nicht als reine Kapitalanlage gewertet, sondern überwiegend selbst genutzt. Hochpreisige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser befinden sich in einem sehr volatilen und heterogenen Teilmarkt. Entsprechende objektbezogene Zu- oder Abschläge am Sachwertfaktor sind markt – und sachgerecht. Der Sachwertfaktor wurde gewürdigt und mit 0,85 bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Anmerkung:

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (-2.000,00 € x 0,900)		-1.800,00 €
• Ausbesserungsarbeiten am Sockel im Gartenbereich pauschal	-2.000,00 €	
Summe		-1.800,00 €



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stck.)	(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG+OG	325,48		8,50	2.766,58	33.198,96
Garage	2	Garage		2,00	100,00	200,00	2.400,00
Garten- und Gerätehaus	2	Hobby		1,00	100,00	100,00	1.200,00
Summe			325,48	3,00		3.066,58	36.798,96

jährlicher Rohertrag

36.798,96 €

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung)

– 6.373,83 €

jährlicher Reinertrag

= 30.425,13 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,50 % von 528.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– 7.920,00 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 22.505,13 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 70 Jahren Restnutzungsdauer

× 43,155

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 971.208,89 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 528.000,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 1.499.208,89 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 1.499.208,89 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 0,00 €

Ertragswert

= 1.499.208,89 €

rd. 1.500.000,00 €



4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Der Mietspiel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau hat eine Gültigkeit bis zum 30.04.2026 gibt eine marktübliche Netto-Kaltniete zwischen 8,00 €/m² und 10,00 €/m²an.

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Angebote in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

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

Angebots Netto-Kaltnieten für Wohnungen im Main-Kinzig-Kreis liegen zwischen 8,06 €/m² – 12,36 €/m².

Der Mietwertkalkulator (MIKA) des Gutachterausschusses gibt eine Miete von 8,35 €/m² an.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 8,50 €/m² bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG+OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	14,00	----	4.647,85
Mietausfallwagnis	2,00	----	663,98
Summe			5.731,83

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	92,00
Instandhaltungskosten	12,00	----	288,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	48,00
Summe			428,00



- für die Mieteinheit Hobby :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	12,00	----	144,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	24,00
Summe			214,00

Liegenschaftszinssatz

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **1.510.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **1.500.000,00 €**

ermittelt.



4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,80 (b) = 0,320$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,60 (d) = 0,600$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[1.510.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 1.500.000,00 \text{ €} \times 0,320] \div 0,920 = \text{rd. } 1.500.000,00 \text{ €}.$



4.6.5 Verkehrswert (der Einzelgrundstücke – sachverständig frei geschätzt)

Der **Verkehrswert** der Einzelgrundstücke gemäß Beschluss in 63505 Langenselbold, Mozartring 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenselbold	12132	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Langenselbold	76	622

190.000,- €

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenselbold	12133	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Langenselbold	76	623

600.000,- €

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenselbold	12134	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Langenselbold	76	624

580.000,- €

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenselbold	12135	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Langenselbold	76	625

130.000,- €



4.6.6 Verkehrswert (als wirtschaftliche Einheit)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63505 Langenselbold, Mozartring 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenselbold	12132	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Langenselbold	76	622
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenselbold	12133	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Langenselbold	76	623
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenselbold	12134	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Langenselbold	76	624
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenselbold	12135	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Langenselbold	76	625

wird zum Wertermittlungstichtag 04.11.2024 mit rd.

1.500.000 €

in Worten: eine Million fünfhunderttausend Euro

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 04. November 2024


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





Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Langenselbold, Mozarttring 2**Flur **76**Flurstücksnummer **625**Wertermittlungstichtag: **04.11.2024**

Bodenwert						
	Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	306,09	1.725,00	528.000,00
	Summe:			306,09	1.725,00	528.000,00

Objektdaten								
	Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Einfamilienhaus		403,65	325,48	2012	80	70
	Gesamtfläche	Garage		80,75		2014	70	60
	Gesamtfläche	Garten- und Gerätehaus		37,41		2014	40	30

Wesentliche Daten					
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	Gesamtfläche	36.798,96	6.373,83 € (17,32 %)	1,50	0,85

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.622,22 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-5,53 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	4.639,30 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	41,03
Verkehrswert/Reinertrag:	49,63

Ergebnisse	
Ertragswert:	1.500.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	1.510.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	1.510.000,00 €
Wertermittlungstichtag	04.11.2024



5 Rechtsgrundlagen

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

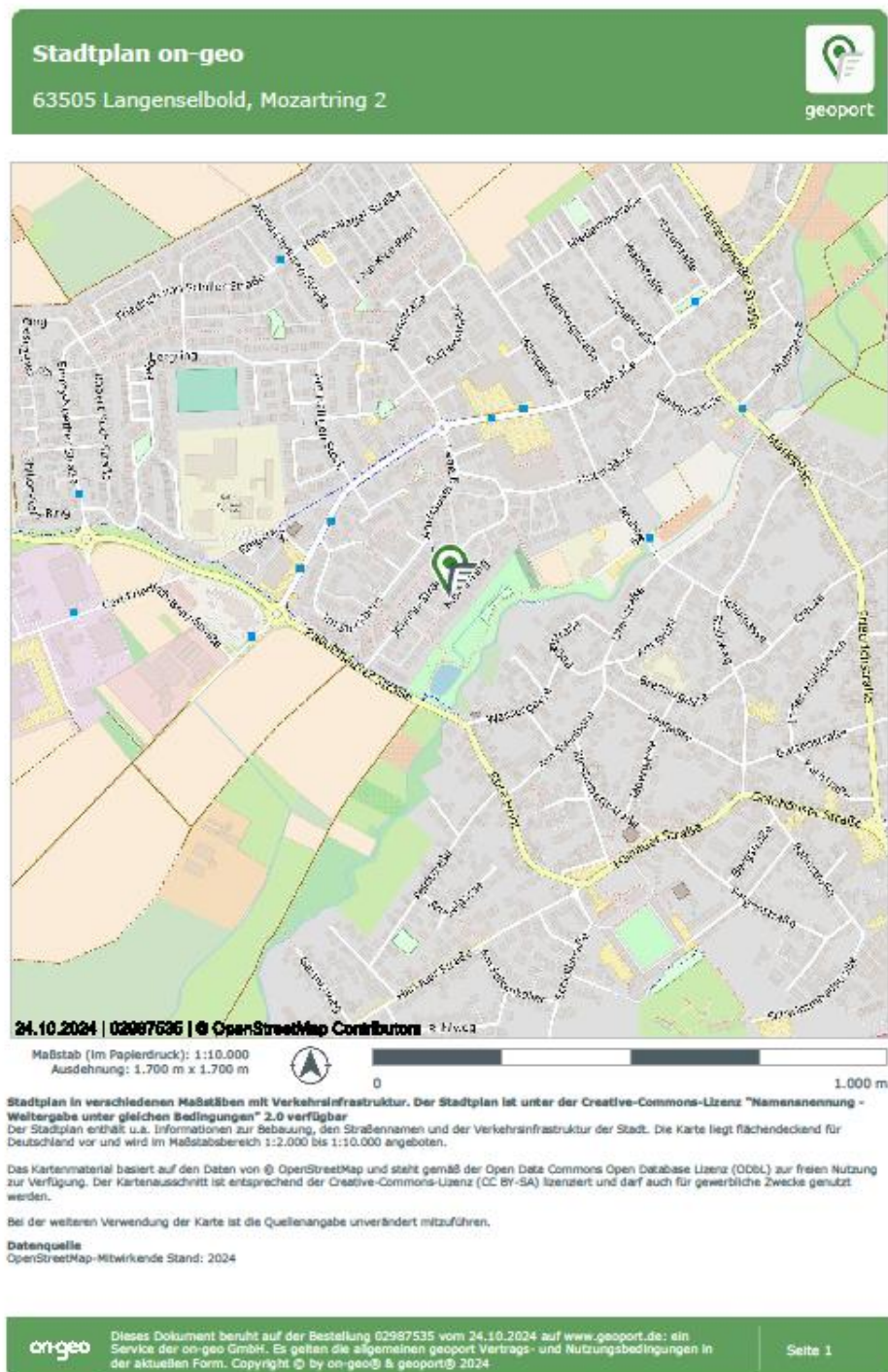


6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 02: Luftbildaufnahme
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 05: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 08: Zeitreihe Mietpreise
- Anlage 09: Angebote Vergleichskaufpreise und Vergleichsmieten
- Anlage 10: Hochwasser- und Starkregenkarte
- Anlage 11: Beschreibung Mikrolage
- Anlage 12: Standortanalyse
- Anlage 13: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA
- Anlage 14: Wohnlage kompakt
- Anlage 15: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

**Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 1




Anlage 2: Luftbildaufnahme

Seite 1 von 1


Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Liegenschaftskarte Hessen mit Flurstückfläche

63505 Langenselbold, Mozarttring 2



geoport



Berechnete Fläche des Flurstückes 623: 466 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Preisbildung.

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2.0, Daten verändert

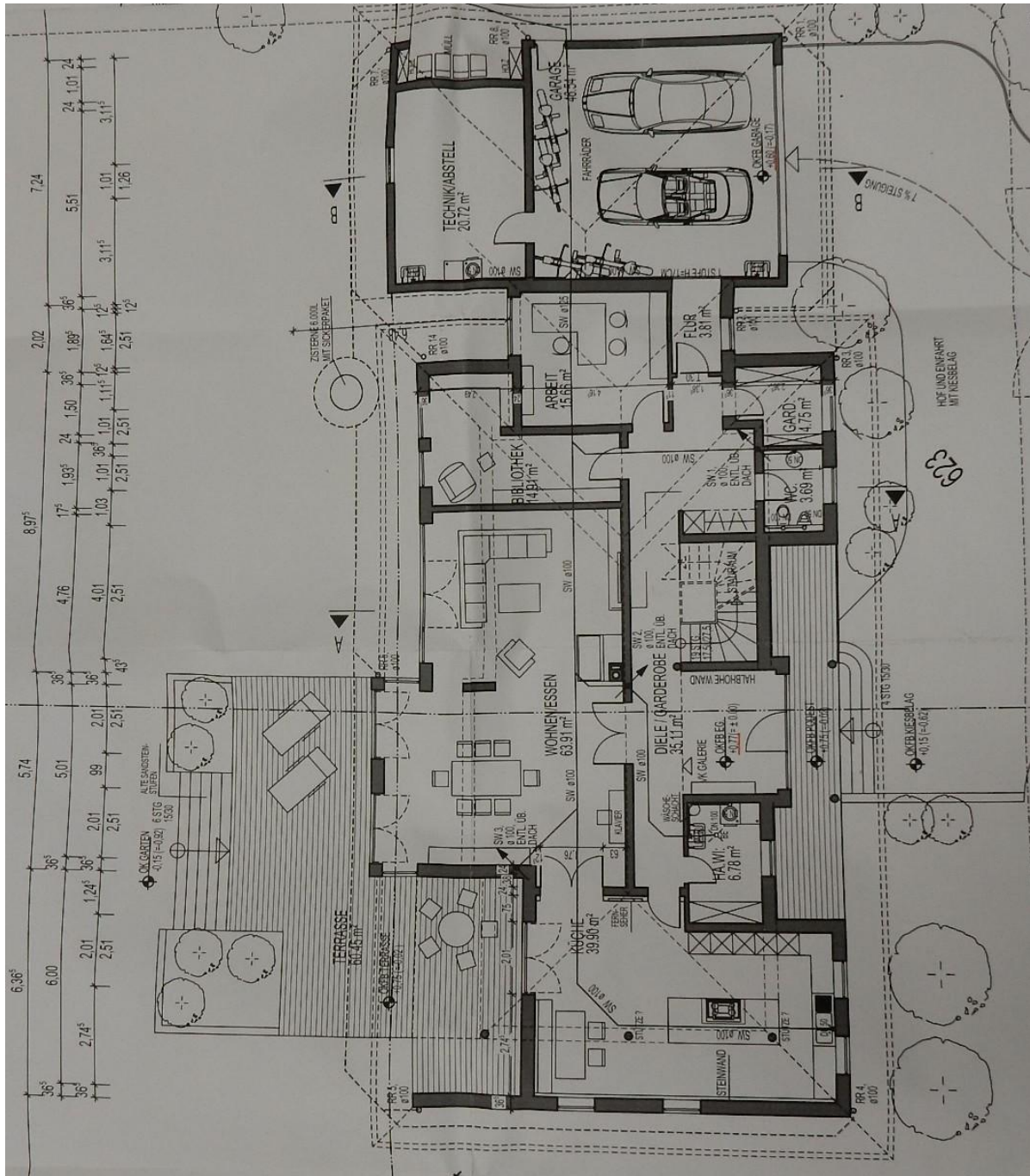


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 62987535 vom 24.10.2024 auf www.geoport.de als Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

**Anlage 5: Grundrisse und Schnitte**

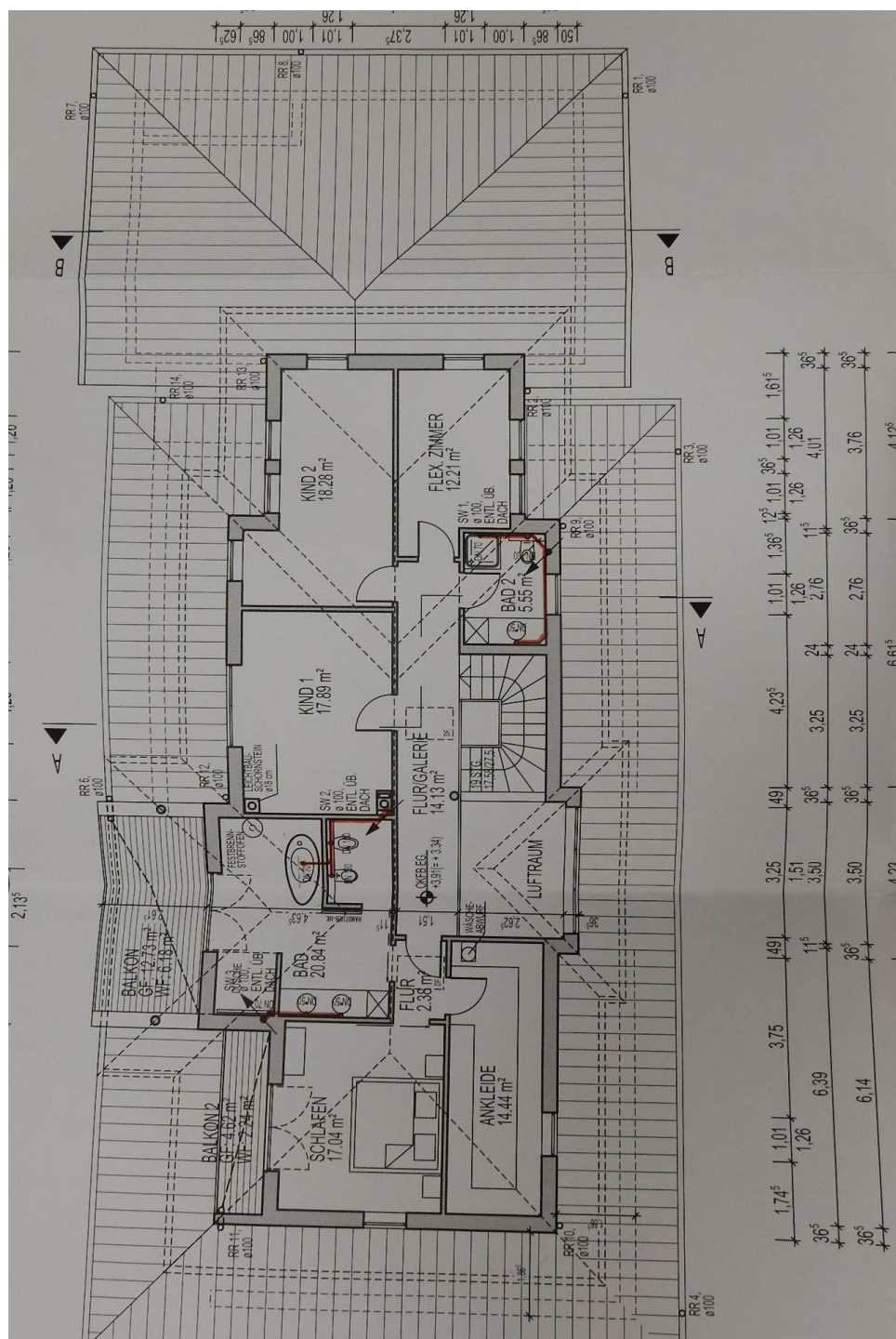
Seite 1 von 5



Erdgeschoss

**Anlage 5: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 5



Obergeschoss



Anlage 15: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Seite 1 von 1

Lfd.-Nr. Bemerkungen	Inhalt der Baulast	3
1	2	
1. Die in der beigelegten Ablichtung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Langenselbold, Flur 76, Flurstücke 622, 623, 624, 625, die im Grundbuch der Gemeinde/Stadt Langenselbold unter der Nr. 12132, 12133, 12134, 12135 eingetragen sind, werden öffentlich-rechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.		
Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom. Geinhausen, den 06.02.2012 Im Auftrag		
 Schmidt		
Verteiler:		
☐ Eigentümer des betroffenen Grundstücks ☐ Eigentümer des begünstigten Grundstücks ☒ Gemeinde/Stadt Langenselbold ☐ Amt für Bodenmanagement ☐ Amt für Umwelt, Naturschutz u. ländl. Raum – Abt. Naturschutz 70.3 ☐ zu den Bauakten / Bodenverkehrsakte, Az.: 00090-12-30, Herrn Körner		

24.10.2024