Eric Reuter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

G U T A C H T E N

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

Anschrift:	61130 Nidderau Graf-Ulrich-Straße 13
Objektart:	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) mit Einzelgarage auf Garagenhof
Aktenzeichen:	42 K 72/24
Verkehrswert Reihenhaus:	**277.000 € (Flurstück 227/1)**
Verkehrswert Garage:	**6.400 € (Flurstück 198)**
Verkehrswert Garagenhof:	**8.100 € (1/13 Miteigentumsanteil an Flurstück 194/3)**
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Zwangsversteigerungsabteilung
Wertermittlungsstichtag:	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	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 46 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Es wird in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 4
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 5
1.8 Qualitätsstichtag 5
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 7

2 Zusammenfassung 8

3 Grundbuch und Katasterangaben 9
3.1 Grundbuchangaben 9
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße 9
3.3 Bestandsverzeichnis 9
3.4 Abteilung I Eigentümer/in 9
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten 9
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch 10

4 Lagemerkmale und Lagebeurteilung 11
4.1 Makrolage 11
4.2 Mikrolage 12
4.3 Beurteilung Wohnlage 13

5 Beschreibung des Grundstücks 14
5.1 Grundstücksmerkmale 14
5.2 Altlasten 14
5.3 Immissionen 15
5.4 Hochwasserrisiko 15
5.5 Außenanlagen 15

6 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Nutzung 16
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) 16
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) 16
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV) 16
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV) 16
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Nachbarrechte etc.) 17

7 Baubeschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen 18

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung 18
7.2 Baubeschreibung Gebäude 18
7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen 20

8 Ermittlung der Flächen und Maß der baulichen Nutzung 21

9 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt 23

9.1 Gesamtmarkt 23
9.2 Immobilienmarkt Hessen 23
9.3 Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis und Nidderau 23

10 Grundlagen der Wertermittlung 24

11 Ableitung des Marktwertes (§ 6 ImmoWertV) 26

12 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV) 27

12.1 Erläuterungen zum Bodenwert 27
12.2 Begründung der Bewertungsansätze 27
12.3 Bodenwertermittlung für Flurstück 227/1 (Reihenhaus) 27
12.3.1 Bodenrichtwert 27
12.3.2 Anpassungen 28
12.3.3 Bodenwertermittlung 28
12.4 Bodenwertermittlung für Flurstück 198 (Garage) 29
12.5 Bodenwertermittlung für Flurstück 194/3 (1/13 MEA am Garagenhof) 29

13 Sachwertermittlung für Reihenhaus (§§ 35 – 39 ImmoWertV) 30

13.1 Erläuterungen zum Sachwert 31
13.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses 32
13.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer 32
13.3.1 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 32
13.3.2 Restnutzungsdauer 33
13.4 Herstellungskosten 33
13.5 Lineare Alterswertminderung 34
13.6 Sachwertfaktor 35
13.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 35
13.8 Plausibilisierung des Ergebnisses (Reihenhaus) 37
13.8.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses 37
13.8.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit 38
13.8.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit 38

14 Sachwertermittlung für Garage 39

14.1 Gesamt- und Restnutzungsdauer 39
14.1.1 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 39
14.1.2 Restnutzungsdauer 39
14.2 Herstellungskosten 40
14.3 Lineare Alterswertminderung 41
14.4 Sachwertfaktor 41

14.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 41
14.6 Plausibilisierung des Ergebnisses (Garage) 41

15 Verkehrswert (Marktwert) 42

15.1 Ergebnisse der Wertermittlung Flurstück 227/1 (Reihenhaus) 42
15.2 Ergebnisse der Wertermittlung Flurstück 198 (Garage) 42
15.3 Ergebnisse der Wertermittlung 1/13 Miteigentumsanteil an Flurstück 194/3 (Garagenhof) 43

16 Literaturverzeichnis 44

16.1 Literatur 44
16.2 Rechtsgrundlagen 44
16.3 Sonstiges 44

17 Anlagen 45

17.1 Anhang I – Fotodokumentation 46
17.2 Anhang II – Makrolage, Mikrolage 48
17.3 Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte 49
17.4 Anhang IV – Grundriss, Schnitt, und Ansicht 50
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

Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
Graf-Ulrich-Straße 13
61130 Nidderau

Das Bewertungsobjekt besteht aus drei Grundstücken (Flurstück 198, 227/1 und 1/13 Miteigentumsanteil an Flurstück 194/3). Im Folgenden werden die drei Flurstücke gemeinsam, als das „Bewertungsgrundstück“ bezeichnet.

Interne Gutachtennummer - AGH-052-2024-61130

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

25.11.2024

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Geschäftsnummer 42 K 72/24) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes zum Zweck der Aufhebung einer Gemeinschaft eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	30.01.2025
Anwesende:	Vertreter-/in der Gläubigerpartei 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:	Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde verweigert.

1.7 Wertermittlungsstichtag
30.01.2025

1.8 Qualitätsstichtag
30.01.2025

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte
Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB
Einer Innenbesichtigung wurde nicht zugestimmt. Etwaiges vorhandenes Zubehör konnte demnach nicht festgestellt werden.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Hanau	25.11.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	02.10.2024
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 72/24	25.11.2024
Grundbuchauszug	02.10.2024
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Altlastenauskunft – Regierungspräsidium Darmstadt	21.01.2025
Auskunft aus der Bauakte	27.02.2025
• Baubeschreibung	23.08.1978
• Baugenehmigung – Neubau eines Einfamilien-Reihenhauses mit Garage	23.01.1979
• Flächenberechnung: Überbaute Fläche und umbauter Raum	23.08.1978
• Grundrisse, Ansichten und Schnitte	23.01.1979 (Prüfstempel)
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte, Amt für Bodenmanagement Büdingen	12.03.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	14.01.2025
Bebauungsplan „Mühlberg – Nachtrag Nr. 1“	23.02.1979 (Rechtskraft)
E-Mail der Stadtverwaltung Nidderau: Darstellung im F-Plan, Sanierungsplanungen etc., Denkmalschutz, Erschließungskosten	24.01.2025
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024	Juli 2024
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises 2024	Mai 2024
IZ-Research, Standortanalyse, Graf-Ulrich-Straße 13, Nidderau	04.03.2025
Kaufkraft 2024 - Michael Bauer Research GmbH	2024
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	05.03.2025
Paket Unwetterrisiko, geoport	05.03.2025

vdp Research GmbH, PLZ 61130	13.03.2025
www.homeday.de	06.03.2025
Sonstiges	
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 Grundstücks 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 Wertermittlungsstichtag 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 Reihenmittelhaus. Das Bewertungsobjekt wurde gemäß Bauakte 1979 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohneinheit, die sich auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss erstreckt. Es war nur eine Besichtigung von außen möglich, der Ausstattungsstandard ist daher nicht bekannt, wird aber aufgrund des äußeren Eindrucks und der Lage als durchschnittlich angenommen. Es gibt keine Informationen bezüglich eines Ausbaus des Dachgeschosses. Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes beträgt rd. 162 m².

Der Bewertungsgegenstand verfügt über eine Garage auf einem gesonderten ca. 100 m vom Wohngebäude entfernten Garagenhof.

Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit vorwiegend Reihenhausbebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und mit Grün- und Freiflächen in der Umgebung. 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: 02.10.2024
Letzte Änderung vom: 01.10.2024
Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Windecken
Band: -
Blatt: 3340

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur-stücke	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]	zu bewerten
2	Windecken	13	198	Johann-Peter-Bach-Straße Gebäude- und Freifläche, Wohnen	16	16
3	Windecken	13	227/1	Graf-Ulrich-Straße 13 Hof- und Gebäudefläche	200	200
4	1/13 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
	Windecken	13	194/3	Platz, Johann-Peter-Bach-Straße	248	19
				Gesamtfläche:	464	
				davon zu bewerten:		**235**

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 (Herrschvermerke) 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. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk
Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 2, 3 und 4 das Bestandsverzeichnis. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:
„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 72/24); eingetragen am 01.10.2024.“

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	Nidderau
Ortsteil	Windecken
Einwohnerzahl	ca. 20.100 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, Berichtsmonat 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 %. IZ-Research prognostiziert für Nidderau einen Bevölkerungsrückgang von ca. -1,9 % bis zum Jahr 2045.

Lagebeschreibung

Die Stadt Nidderau liegt im Bundesland Hessen und zählt zum Main-Kinzig-Kreis. Sie ist die fünftgrößte Stadt des Landkreises. Frankfurt am Main ist rd. 20 km südwestlich von Nidderau gelegen. Die Stadt Hanau ist in südlicher Richtung rd. 10 km entfernt.

Mit rd. 20.100 Einwohnern auf einer Flächen von rd. 46,7 km² beträgt die Einwohnerdichte Nidderaus rd. 430 Einwohner/km². In den zurückliegenden fünf Jahren war ein Bevölkerungsanstieg i. H. v. ca. 2,3 % zu verzeichnen. Die Stadt gliedert sich in die Stadtteile Eichen, Erbstadt, Heldenbergen, Ostheim und Windecken.

4.2 Mikrolage

Umgebung	Das Bewertungsobjekt liegt in einer etwas außerhalb des Ortsteils Windecken gelegenen Reihenhaus- und Doppelhausansiedlung inmitten umliegender Felder. Direkt südlich der Siedlung verläuft die Landstraße Ostheimer Straße.
Lage im Ort/Umland	Das Bewertungsobjekt befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Windecken.

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Am Mühlberg) befindet sich in ca. 200 m Entfernung.
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Nidderau beträgt ca. 1,2 km. Von hier aus besteht Anschluss an die RB-Bahn. Umfassender Anschluss an den Fernverkehr besteht über den Hauptbahnhof Hanau (ICE, RE, RB, S-Bahn) und Frankfurt am Main.
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur A 66 liegt in rd. 10 km südlicher Entfernung.
Bundestraße	Die B45 ist ca. 1,8 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt am Main beträgt ca. 42 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 (Norma-Lebensmittel) sind fußläufig erreichbar (ca. 200 m).
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Geschäfte des weiterführenden Bedarfs befinden sich im Fachmarktzentrum Nidder Forum in rd. 3 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 3,6 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Klinikum Hanau) befindet sich in ca. 13 km Entfernung.
Kindergarten	Es befinden sich mehrere Kitas im nahen Umfeld.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung.

Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium) befindet sich in ca. 10 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Fachhochschulen befinden sich in Hanau, Offenbach und Friedberg sowie in Frankfurt am Main.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Nidderau ist geprägt von Vereinen und Naturerkundungen entsprechend dem ländlichen Charakter der Stadt.
Kulturangebot	Kino, Theater, Oper etc. befinden sich im Stadtzentrum von Frankfurt.

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

4.3 Beurteilung Wohnlage

Es handelt sich um ein Gebiet des äußeren Ortsbereichs mit vorwiegend Reihenhausbebauung, normalem Straßenbild und Gebäudezustand und mit Grün- und Freiflächen in der Umgebung. 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
235 m² gemäß Grundbuch (gesamte Grundstücksgröße mit Gargenhof)

Erschließungszustand

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

Grundstücksgestalt
Flurstück 227/1 (Reihenhaus)
Das Flurstück weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf. Die Breite an der Straßenfront zur Graf-Ulrich-Straße beträgt rd. 6,50 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 31 m.

Flurstück 198 und 1/13 MEA an Flurstück 194/3
Das Flurstück 198 ist rechteckig mit den Abmessungen von ca. 2,80 m x 6,80 m geschnitten. Bei Flurstück 194/3 handelt es sich um die Erschließungsfläche eines Garagenhofes mit unregelmäßigem Zuschnitt.

Grenzverhältnisse
Es besteht nahezu vollflächige Grenzbebauung an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze (Reihenhaus). Ein historisch vorhandener Überbau war vor Ort und anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Es besteht vollflächige Grenzbebauung an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze (Garage).

Bodenbeschaffenheit
Das Grundstück ist leicht abfallend von Norden nach 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 keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigende Immissionen verursacht durch PKW, Flug oder Bahnlärm festgestellt.

5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 05.03.2025 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 „sehr stark“ eingeschätzt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen
Der rückwärtige Grundstücksbereich des Flurstücks 227/1 ist durch einen Doppelstabmattenzaun bzw. Maschendrahtzaun eingefasst.

Bodenbefestigung
Die Zuwegung zum Reihenhaus ist mit Kunststeinstufen mit teils Pflasterbelag befestigt. Der Garagenhof ist gepflastert.

Anpflanzungen
Die nicht bebauten und befestigten Flächen des Flurstücks 227/1 sind im Wesentlichen begrünt. Die Anpflanzungen wirken überwiegend gepflegt.

Einstellplätze
Der Bewertungsgegenstand verfügt über eine Garage auf einem gesonderten ca. 100 m vom Wohngebäude entfernten Garagenhof. Darüber hinaus bestehen Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die Stellplatzsituation wird als wenig angespannt beurteilt.

6 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Nutzung

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Flächennutzungsplan
Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Nidderau vom 24.01.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes. Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellten Fläche.

Bebauungsplan
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des seit 23.02.1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlberg – Nachtrag Nr. 1“ mit folgenden Festsetzungen:

Flurstück 227/1 (Reihenhaus)

- WA (reines Wohngebiet)
- GRZ 0,4
- GFZ max. 0,8
- max. 2 Vollgeschosse
- nur Reihenhäuser zulässig.
- Bei Errichtung von baulichen Anlagen sind Einstellplätze herzustellen.

Die o.g. Festsetzungen gelten auch für den Bereich der Garage. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

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

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte
Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten
Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes des Main-Kinzig-Kreis vom 02.10.2024 sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie
Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag augenscheinlich zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag
Es waren zum Bewertungszeitpunkt keine mietvertraglichen Bindungen bekannt.

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

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden. Gemäß Auskunft der

Stadt Nidderau, Fachbereich Stadtentwicklung & Bauwesen vom 24.01.2025 sind für die Liegenschaft keine offenen Erschließungsbeiträge bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig keine Beiträge nach BauGB bzw. KAG für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallen.

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

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

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren
Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Nidderau vom 24.01.2025 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz
Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Nidderau vom 24.01.2025 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 Reihenmittelhaus. Das Bewertungsobjekt wurde gemäß Bauakte 1979 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über eine Wohneinheit, die sich auf Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss erstreckt. Es war nur eine Besichtigung von außen möglich, der Ausstattungsstandard ist daher nicht bekannt, wird aber aufgrund des äußeren Eindrucks und der Lage als durchschnittlich angenommen. Es gibt keine Informationen bezüglich eines Ausbaus des Dachgeschosses.

Gemäß Planunterlagen verfügen alle zu Wohnzwecken genutzten Räume über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Das Gebäude ist unterkellert. Der Grundriss des Wohnhauses entspricht noch den heutigen Wohnanforderungen.

Hinweis zur Baugenehmigung
Die Baugenehmigung lag 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	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
Baujahr	1979 (Quelle: Aktenlage)
Wohn- bzw. Nutzfläche	rd. 162 m² (rd. 54 m² Nutzfläche und rd. 108 m² Wohnfläche)
Grundrissgestaltung	Gemäß Aktenlage befindet sich im Keller ein Tankraum (Ölheizung), ein Heizraum sowie Abstellräume und ein Hobbyraum. Im EG sind Wohnbereich, Küche und ein Gäste-WC vorhanden. Zwei Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und ein Bad sind im OG angeordnet. Das Wohnzimmer verfügt im rückwärtigen Bereich über einen Wintergarten und im OG über eine eingehauste Loggia. Zum Bewertungsobjekt gehört eine Fertiggarage auf einem Garagenhof (ca. 100 m vom Wohnhaus entfernt).
Erschließung	Die innere Erschließung erfolgt über eine halb-gewendelte Treppe an der östlichen Gebäudeseite.

Rohbaukonstruktion

Fundamente	Streifenfundamente
Keller	vollständig unterkellert
Außenwände	Mauerwerk und Stahlbeton
Fassade	Putzfassade, vermutlich keine Wärmedämmung vorhanden
Innenwände	tragende Innenwände: Stahlbeton, Mauerwerk nicht tragende Innenwände: Stahlbeton, Mauerwerk, Gipsplatten
Decken	vermutlich Stahlbeton
Geschosshöhen	Gemäß Schnittzeichnung: KG: 2,44 m EG: 2,72 m OG: 2,72 m DG: 3,00 m
Treppen	Stahlbeton gemäß Bauakte
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	augenscheinlich Ziegel

Ausbau der Wohneinheit

Barrierefreiheit	vermutlich nicht gegeben
Fußböden	k.A.
Oberfläche Decke	k.A.
Oberfläche Innenwände	k.A.
Türen	Hauseingangstür – Kunststofftür mit Glasausschnitt Innentüren – Holz gemäß Bauakte
Fenster	Verbundfenster (Baujahr k.A.), augenscheinlich keine Rollläden

Technische Ausrüstung des Gebäudes

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

	Es ist nicht bekannt, ob Rauchmelder installiert wurden.
Weitere bauliche Anlagen	-
Energieausweis	Ein Energieausweis lag nicht vor.
	Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO2-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

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

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

Nutzbarkeit Kellergeschoss
Das Kellergeschoss ist aufgrund der Höhe vermutlich normal nutzbar.

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

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

Zum Stichtag durchgeführte Sanierungsmaßnahmen
Es sind keine Sanierungsmaßnahmen bekannt.

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 Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Grundlage der nachfolgenden Angaben

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

Geb	Geschoss	Beschreibung	BGF (a) [m²]	BGF (b) [m²]	BGF (c) [m²]	Gesamt [m²]
RMH	KG	Keller, Technik	69			69
RMH	EG	Wohnen	74	3		77
RMH	OG	Wohnen	74		2	76
RMH	DG	Dachboden	74			74
	Zwischensumme Reihenmittelhaus		**291**	**3**	**2**	**296**
Gar.	EG	Garage	16			16
	Summen		**307**	**3**	**2**	**312**

Berechnungsgrundlagen (für Reihenhaus)		
BGF	296 m²	a-, b- und c-Flächen
NHK-relevante BGF	294 m²	a- und b-Flächen
Geschossfläche	148 m²	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 teilweise einer Wohnflächenberechnung, und teilweise den Grundrissskizzen entnommen. Da das Gebäude von innen nicht besichtigt werden konnte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde.

Geb	Geschoss	Nutzungsart	Nutzung	Nutzfläche [m²]
RMH	KG	Nutzfläche	Keller/Technik	54
RMH	EG	Wohnfläche	Wohnen	54
RMH	OG	Wohnfläche	Wohnen	54
	Summe			**162**

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]
RMH	KG	Keller/Technik	54	69	0,78
RMH	EG	Wohnen	54	77	0,70
RMH	OG	Wohnen	54	76	0,71

Auf Basis der BGF und der Wohn- bzw. Nutzfläche ergeben sich Nutzflächenfaktoren in einer Spanne von 0,7 bis 0,78. 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 sorgten 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 2023 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 Nidderau

Im Main-Kinzig-Kreis wurden 2023 in Summe 3.800 Kaufverträge und ein Geldumsatz von 1,075 Mrd. € registriert. In Nidderau wurden 2023 in Summe 81 Kaufverträge registriert, Reihenhäuser und Doppelhaushälften hatten dabei einen Anteil von 5 Kauffällen. Der Geldumsatz betrug dabei in Summe 43.489.000 € bzw. 1.449.000 € für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden 2021 bis 2023 in Nidderau durchschnittlich 418.362 € (Ø 358 €/m² Bodenrichtwert, Ø 1989 Baujahr, Ø 128 m² Wohnfläche, Ø 241 m² Grundstücksgröße) gezahlt.

10 Grundlagen der Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren
Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.
In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)
Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

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

Hinweis
Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBI. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBI. 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 Reihenmittelhaus 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.

Die Werte des Reihenhauses und der Garage basieren 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 für Flurstück 227/1 (Reihenhaus)

12.3.1 Bodenrichtwert

Gemäß online-Bodenrichtwertauskunft (Geoportal.Hessen.de) ist für das Bewertungsgrundstück für den Stichtag 01.01.2024 nachfolgender zonaler Bodenrichtwert ausgewiesen:

Grundstücksmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungs-grundstück	Abweichung
Bodenrichtwertzone	10250007		
Bodenrichtwert	**410 €/m²**		
Stichtag	01.01.2024	30.01.2025	1,08 Jahre
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	-
Beitragszustand	ebf	ebf	-
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	-
Grundstücksgröße	250 m²	200 m²	-50 m²

12.3.2 Anpassungen

Das Bewertungsgrundstück weicht in seiner Größe von der Grundstücksgröße ab, die dem Bodenrichtwert zugrunde liegt. 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 250 m² (Richtwertgrundstück) wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,22 und für eine Grundstückgröße von 200 m² (Bewertungsgrundstück) ein Umrechnungskoeffizient von 1,27 veröffentlicht. Der Bodenrichtwert wird wie folgt angepasst:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Größe:	250 m²	200 m²	
Umrechnungskoeffizient:	1,22	1,27	
Anpassungsfaktor:	(1,27 / 1,22)	=	**1,0410**

Begründung	Faktor				Angepasster Bodenrichtwert
Grundstücksgröße	1,0410	x	410	€/m² =	427 €/m²
Angesetzter Bodenwert					**427 €/m²**

Der Stichtag des Bodenrichtwertes liegt rd. 13 Monate in der Vergangenheit. Gemäß mündlicher Auskunft des Gutachterausschusses wurden zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenwertänderungen registriert. Eine konjunkturelle Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

Der Wertermittlung wird ein aus dem Bodenrichtwert abgeleiteter Bodenwert i. H. v. 427 €/m² Grundstückfläche zugrunde gelegt.

12.3.3 Bodenwertermittlung

Beschreibung	**Fläche**	**Einzelwert**	**rentierlich**	**Bodenwert**
	m²	€/m²	Ja / Nein	€
Flurstück 227/1	200	427	Ja	85.400
Rundung				0
Bodenwert gerundet				**85.400**

12.4 Bodenwertermittlung für Flurstück 198 (Garage)

Der unter Punkt 12.3 dargestellte Bodenrichtwert gilt gleichermaßen für das Flurstück 198. Der abgeleitete Bodenwert i. H. v. 427 €/m² wird auch für die Garage herangezogen. Somit ermittelt sich ein Bodenwert wie folgt:

Beschreibung	Fläche	Einzelwert	rentierlich	Bodenwert
	m²	€/m²	Ja / Nein	€
Flurstück 198	16	427	Ja	6.832
Rundung				-32
Bodenwert gerundet				**6.800**

12.5 Bodenwertermittlung für Flurstück 194/3 (1/13 MEA am Garagenhof)

Zum Bewertungsobjekt gehört ein 1/13 Miteigentumsanteil am Flurstück 194/3. Hierbei handelt es sich um die Verkehrsflächen des Garagenhofes. Der unter Punkt 12.3 dargestellte Bodenrichtwert gilt gleichermaßen für das Flurstück 194/3. Der abgeleitete Bodenwert i. H. v. 427 €/m² wird auch für den Garagenhof herangezogen. Somit ermittelt sich für den Miteigentumsanteil ein Bodenwert wie folgt:

Beschreibung	Fläche	Einzelwert	rentierlich	Bodenwert
	m²	€/m²	Ja / Nein	€
1/13 MEA an Flurstück 194/3 (248 m²)	19	427	Ja	8.113
Rundung				-13
Bodenwert gerundet				**8.100**

13 Sachwertermittlung für Reihenhaus (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gebäude / Bauteil		BJ	GND	RND	Herstellungsk. der baul. Anlagen					Altersgem. Herstell.-K.
	Beschreibung	-real-	Jahre		Anz.	Einheit	€/Einh.	Herstell.-K.	AWMF	
1	Reihenmittelhaus	1979	70	24	294	m² BGF	1.100	323.400	0,343	110.926
					Neubauwert			323.400		110.926

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			110.926
+ Zeitwert der Außenanlagen		5,0%	5.546
+ Zeitwert sonstiger Anlagen			0
Bauwert (Zeitwert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonst. Anlagen inkl. BNK)			116.472
+ Bodenwert			85.400
Vorläufiger Sachwert			201.872
+/- Sachwertfaktor		1,50	100.936
Marktangepasster vorläufiger Sachwert, €			302.808
Sonstige Wertminderungen			
Sicherheitsabschlag	./.	26.000	
		./.	26.000
Sonstige Werterhöhungen			
		+	0
Sachwert €			276.808
Rundung			192
Sachwert €, gerundet			**277.000**

13.1 Erläuterungen zum Sachwert

Gemäß ImmoWertV ist der Sachwert von Gebäuden 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).

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
Objektart	Reihenhäuser und Doppelhaushälften: - Wohnfläche: 80 – 250 m² - Baujahr nach 1950 und älter als 5 Jahre - Grundstücksgröße: 100 – 700 m²
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 abzgl. Gebäudealter, Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV, RND 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. 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.

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag 46 Jahre alt. Für die weitere Berechnung wird folglich eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren zugrunde gelegt.

13.4 Herstellungskosten

Kostenstand NHK2010:	2010
Objektart:	3.12 Reihenmittelhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (KG, EG, OG)
Angepasster Kostenkennwert:	1.100 €/m², (Bauwerk KG 300 + 400, inkl. 17 % Baunebenkosten)
Baupreissteigerung:	1,84 (Statistisches Bundesamt)
Außenanlagen:	Pauschaler Ansatz mit 5,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten entsprechend den Kriterien des Sachwertmodells und basierend auf Erfahrungswerten
Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
Korrekturfaktor:	Keiner
Sonstiges:	-

Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden. Auf der Grundlage der äußerlichen Gebäudesubstanz wird der Kostenansatz wie folgt ermittelt:

Herstellungskosten gemäß NHK 2010

NHK Basisjahr			**2010**
Gebäudeart gemäß NHK 2010			**3.12 RMH (KG-OG, DG nicht ausgebaut)**
Standardstufe der Ausstattung			**2,5**
Kostenkennwert Ausstattungsstandard 2			560 €/m²
Kostenkennwert Ausstattungsstandard 3			640 €/m²
Angepasster Kostenkennwert (Ø aus Austtattungsst. 2 und 3)			**600 €/m²**
in Kostenkennwert bereits enthaltene BNK:	17%		
Korrekturfaktoren			keine vorhanden
Herstellungskosten NHK 2010			
600 €/m²		=	600 €/m²
Baupreisindex (Basis 2021 = 100) Wohngebäude			
Ø 2010			70,9
Q4 2024			130,8
Indexierungsfaktor BPI			
130,8	/ 70,9	=	1,84
Herstellungskosten zum Stichtag, gerundet			
600 €/m²	x 1,84	=	**1.100 €/m²**

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 (24 / 70 = 0,343). Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.

13.6 Sachwertfaktor

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf Datengrundlage der Jahre 2022 und 2023 veröffentlicht. Folgende Sachwertfaktoren wurden veröffentlicht:

Bodenrichtwertbereich	Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
300 – 499	200.000 €	2,02
300 – 499	250.000 €	1,73

Das Bewertungsobjekt weist einen vorläufigen Sachwert i. H. v. rd. 202.000 € auf. Folglich wäre modellkonform ein interpolierter Sachwertfaktor von 2,01 anzuwenden, was zu einem marktangepassten vorläufigen Sachwert i. H. v. rd. 405.800 € führen würde. Der Ansatz des veröffentlichten Sachwertfaktors führt für das Bewertungsobjekt zu keinem plausiblem Bewertungsergebnis. Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße sowie des Baujahres wird für die Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor von **1,50** als angemessen erachtet.

13.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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.

<u>Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung</u>

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

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

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

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

Anteil Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %

Sachwert (vor Marktanpassung)	201.872 €
davon Bodenwertanteil	85.400 €
davon Außenanlagen	5.546 €
Gebäudewertanteil ohne Außenanlagen	110.926 €

Bezogen auf den Gebäudewertanteil ergeben sich somit:

Rohbauanteil	45%	x	110.926 €	=	49.917 €
Ausbauanteil	55%	x	110.926 €	=	61.009 €

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	49.917 €	=	7.488 €
Ausbaus von ca.	30%	x	61.009 €	=	18.303 €
Summe					25.791 €
Sicherheitsabschlag, rd.					**26.000 €**

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

13.8 Plausibilisierung des Ergebnisses (Reihenhaus)

13.8.1 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. **302.800 €** bzw. rd. **2.800 €/m²** Wohnfläche (rd. 108 m²) 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: Nidderau Zeitraum: 2021 – 2023 Ø 358 €/m² Bodenrichtwert Ø 1989 Baujahr Ø 128 m² Wohnfläche Ø 241 m² Grundstücksgröße	-	418.362 €
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 61130 Nidderau, Graf-Ulrich-Straße 13	Objektart: Reihenhaus Wohnfläche: 108 m² Grundstücksfläche: 200 m² Baujahr: 1979 Ausstattung: normal Zustand: durchschnittlich Mindestangebote: 6	2.435 bis 3.211 €/m² WF	2.796 €/m² WF
IZ-Research	Häuser am Bewertungsstandort	-	2.950 €/m²
Homdeday	Aktueller Kaufpreis Häuser in Nidderau	-	2.700 €/m²
vdpResearch GmbH	PLZ-Bereich 61130 einfache bis gute Lage mittlere bis gute Ausstattung	2.775 bis 4.120 €/m² WF	-

Es wurde zusätzlich vom zuständigen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Es wurden Objekte in einem Umkreis bis 11 km um das Bewertungsobjekt mit vorwiegend wenig vergleichbaren Lagen veräußert und sind daher nur bedingt anwendbar. Drei Kaufpreise werden als hinreichend vergleichbar erachtet. Hierbei lagen die Kaufpreise je m² Wohnfläche in einem Bereich von 2.308 €/m² bis 3.037 €/m² (Baujahre 1976, 1979 und 1981; Wohnflächen 107 m², 117, m² und 136 m²). Der ermittelte Sachwert liegt im mittleren Bereich der genannten Spannenwerte und wird aufgrund des Gebäudealters, der Lage und der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.

13.8.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird angenommen, dass die Drittverwendungsfähigkeit auf die Nutzungsart Wohnen eingeschränkt ist und die Nutzbarkeit durch Dritte gegeben ist.

13.8.3 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.

14 Sachwertermittlung für Garage

Gebäude / Bauteil		BJ	GND	RND	Herstellungsk. der baul. Anlagen					Altersgem.
	Beschreibung	-real-	Jahre		Anz.	Einheit	€/Einh.	Herstell.-K.	AWMF	Herstell.-K.
1	Garage	1979	60	14	16	m² BGF	450	7.200	0,233	1.678
					Neubauwert			7.200		1.678

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			1.678
+ Zeitwert der Außenanlagen			0
+ Zeitwert sonstiger Anlagen			0
Bauwert (Zeitwert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonst. Anlagen inkl. BNK			1.678
+ Bodenwert			6.800
Vorläufiger Sachwert			8.478
+/- Sachwertfaktor		1,00	0
Marktangepasster vorläufiger Sachwert, €			8.478
Sonstige Wertminderungen			
Sicherheitsabschlag	./.	2.100	
		./.	2.100
Sonstige Werterhöhungen			
		+	0
Sachwert €			6.378
Rundung			22
Sachwert €, gerundet			**6.400**

14.1 Gesamt- und Restnutzungsdauer

14.1.1 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die modellhafte Gesamtnutzungsdauer einer Einzelgarage 60 Jahre. Soweit die Art der baulichen Anlagen nicht mit den Tabellenwerten übereinstimmt, sind Daten für vergleichbare bauliche Anlagen heranzuziehen.

14.1.2 Restnutzungsdauer

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag 46 Jahre alt. Für die weitere Berechnung wird folglich eine Restnutzungsdauer von 14 Jahren zugrunde gelegt.

14.2 Herstellungskosten

Kostenstand NHK2010:	2010
Objektart:	14.1 Fertiggarage
Angepasster Kostenkennwert:	450 €/m², (inkl. 12 % Baunebenkosten)
Baupreissteigerung:	1,84 (Statistisches Bundesamt)
Außenanlagen:	-
Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 12 % bereits enthalten.)
Korrekturfaktor:	Keiner
Sonstiges:	-

Die Garage konnte von innen nicht besichtigt werden. Auf der Grundlage der äußerlichen Gebäudesubstanz wird der Kostenansatz wie folgt ermittelt:

Herstellungskosten gemäß NHK 2010

NHK Basisjahr				**2010**
Gebäudeart gemäß NHK 2010				**14.1 Fertiggarage**
Standardstufe der Ausstattung				**3**
Kostenkennwert				**245 €/m²**
in Kostenkennwert bereits enthaltene BNK:	12%			
Korrekturfaktoren				keine vorhanden
Herstellungskosten NHK 2010				
245 €/m²			=	245 €/m²
Baupreisindex (Basis 2021 = 100) Wohngebäude				
Ø 2010				70,9
Q4 2024				130,8
Indexierungsfaktor BPI				
130,8	/	70,9	=	1,84

Herstellungskosten zum Stichtag, gerundet				
245 €/m²	x	1,84	=	**450 €/m²**

14.3 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 (14 / 60 = 0,233). Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.

14.4 Sachwertfaktor

Es werden keine Sachwertfaktoren für Garagen ausgewiesen.

14.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung

Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie Informationen aus den verfügbaren Unterlagen und ist folglich mit einem Risiko behaftet.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Wertminderung i. H. v. 25 % des vorläufigen Sachwertes wie folgt angenommen:

8.478 € (vorläufiger Sachwert) x 25 % = rd. 2.100 €

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

14.6 Plausibilisierung des Ergebnisses (Garage)

Es wurde zusätzlich vom zuständigen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Es wurden Objekte in einem Umkreis bis 16 km um das Bewertungsobjekt mit vorwiegend wenig vergleichbaren Lagen und Objektgrößen veräußert und werden daher als nicht anwendbar erachtet. Die Vergleichsfälle liegen in einer Spanne von 3.000 € bis 30.000 €, i.M. bei 11.864 €. Ein Kauffall wurde in dem gegenständlichen Garagenhof registriert. Dieser beläuft sich auf 3.000 €/Garage. Nähere Informationen zu dem Kauffall sind nicht bekannt. Gemäß Grundstücksmarktbericht liegen Garagen im Wiederverkauf im gesamten Marktbereich im Schnitt bei 13.500 €. Der ermittelte Sachwert von 6.400 € liegt plausibel unterhalb der recherchierten Durchschnittswerte.

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 Flurstück 227/1 (Reihenhaus)

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

Bodenwert	85.400	EUR
Sachwert	277.000	EUR
Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	0	EUR

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert für das **Flurstück 227/1** gemäß § 194 BauGB:

EUR 277.000
In Worten: Euro zweihundertsiebenundsiebzigtausend

15.2 Ergebnisse der Wertermittlung Flurstück 198 (Garage)

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

Sachwert	6.400	EUR
Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	0	EUR

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert für das **Flurstück 198** gemäß § 194 BauGB:

EUR 6.400
In Worten: Euro sechstausendvierhundert

15.3 Ergebnisse der Wertermittlung 1/13 Miteigentumsanteil an Flurstück 194/3 (Garagenhof)

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

Bodenwert	8.100	EUR
Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	0	EUR

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert für den **1/13 Miteigentumsanteil an Flurstück 194/3** gemäß § 194 BauGB:

EUR 8.100
In Worten: Euro achttausendeinhundert

Immobiliengutachter
Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 09.04.2025

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 Beleihungswerts 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 (OpenStreetMap)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundriss, Schnitt und Ansicht
Anhang V	Hochwasser- und Starkregengefährdung
Anhang IV	Beantwortung der Nebenaufgaben

17.1 Anhang I – Fotodokumentation

Straßenansicht, Graf-Ulrich-Straße 13

Graf-Ulrich-Straße – Blickrichtung Osten

Graf-Ulrich-Straße – Blickrichtung Westen

Rückwärtige Ansicht (Süden)

Rückwärtige Ansicht (Süden)

Rückwärtige Ansicht (Süden)

Garage, Flurstück 198

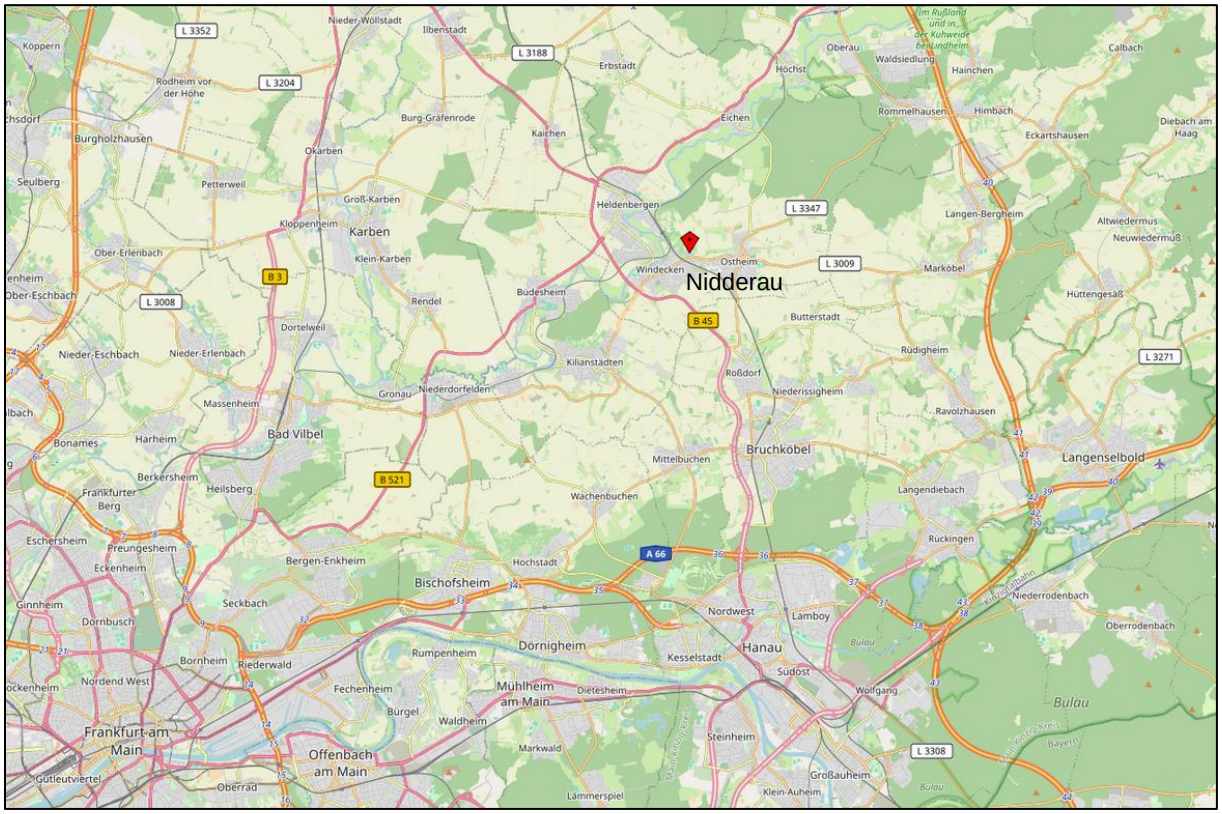
Garage, Flurstück 198

Garagenhof, Flurstück 194/3

Johann-Peter-Bach-Straße
Blickrichtung Süden

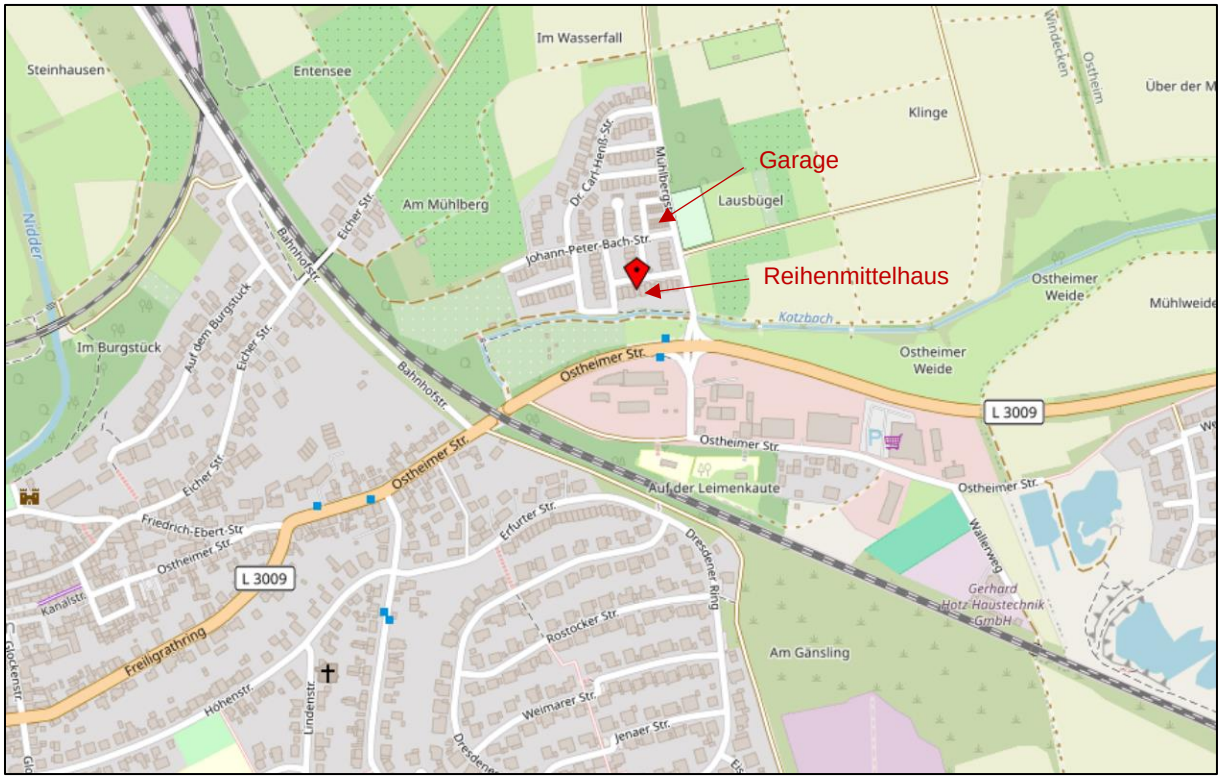
17.2 Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

17.3 Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Büdingen

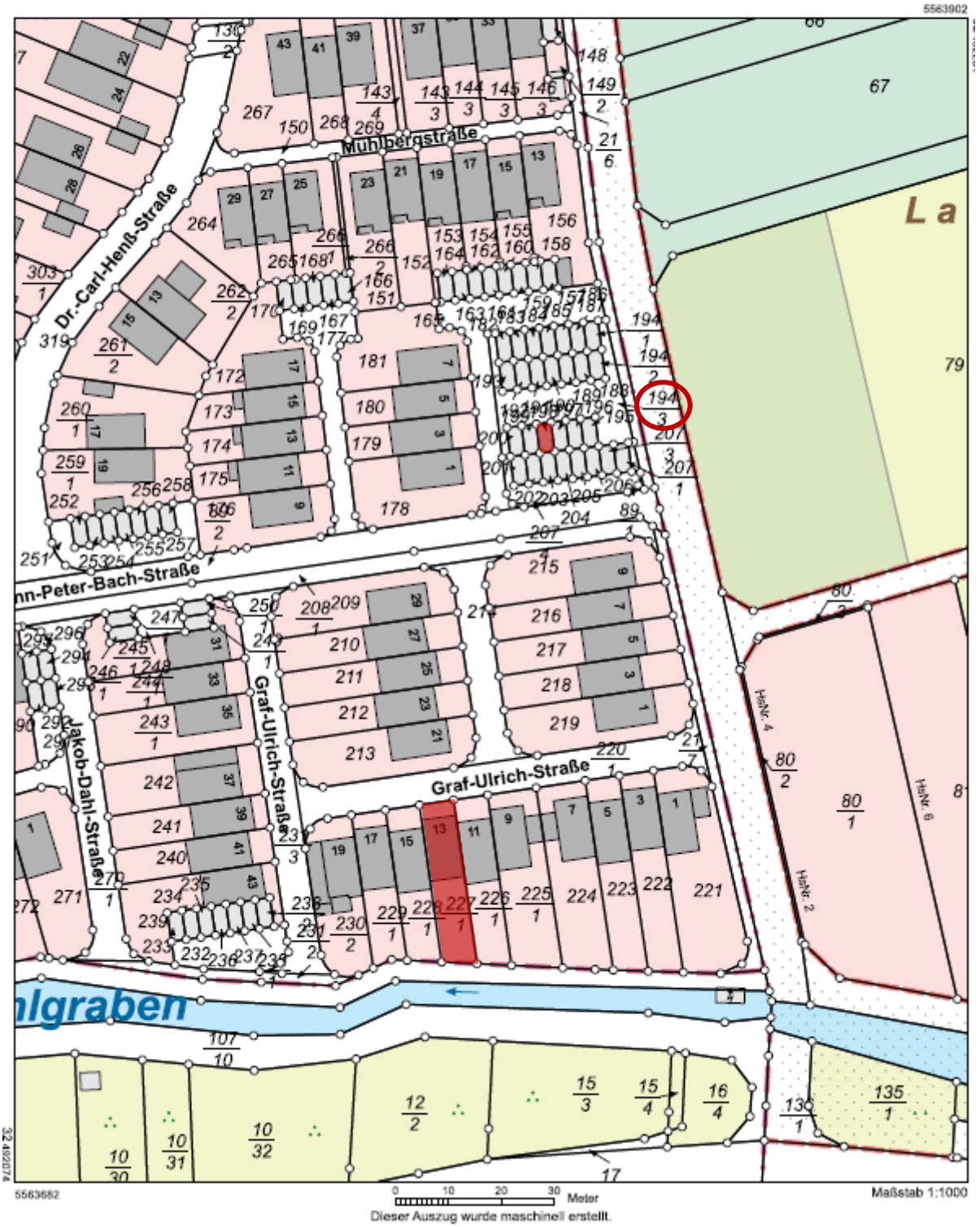
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

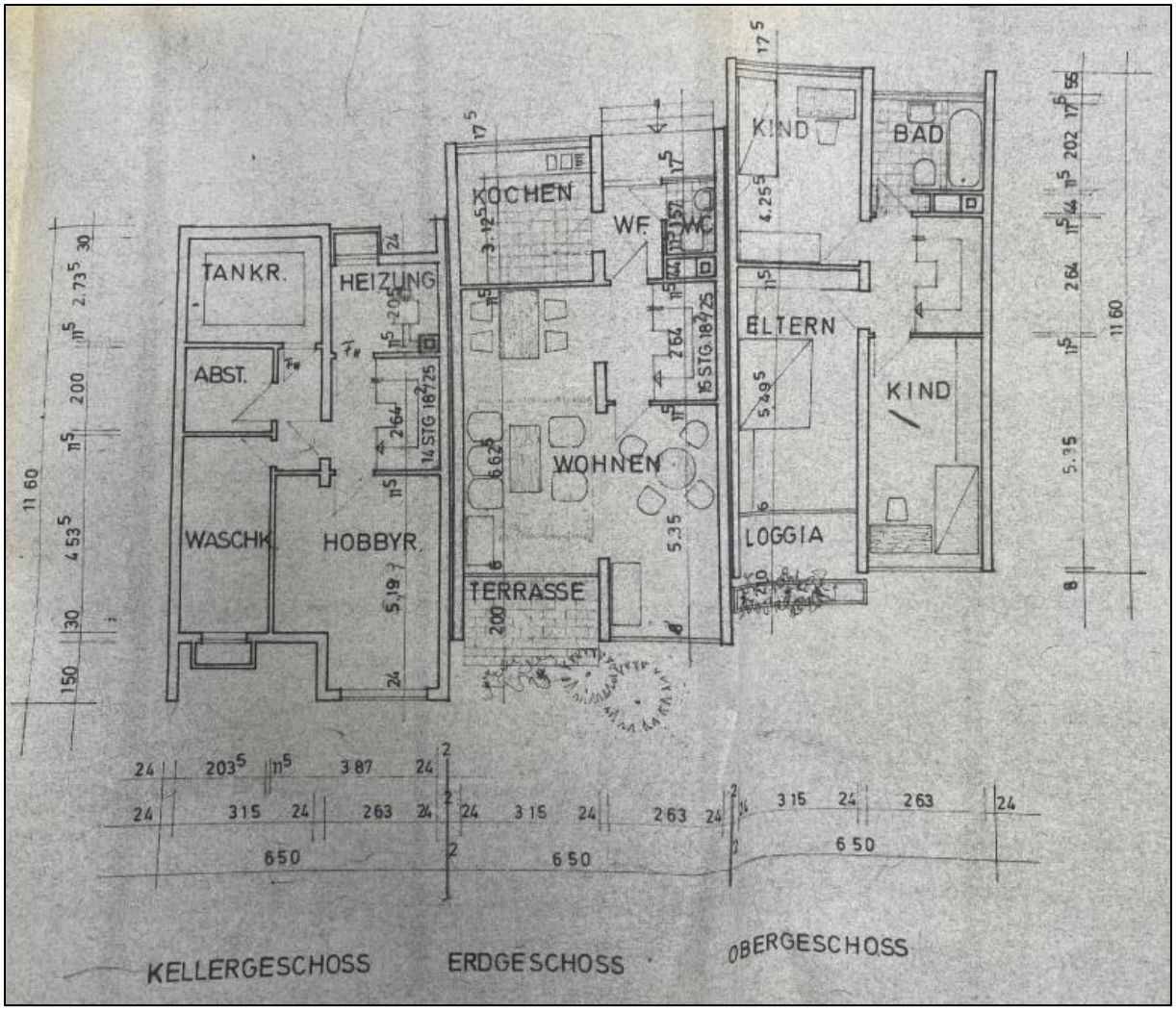
Erstellt am 14.01.2025
Antrag: 202778462-1

Flurstück:	215	Gemeinde:	Nidderau
Flur:	13	Kreis:	Main-Kinzig
Gemarkung:	Windecken	Regierungsbezirk:	Darmstadt

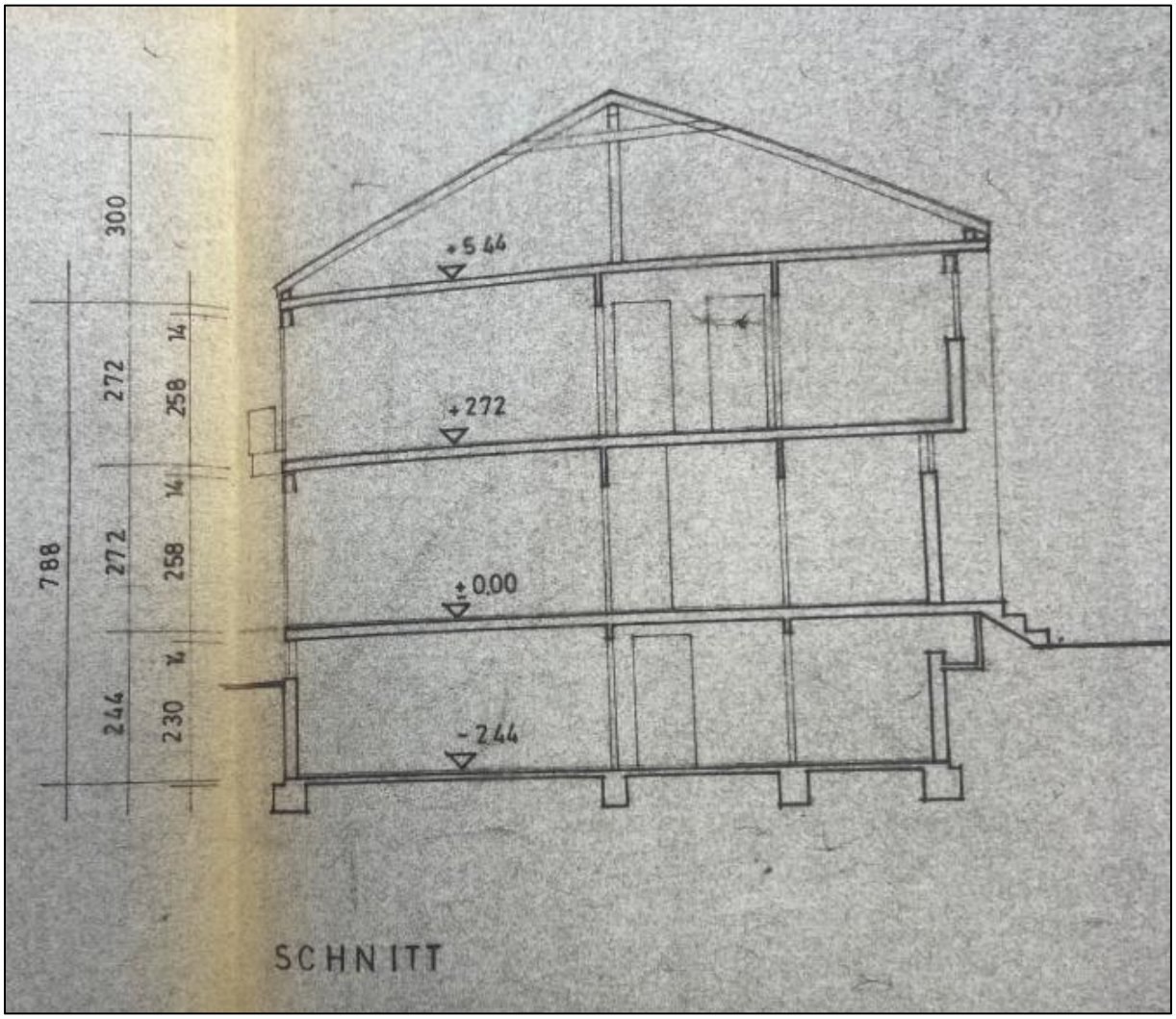


17.4 Anhang IV – Grundriss, Schnitt, und Ansicht

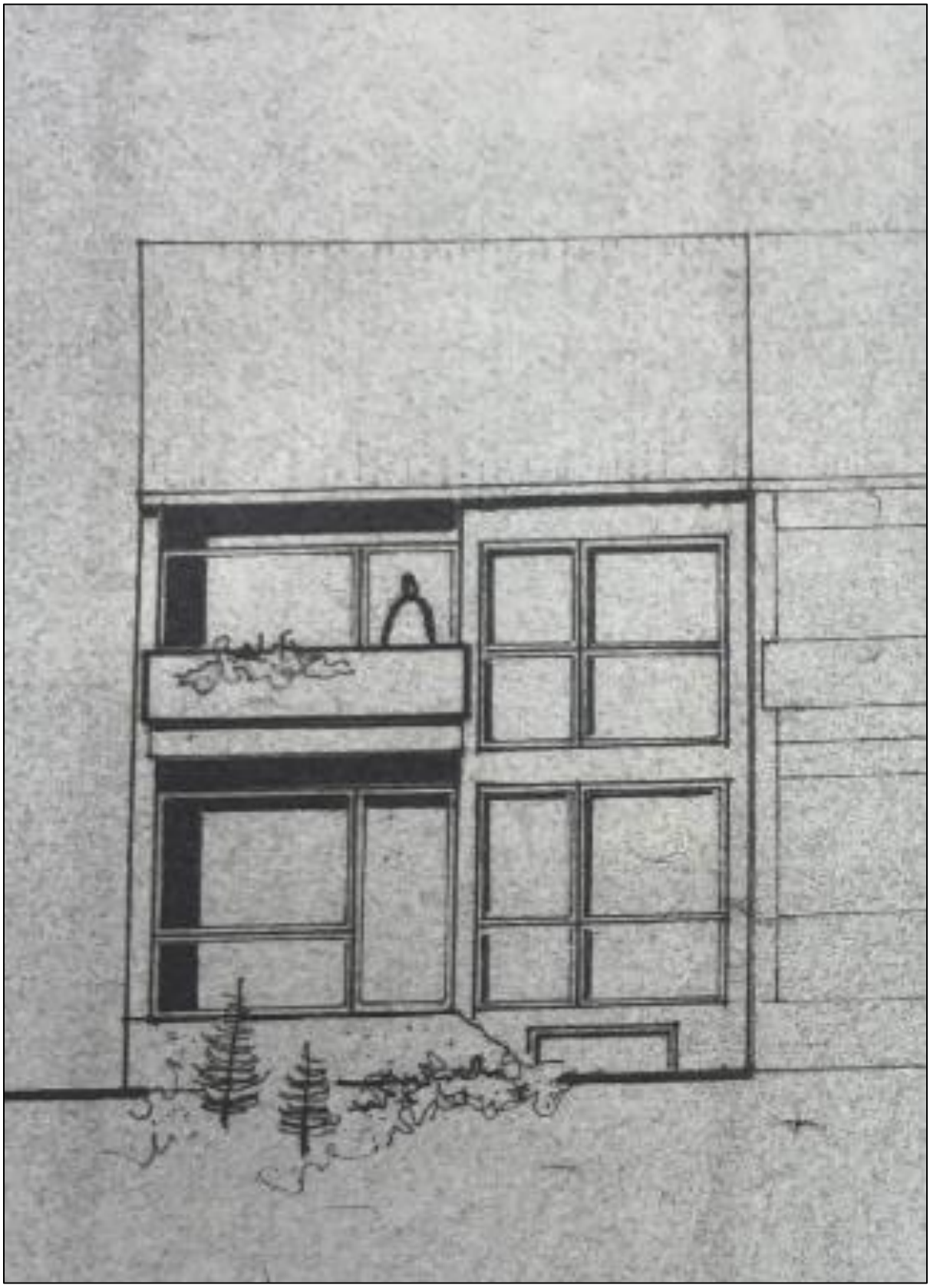
KG bis OG



Schnitt



Ansicht Süd



17.5 Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung

61130 Nidderau . Hess, Graf-Ulrich-Str. 13

geoport

Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4

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

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

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

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

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

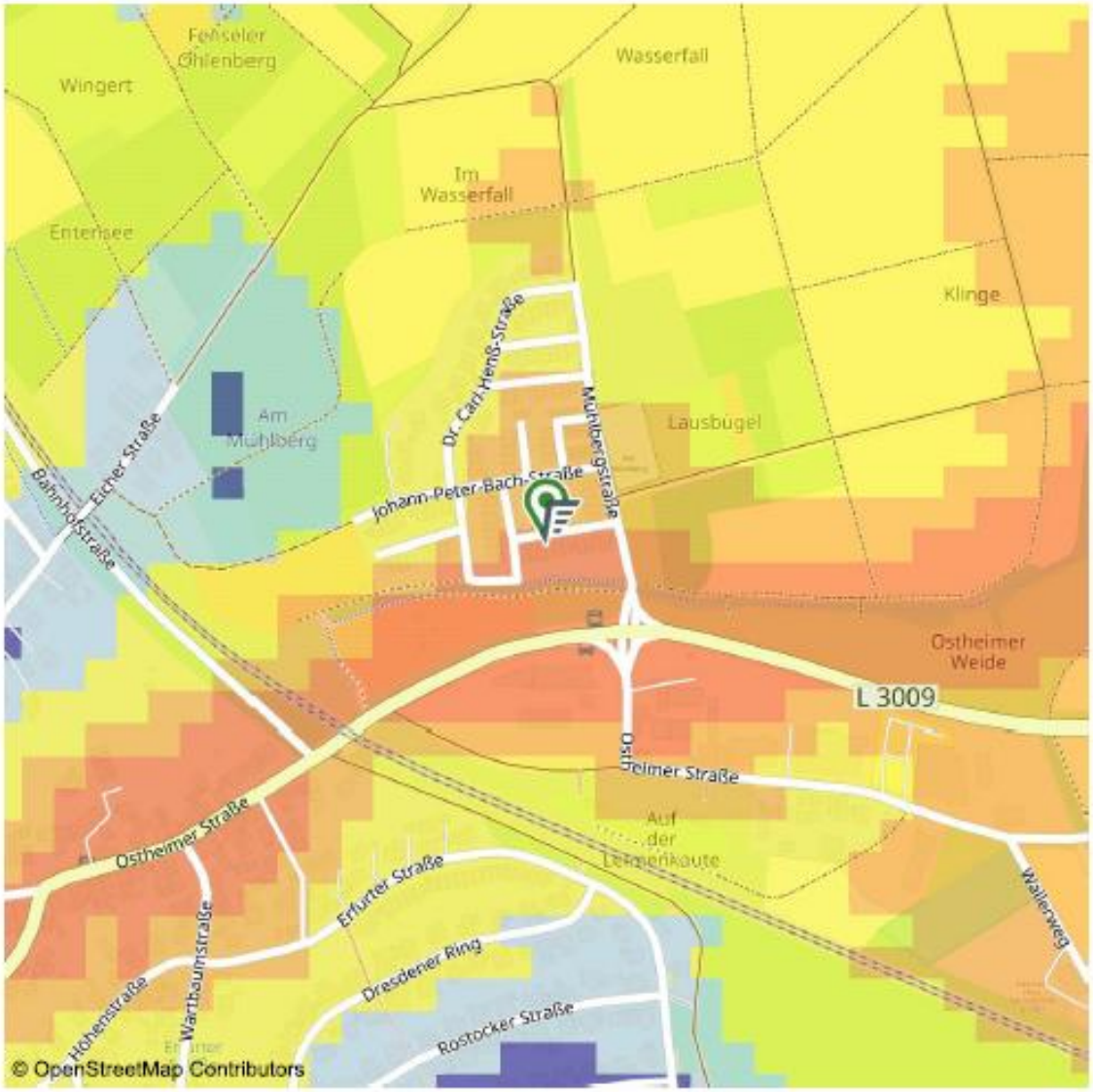
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03252440 vom 05.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Starkregengefährdung

61130 Nidderau . Hess, Graf-Ulrich-Str. 13

geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering

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

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03252440 vom 05.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

17.6 Anhang VI - Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?
Antwort: Das Bewertungsobjekt wird vermutlich eigengenutzt.

Frage: Ist ein(e) Verwalter(in) 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: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist nicht bekannt, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?
Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?
Antwort: Nein.