

Sachverständigenbüro  
Dipl. -Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

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

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

Mail: [ny@nasedy.de](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Hanau; AZ: 42 K 88/24

09.05.2025



Doppelhaushälfte  
(Einfamilienhaus)

**Verkehrswert: 430.000,00 EURO**

## GUTACHTEN

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks  
eingetragen im Grundbuch von Mittelbuchen Blatt 2495  
Flur 18, Flurstück 524/1 Hof- und Gebäudefläche, 435 m<sup>2</sup>

**Schwarzwaldstraße 18 in 63454 Hanau**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.02.2025**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Hanau  
AZ: 42 K 88/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag  
18.02.2025  
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus (DHH) mit Garage bebautes Grundstück
Adresse:	Schwarzwaldstraße 18 in 63454 Hanau
Lage:	Hanau-Mittelbuchen, reines Wohngebiet; gute Lagequalität
Grundstücksgröße:	435 m <sup>2</sup>
Detailangaben:	Baujahr des Wohngebäudes: 1976, Wohnfläche: 89,79 m <sup>2</sup> 5 Wohnräume, 2 Bäder, Sep. WC, Terrasse und Loggia (Südseite), Garten (Nordseite), Ölzentralheizung
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Objektzustand:	Bauzeitgemäßer, befriedigender Zustand. Im Zeitverlauf erfolgten in Teilbereichen Instandhaltungsmaßnahmen, in Teilbereichen besteht Modernisierungsbedarf (Bäder, WC, Raumbooberflächen, Leitungssys- teme etc.)
Verfahrenswert (Sachwert):	430.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>430.000,00 €</b>
Zubehör etc.	100,00 € (Badmöbel/Einbauschränk); dieser Wert ist nicht im Ver- kehrswert enthalten.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag .....	4
2.2	Objekt-Unterlagen .....	4
2.3	Ortsbesichtigung .....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	5
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage .....	8
3.2	Grund und Boden .....	10
3.3	Bauliche Anlagen .....	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale .....	15
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>18</b>
4.1	Definition und Erläuterung .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.3	Sachwertermittlung .....	19
4.4	Verfahrensergebnis .....	31
4.5	Verkehrswert .....	31
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>33</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	33
5.2	Luftbild / Hybrid .....	34
5.3	Grundrisse .....	35
5.4	Gebäudeschnitt .....	37
5.5	Ansichten .....	38
5.6	Wohn- und Nutzfläche .....	39
5.7	Bebauungsplan (Auszug) .....	40
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....	41
5.9	Rechtsgrundlagen .....	42
<b>6</b>	<b>FOTOS .....</b>	<b>43</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau, Nussallee 17, 63450 Hanau  
 Aktenzeichen: 42 K 88/24  
 Auftrag: Vom 16.12.2024  
 Beschluss: Vom 22.10.2024 und 16.12.2024

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Mittelbuchen Blatt 2495 eingetragene Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
1	Mittelbuchen	18	524/1	Hof- und Gebäudefläche, Schwarzwaldstr. 18	435

XXXXXXX

- Antragsgegner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

...

### 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [ 1] Beglaubigte Abschriften der Schätzungsanordnungen  
 [ 2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Mittelbuchen Blatt 2495  
 [ 3] Auszug aus dem Liegenschaftstaster

Unterlagen der Antragstellerin: Über die Kanzlei Fleischmann, Bauer, Wißkirchen und Partner mbB eingegangen  
 [ 4] Objektunterlagen (Bauantrag mit Plänen, Gebäudeschnitt, Ansichten, Baubeschreibung etc.)

Unterlagen des Antragsgegners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen: [ 5] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de  
 [ 6] Auskunft zur Bauleitplanung der Stadt Hanau; online-Auskunft  
 [ 7] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hanau; Stadt Hanau, Bauaufsicht  
 [ 8] Einsicht in die digitale Bauakte/Kopien aus der Bauakte; Stadt Hanau, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt  
 [ 9] Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt  
 [10] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Online-

Abfrage  
[11] Internetrecherchen

### 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 18.02.2025  
Anwesende: Frau XXXX  
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))  
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 18.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

### 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.4.1 Öffentliches Recht

##### 2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Für das betreffende Grundstück sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Hanau keine Baulasten eingetragen.

##### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 37.1.- „Zwischen Oberdorfelder Straße und Höhenstraße“; rechtskräftig seit 20.09.1976.

Festsetzungen u.a.: Art der Nutzung: Reines Wohngebiet  
Geschosszahl: I  
GRZ: 0,4; GFZ: 0,8  
offene Bauweise

##### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

##### 2.4.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Ab-

gaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

#### 2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG: Gemäß Internetrecherche besteht für das betreffende Anwesen kein Eintrag in der Liste der Kulturdenkmäler in Hessen.

Hinweis zu Zufallsfunden: In Mittelbuchen sind zufällige archäologische Funde nicht auszuschließen. In Hessen besteht gem. § 21 HDSch grundsätzlich eine Meldepflicht für Bodendenkmale, d.h. archäologische und paläontologische Funde (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.), die im Erdreich gefunden werden. Diese Funde müssen unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde gemeldet werden

#### 2.4.2 Privates Recht

##### 2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Mittelbuchen  
Blatt 2495

Letzte Änderung: 28.10.2024. Amtlicher Ausdruck vom 28.10.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Gemarkung Mittelbuchen, Flur 18, Flurstück 524/1, Hof- und Gebäudefläche, Schwarzwaldstr. 18, Größe 435 m<sup>2</sup> ...

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2.1 XXXXXXXX  
geb. am XX.XX.XXXX

2.2 XXXXXXXX  
geb. am XX.XX.XXXX

zu lfd. Nr. 2.1-2.2:  
- in Erbengemeinschaft - ....

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer 1 der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 88/24) ; eingetragen am 28.10.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

#### **2.4.2.2 Vermietungssituation**

Vermietungssituation:

Das Bewertungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eigen-  
genutzt bzw. nicht bewohnt. Mobiliar und Einrichtungsgegenstände  
sind vorhanden.

#### **2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung**

Gewerbliche Nutzung:

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der  
Ortsbesichtigung nicht.

---

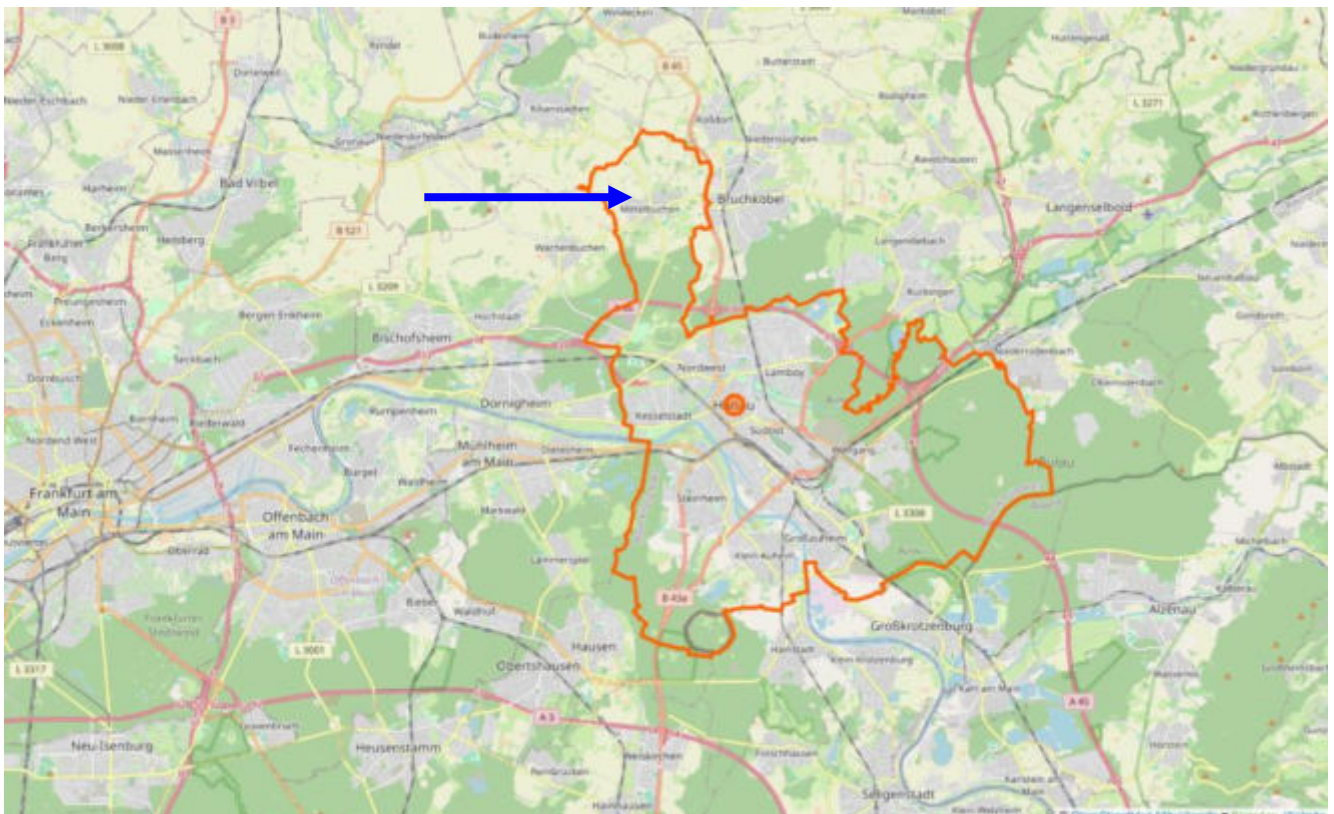
### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort:	Hanau
Einwohner*innen:	106.612 (Stand 31.03.2024 <sup>1</sup> )
Fläche rd.:	76,50 km <sup>2</sup>

Die Stadt Hanau liegt im Osten des Rhein-Main-Gebiets, an der Mündung der Kinzig in den Main und gehört zum Ballungsraum Frankfurt. Sie ist die größte kreisangehörige Stadt Hessens und seit September 2021 Großstadt. Frankfurt a. Main im Westen ist ca. 25 km entfernt. Offenbach a. Main befindet sich in ca. 15 km Entfernung. Hanau besteht aus den Stadtteilen Innenstadt, Nordwest, Südost, Lamboy, Steinheim, Klein-Auheim, Großauheim, Wolfgang, Mittelbuchen und Kesselstadt. Hanau wird dem Demografietyt 6 - Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen- zugeordnet, der sich durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten und eine heterogene Arbeitsmarktsituation auszeichnet.<sup>2</sup>



**Abb. 1:** Übersichtskarte Stadt Hanau (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation/>; Markierung d.d. SV (blau): schematische Lage des Bewertungsobjekts

<sup>1</sup> [https://www.hanau.de/mam/Stadtentwicklung/statistik/kernindikatoren\\_2024-03-31.pdf](https://www.hanau.de/mam/Stadtentwicklung/statistik/kernindikatoren_2024-03-31.pdf)

<sup>2</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/>

Hanau bietet günstige Verkehrsanbindungen an die Bundesautobahnen 3, 45 und 66. Durch das Stadtgebiet führen die Bundesstraßen 8, 43a, 43 und 45 sowie Landes- und Kreisstraßen. Der Flughafen Frankfurt ist über Straße und Schiene schnell zu erreichen. Überregional ist Hanau zentraler Knotenpunkt mit Anbindung mehrerer ICE-Linien. Die Region wird über Regionalbahnverbindungen und S-Bahnlinien erschlossen. Der innerstädtische Nahverkehr wird überwiegend von der Hanauer S-Bahn geleistet.

Hanau ist wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region Main-Kinzig und ein bedeutender Verkehrs-, Industrie- und Technologiestandort mit einem überdurchschnittlich hohen Bruttoinlandsprodukt in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main. Außerdem ist sie Standort für Dienstleistungs- und Handelsunternehmen, die Verkehrswirtschaft, IT-Dienstleister und das Gastgewerbe. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete bildende, soziale, medizinische und öffentliche Infrastruktur. Geschäfte und Gastronomie sind zahlreich vorhanden. Eine Vielzahl an Veranstaltungen, u.a. aus dem kulturellen und sportlichen Bereich sorgen für ein breites Freizeitangebot.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Mittelbuchen liegt zwischen Bruchköbel und Maintal. Der Ort wurde 1972 eingemeindet und ist der kleinste und der älteste Stadtteil von Hanau und ein beliebter Wohnort. Der dörflich geprägte Ort mit ca. 3.600 Einwohner\*innen wurde erstmals 1239 erwähnt, ist aber bereits seit der Steinzeit besiedelt. Das Bewertungsobjekt befindet sich ortsrandnah im Nordwesten von Mittelbuchen. Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus ein- bis zweigeschossiger lockerer Wohnbebauung. Es bestehen gute Verkehrsanbindungen über die L 3008 und 3195 und zur A 45 mit eigenem Anschluss in ca. 9 km Entfernung. Der ÖPNV umfasst regelmäßige Busverbindungen in die angrenzenden Regionen. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 300 m entfernt. Eine infrastrukturelle Grundversorgung ist vorhanden. U.a. sind ein Supermarkt, Kindertagesstätte und Grundschule am Ort; weiterführende Schulen befinden sich im ca. 7 km entfernten Hanau und in Bruchköbel. Im 3,5 km entfernten Bruchköbel befinden sich auch weitere Einkaufsmöglichkeiten. Die innerörtliche Lagequalität ist insgesamt als gute Wohnlage zu bezeichnen.



**Abb. 2:** Innerörtliche Lage; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Leichte Hanglage (Nord-Süd Richtung)
Grundstücksform:	Rechteckige Grundstücksform
Fläche gesamt:	435 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	15 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	29 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Garage bebaut.

### 3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) über die Schwarzwaldstraße erfolgt. Der Zugang bzw. die Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt ebenfalls über die Schwarzwaldstraße.
Straßenart:	Die Schwarzwaldstraße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Ein Bürgersteig und ein schmaler Gehweg sind vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitig an ein Gebäude gleicher Bauart angebautes Wohnhaus / Doppelhaushälfte; Einschränkungen sind nicht bekannt.

### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	<p>Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.</p> <p>In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, ist „nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass sich für das betreffende Grundstück kein Eintrag ergibt. Darüber hinaus gibt es zu diesem Grundstück zurzeit keinen Altlastenvorgang“ in der Behörde.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Zusätzliche In-</p>
--	--

formationen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises bzw. der entsprechenden Kommune vorliegen. Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

### 3.2.3.1 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwasserrisiko o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung und Hochwassergefahr bestehen gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage nicht.

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert) | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

### 3.2.4 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN<sup>3</sup> und LNight<sup>4</sup>:

Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen tagsüber geringe Lärmbelastungen von 50-54 Db(A) und nachts von 40-44 Db(A).

Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2022 (Daten verändert) | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

### 3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen<sup>5</sup>:

Mittlere Geschwindigkeit 2015 - 2021: - 0,6 mm/Jahr  
Varianz: 0,1 (mm/Jahr)<sup>2</sup>

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;  
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

<sup>3</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

<sup>4</sup> Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

<sup>5</sup> Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (insb. Baubeschreibung und Grundrissplänen) sowie der Inaugenscheinnahme des SV und den Vorträgen der Anwesenden (Antragstellerin) am Ortstermin am 18.02.2025. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

#### 3.3.2 Wohngebäude

##### 3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges einseitig angebautes Wohnhaus - Doppelhaushälfte; bestehend aus Untergeschoss (UG) und Erdgeschoss (EG).
Baujahr:	1976
Nutzung:	Wohnnutzung (Einfamilienhaus)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Loggia straßenseitig, Flachdach mit Faserzementplatten-Eindeckung

##### 3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk (HBL 50)
Innenwände:	UG: Mauerwerk (HBL 50), Bimsplatten und MZ EG: Mauerwerk (HBL 50), Gasbeton
Geschossdecken:	Über UG: Stahlbetondecke Über EG: Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	Holzterasse, Kelleraußentreppe aus Beton
Hauseingangsbereich:	Überdachter Hauseingang (gleichzeitig Garagenvordach)

### 3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster und Fenstertürelemente mit Isolierverglasung, im UG z.T. einfach verglaste Metallfenster mit Lochgitter Überwiegend Kunststoffrollläden, z.T. sind Fenstergitter vorhanden Großformatiges Glasbausteinelement (Belichtung des Treppentraums/-aufgangs)
Hauseingangstür:	Hauseingangstür mit Lichtausschnitt
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen

### 3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung ( <i>Buderus Loamatic</i> )
Heizkörper:	Rippenheizkörper und Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	Zentral über die Heizungsanlage

### 3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG<sup>6</sup> keinen Energieausweis vor.

### 3.3.2.6 Besondere Bauteile und technische Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Außentreppe, Öl-Erdtank (Fassungsvermögen 5000 l)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

### 3.3.3 Aufteilung und Ausstattung der Räume

Untergeschoss:	Zwei Wohnräume, Duschbad, Terrasse, Flur Waschküche/Abstellraum, Heizungsraum
Erdgeschoss:	Wohnen, Schlafen, Kind, Küche, Bad, WC, Loggia, Diele

<sup>6</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

Grundrissgestaltung:	Nutzungsentsprechender Grundriss, jedoch mit gefangenen Räumen
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Überwiegend normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Bodenbeläge:	Überwiegend PVC, Teppich, Fliesen, im UG z.T. Estrich ohne Belag
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapete, Fliesen, im UG z.T. verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung
Sanitärobjekte Duschbad (UG):	Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Waschbecken, Dusche
Sanitärobjekte WC (EG):	Stand-WC mit Aufbauspülkasten, Waschbecken
Sanitärobjekte Bad (EG):	Waschtisch, Badewanne, Stand-WC mit Aufbauspülkasten
Terrasse:	Waschbetonplatten
Loggia:	Fliesenbelag, Brüstung aus Metallprofilen mit Füllung (Hochdrucklaminatplatten und Holz)

### 3.3.3.1 Wohnfläche

Der Sachverständige hat die Wohnfläche den vorliegenden Objektunterlagen entnommen. Die Wohnfläche beträgt demnach 89,79 m<sup>2</sup> (s. Anhang). Hierbei sind die (nachträglich ausgebauten) Wohnräume im Untergeschoss nicht vollständig berücksichtigt.

### 3.3.3.2 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.: Im Zeitverlauf erfolgten gemäß Angabe der Antragstellerin Modernisierungs-/ Instandhaltungsmaßnahmen, z.B. ca. 1995 Dachsanierung, Fenster- und Haustürerneuerung ca. 2000, Erneuerung des Brenners der Heizung ca. 2017.

## 3.3.4 Garage

### 3.3.4.1 Art, Konstruktion, etc.

Art und Konstruktion:	Massivbauweise
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen, Flachdach
Ausstattung:	Schwinger aus Metall Wasseranschluss, Stromanschluss, Beleuchtung

**3.3.5 Zubehör etc.**

Zubehör (§ 97 BGB) und sonstige bewegliche Sachen

Markise manuell betrieben  
Badezimmermöbel (Schrank-Waschtischkombination)

Kücheneinrichtung:

Eine Einbauküche älteren Baujahres, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte sowie Elektrogeräten ist vorhanden.

**3.3.6 Bauliche Außenanlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege-, Zufahrtsflächen (Waschbetonplatten), Terrasse, Gerätehaus (Holzschuppen), Einfriedungen (Randsteine, niedrige Mauern, Metallzaun-Anlage mit Tor) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

z.T. Aufwuchs

**3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****3.4.1 Vorbemerkungen**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

**3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

#### 3.4.2.1 Wesentliche Bauschäden, Beeinträchtigungen etc.

Wesentliche wertbeeinflussende Bauschäden sind nicht erkennbar.

#### 3.4.2.2 Objektzustand

Im Zeitverlauf erfolgten in Teilbereichen erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung. Insgesamt können Bau- und Instandhaltungszustand als befriedigend bezeichnet werden. Das Anwesen weist in Teilbereichen Modernisierungsbedarf auf; insbesondere befinden sich die sanitären Anlagen und die Raumbooberflächen in einem überalterten/nicht zeitgemäßen und die Außen- und Gartenanlage in einem ungepflegten Zustand.

Einige Räume, insbesondere im UG waren mit Möbeln und Gerümpel zugestellt und nur sehr eingeschränkt einsehbar. Der Unterzeichner geht ohne weiteres davon aus, dass ein schadensfreier Zustand in den nicht einsehbaren Raumbereichen vorherrscht.



**Abb. 3:** Foto des SV; Duschbad UG, Sanitärobjekte und Raumbooberflächen überaltert



**Abb. 4:** Foto des SV; z.T. Gartenanlagen ungepflegt

### **3.4.3 Hausschwamm**

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

### **3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen**

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Schallschutzes gegeben.

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Definition und Erläuterung

*Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).*

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des zu bewertenden Gebäudes ab und wird mittels Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

**4.3 Sachwertermittlung**

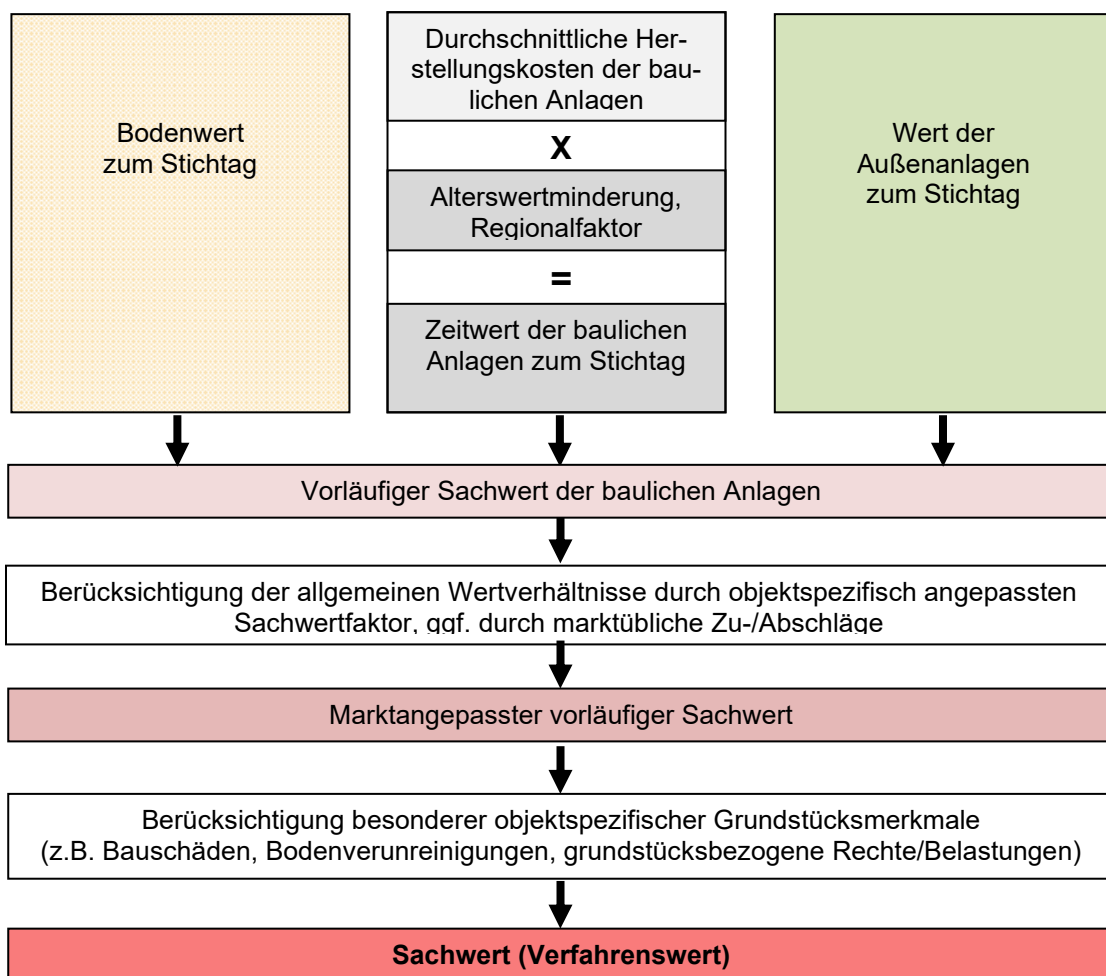
**4.3.1 Sachwertmodell**

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



**Abb. 5:** Schema Systematik Sachwertverfahren

**4.3.2 Bodenwert****4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

**4.3.2.2 Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

**4.3.2.3 Bodenwertermittlung**

Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabefrei (b/af) in Höhe von **460,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt/festgesetzt.

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen nach hessenweit einheitlichen Vorgaben dargestellt. Der Bodenwert eines Grundstückes kann neben der Lage u.a. auch durch das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe sowie durch die Bodenqualität beeinflusst werden.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand</b>			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	460,00 €/m <sup>2</sup>	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m <sup>2</sup>	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	460,00 €/m <sup>2</sup>	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, grundsätzlich erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.02.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 460,00 €/m <sup>2</sup>	

E2: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	9570005			
Qualität	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche des Richtwertgrundstücks	550 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	× 1,03	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 474,00 €/m <sup>2</sup>	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E4: Die Fläche des Richtwertgrundstücks wird vom Gutachterausschuss mit 550 m<sup>2</sup> definiert. Die Abweichung hinsichtlich der Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks wird vorliegend mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten<sup>7</sup> angepasst.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		474,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m <sup>2</sup>
relativer b/a-freier Bodenwert	=	474,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	×	435,00 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert	=	206.190,00 €
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €
<b>b/a-freier Bodenwert rd.</b>	<b>=</b>	<b>206.190,00 €</b>

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Schwarzwaldstraße 18 in Hanau wird zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 mit rd. 206.190,00 € ermittelt.

<sup>7</sup> Vgl. S. 68, AfB Büdingen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024

### 4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertermittlung

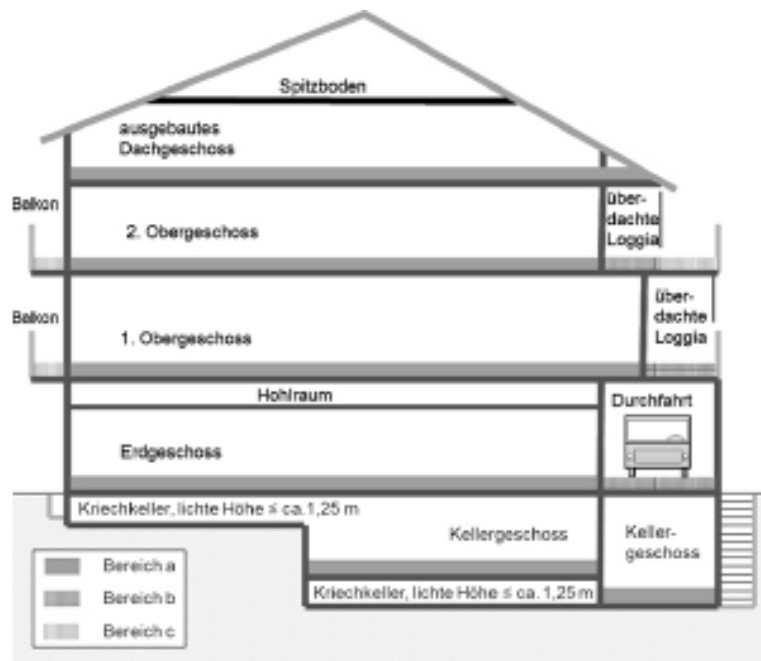
#### 4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), ggf. Obergeschosse (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.



**Abb. 6:** Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Der Unterzeichner hat die Bruttogrundfläche der baulichen Anlagen auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne) ermittelt.

#### BGF Wohnhaus

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt		Produkt	BGF	ART	BRI
	ca.	m	ca.	m	Faktor	m	Faktor	plus / min	BGF	BRI				
	m	m	m	m								m <sup>2</sup>	a/b/c	m <sup>3</sup>
UG	11,630		8,740		0,00		1,0		101,65	0,00		101,65	a,b	
EG	11,630		8,740		0,00		1,0		101,65	0,00		101,65	a,b	
gesamt a,b												203,29		
<b>gesamt a, b rd.</b>												<b>203,00</b>		

#### BGF Garage

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt		Produkt	BGF	ART	BRI
	ca.	m	ca.	m	Faktor	m	Faktor	plus / min	BGF	BRI				
	m	m	m	m								m <sup>2</sup>	a/b/c	m <sup>3</sup>
EG	3,435		5,490		0,00		1,0		18,86	0,00		18,86	a	
	0,300		2,500		0,00		1,0		0,75	0,00		0,75	a	
gesamt a,b												19,61		
<b>gesamt a, b rd.</b>												<b>20,00</b>		

#### 4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt).

Der umgerechnete Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 (IV. Quartal 2024) beträgt 184,7.<sup>8</sup>

#### 4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; [www.destatis.de/DE/Startseite.html](http://www.destatis.de/DE/Startseite.html) (Veröffentlichung am 10.01.2025)

<b>Wohnhaus</b>
-----------------

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	=	Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenendhäuser	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.33	690	765	880	1060	1325

**Abb. 7:** Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser; Quelle: ImmoWertV<sup>9</sup>

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	735,00 EUR/m <sup>2</sup>	820,00 EUR/m <sup>2</sup>	940,00 EUR/m <sup>2</sup>	1135,00 EUR/m <sup>2</sup>	1415,00 EUR/m <sup>2</sup>

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	188,60	EUR/m <sup>2</sup>
Dach	15,00%	141,00	EUR/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11,00%	103,40	EUR/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11,00%	103,40	EUR/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	103,40	EUR/m <sup>2</sup>
Fußböden	5,00%	41,00	EUR/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9,00%	84,60	EUR/m <sup>2</sup>
Heizung	9,00%	84,60	EUR/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	52,80	EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	902,80	EUR/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		902,80	EUR/m <sup>2</sup>

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.33 (Doppel- und Reihenhäuser; Erd- und Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach) bei einfachem bis mittlerem Gebäudestandard ein Kostenkennwert von 902,80 €/m<sup>2</sup> BGF. Den kellerähnlichen Ausbau in Teilbereichen (hinterer Untergeschossbereich) würdigt der Unterzeichner mit einem Abschlag von zwei Prozent am ermittelten Kostenkenn-

<sup>9</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

wert:  $902,80 \text{ €/m}^2 - 2 \% = 884,74 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 885,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF.}$

### Garage

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen <sup>20</sup>	245	485	780

**Abb. 8:** Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Garagen einschl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %; Quelle: ImmoWertV<sup>10</sup>

Für die Garage ergibt sich unter Anwendung der Standardstufe 4, Garagen in Massivbauweise ein Kostenkennwert von 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF.

#### 4.3.3.4 Korrekturfaktoren

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Es werden keine regionalen/ortsspezifischen Korrekturfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Der Regionalfaktor wird daher mit 1,0 angesetzt.

#### 4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es werden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge am Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

#### 4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

<sup>10</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

**Besondere Bauteile**

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsüberdachung		2.000,00 €
Außentreppe		1.000,00 €
Erdtank		500,00 €
Summe rd.		3.500,00 €

**Besondere (technische)  
Einrichtungen**

Besondere technische Ein- richtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend		
Summe rd.		0,00 €

**4.3.3.7 Bewegliche Gegen-  
stände, Zubehör etc.**

Bewegliche Gegenstände, Zu- behör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Markise		Ohne Wertansatz, da wirtschaftlich überaltert
Badmöbel		100,00 €
Summe rd.		100,00 €
Einbauküche		Ohne Wertansatz, da wirtschaftlich überaltert
Summe rd.		0,00 €

Der Wert der beweglichen Gegenstände etc. ist nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten.

**4.3.3.8 Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) sind im NHK-Ansatz enthalten.

**4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen  
und sonstige Anlagen**

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen (durchschnittlicher Standard) sachverständig mit rd. fünf Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

**4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer des Wohn- und Geschäftshauses abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständig modifiziert (gemäß Leitfa- den I) mit 70 Jahre angehalten, um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

**4.3.3.11 Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken. Dies ist immer im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs- objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	1,50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,50
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	0,00
Modernisierung d. Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>20,00</b>	<b>2,00</b>

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

**Abb. 9:** Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades<sup>11</sup>

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses wird mit 1976 angehalten. Somit beträgt das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) am Wertermittlungsstichtag 18.02.2025 rd. 49 Jahre. Es besteht ein geringer Modernisierungsgrad (2 Punkte).

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen lautet:  
 $RND = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$ . Die Variablen a, b, c sind der Anlage 2, Tabelle 3 der ImmoWertV zu entnehmen.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes auf o.g. Basis (Punktetabelle Anlage 2 ImmoWertV) mit rd. 23 Jahre ermittelt. Das bereinigte Baujahr beträgt demnach 1978, das fiktive Gebäudealter rd. 47 Jahre.

#### 4.3.3.12 Alterswertminderung

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

#### 4.3.3.13 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.<sup>12</sup>

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Die Untersuchungsergebnisse (Untersuchungszeitraum 10/2022 - 2023) für regionale Sachwertfaktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden in den regionalen Immobilienmarktberichten abgebildet. Maßgeb-

<sup>11</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

<sup>12</sup> Vgl. S. 114; Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

lich zum Wertermittlungsstichtag ist der regionale Immobilienmarktbericht 2024, in dem die wertrelevanten Daten zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht werden. Der Immobilienmarkt für Sachwertobjekte (selbst genutzte Eigenheime) weist eine große Spannweite auf. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden die typischen Sachwertobjekte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser getrennt ausgewertet. Der Sachwertfaktor errechnet sich aus dem normierten Kaufpreis, dividiert durch den vorläufigen Sachwert, der unter Berücksichtigung eines normierten Modells ermittelt wurde. Er gilt für Eigenheime mit Nebengebäude und Außenanlagen.

Der durchschnittliche Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Bodenrichtwertbereich 300 - 499 €/m<sup>2</sup> wurde vom Gutachterausschuss bei einem vorläufigen Sachwert von 350.000 € mit 1,37 ermittelt. Vorliegend wird ein vorläufiger Sachwert von rd. 330.000 € vom Sachverständigen ermittelt. (vgl. dazu 4.3.4; Sachwertberechnung). Der Auswertung lagen entsprechende Wertermittlungsparameter (Untersuchungszeitraum, Gesamtnutzungs- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Baujahr etc.) zugrunde.<sup>13</sup>

Das Bewertungsobjekt weist z.T. deutliche Abweichungen hinsichtlich der Auswertungsmerkmale der Referenzimmobilie und wertermittlungsrelevante Grundstücksbesonderheiten auf, die bei der Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors sachverständig zu würdigen sind.

Unter Bezugnahme auf die Modellparameter der Datengrundlage und Würdigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen sowie der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt wird der Sachwertfaktor modifiziert und sachverständig mit 1,30 angesetzt. Hierbei finden die dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, insbesondere Ausstattung, Grundrissgestaltung, energetische und sonstige Beschaffenheit sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, jedoch auch das Bodenrichtwertniveau und Lage und die Grundstücksgröße Berücksichtigung.

Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Recherche und Analyse vergleichbarer Objekte in der Region.

#### **4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### **Bauschäden etc.**

Wertbeeinflussende Bauschäden etc. waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Einige Räume wiesen in erheblichem Umfang Ansammlungen von Gerümpel und z.T. Sperrmüll auf, die u.U. geräumt werden müssen.

Rein nachrichtlich: Sofern professionelle Räumungskosten für die o.g. Ablagerungen (Sperrmüll, Gerümpel) erforderlich werden sollten, werden diese vom Unterzeichner grob überschlägig auf rd. 2.500,00 € geschätzt. Eine Gewähr auf Auskömmlichkeit wird vom Unterzeichner nicht übernommen.

<sup>13</sup> Vgl. S. 76; Immobilienmarktbericht 2024

**4.3.4 Sachwertberechnung**

Gebäude	Wohnhaus	Garage		
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m <sup>2</sup>	203,00	20,00		
<b>Baupreisindex (BPI)</b>	184,70	184,70		
<b>Normalherstellungskosten</b>				
• NHK im Basisjahr (2010)	885,00 €	485,00 €		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.634,60 €	895,80 €		
<b>Herstellungswert</b>				
• Normgebäude	331.822,79 €	17.915,90 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>	331.822,79 €	17.915,90 €		
<b>Alterswertminderung</b>	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70	70		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	47	47		
• prozentual	67,1%	67,1%		
• Betrag	222.653,09 €	12.021,57 €		
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	109.169,70 €	5.894,33 €		
• Besondere Bauteile	3.500,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	112.669,70 €	5.894,33 €		

<b>Gebäudezeitwerte insgesamt</b>	<b>118.564,03 €</b>
-----------------------------------	---------------------

<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>5.900,00 €</b>
----------------------------------	----------	-------------------

<b>Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>=</b>	<b>124.464,03 €</b>
--	----------	---------------------

<b>Bodenwert</b>	<b>+</b>	<b>206.190,00 €</b>
------------------	----------	---------------------

<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>330.654,03 €</b>
-----------------------------	----------	---------------------

<b>Marktanpassung/Sachwertfaktor</b>	<b>×</b>	<b>1,30</b>
--------------------------------------	----------	-------------

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>429.850,24 €</b>
--	----------	---------------------

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.</b>	<b>=</b>	<b>430.000,00 €</b>
--	----------	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.)	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
--	----------	---------------

<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>429.850,24 €</b>
-----------------	----------	---------------------

<b>Sachwert rd.</b>	<b>=</b>	<b>430.000,00 €</b>
---------------------	----------	---------------------

#### 4.4 Verfahrensergebnis

##### 4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 "Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen daher gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

##### 4.4.2 Verfahrensergebnis

Der Verfahrenswert (Sachwert) des mit einem Einfamilienhaus (DHH) mit Garage bebauten Grundstücks, Schwarzwaldstraße 18 in 63454 Hanau-Mittelbuchen wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.02.2025 mit rd.430.000,00 € ermittelt.

#### 4.5 Verkehrswert

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

**des mit einem Einfamilienhaus (DHH) mit Garage bebauten Grundstücks**  
eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Mittelbuchen, Blatt 2495  
Flur 18, Flurstück 524/1, Gebäude- und Freifläche, 435 m<sup>2</sup>

**Schwarzwaldstraße 18 in 63454 Hanau**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.02.2025** mit

**430.000,00 €**

in Worten: **vierhundertdreißigtausend** geschätzt.

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

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

09.05.2025

---

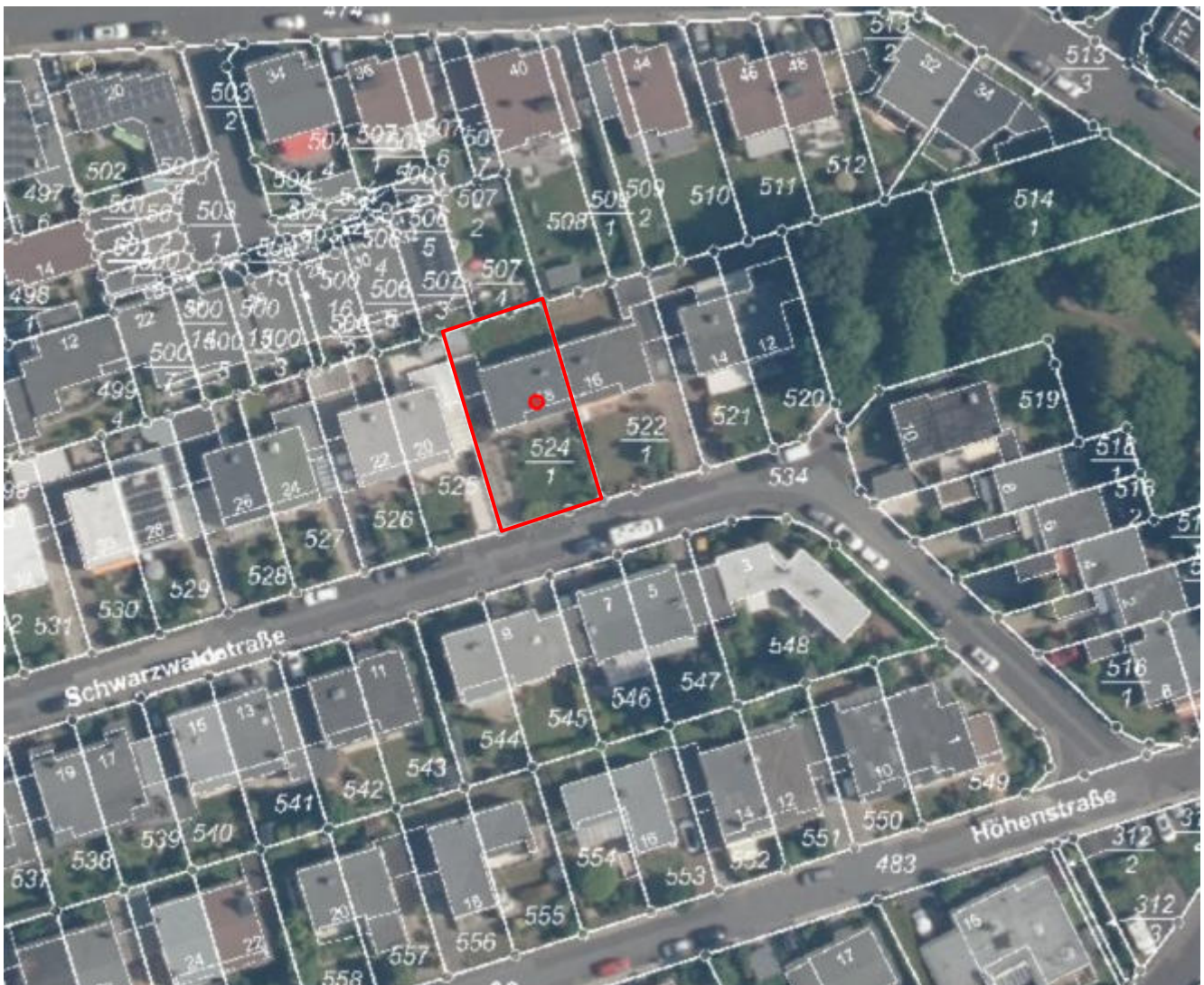
Andreas Nasedy, Sachverständiger

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

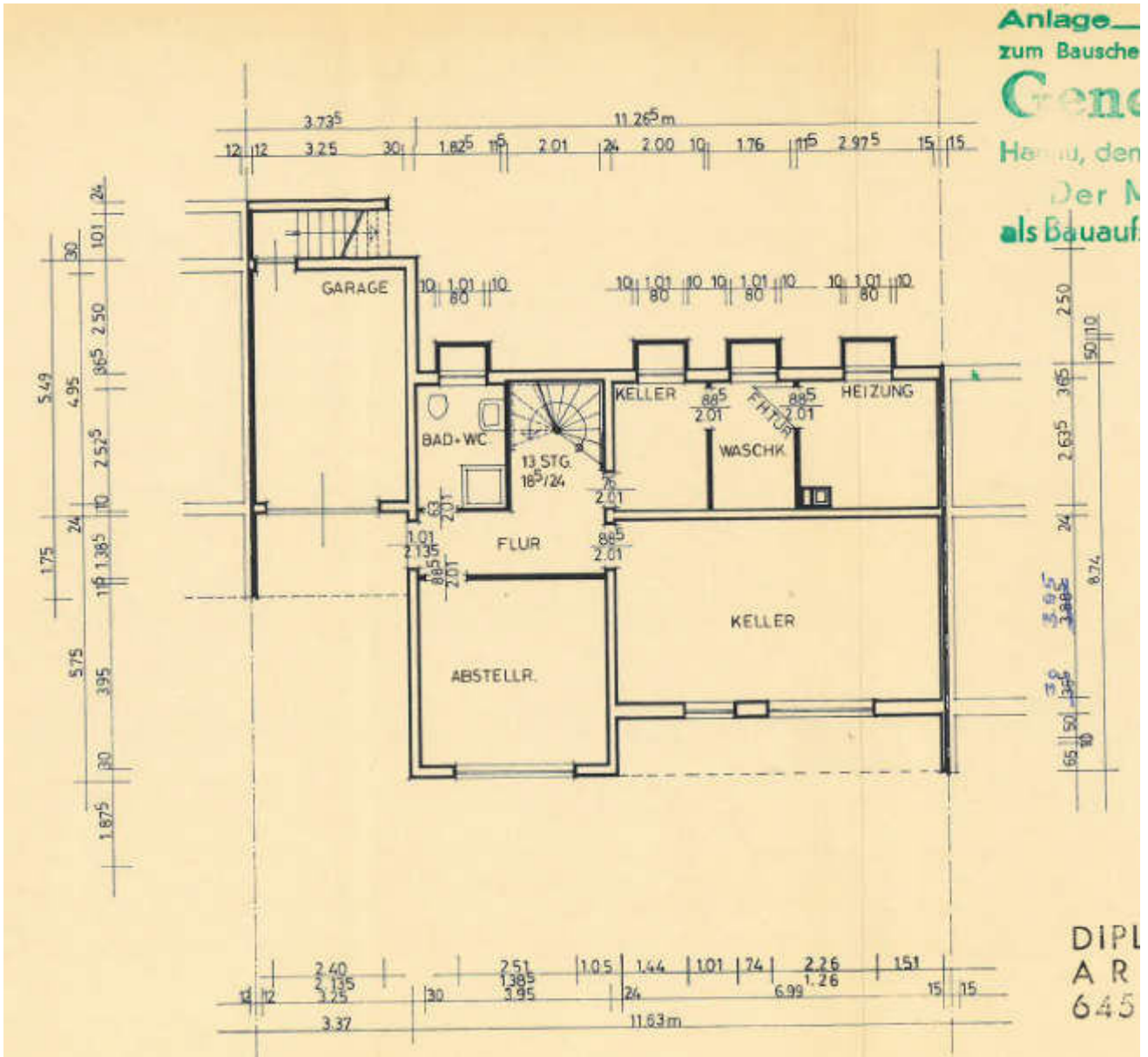
- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Ansichten
- 5.6 Wohn- / Nutzflächenberechnung
- 5.7 Bebauungsplan (Auszug)
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

## 5.2 Luftbild / Hybrid



**Abb. 10:** Luftbild / Hybrid; Quelle: geoportal.hessen.de; Roteintragung durch den SV

**5.3 Grundrisse**



**Abb. 11:** Grundriss Untergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

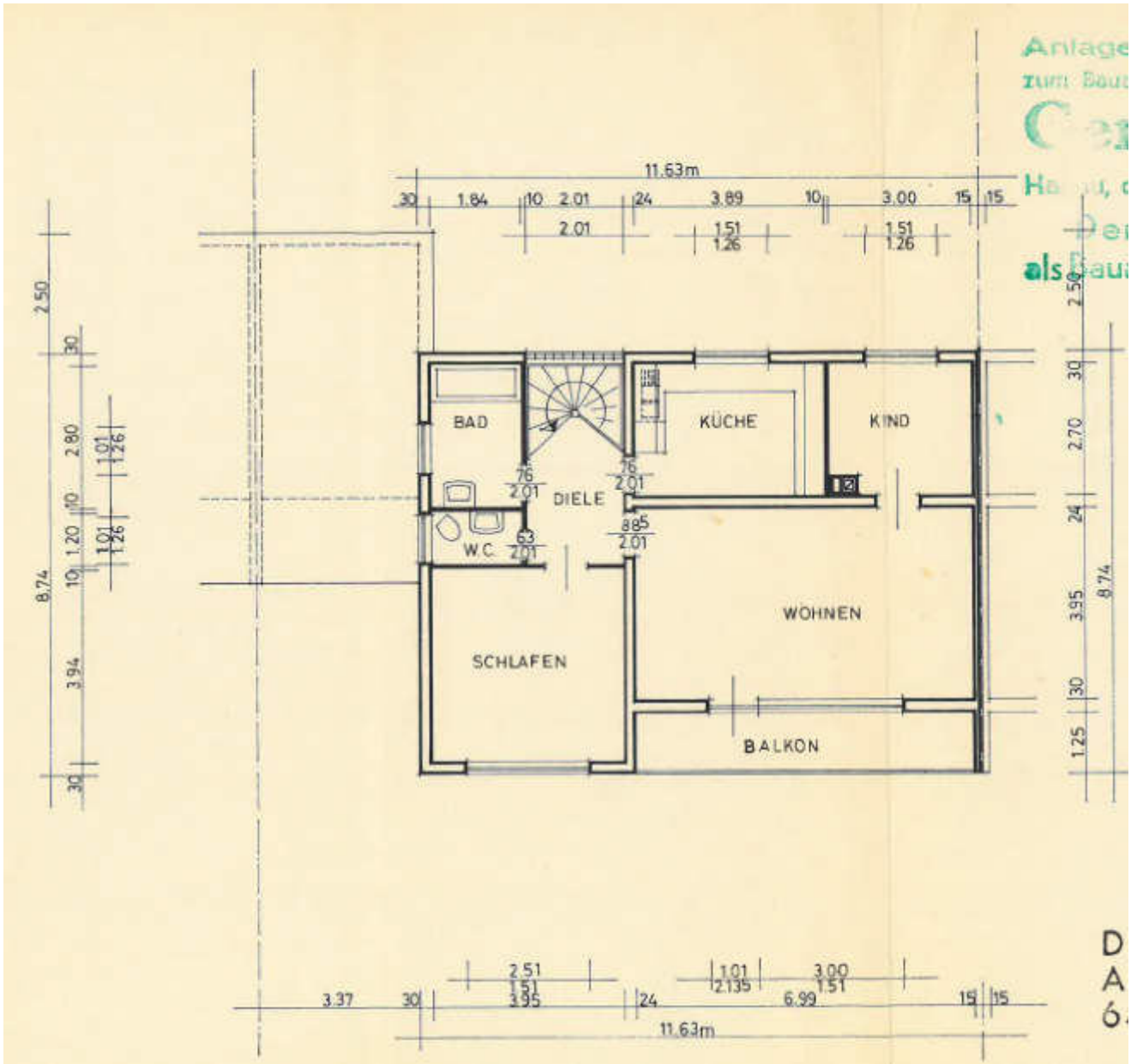


Abb. 12: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

## 5.4 Gebäudeschnitt

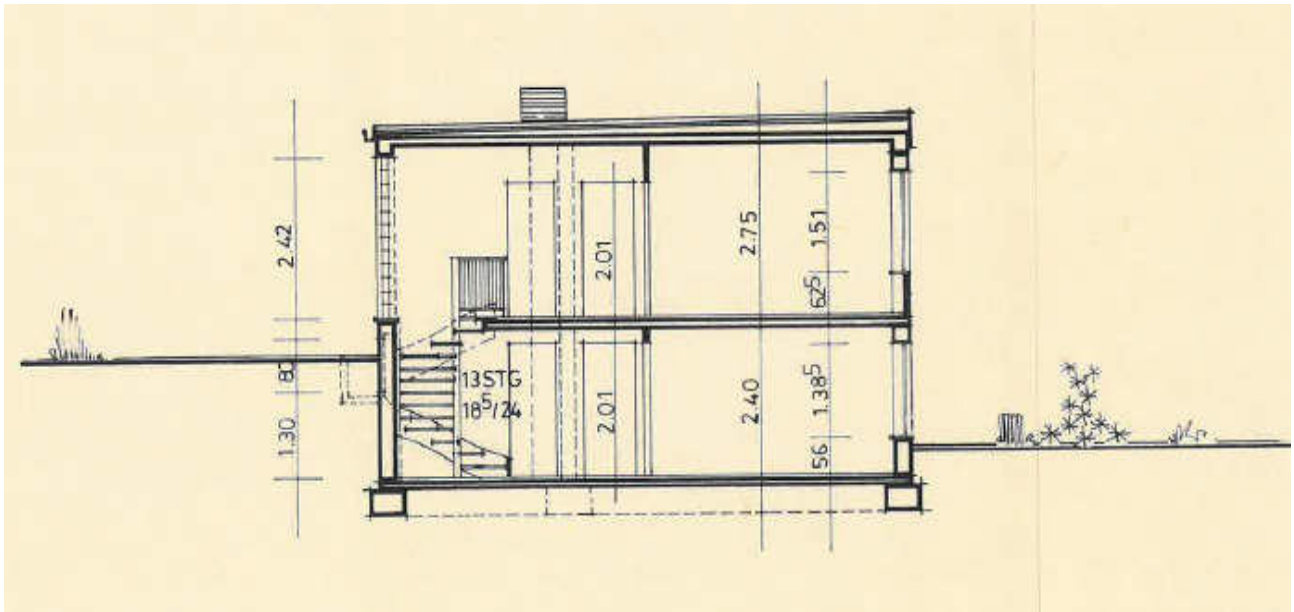


Abb. 13: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte

## 5.5 Ansichten

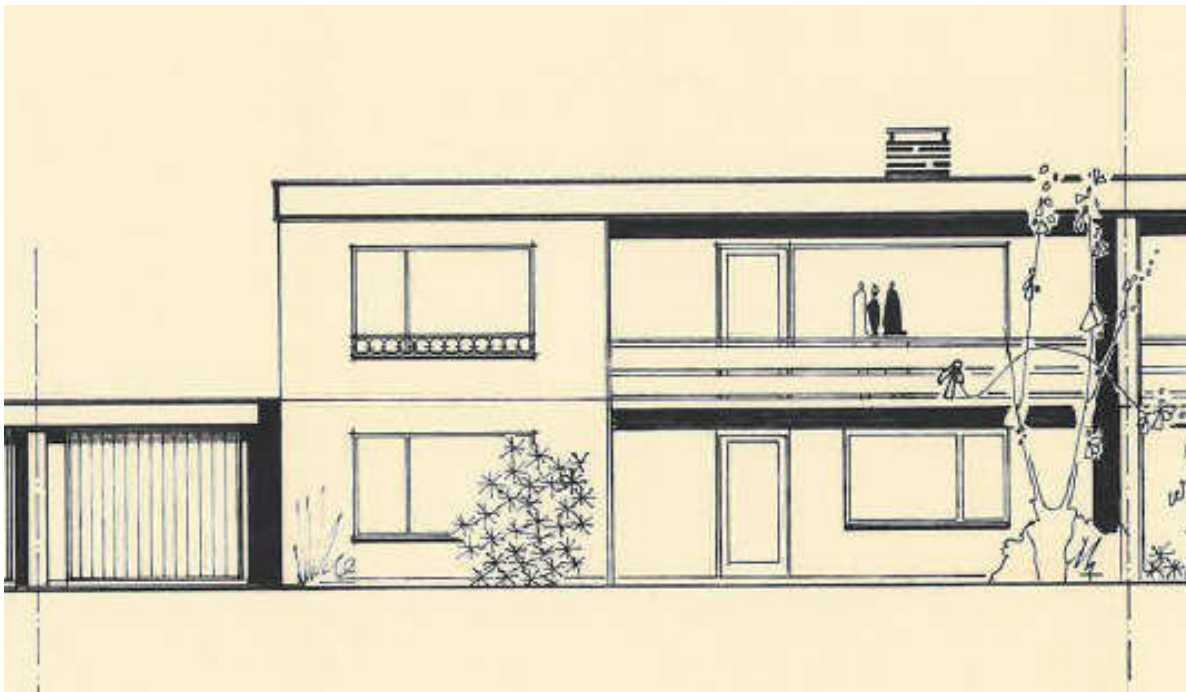


Abb. 14: Süd-Absicht; Quelle: Bauakte

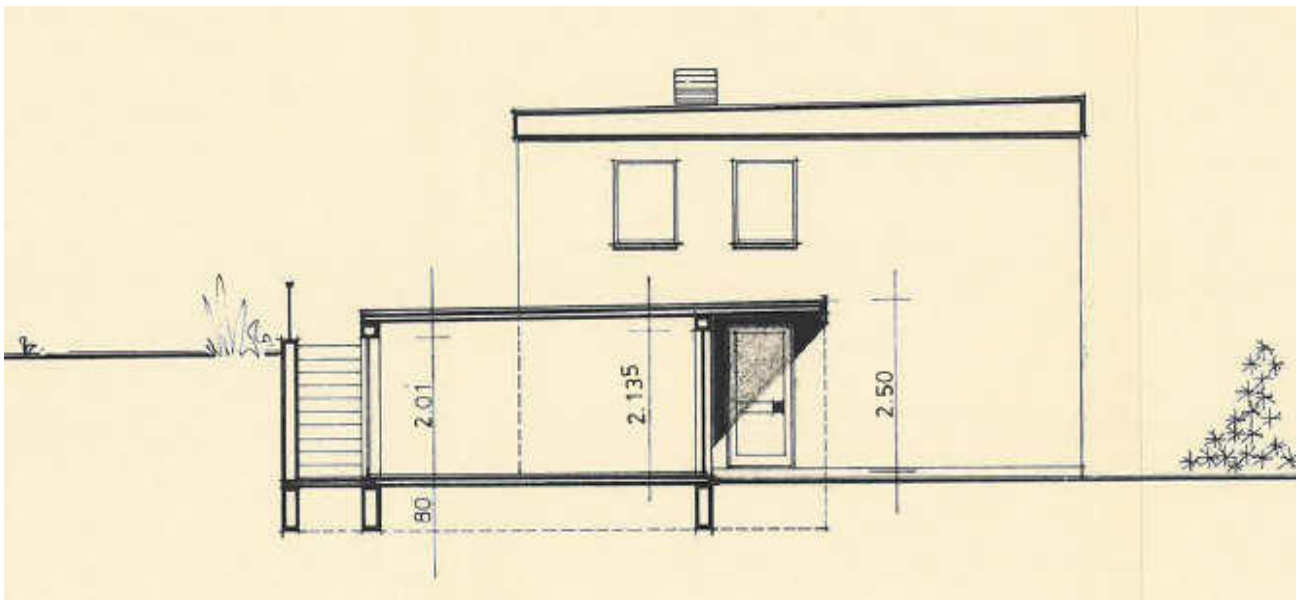


Abb. 15: West-Absicht; Quelle: Bauakte

**5.6 Wohn- und Nutzfläche**

<u>I. WOHNFLÄCHE :</u>		
<u>ERDGESCHOSS :</u>		
WOHNZIMMER	$6.96 \times 3.92 =$	$27.28 \text{ m}^2$
SCHLAFZIMMER	$3.91 \times 3.92 =$	$15.33 \text{ m}^2$
KINDERZIMMER	$2.97 \times 2.67 =$	$7.93 \text{ m}^2$
KÜCHE	$3.86 \times 2.67 =$	$10.31 \text{ m}^2$
BAD	$1.81 \times 2.77 =$	$5.01 \text{ m}^2$
W.C	$1.81 \times 1.17 =$	$2.12 \text{ m}^2$
DIELE	$1.98 \times 2.23$	
	$+ 1.98 \times 0.78/2 =$	$5.19 \text{ m}^2$
WOHNFLÄCHE ERDGESCHOSS		$= \underline{73.17 \text{ m}^2} = 73.17 \text{ m}^2$
<u>UNTERGESCHOSS :</u>		
BAD + W.C.	$1.795 \times 2.495 =$	$4.48 \text{ m}^2$
FLUR	$1.355 \times 1.94$	
	$+ 1.98 \times 2.53$	
	$+ 1.98 \times 0.5/2 =$	$8.14 \text{ m}^2$
WOHNFLÄCHE UNTERGESCHOSS		$\underline{12.62 \text{ m}^2} = 12.62 \text{ m}^2$
GESAMTE WOHNFLÄCHE		$= \underline{\underline{85.79 \text{ m}^2}}$
<u>II. NUTZFLÄCHE :</u>		
GARAGENNUTZFLÄCHE	$= 3.22 \times 4.92 =$	$\underline{15.84 \text{ m}^2}$
MAINTAL 1, DEN 4. MAI 1976 DER ARCHITEKT : ✓		

Abb. 16: Wohn- und Nutzflächenberechnung; Quelle: Bauakte

**5.7 Bebauungsplan (Auszug)**

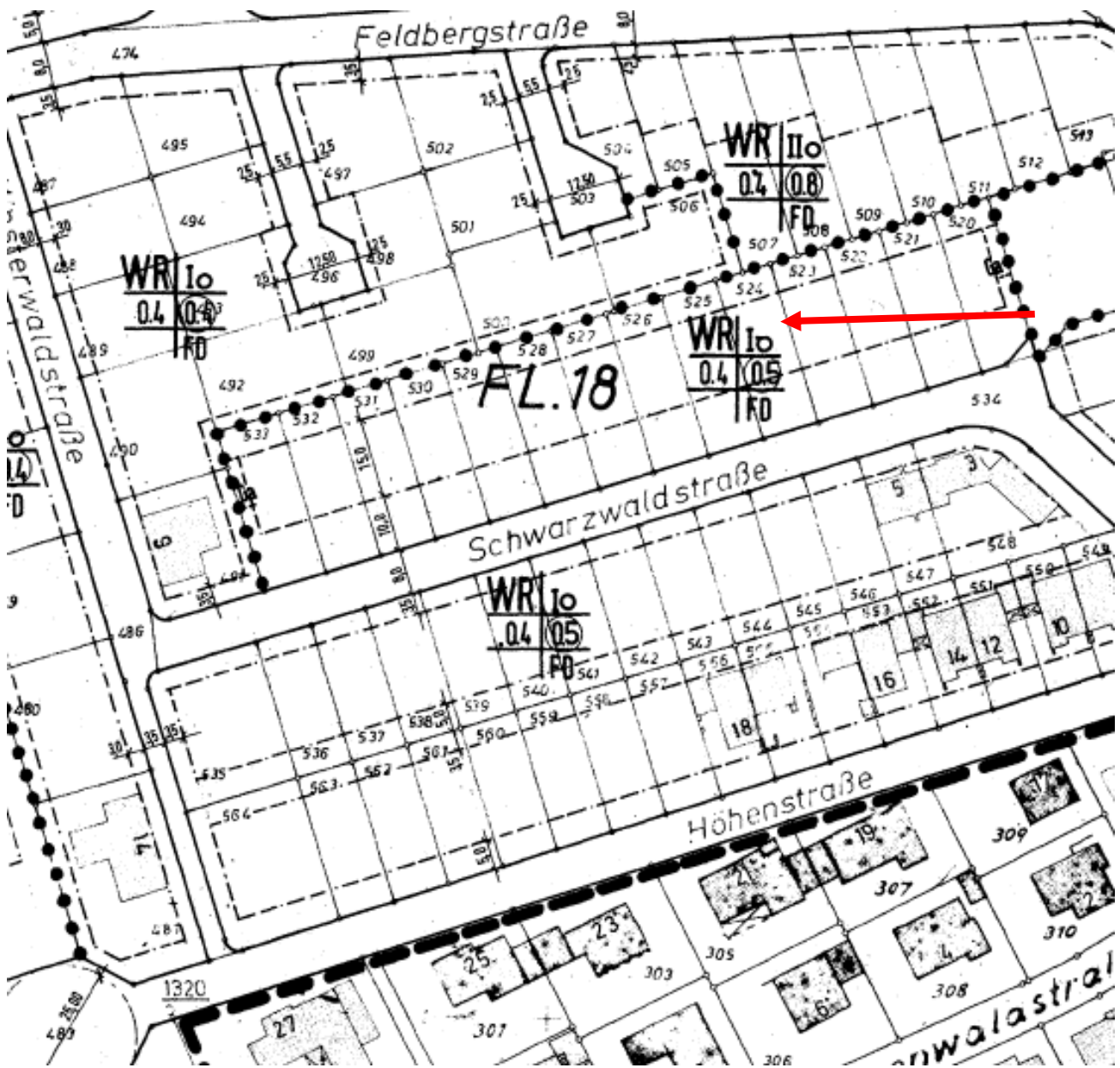


Abb. 17: Auszug aus dem Bebauungsplan „Nr. 37.1.- „Zwischen Oberdorfelder Straße und Höhenstraße“

## 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

### Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

**Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

**Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

**Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024** für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises. Büdingen Mai 2024

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Schwarzwaldstr. 18; Ansicht von Südosten, von der Schwarzwaldstraße



**Foto 2 des SV:** Ansicht von Südwesten



**Foto 3 des SV:** Ansicht von Süden



**Foto 4 des SV:** Ansicht von Nordwesten, Hausrückseite

---



Foto 5 des SV: Hauseingang



Foto 6 des SV: Untergeschoss; Flur im Eingangsbereich

---



**Foto 7 des SV:** Untergeschoss; Zugang zu Wohnraum und Kellerräumen



**Foto 8 des SV:** Untergeschoss; Treppenraum UG-EG

---



Foto 9 des SV: EG; Diele



Foto 10 des SV: EG; Wohnen

---



Foto 11 des SV: EG; Loggia



Foto 12 des SV: EG, Küche

---



Foto 13 des SV: EG, Bad

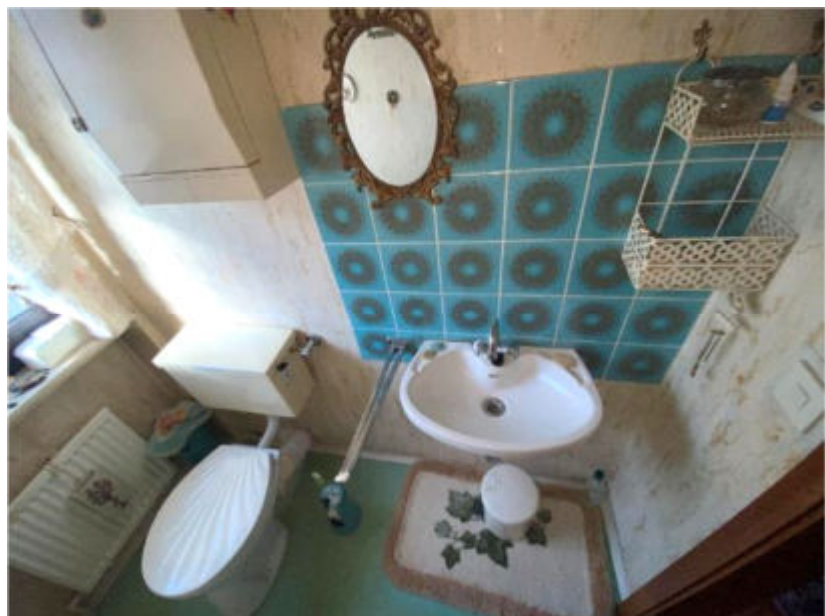


Foto 14 des SV: EG, WC

---



Foto 15 des SV: Garage



Foto 16 des SV: Zugang von der Garage zum Garten

---