



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:	63543 Neuberg Rüdigheimer Str. 8
Objektart:	Zweifamilienwohnhaus
Aktenzeichen:	42 K 71/24
Verkehrswert:	<b>400.000 €</b>
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Zwangsversteigerungsabteilung
Wertermittlungstichtag:	30.01.2025
Qualitätsstichtag:	30.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	30.01.2025
Adresse	An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Telefon	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	<a href="mailto:info@immobilienbewertung-reuter.de">info@immobilienbewertung-reuter.de</a>
Homepage	<a href="http://www.immobiliengutachter-reuter.de">www.immobiliengutachter-reuter.de</a>

Dieses Gutachten umfasst 45 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.  
Es wird in 4-facher Ausfertigung erstellt.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>4</b>
1.1	Auftraggeber .....	4
1.2	Objekt .....	4
1.3	Eigentümer/-in.....	4
1.4	Datum des Auftrages.....	4
1.5	Zweck und Art des Gutachtens .....	4
1.6	Ortsbesichtigung .....	4
1.7	Wertermittlungsstichtag.....	4
1.8	Qualitätsstichtag.....	4
1.9	Mitwirkende Hilfskräfte .....	5
1.10	Zubehör i.S.d. § 97 BGB .....	5
1.11	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte .....	5
1.12	Allgemeine Hinweise .....	6
<b>2</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Grundbuch und Katasterangaben .....</b>	<b>8</b>
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</b>	<b>Lagermerkmale und Lagebeurteilung.....</b>	<b>10</b>
4.1	Makrolage .....	10
4.2	Mikrolage .....	11
4.3	Beurteilung Wohnlage .....	12
<b>5</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks .....</b>	<b>13</b>
5.1	Grundstücksmerkmale .....	13
5.2	Altlasten .....	13
5.3	Immissionen .....	13
5.4	Hochwasserrisiko .....	13
5.5	Außenanlagen.....	14
<b>6</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Nutzung.....</b>	<b>15</b>
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, 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>
9.1	Gesamtmarkt.....	23
9.2	Immobilienmarkt Hessen.....	23
9.3	Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis und Neuberg.....	23
<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.....	27
12.2	Begründung der Bewertungsansätze .....	27
12.3	Bodenwertermittlung .....	27
12.3.1	Bodenrichtwert .....	27
12.3.2	Anpassungen .....	28
12.3.3	Bodenwertermittlung.....	28
<b>13</b>	<b>Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV).....</b>	<b>29</b>
13.1	Erläuterungen zum Sachwert .....	30
13.2	Sachwertmodell des Gutachterausschusses .....	31
13.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	31
13.3.1	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....	31
13.3.2	Restnutzungsdauer .....	32
13.4	Herstellungskosten.....	37
13.5	Lineare Alterswertminderung.....	38
13.6	Sachwertfaktor .....	39
13.7	Besondere objektspezifische Merkmale .....	39
<b>14</b>	<b>Plausibilisierung des Ergebnisses .....</b>	<b>41</b>
14.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses .....	41
14.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit .....	42
14.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit .....	42
<b>15</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert) .....</b>	<b>43</b>
15.1	Ergebnisse der Wertermittlung.....	43
<b>16</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>44</b>
16.1	Literatur.....	44
16.2	Rechtsgrundlagen .....	44
16.3	Sonstiges .....	44



<b>17</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>45</b>
17.1	Anhang I – Fotodokumentation .....	46
17.2	Anhang II – Makrolage, Mikrolage .....	47
17.3	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	48
17.4	Anhang IV – Grundrisse, Schnitte und Ansichten .....	49
17.5	Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung.....	53
17.6	Anhang VI - Beantwortung der Nebenaufgaben .....	55



## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung  
Nussallee 17  
63450 Hanau

### **1.2 Objekt**

Zweifamilienhaus  
Rüdigheimer Str. 8  
63543 Neuberg

Interne Gutachtennummer - AGH-050-2024-63543

### **1.3 Eigentümer/-in**

anonymisiert

### **1.4 Datum des Auftrages**

23.10.2024

### **1.5 Zweck und Art des Gutachtens**

Laut Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Aktenzeichen 42 K 71/24) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigernden Zubehörs angeben.

### **1.6 Ortsbesichtigung**

Tag der Ortsbesichtigung: 30.01.2025

Anwesende: Herr Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Die zum Ortstermin geladenen Parteien sind nicht erschienen.

### **1.7 Wertermittlungstichtag**

30.01.2025

### **1.8 Qualitätsstichtag**

30.01.2025



## 1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

## 1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Es ist nicht bekannt, ob Zubehör vorhanden ist.

## 1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
<b>Unterlagen vom Auftraggeber</b>	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Hanau	23.10.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	30.08.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	15.08.2024
Grundbuchauszug	23.10.2024
<b>Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte</b>	
Altlastenauskunft – Regierungspräsidium Darmstadt	21.01.2025
Auskunft aus der Bauakte vom 10.03.2025	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung von zwei eingeschossigen Wohneinheiten durch ein neues, vorgelagertes Treppenhaus</li> </ul>	29.08.2014
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausbau des vorhandenen Schuppens zu Wohn- und Abstellräumen</li> </ul>	04.06.1970
<ul style="list-style-type: none"> <li>Neubau einer Garage</li> </ul>	31.03.1967
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufstockung des Wohnhauses</li> </ul>	20.12.1956
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bau-Erlaubnis</li> </ul>	10.04.1913
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises	09.04.2025
Flächennutzungsplan ( <a href="https://www.region-frankfurt.de/Services/Geoportal/">https://www.region-frankfurt.de/Services/Geoportal/</a> )	12.03.2025 (Abrufdatum)
E-Mail des Bauamtes Neuberg: Sanierungs-, Flurbereinigungs- und Entwicklungsauskunft	20.01.2025
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
Liste der Einzelkulturdenkmäler, Main-Kinzig-Kreis	14.03.2025 (Abrufdatum)
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	12.03.2025
Paket Unwetterrisiko, geoport	12.03.2025
vdp Research GmbH, Main-Kinzig-Kreis	Stand 11/2024
www.homeday.de	12.03.2025
<b>Sonstiges</b>	
Dokumentation zum Ortstermin	30.01.2025
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	30.01.2025



## 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 Zweifamilienhaus, welches ursprünglich als Einfamilienhaus in massiver Bauweise errichtet wurde (ca. 1900) und 1975 erweitert wurde. Etwa 2014 wurde das Gebäude gemäß Aktenlage umfassend saniert und modernisiert und um ein vorgelagertes Treppenhaus erweitert. An der nördlichen Gebäudeecke sind zwei Nachbargebäude, ebenfalls Wohnhäuser, angebaut. Das Wohnhaus verfügt über zwei Wohneinheiten, die sich auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss erstrecken. Mit Ausnahme des vorgelagerten Treppenhauses, war nur eine Besichtigung von außen möglich. Der Ausstattungsstandard ist daher nicht bekannt, wird aber aufgrund des äußeren Eindrucks und der Lage als mindestens durchschnittlich eingeschätzt.

Gemäß Planunterlagen verfügen alle zu Wohnzwecken genutzten Räume über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Das Gebäude ist teilunterkellert. Die Grundrisse der Wohneinheiten entsprechen den heutigen Wohnanforderungen.

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung samt vereinzelt gewerblich genutzten Gebäuden, normalem Straßenbild und Gebäudezustand. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung und einfache Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.





### 3 Grundbuch und Katasterangaben

#### 3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 23.10.2024  
Letzte Änderung vom: 29.08.2024  
Amtsgericht: Hanau  
Grundbuch von: Neuberg  
Band: -  
Blatt: 1327

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]	zu bewerten [m²]
3	Ravolzhausen	4	82/2	Gebäude- und Freifläche Rüdigheimer Straße 8	264	264
Gesamtfläche:					264	264
davon zu bewerten:						

#### 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 des Grundbuches ist folgende Eintragung vorhanden:

##### Lfd. Nr. 4 – 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 71/24); eingetragen am 29.08.2024.“

##### 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 Grundbuchsperre 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 Werteinfluss.

### **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	Neuberg
Ortsteil	Ravolzhausen
Einwohnerzahl	ca. 5.270 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	5,7 % - Main-Kinzig-Kreis 5,5 % - Hessen 6,0 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Dezember 2024)
Demographische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2021 bis 2045) für den Main-Kinzig-Kreis +6,4 %. Der „Wegweiser-Kommune“ (Informationsportal der Bertelsmann Stiftung) prognostiziert für Neuberg einen Bevölkerungsanstieg von 5.400 Einwohnern im Jahr 2020 auf 5.660 Einwohner im Jahr 2040.

#### Lagebeschreibung

Die Gemeinde Neuberg liegt im Westen des hessischen Main-Kinzig-Kreises und entstand aus einer Gebietsreform aus den Gemeinden Ravolzhausen und Rüdigheim, die heute die beiden Ortsteile darstellen. Der Main-Kinzig-Kreis ist ein Landkreis im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen, der bevölkerungsreichste Landkreis und flächenmäßig größte Landkreis in Südhessen. Neuberg grenzt im Norden an die Gemeinde Hammersbach, im Nordosten an die Gemeinde Ronneburg, im Osten an die Stadt Langenselbold, im Süden an die Stadt Erlensee sowie im Westen an die Stadt Bruchköbel. Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Ravolzhausen. Durch den Ort verlaufen die beiden Landstraßen L3445 und L3193. Am östlichen Ortsrand verläuft die Bundesautobahn 45, deren Auffahrt (Langenselbold-West) über die L3445 ca. zwei Kilometer entfernt ist. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch Busse. Eine Anbindung an die Schiene besteht nicht.



Neuberg verfügt über keine bedeutende eigene Wirtschaft, verfügt aber über infrastrukturelle Vorteile durch die Nähe zu den umliegenden Städten Hanau und Frankfurt am Main.

## 4.2 Mikrolage

Umgebung	Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch Wohnbebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Vereinzelt sind gewerbliche genutzte Gebäude im unmittelbaren Umfeld vorhanden (u.a. KZF-Werkstatt, Metzgerei und Büro-/Praxisflächen).
Lage im Ort/Umland	Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral im Ortsteil Ravolzhausen.

### Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Rüdigerheimer Straße) befindet sich unmittelbar gegenüber vom Bewertungsobjekt.
Bahn	Die Entfernungen zu den Bahnhöfen in Bruchköbel und Langenselbold betragen jeweils ca. 7,0 km. Von hier aus bestehen Anschlüsse 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 Landesstraße (Tempo-50-Zone) mit beidseitigem separatem Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur A45 liegt in ca. 2,0 km südöstlicher Entfernung.
Bundestraße	Die B45 ist ca. 8,0 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt am Main beträgt ca. 43 km.

### Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung in Bezug auf die ländliche Lage als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

### Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs (REWE und Netto) sind fußläufig erreichbar (ca. 800 m bzw. 1,0 km). In ca. 4,0 km Entfernung (Langenselbold) befindet sich eine Fachmarktagglomeration mit REWE, TEDI, dm, Rossmann, Bäckerei, Apotheke, Lidl etc.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Geschäfte des weiterführenden Bedarfs befinden sich bspw. im Einkaufszentrum Forum Hanau in rd. 11 km Entfernung.



Ärzte und Apotheken	Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke sind im näheren Umfeld vorhanden.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Klinikum Hanau) befindet sich in ca. 12 km Entfernung.
Kindergarten	Es befinden sich eine Kita und ein Kindergarten in fußläufiger Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 800 m Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gesamtschule) befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung in Langenselbold.
Hochschulen, Universitäten	Fachhochschulen befinden sich in Hanau, Offenbach und Friedberg sowie in Frankfurt am Main.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Neuberg ist, entsprechend dem ländlichen Charakter der Gemeinde, geprägt durch Vereine.
Kulturangebot	Kino, Theater etc. befinden sich u.a. im Stadtzentrum von Hanau.

#### Beurteilung Infrastruktur

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

### **4.3 Beurteilung Wohnlage**

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie vereinzelt gewerblichen Nutzungen, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und mit Grün- und Freiflächen im erweiterten Umfeld. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung und einfache Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



## 5 Beschreibung des Grundstücks

### 5.1 Grundstücksmerkmale

#### Grundstücksgröße

264 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch

#### 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

Das Bewertungsgrundstück weist einen in etwa quadratischen Zuschnitt auf. Die Breiten an den Straßenfronten zur Rüdigerheimer Straße und Zeppelinstraße betragen jeweils ca. 16,30 m.

#### Grenzverhältnisse

An der nördlichen Grundstücksecke besteht eine Grenzbebauung durch zwei Wohnhäuser. Ein historisch vorhandener Überbau war vor Ort und anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

#### Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist leicht abschüssig Richtung Süden. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

### 5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft vom 21.01.2025 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 aufgrund der Lage an einer Landesstraße leichte Immissionen, verursacht durch PKW, festgestellt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzung wird daraus nicht abgeleitet. Flug oder Bahnlärm wurde nicht wahrgenommen.

### 5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 12.03.2025 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 „stark“ eingeschätzt.

## **5.5 Außenanlagen**

### **Einfriedung und sonstige Anlagen**

Das Bewertungsgrundstück ist im südlichen Bereich mit einer Mauer samt Gartentor eingefasst. Darüber hinaus befindet sich einer Mauer an der nordöstlichen Grundstücksseite. Ein PKW-Stellplatz ist mit einem Steinzaun bzw. der vorgenannten Mauer eingefriedet.

### **Bodenbefestigung**

Die Zuwegung ist mit Pflastersteinen befestigt. Die Außenstellplätze sind als Grünflächen ausgeführt.

### **Anpflanzungen**

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind im Wesentlichen begrünt mit Rasen, Sträuchern und einem Baum. Die Anpflanzungen wirken gepflegt.

### **Einstellplätze**

Der Bewertungsgegenstand verfügt über ca. drei Außenstellplätze. Im öffentlichen Straßenraum sind augenscheinlich wenige öffentlichen Stellplätze vorhanden. Die Stellplatzsituation wird als leicht 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**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes (Regionaler Flächennutzungsplan 2010). Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Gemischte Baufläche“ dargestellten Fläche.

#### **Bebauungsplan**

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Somit richtet sich ein Bauvorhaben grundsätzlich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

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

#### **Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte**

Siehe Punkt 3 des Gutachtens.

#### **Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreis vom 30.08.2024 sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

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

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag augenscheinlich zu Wohnzwecken vermietet.

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

Es waren zum Bewertungszeitpunkt keine mietvertraglichen Bindungen bekannt.

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

Es wurde am 20.01.2025 eine Auskunft über offene Erschließungsbeiträge nach BauGB oder KAG bei der zuständigen Behörde angefragt. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag die Auskunft nicht vor. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die üblichen Spartenanschlüsse vorhanden sind. Des Weiteren wird unterstellt, 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 Stellplatzabläse bezahlt wurde.





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

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

Gemäß Auskunft des Bauamtes Neuberg vom 20.01.2025 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

### **Denkmalschutz**

Gemäß vorliegender Liste der Einzelkulturdenkmale des Main-Kinzig-Kreises 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 Zweifamilienhaus, welches ursprünglich als Einfamilienhaus in massiver Bauweise errichtet wurde (ca. 1900) und 1975 erweitert wurde. Etwa 2014 wurde das Gebäude umfassend saniert und modernisiert und um ein an das Bestandsgebäude vorgelagertes Treppenhaus erweitert. Im Zuge dessen sollte gemäß Bauakte insbesondere erweiterter Wohnraum geschaffen sowie eine energetische Verbesserung des Gebäudes erreicht werden (u.a. Modernisierung der Heizung und Sanitäranlagen, Austausch aller Fenster, Anbringung eines WDVS, Dacherneuerung etc.). An der nördlichen Gebäudeecke sind zwei Nachbargebäude, ebenfalls Wohnhäuser, angebaut. Das Wohnhaus verfügt über zwei Wohneinheiten, die sich auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss erstrecken. Mit Ausnahme des vorgelagerten Treppenhauses, war nur eine Besichtigung von außen möglich. Der Ausstattungsstandard ist daher nicht bekannt, wird aber aufgrund des äußeren Eindrucks und der Lage als mindestens durchschnittlich eingeschätzt.

Gemäß Planunterlagen verfügen alle zu Wohnzwecken genutzten Räume über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die beiden Gäste-WC's sind innenliegend. Die Grundrisse der beiden Wohneinheiten entsprechen den heutigen Wohnanforderungen.

#### Hinweis zur Baugenehmigung

Die Baugenehmigungen lagen zum Bewertungszeitpunkt 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	Zweifamilienwohnhaus
Baujahr	ca. 1900 (Bestandsgebäude), 1975 (Anbau) (Quelle: Bauakte)
Wohn- bzw. Nutzfläche	rd. 168 m <sup>2</sup>
Grundrissgestaltung	Gemäß Aktenlage befinden sich im Untergeschoss drei Räume sowie ein Heizungsraum. Im EG sind Eingangsbereich, Wohnbereich, Küche, Bad, ein Gäste-WC, Ess-/Arbeitsraum, Schlafzimmer/Umkleide sowie eine überdachte Terrasse vorhanden. Die zweite Wohneinheit befindet sich im OG und verfügt über eine identische Raumaufteilung.
Erschließung	Die innere Erschließung erfolgt über ein vorgelagertes Treppenhaus in Massivbauweise.



### **Rohbaukonstruktion**

Fundamente	k.A.
Keller	vermutlich Teilunterkellerung
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putzfassade, augenscheinlich Wärmedämmung vorhanden
Innenwände	tragende Innenwände: Mauerwerk nicht tragende Innenwände: mutmaßlich Mauerwerk
Decken	Holzbalkendecken
Geschosshöhen	Gemäß Flächenberechnung bzw. Schnitten: KG: < 1,70 m EG: 2,70 m OG: 2,70 m (Anbau laut vorliegendem Schnitt > 2,70 m) DG: < 2,00 m
Treppen	Ortbeton (Treppenhaus Bestandsgebäude)
Dachkonstruktion	Sattel- und Pultdach, Holzdach mit Zwischensparrendämmung
Dacheindeckung	Ziegel

### **Ausbau der Wohneinheit**

Barrierefreiheit	nicht gegeben
Fußböden	k.A.
Oberfläche Decke	k.A.
Oberfläche Innenwände	k.A.
Türen	Hauseingangstür – Aluminium mit Glaseinsatz
Fenster	Mutmaßlich Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung

### **Technische Ausrüstung des Gebäudes**

Elektroinstallation	k.A.
Sanitärinstallation	k.A.
Ausstattung Küche	k.A.
Heizungsinstallation	mutmaßlich gasbetriebene Niedertemperaturheizung
Lüftung, Klimatisierung	k.A.
Sonstiges	k.A.
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 k.A.

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 überwiegend durchschnittlichen baulichen Zustand. Es ist nicht bekannt, ob alle Gewerke funktionstüchtig sind. An der südwestlichen Gebäudeseite weist die Fassade im Sockelbereich weiße Ausblühungen auf.

#### **Ausstattungsstandard**

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

#### **Nutzbarkeit Kellergeschoss**

Das Kellergeschoss ist aufgrund der Höhe nur eingeschränkt nutzbar.

#### **Energetischer Zustand**

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

#### **Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit**

Die Grundrisse der Wohneinheiten werden gemäß der Planunterlagen und nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht.

#### **Sanierungsmaßnahmen**

Es sind zum Stichtag keine Sanierungsmaßnahmen bekannt. Augenscheinlich wurde das Gebäude jedoch 2014 umfassend modernisiert.

#### **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-c)
BRI	Brutto-Rauminhalt
FF	Funktionsfläche
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
HNF	Hauptnutzfläche
NF	Nutzfläche
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
NNF	Nebennutzfläche
VF	Verkehrsfläche
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung
WF	Wohnfläche
WNF	Wohn-Nutzfläche

### 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 Neuaußmaß 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 nachfolgenden Angaben zur BGF wurden überschlägig anhand der Nettogrundflächen-Berechnung vom 26.03.2014 gemäß Bauakte ermittelt. Die jeweiligen Angaben zur BGF wurden mit einem Ausbaufaktor von 0,8 berücksichtigt. Die Maße wurden mittels der Grundrisse i. V. m. der Liegenschaftskarte geprüft. Ein Grundriss des Kellergeschosses bzw. des Dachgeschosses lag nicht vor. Das Dachgeschoss ist laut Aktenlage nicht begehbar und bleibt daher in der BGF-Ermittlung unberücksichtigt.



Geb	Geschoss	Beschreibung	BGF (a) [m²]	BGF (b) [m²]	BGF (c) [m²]	Gesamt [m²]
ZFH	KG	Keller	69			69
ZFH	EG	Wohnen/Treppenhaus	120			120
ZFH	EG	Terrasse	6	6		12
ZFH	OG	Wohnen/Treppenhaus	124			124
ZFH	OG	Terrasse	10	10		20
	<b>Summen</b>		<b>329</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>345</b>

#### Berechnungsgrundlagen

BGF	<b>345 m²</b>	a-, b- und c-Flächen
NHK-relevante BGF	<b>345 m²</b>	a- und b-Flächen
Geschossfläche	<b>244 m²</b>	a-Flächen, nur Vollgeschosse

#### Definitionen

a-Flächen: Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

b-Flächen: Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

c-Flächen: Nicht überdeckt

#### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Nettogrundflächen-Berechnung aus der Bauakte und den Grundrisssskizzen entnommen. Da das Gebäude von innen nur teilweise besichtigt werden konnte (Treppenhaus), kann nicht ausgeschlossen werden, dass Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Bei den jeweiligen Angaben zur Nettogrundfläche wurde ein Abschlag von 3 % für Putzflächen berücksichtigt. Die beiden Terrassenflächen wurden mit einem Wohnflächenanteil an der Nettogrundfläche von 25 % berücksichtigt.

Wohn-einheit	Geschoss	Nutzungsart	Nutzung	Nutzfläche [m²]
1	EG	Wohnen	Wohnen	81,18
1	EG	Wohnen	Terrasse	1,18
2	OG	Wohnen	Wohnen	84,00
2	OG	Wohnen	Terrasse	2,02
	<b>Summe</b>			<b>168,38</b>

#### Nutzflächenfaktor

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

Geb	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche [m²]	BGF [m²]	NFF [NF/BGF]
EFH	EG	Wohnen (inkl. Terrasse)	82,36	120,00	0,69
EFH	OG	Wohnen (inkl. Terrasse)	86,02	124,00	0,69



Auf Basis der BGF und der Wohn- bzw. Nutzfläche ergeben sich Nutzflächenfaktoren von jeweils 0,69. 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**

### **9.1 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.

### **9.2 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.

### **9.3 Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis und Neuberg**

Im Main-Kinzig-Kreis wurden 2023 in Summe 3.800 Kaufverträge und ein Geldumsatz von 1,075 Mrd. € registriert. In Neuberg wurden 2023 in Summe 30 Kaufverträge registriert, Ein- und Zweifamilienhäuser hatten dabei einen Anteil von 24 Kauffällen. Der Geldumsatz betrug dabei in Summe 12.538.000 € bzw. 8.614.000 € für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 2021 bis 2023 in Neuberg durchschnittlich 442.030 € (Ø 224 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert, Ø 1974 Baujahr, Ø 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Ø 677 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 Reihenhaushausgrundstücke. 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 Wertermittlungstichtag 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 Bewertungsobjekt 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)

### 12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Des Weiteren können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert auch in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 Abs. 3 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die vorhandenen Daten den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können (§ 9 ImmoWertV).

### 12.2 Begründung der Bewertungsansätze

#### Vergleichspreise

Gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss konnte keine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen für unbebaute Grundstücke in der gegenständlichen Lage recherchiert werden. Es wird daher auf den veröffentlichten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

### 12.3 Bodenwertermittlung

#### 12.3.1 Bodenrichtwert

Gemäß online-Bodenrichtwertauskunft ([Geoportal.Hessen.de](https://www.geoportal.hessen.de)) ist für das Bewertungsgrundstück für den Stichtag 01.01.2024 nachfolgender zonaler Bodenrichtwert ausgewiesen:

Grundstücksmerkmale	Richtwertgrundstück	Bew.grundstück	Abweichung
Bodenrichtwertzone	5		
Bodenrichtwert	220 €/m <sup>2</sup>		
Stichtag	01.01.2024	30.01.2025	1,08 Jahre
Nutzungsart	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	-
Beitragszustand	ebf	ebf	-
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	-
Grundstücksgröße	400 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	-136 m <sup>2</sup>



### 12.3.2 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 400 m<sup>2</sup> (Richtwertgrundstück) wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,1 und für eine Grundstücksgröße von 264 m<sup>2</sup> (Bewertungsgrundstück) ein Umrechnungskoeffizient von 1,21 (interpoliert) veröffentlicht. Der Bodenrichtwert wird wie folgt angepasst ( $1,21/1,1 = \text{Faktor } 1,1$ ):

Der Stichtag des Bodenrichtwertes liegt rd. 1 Jahre in der Vergangenheit. Gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss wurden keine wesentlichen Bodenrichtwertänderungen in der Zwischenzeit registriert. Auf eine konjunkturelle Anpassung wird daher verzichtet.

#### Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße mittels Umrechnungskoeffizienten

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Größe:	400 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient:	1,10	1,21
<b>Anpassungsfaktor:</b>	$(1,21 / 1,10) =$	
		<b>1,1000</b>

Begründung	Faktor		<b>Angepasster Bodenrichtwert</b>
Grundstücksgröße	1,10	x	220 €/m <sup>2</sup> = 242 €/m <sup>2</sup>
<u>Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</u>			<u>242 €/m<sup>2</sup></u>

**Ange-setzter Bodenwert** **252 €/m<sup>2</sup>**

Der Wertermittlung wird ein aus dem Bodenrichtwert abgeleiteter Bodenwert i. H. v. 252 €/m<sup>2</sup> Grundstückfläche zugrunde gelegt.

### 12.3.3 Bodenwertermittlung

Beschreibung	Fläche m <sup>2</sup>	Einzelwert €/m <sup>2</sup>	rentierlich Ja / Nein	Bodenwert €
Bewertungsgrundstück	264	252	Ja	66.528
Rundung				-28
<b>Bodenwert gerundet</b>				<b>66.500</b>



### 13 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gebäude / Bauteil	BJ	GND	RND	Herstellungsk. der baul. Anlagen				AWMF	Altersgem. Herstell.-K.
	Beschreibung	-fiktiv-	Jahre	Anz.	Einheit	€/Einh.	Herstell.-K.		
1	Bewertungsobjekt	1987	70 32	345	m² BGF	1.410	486.450	0,457	222.308
				Neubauwert					222.308

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** 222.308

+ Zeitwert der Außenanlagen 5,0% 11.115

+ Zeitwert sonstiger Anlagen 0

Bauwert (Zeitwert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonst. Anlagen inkl. BNK) 233.423

+ Bodenwert 66.500

Vorläufiger Sachwert 299.923

+/- Sachwertfaktor 1,50 149.962

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert, €** 449.885

Sonstige Wertminderungen

Sicherheitsabschlag	./.	52.000	
		./.	52.000

Sonstige Werterhöhungen

+ 0

Sachwert € 397.885

Rundung 2.115

**Sachwert €, gerundet** 400.000



### 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.

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex, Basisjahr 2021 = 100 (Indexwert zum Stichtag, Quelle: [www.destatis.de/DE/ZahlenFakten](http://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten)).



## 13.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses

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:

### Kriterien des Sachwertmodells

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.

## 13.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

### 13.3.1 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die modellhafte Gesamtnutzungsdauer eines freistehenden Zweifamilienhauses 80 Jahre. Soweit die Art der baulichen Anlagen nicht mit den Tabellenwerten übereinstimmt, sind Daten für vergleichbare bauliche Anlagen heranzuziehen.

Zur Anwendung des Sachwert-Modells sind die vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht vorgegebenen Modellparameter zugrunde zu legen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Gesamtnutzungsdauer wird analog dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angesetzt.





### 13.3.2 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bei gebäudetypischer Nutzung ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter. Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.

Da das Bewertungsobjekt aus zwei Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Baujahren besteht, ist sachverständig ein fiktives Baujahr als gewogener Altersdurchschnitt zu ermitteln. Hierbei wird auf die Flächenanteile und den dazugehörigen Baujahren abgestellt. Die so entstandenen Angaben sind in sich schlüssig und liefern somit ein vertretbares Ergebnis.

Gebäudeabschnitt	Baujahr	NGF-Fläche (ca.)	Produkt (Bj. * Fläche)
Bestandsgebäude (exkl. Treppenhaus)	1900	110 m <sup>2</sup>	60%
Anbau	1975	72 m <sup>2</sup>	40%
Summe:		182 m <sup>2</sup>	
<b>Gewogenes Baujahr</b>	<b>1930</b>		
<b>(Summe Produkte/Summe Flächen):</b>			

Bei durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer nach dem „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ gemäß Anlage 2 der ImmoWertV abgeleitet. Hilfsweise wird zusätzlich die nachfolgende Tabelle a gem. Anlage 2 zur ImmoWertA herangezogen.



Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
* Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung; nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses				

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten (Anlage 2 ImmoWertA)

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass vereinzelt, häufig vor längerer Zeit, Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, z. B. Erneuerung der Dachziegel, Austausch von Fenstern, Erneuerung der Fassade, durchgeführt wurden (mutmaßlich ca. 2014). Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf Informationen aus der Bauakte (Bauvorhaben Anbau Treppenhaus samt Modernisierungsmaßnahmen) werden die nachfolgenden Modernisierungspunkte als angemessen und zielführend erachtet. Da aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht sichergestellt werden kann, ob sämtliche Maßnahmen auch tatsächlich durchgeführt wurden bzw. in welchem Zustand sich die beiden Wohneinheiten befinden wird in diesem Gutachten ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt (siehe Punkt 13.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).



<b>Modernisierungsmaßnahmen (max. 20 Punkte)</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>tats. Punkte</b>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
<b>Ergebnis (Modernisierungspunktzahl)</b>	<b>20</b>	<b>9</b>

Tabelle 1: Ermittlung der Modernisierungspunkte (Anlage 2 ImmoWertV)

Bei einem Ansatz von 9 Modernisierungspunkten wird ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ (6 bis 10 Punkte) entsprechend Tabelle 2 erreicht.

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

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades (Anlage 2 ImmoWertV)

Das angesetzte Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf Grundlage von unterstellten Instandhaltungsmaßnahmen auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\text{Relatives Alter} = \text{Alter} / GND \times 100$$



### Merkmale des Bewertungsobjektes:

Modernisierungspunktzahl:	9	
Modernisierungsgrad:	mittlerer Modernisierungsgrad	
Relatives Alter (Alter/GND):	136%	(95 Jahre / 70 Jahre)
Tabelle anwendbar ab relativem Alter von:	19%	

Das relative Alter liegt somit oberhalb des in der nachfolgenden Tabelle 3 ausgewiesenen relativen Alters von 19 %. Die Tabelle 3 zur Ermittlung einer modifizierten RND ist folglich anwendbar.

Moderni- sierungs- punktzahl	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,0000	20%
<b>9</b>	<b>0,4660</b>	<b>1,0270</b>	<b>0,9906</b>	<b>19%</b>
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Tabelle 3: Variablen a bis c und relatives Alter für die Anwendung der Formel für die Ermittlung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV)



Variablen des Bewertungsobjektes (siehe Tabelle 3)

a = 0,4660

b = 1,0270

c = 0,9906

**Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer:**

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

**Variablen a bis c in die Formel einsetzen:**

$$\text{RND} = 0,4660 \times 95 \text{ Jahre}^2 / 70 \text{ Jahre} - 1,0270 \times 95 \text{ Jahre} + 0,9906 \times 70 \text{ Jahre} = 32 \text{ Jahre}$$

$$\text{Fiktives Baujahr} = 2025 \text{ (Stichtagsjahr)} - 38 \text{ Jahre (Gebäudealter nach Mr 1987)}$$

---

**Modifizierte Restnutzungsdauer**

**32 Jahre**

---

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Modernisierungsgrad und dem relativen Gebäudealter des Bewertungsobjektes ergibt sich nach der oben angewendeten Methode gemäß Anlage 2 ImmoWertV zum Stichtag eine modifizierte Restnutzungsdauer von 32 Jahren. Hieraus folgt ein fiktives Baujahr 1987.



### 13.4 Herstellungskosten

<b>Kostenstand NHK2010:</b>	2010
<b>Objektart:</b>	<u>Bestandsgebäude samt Anbau:</u> 1.12 Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach (KG, EG, OG, Dachgeschoss nicht ausgebaut)
<b>Angepasster Kostenkennwert:</b>	1.410 €/m <sup>2</sup> , (Bauwerk KG 300 + 400, inkl. 17 % Baunebenkosten), Berechnung unten und nächste Seite
<b>Baupreissteigerung:</b>	1,84 (Statistisches Bundesamt)
<b>Außenanlagen:</b>	Pauschaler Ansatz mit 5,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten entsprechend den Kriterien des Sachwertmodells
<b>Baunebenkosten:</b>	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
<b>Korrekturfaktor:</b>	Es ist ein Zuschlag für Zweifamilienhäuser i. H. v. 5 % zu berücksichtigen
<b>Sonstiges:</b>	-



Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden. Auf der Grundlage der äußerlichen Gebäudesubstanz wird ein Kostenansatz i. H. v. 1.340 €/m<sup>2</sup> BGF angesetzt und wurde wie folgt ermittelt:

#### Herstellungskosten gemäß NHK 2010

NHK Basisjahr	<b>2010</b>
Gebäudeart gemäß NHK 2010	<b>1.12 EFH (KG bis OG, DG nicht ausgebaut)</b>

<b>Standardstufe der Ausstattung</b>	<b>3</b>
--------------------------------------	----------

<b>Kostenkennwert</b>	<b>730 €/m<sup>2</sup></b>
-----------------------	----------------------------

in Kostenkennwert bereits enthaltene BNK:	17%
---	-----

Korrekturfaktor Zweifamilienhaus	1,05
----------------------------------	------

#### Herstellungskosten NHK 2010

730 €/m <sup>2</sup>	=	767 €/m <sup>2</sup>
----------------------	---	----------------------

#### Baupreisindex (Basis 2021 = 100) Wohngebäude

Ø 2010	70,9
--------	------

Q4 2024	130,8
---------	-------

#### Indexierungsfaktor BPI

130,8	/	70,9	=	1,84
-------	---	------	---	------

#### Herstellungskosten zum Stichtag

767 €/m <sup>2</sup> x	1,84	=	<b>1.410 €/m<sup>2</sup></b>
------------------------	------	---	------------------------------

### 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.

Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ( $32 / 70 = 0,457$ ). Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.



### 13.6 Sachwertfaktor

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf Datengrundlage der Jahre 2022 und 2023 veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt weist einen vorläufigen Sachwert i. H. v. rd. 300.000 € auf. Folgende Sachwertfaktoren wurden veröffentlicht (Durchschnittliche Grundstücksgröße 660 m²):

Bodenrichtwertbereich	Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
200 – 299 €/m²	250.000 €	1,41
200 – 299 €/m²	300.000 €	1,32

Aufgrund der deutlich niedrigeren Grundstücksgröße führt die Anwendung des veröffentlichten Sachwertfaktors zu keinem plausiblen Bewertungsergebnis. Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße sowie des Baujahres wird für die Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor von rd. **1,50** als angemessen erachtet.

### 13.7 Besondere objektspezifische Merkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Merkmale des Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst. Dies können bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

#### Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung

Das Grundstück konnte nicht vollumfänglich begangen werden. Die baulichen Anlagen waren, mit Ausnahme des Treppenhauses, zum Wertermittlungstichtag 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 (unterteilt): 45 % zu 55 %**

Sachwert (vor Marktanpassung)	299.923 €
davon Bodenwertanteil	66.500 €
davon Außenanlagen	11.115 €
Gebäudewertanteil ohne Außenanlagen	222.308 €

Bezogen auf den Gebäudewertanteil ergeben sich somit:

Rohbauanteil	45%	x	222.308 €	=	100.039 €
Ausbauanteil	55%	x	222.308 €	=	122.269 €

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.	15%	x	100.039 €	=	15.006 €
Ausbaus von ca.	30%	x	122.269 €	=	36.681 €
Summe					51.687 €
<b>Sicherheitsabschlag, rd.</b>					<b>52.000 €</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 (Reihenhaus) wird aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein marktangepasster vorläufiger Sachwert in Höhe von rd. **449.885 €** bzw. rd. **2.691 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei teilweise 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
Gutachterausschuss für Immobilienwerte des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises, Immobilienmarktbericht 2024	Lage: Neuberg Freistehende EFH/ZFH Zeitraum: 2021 – 2023 Ø 224 €/m² Bodenrichtwert Ø 1974 Baujahr Ø 157 m² Wohnfläche Ø 677 m² Grundstücksgröße	-	442.030 €
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 63543 Neuberg, Rüdigerheimer Str. 8	Objektart: Zweifamilienhaus Wohnfläche: 168 m² Grundstücksfläche: 264 m² Baujahr: 2014 Ausstattung: normal Zustand: durchschnittlich Mindestangebote: 6	2.472 bis 3.328 €/m² WF	2.868 €/m² WF
Homeday	Aktueller Kaufpreis Häuser in Neuberg (Q4 2024)	-	3.050 €/m²
vdpResearch GmbH	PLZ 63543 Eigenheime einfache bis mittlere Lage und Ausstattung	2.665 bis 3.985 €/m² WF	-

Es wurde zusätzlich vom zuständigen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Es wurden Objekte in Langenselbold, Niedermittlau, Neuenhaßlau, Ravalzhausen und Langen-Bergheim recherchiert, mit einem Baujahr zwischen 1911 und 1987 mit einer Wohnfläche von 132 bis 200 m². Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 1.591 €/m² bis 3.069 €/m² Wohnfläche, i.M. bei 2.270 €/m² Wohnfläche und stützen somit das Ergebnis der Wertermittlung.

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



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

Das Objekt konnte nur in Teilen von innen besichtigt werden (Treppenhaus). Es wird angenommen, dass die Drittverwendungsfähigkeit eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen ist und die Nutzbarkeit durch Dritte gegeben ist.

### **14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit**

Augenscheinlich ist das Objekt 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.“*

### 15.1 Ergebnisse der Wertermittlung

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

Bodenwert	66.500	EUR
Sachwert	400.000	EUR
Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	keine	

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

**EUR 400.000**

In Worten: Euro vierhunderttausend



---

**Immobilien Gutachter**

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 11.04.2025



## 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 Wohnraummieten
- **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**

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



## 17.1 Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht, Rüdigheimer Str. 8



Westansicht



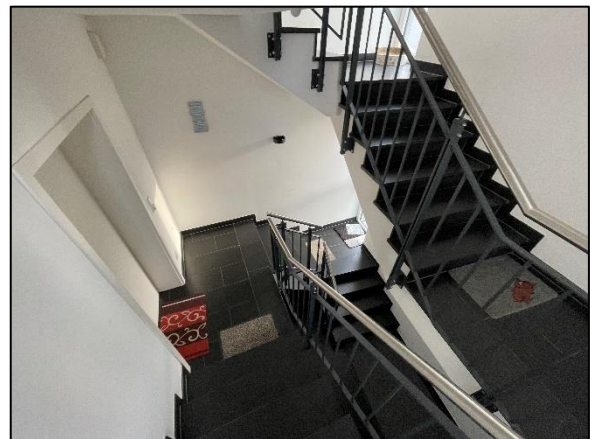
Südostansicht



Ostansicht



Hauseingang



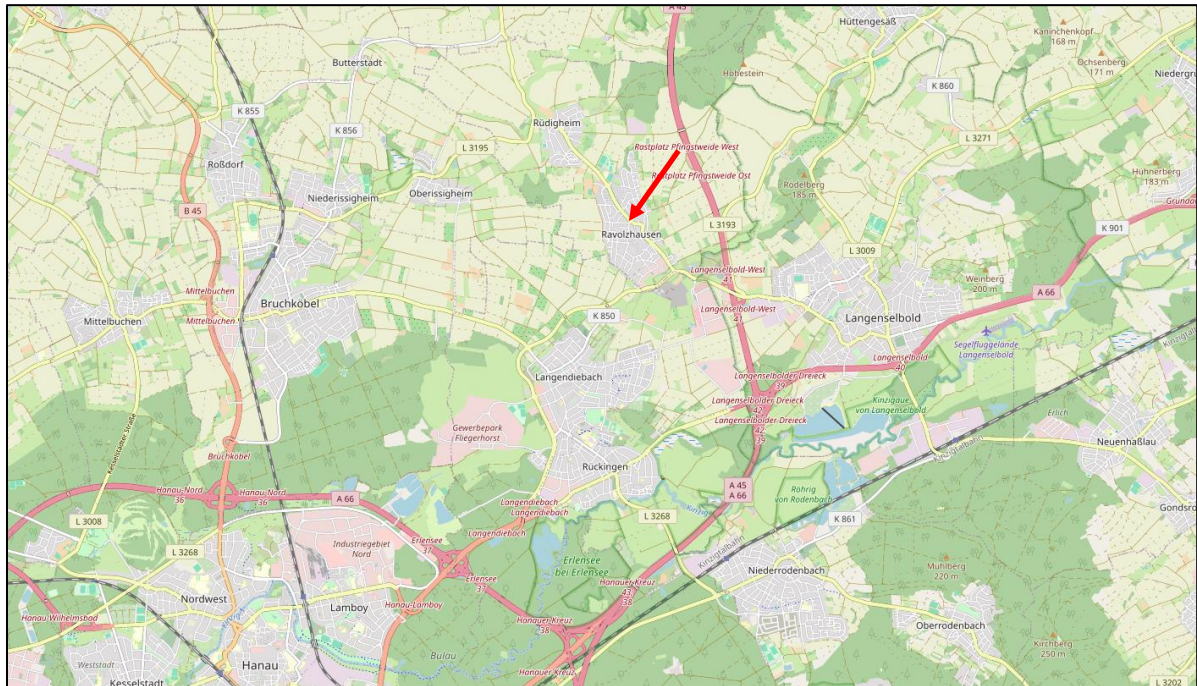
Treppenhaus





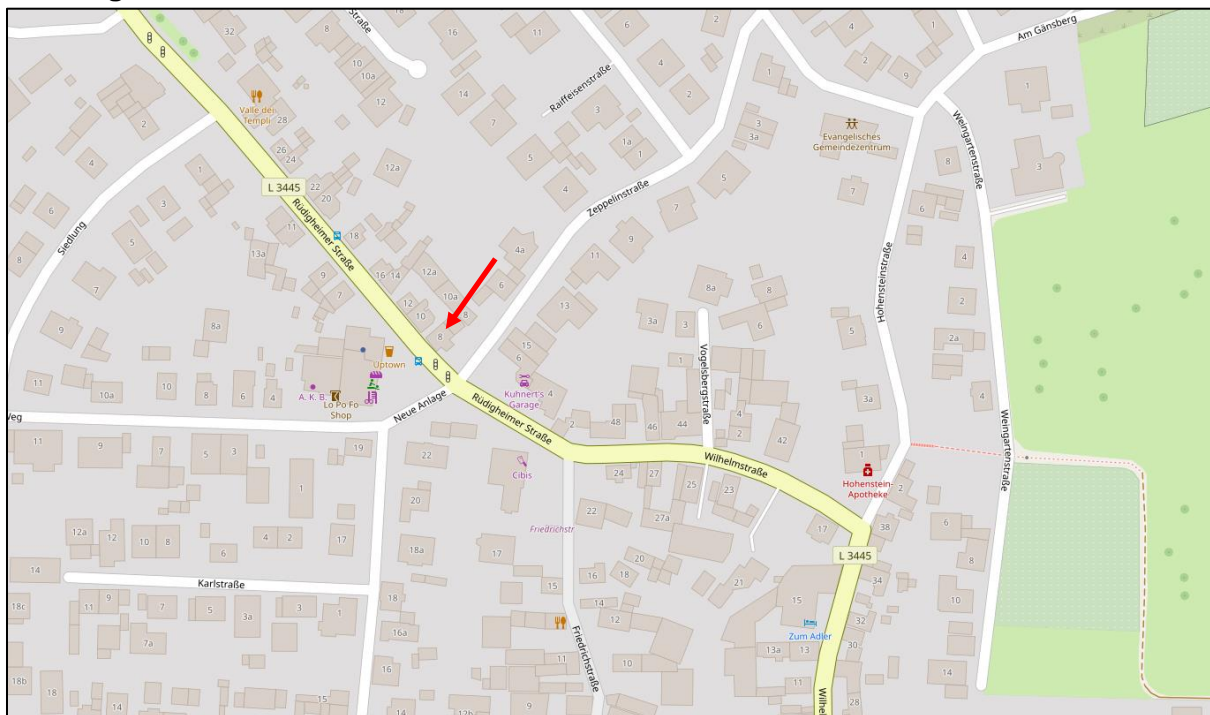
## 17.2 Anhang II – Makrolage, Mikrolage

### Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

### Mikrolage

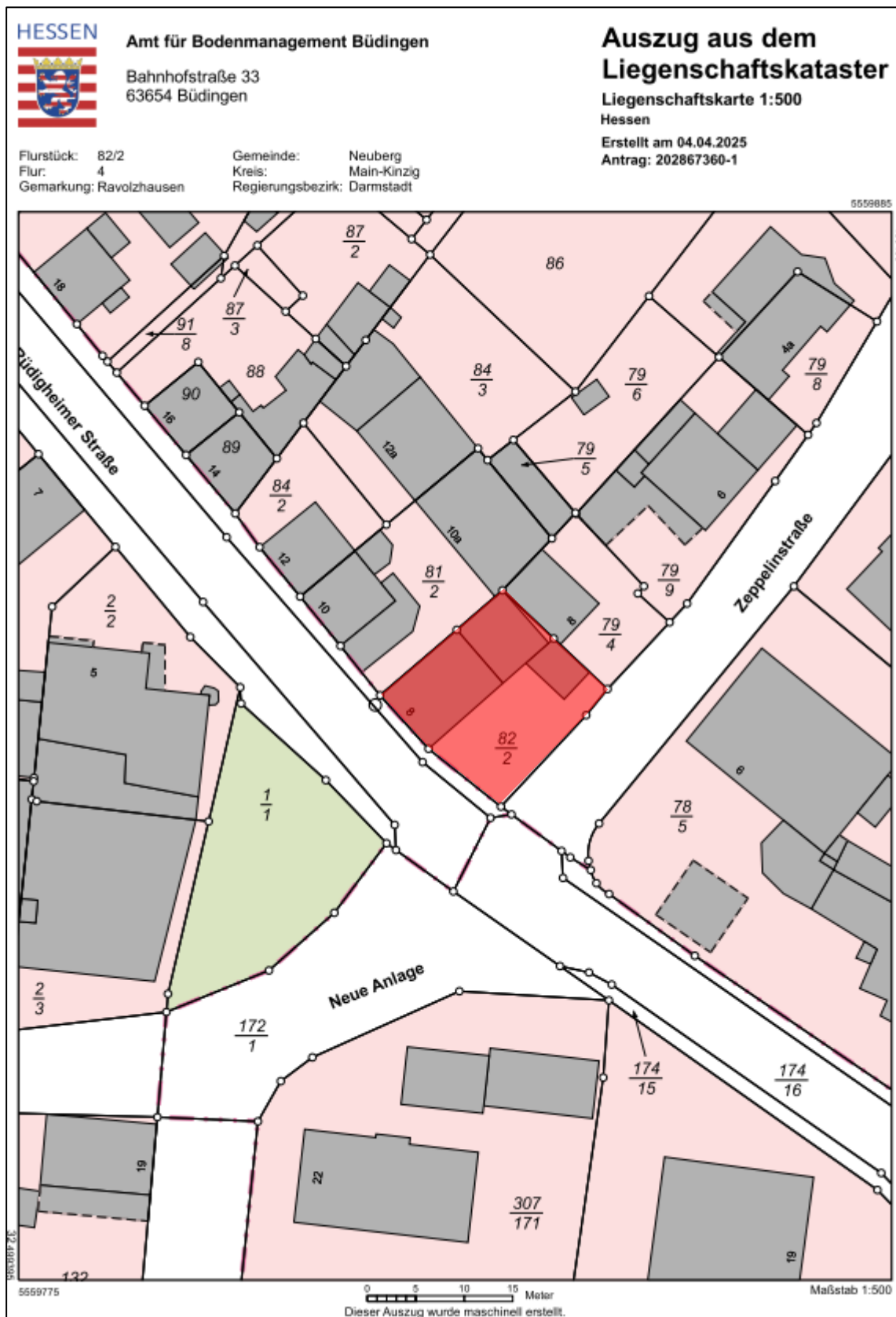


© OpenStreetMap-Mitwirkende



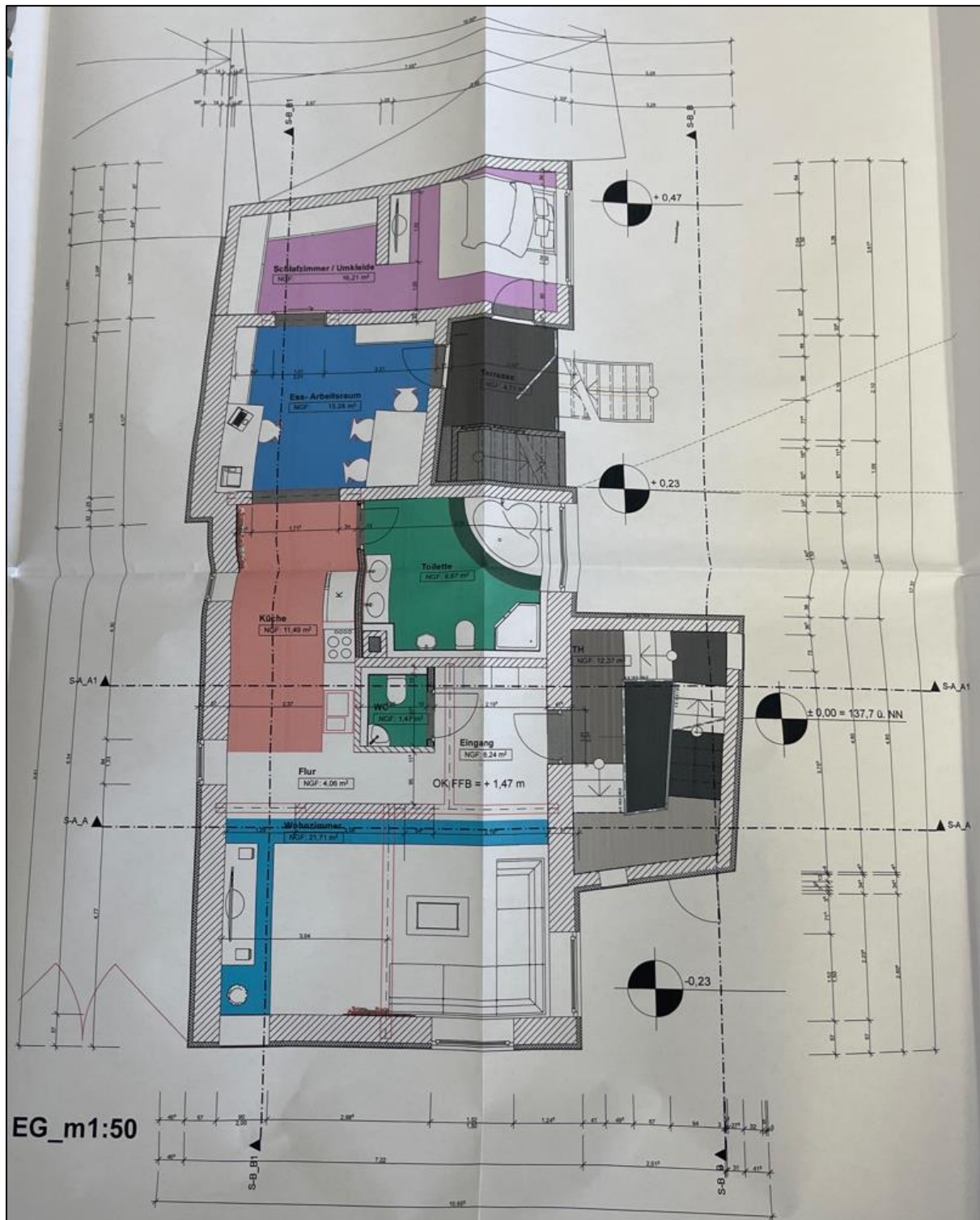


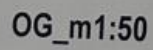
### 17.3 Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte



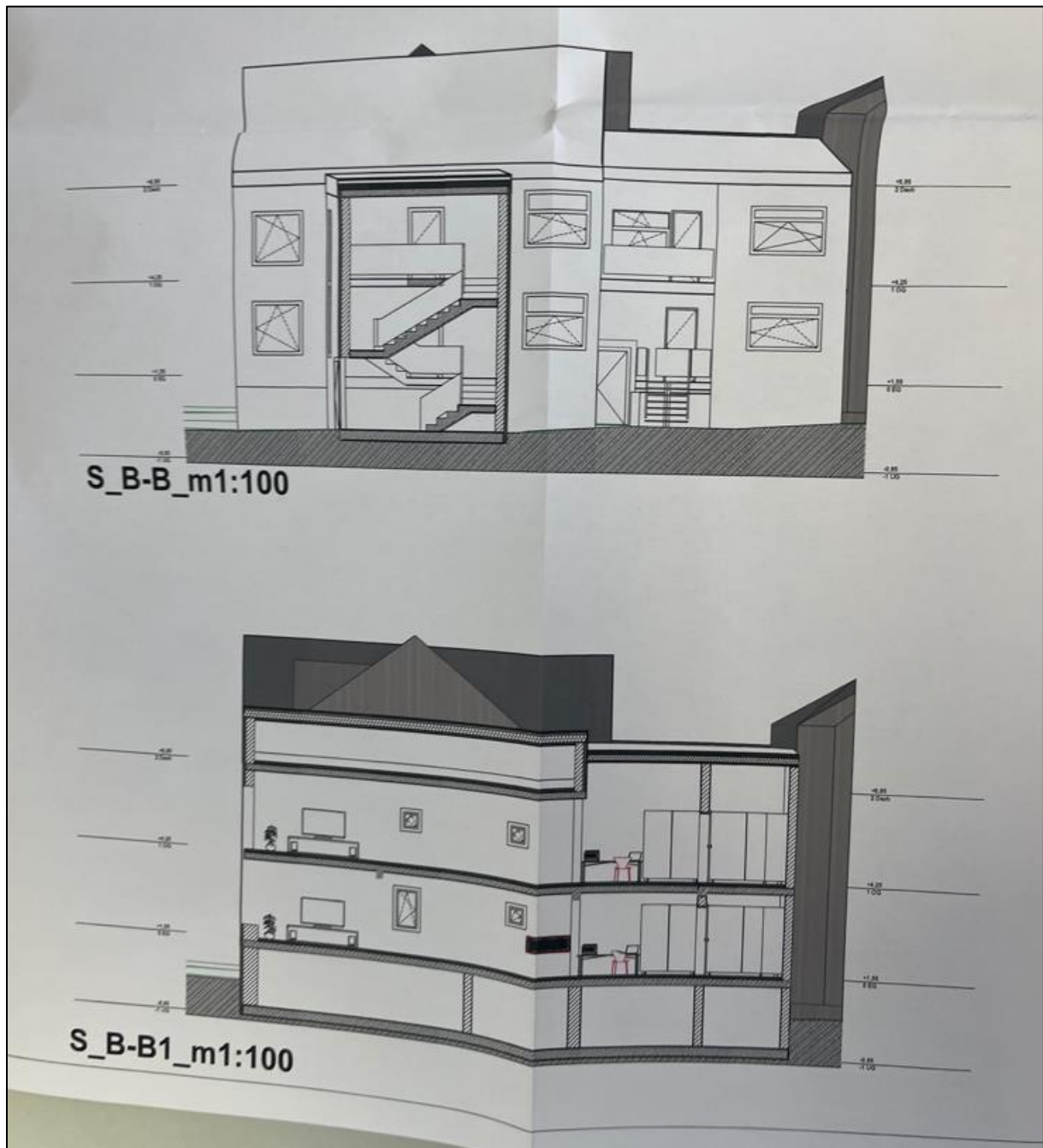


## 17.4 Anhang IV – Grundrisse, Schnitte und Ansichten





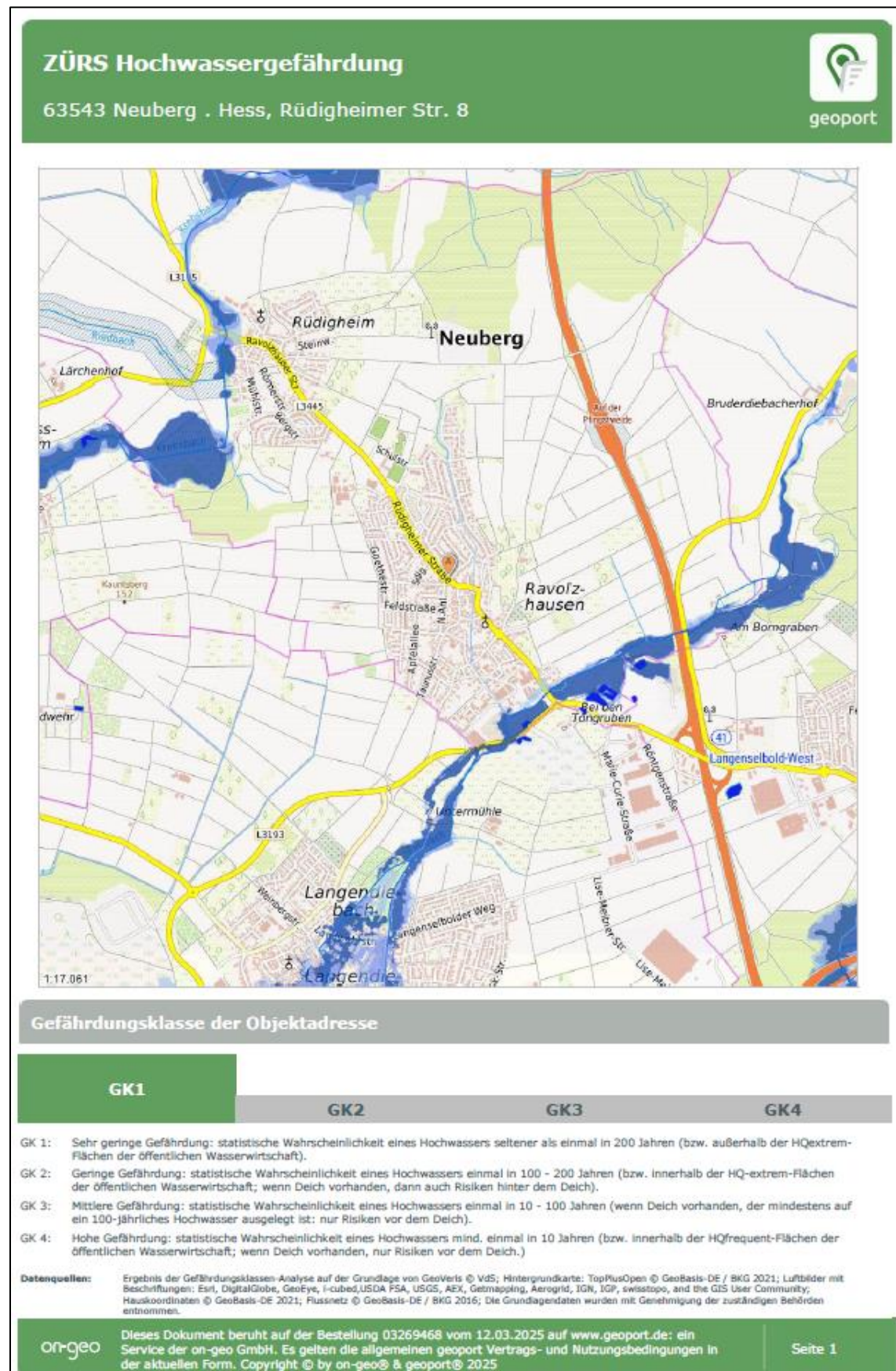




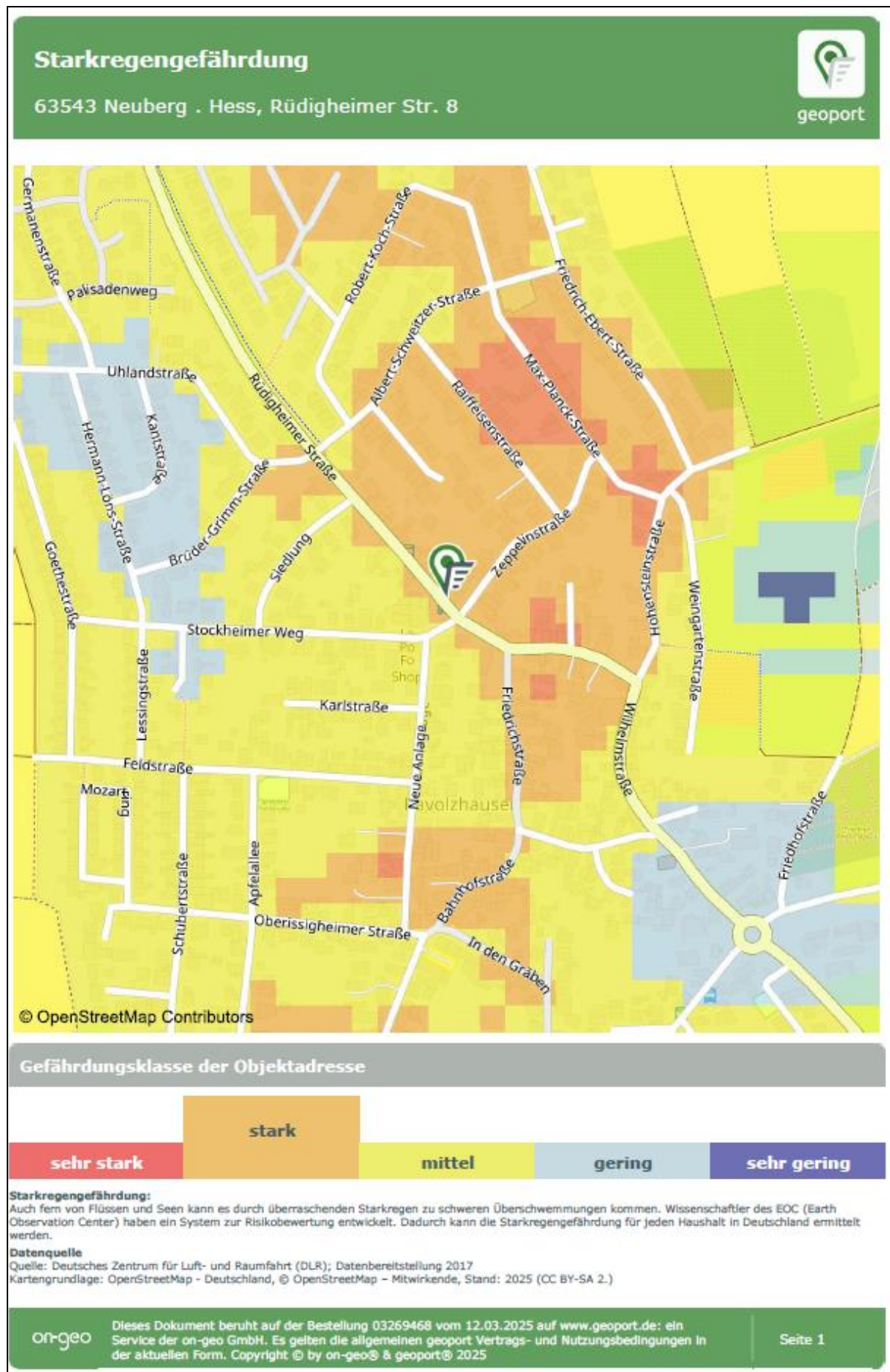




## 17.5 Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung









## **17.6 Anhang VI - Beantwortung der Nebenaufgaben**

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

Antwort: Wird separat mitgeteilt.

**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: Gemäß Auskunft vom 21.01.2025 des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt ist das Grundstück nicht in der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen erfasst.