

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
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Hanau; AZ: 42 K 117/24

20.06.2025



Verkehrswert: 808.000,00 EURO

GUTACHTEN

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

1. **des mit einem Treppenhausanbau und einer Garage/Halle bebauten Grundstücks**, eingetragen im Grundbuch von Hochstadt Blatt 3173, Flur 6, Flurstück 24/3, Gebäude- und Freifläche, 300 m²

Maulbeerweg in 63447 Maintal

sowie

2. **des mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks**, eingetragen im Grundbuch von Hochstadt Blatt 3173, Flur 6, Flurstück 25/3, Gebäude- und Freifläche, 294 m²

Görlitzer Straße 1 in 63447 Maintal

1. und 2. in wirtschaftlicher Einheit

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.03.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Hanau
AZ: 42 K 117/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
27.03.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekte:

1. Mit einem Treppenhausanbau und einer Garage/Halle bebautes Grundstück (Flst. 24/3)
2. Mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück (Flst. 25/3)

1. und 2. in wirtschaftlicher Einheit

Adresse:

Görlitzer Straße 1 / Maulbeerweg in 63477 Maintal

Lage:

Maintal-Hochstadt, Wohngebiet; gute Wohnlagequalität

Grundstücksgröße:

300 m² (Flst. 24/3) bzw. 294 m² (Flst 25/3)

Detailangaben:

Baujahr MFH vor 1950, im Zeitverlauf erfolgten Umbauten und Erweiterungen, zuletzt 1993/1994 Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses sowie Treppenhausanbau
Vier Wohneinheiten, Wohnfläche ca. 300 m² (Schätzung des SV; ohne Gewähr)

Vermietungssituation:

Eigennutzung und Vermietung (Annahme des SV)

Objektzustand:

Gepflegter, zufriedenstellender Zustand gem. äußerem Augenschein

Verfahrenswert (Ertragswert)rd.:

808.000,00 €

Verkehrswert:

808.000,00 €

Zubehör etc.

1.600,00 € (Markisen); dieser Wert ist nicht im Verkehrswert enthalten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	13
3.4	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	17
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
4.1	Definition und Erläuterung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Ertragswertermittlung	21
4.4	Verfahrensergebnisse	33
4.5	Verkehrswerte	34
5	ANHANG	36
5.1	Verzeichnis des Anhangs	36
5.2	Luftbild / Hybrid	37
5.3	Grundrisse	38
5.4	Gebäudeschnitt	43
5.5	Baulast	44
5.6	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	45
5.7	Rechtsgrundlagen	46
6	FOTOS	47

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau, Nussallee 17, 63450 Hanau

Aktenzeichen: 42 K 117/24

Auftrag: Vom 28.01.2025

Beschluss: Vom 23.12.2024 und vom 28.01.2025

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend die im Grundbuch von Hochstadt Blatt 3173 eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1	Hochstadt	6	24/3	Gebäude- und Freifläche, Maulbeerweg	300
2	Hochstadt	6	25/3	Gebäude- und Freifläche, Görlitzer Str. 1	294

XXXXXXX

- Schuldnerin -
ist die Zwangsversteigerung angeordnet.
...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [1] Beglaubigte Abschriften der Schätzungsanordnungen
- [2] Auszug aus dem Grundbuch von Hochstadt Blatt 3173
- [3] Auszug aus dem Liegenschaftstataster
- [4] Schriftliche Auskunft zu Bindung gem. WoBindG; Stadt Maintal, Fachbereich Soziales
- [5] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Main-Kinzig-Kreis, Abtlg. Baurecht

Unterlagen des Gläubigers: Nichtzutreffend.

Unterlagen der Schuldnerin: Nichtzutreffend.

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:

- [6] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de
- [7] Auskunft zur Bauleitplanung der Stadt Maintal/Regionalverband Frankfurt/Rhein/Main; online-Auskunft
- [8] Einsicht in die digitale Bauakte (Unterlagen zu Erweiterung/Werkstattanbau 1951, Teilaufstockung OG 1956, Umbau EG/Aufstockung DG, Ausbau des Dachgeschosses und Anbau eines Treppenhauses 1993/1994); Magistrat der Stadt Maintal, Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
- [9] Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinforma-

- tionssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt
- [10] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Online-Abfrage
- [11] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	27.03.2025
Anwesende:	Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	27.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis:	Die Schuldnerin wurde mit Einwurfeinschreiben von der Ortsbesichtigung informiert und um Zugang zum Bewertungsobjekt ersucht. Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde jedoch nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Für die zu bewertenden Grundstücke Flst. 24/3 und 25/3 ist eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (s. Anhang).
Inhalt der Eintragung:	<i>„Die in der beigelegten Abzeichnung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Hochstadt, Flur 6, Flurstücke 24/3 + 25/3, werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.“</i> <i>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 23.11.1994....</i>

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Vorhaben richten sich demnach gem. § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung).
Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke befinden als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

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 Abgaben, 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 Hessen besteht gem. § 21 HDSchG 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 Hochstadt Blatt 3173

Geändert am 09.01.2025. Abdruck vom 28.01.2025

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der der Grundstücke

1 Gemarkung Hochstadt, Flur 6, Flurstück 24/3, Gebäude- und Freifläche, Maulbeerweg, Größe 300 m²

2 Gemarkung Hochstadt, Flur 6, Flurstück 25/3, Gebäude- und Freifläche, Görlitzer Straße 1, Größe 294 m²

....

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1, 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2 XXX, XXX
geb. am XXXXXXXX
XXXXXX

...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer 1 der Eintragungen zu laufende Nummer 1, 2 der

Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 117/24) ; eingetragen am 09.01.2025. ...

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:

Angaben zur Vermietungssituation liegen nicht vor. Die äußere Inaugenscheinnahme deutet auf Vermietung des Bewertungsobjekts in Teilbereichen hin (mehrere Briefkästen und Klingeln mit unterschiedlichen Namen).

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Gewerbliche Nutzung:

Im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme ergaben sich keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung. Angaben liegen nicht vor.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort:	Maintal
Einwohner*innen:	43.307 (Stand 30.06.2024 ¹)
Fläche rd.:	32,40 km²

Maintal, entstanden aus den Stadtteilen Dörnigheim, Bischofsheim, Wachenbuchen und Hochstadt, ist die zweitgrößte Stadt im Main-Kinzig-Kreis, direkt an der Grenze von der Stadt Frankfurt am Main. Sie erstreckt sich entlang der nördlichen Seite des Mains und ist ein beliebter Wohn- und Gewerbestandort, nicht zuletzt aufgrund der Nähe zu Frankfurt, aber auch durch gute Verkehrsanbindungen. Die zentrale Lage des Frankfurt-Rhein-Main Gebietes und die internationale Messe in Frankfurt haben die Region zu einem Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme werden lassen. Darüber hinaus ermöglicht der Flughafen Frankfurt eine uneingeschränkte Mobilität und ist ein erheblicher Standortvorteil für die Region. Hauptsitz der Verwaltung ist das Rathaus in der Klosterhofstraße Maintal-Hochstadt.

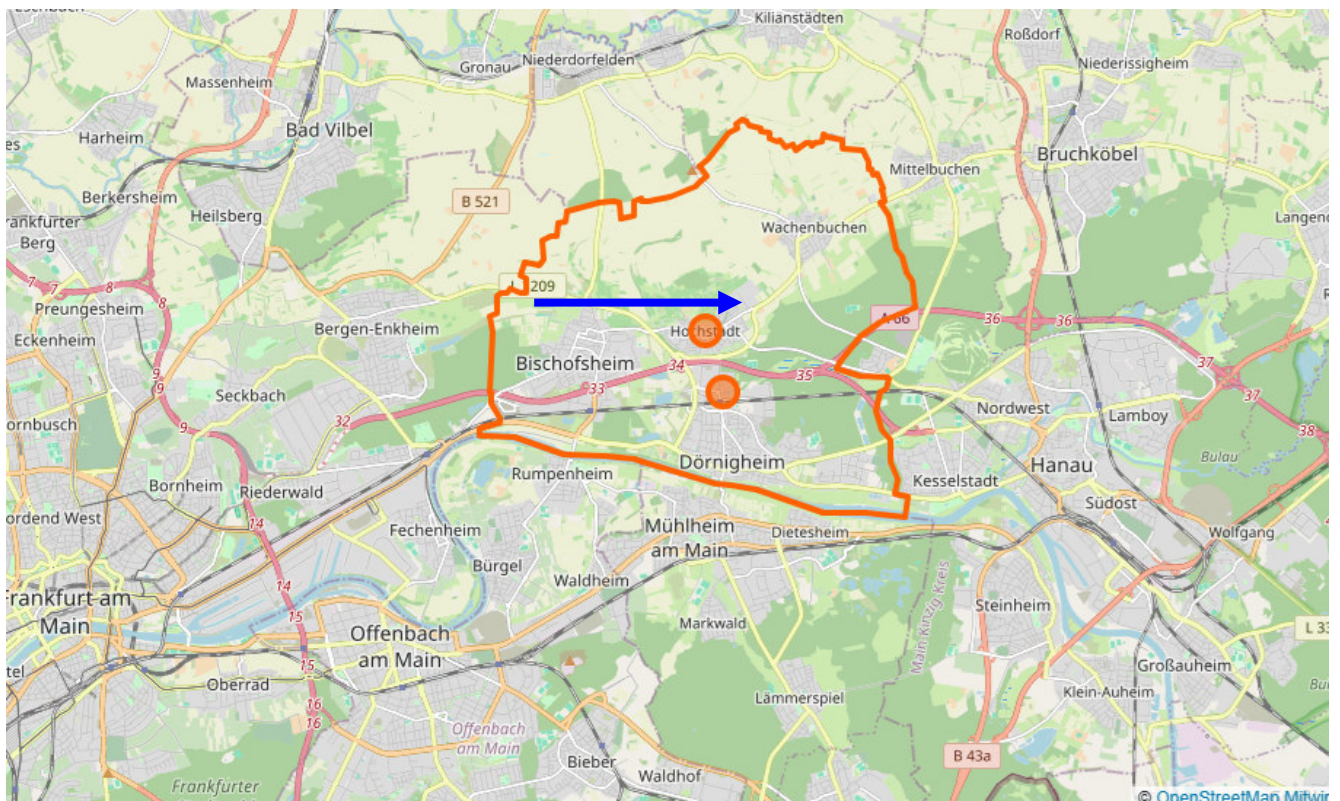


Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Maintal (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation/>; Markierung d.d. SV (blau): schematische Lage der Bewertungsobjekte

Es bestehen Autobahnanschluss an die A 66 Frankfurt-Fulda und verschiedene sehr gute Nahverkehrsver-

¹ Quelle: https://www.hanau.de/mam/Stadtentwicklung/statistik/kernindikatoren_2024-03-31.pdf

bindungen. Zwei Bahnhöfe bieten Anschlüsse an den Regionalbahnverkehr in Richtung Frankfurt am Main und Hanau. Innerstädtisch verfügt Maintal über ein Nahverkehrs-Stadtbusnetz, das die Stadtteile untereinander und mit der Frankfurter U-Bahn-Station Enkheim verbindet.

Maintal bietet rund 10.000 Arbeitsplätze in einer vorwiegend mittelständisch geprägten Gewerbestruktur. Hier befinden sich viele innovative Firmen; so auch die Bundesfachschule für Kälte- und Klimatechnik. Maintal ist damit zum bedeutendsten Zentrum der Kälte-Klima-Technik mit Modellcharakter geworden. Ein anderer Schwerpunkt ist die Produktions- und Verfahrenstechnik und das Technikfeld Sensorik, Mess- und Regeltechnik und Logistik.

In den Stadtteilen stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Schulen, Kindergärten, Restaurants, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Grünflächen sind leicht erreichbar. Maintal wird dem Demografietyt 6 zugeordnet. Hierzu gehören Städte mit sozioökonomischen Herausforderungen, die sich durch eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, niedrige Kaufkraft, hohe Soziallasten und eine heterogene Arbeitsmarktsituation auszeichnen.²

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Norden des Stadtteils Hochstadt. Hochstadt liegt im geografischen Zentrum von Maintal auf einer Höhe von 127 Metern über NN und ist bekannt für seinen historischen Ortskern mit Fachwerkhäusern, darunter das alte Rathaus und die Wehrkirche St. Kilian mit Kirchhof. Die Nachbarschaftsbebauung der Görlitzer Straße 1 besteht westlich überwiegend aus Ein- bis Zweifamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern, im Westen und Süden sind überwiegend aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnanlagen. Der Ortskern ist ca. 400 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, Kita, Freizeitanlagen etc. sind in der nahen Umgebung. Die innerörtliche Lagequalität ist insgesamt als gute Wohnlage zu bezeichnen

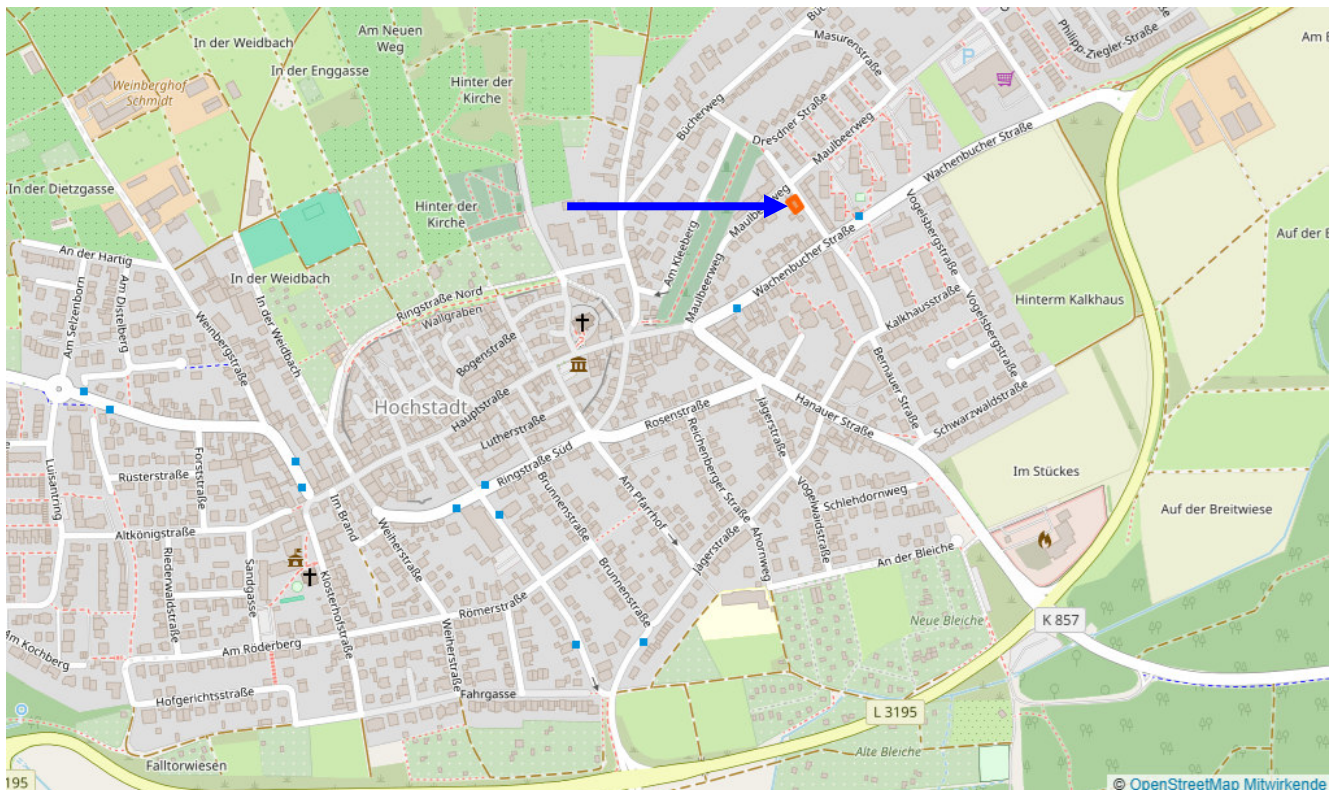


Abb. 2: Innerörtliche Lage; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

² <https://www.wegweiser-kommune.de/>

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Vorbemerkung

Die zu bewertenden Grundstücke Flst. 24/3 und Flst. 25/3 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die derzeitige Bebauung der beiden Grundstücke ist bauordnungsrechtlich mittels Vereinigungsbaulast legitimiert.

3.2.2 Oberflächengestalt etc.

Flurstück:	Nr. 24/3
Topografie:	Hanglage
Grundstücksform:	Trapezförmiges Grundstück
Lagebesonderheit:	Nicht erkennbar.
Fläche gesamt:	300 m ² (gem. Grundbuch)
Länge (Straßenfront Maulbeerweg):	10 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	30 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit dem Treppenhausanbau des auf Flst 25/3 errichteten Wohngebäudes („Überbau“) und einer Garage bebaut.
Flurstück:	Nr. 25/3
Topografie:	Hanglage
Grundstücksform:	Leicht unregelmäßiges, nahezu trapezförmiges Grundstück
Lagebesonderheit:	Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Maulbeerweg und Görlitzer Straße
Fläche gesamt:	294 m ² (gem. Grundbuch)
Länge (Straßenfront Görlitzer Str.)	
ca.:	30 m
Mittlere Grundstücksbreite ca.:	10 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut.

3.2.3 Erschließung, Straßenarten etc.

Erschließung:	Zugang zum Wohngebäude (Hauseingang) und Zufahrt zu den Garagen erfolgt über die Görlitzer Straße. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) ebenfalls über die Görlitzer Straße erfolgt.
Straßenarten:	Die Görlitzer Straße und der Maulbeerweg sind voll ausgebaute, asphaltierte Anliegerstraßen mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind einseitig vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wohnhaus und Garagen auf den Grundstücken Flst. 25/3 und 24/3 wurden in Grenzbebauung errichtet. Es besteht eine Vereinigungs-

baulast, die die Bebauung bauordnungsrechtlich legitimiert.

3.2.4 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:

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.

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.

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 Informationen 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.

3.2.5 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwasserrisiko o.ä.:

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.

3.2.6 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN³ und LNight⁴:

Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen tagsüber Lärmbelastungen von 45 - 54 db(A) und nachts von 40 - 49 db(A).

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

³ Der Lärmindeks LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁴ Der Lärmindeks LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

3.2.7 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁵:

Mittlere Geschwindigkeit 2015 - 2021: 0,0 mm/Jahr
Varianz: 0,10 (mm/Jahr)²

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

⁵ 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 Flst. 25/3 wurde vor 1950 ein unterkellertes eingeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Spengler-Werkstatt mit Wohnung) errichtet. Das Gebäude wurde ca. 1951 durch einen Werkstattanbau erweitert. Ca. 1956 wurde das Erdgeschoss in Teilbereichen zu Wohnzwecken ausgebaut und umgenutzt. 1967/1968 wurde wiederum das Obergeschoss teilaufgestockt und Teile des Dachgeschosses ausgebaut. 1993/1994 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses (2-Zimmer-Wohnung) und der Anbau eines auf dem Grundstück Flst. 24/3 errichteten Treppenhauses (KG-DG mit Balkon). Zu den Garagen liegen keine Unterlagen und Angaben vor.

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte) sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung am 27.03.2025. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen der unterstellten Baujahresklasse und der Umbaujahre. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Unsicherheiten bzgl. des Gebäudestandards und des baulichen Zustands v.a. im Inneren des Gebäudes werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

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:	Mehrfamilienwohnhaus; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG) mit Spitzboden.
Baujahr:	Vor 1950 (Ursprungsbaujahr)
Hinweis:	Die Schuldnerin wurde mit Einwurfeinschreiben u.a. um Angabe des Baujahres ersucht. Da keine Informationen zum Baujahr erfolgten, wurden zur Bestimmung des Baujahres vom Unterzeichner die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Umbaujahre gem. Bauakte:	1951, 1956, 1967/68, 1993/94
Nutzung:	Wohnnutzung (vier Wohneinheiten; Annahme des SV gem. Klingelaufschriften)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Sockel überwiegend mit Klinkerverkleidung, Teile der Fassade und Treppenhaus augenscheinlich mit Steinverkleidung, Balkone in EG, OG, DG (Südseite), Satteldach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Angaben liegen nicht vor
Umfassungswände:	Mauerwerk (Annahme des SV)
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des SV) DG: Mauerwerk und Bimsbauwände
Geschossdecken:	Massive Decken (Annahme des SV) Treppenhaus: Stahlbeton Decken über DG: Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	Massive Treppen (Annahme des SV)
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Hauseingangsbereich:	Eingangstreppe mit Natursteinbelag, Eingangspodest mit Natursteinbelag, Überdachung (Metallkonstruktion mit Glaseindeckung, Seitenteil)
Balkone:	Massive Kragplatten, Metallbrüstungen mit Strukturglasfüllungen

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Metallfenster und Fenstertüren mit Isolierverglasung, Rollläden Dachflächenfenster, z.T. Rundbogenfenster mit Sprosseneinsatz und dekorative Fenstergitter (Treppenhaus)
Hauseingangstür:	Strukturiertes Türelement, Seitenteile mit Lichtausschnitt und Sprosseneinsatz
Zimmertüren:	Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme des SV)
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme des SV)
Heizungsanlage:	Zentralheizung (Annahme des SV)
Heizkörper:	Angaben liegen nicht vor.
Warmwasserbereitung:	Zentral über die Heizungsanlage (Annahme des SV)

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG⁶ keinen Energieausweis vor.

**3.3.2.6 Besondere Bauteile
und technische Einrich-
tungen**

Besondere Bauteile: Balkone, Eingangstreppen und -überdachung

Besondere (techn.) Einrichtungen: Angaben liegen nicht vor.

**3.3.2.7 Aufteilung und Ausstat-
tung der Räumlichkei-
ten**

Kellergeschoss: Vier Abstellräume (den Wohnungen zugeordnet), Trockenraum, Waschküche, Heizungsraum, Flur

Erdgeschoss: Ein-Zimmer-Wohnung, bestehend aus einem Wohnraum, Küche, Bad, Flur, Balkon (Wohnung EG links)

Drei-Zimmer-Wohnung, bestehend aus drei Wohnräumen, Küche mit Abstellraum, Bad, Flur, Balkon (Wohnung EG rechts)

Obergeschoss: Drei-Zimmer-Wohnung, bestehend aus drei Wohnräumen, Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum, Balkon

Dachgeschoss: Zwei-Zimmer-Wohnung, bestehend aus zwei Wohnräumen, Küche, Bad, WC, Flur, Balkon

Spitzboden: Trockenboden

Grundrissgestaltung: Zweckmäßige Grundrissgestaltung

Besonnung/Belichtung/Belüftung: Überwiegend normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen

Bodenbeläge: Angaben liegen nicht vor.

Wand-/Deckenbekleidungen: Angaben liegen nicht vor.

Sanitärobjekte: Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.8 Wohnfläche

In der Bauakte befinden sich Wohnflächenberechnungen aus den Umbaujahren 1956 und 1968 für Teilbereiche des Gebäudes, die nicht mit dem zum Wertermittlungsstichtag angenommenen Ausbauzustand korres-

⁶ 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 EnEV, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

pondieren. Der Sachverständige hat die Wohnfläche daher aus den vorliegenden Objektunterlagen, insbesondere den Grundrissen grob überschlägig abgegriffen. Abweichungen sind daher möglich. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

Wohneinheit	Gerundete Wohnfläche (ohne Gewähr!)
Erdgeschoss links:	30,00 m ²
Erdgeschoss rechts:	85,00 m ²
Obergeschoss:	115,00 m ²
Dachgeschoss:	75,00 m ²
Gesamt:	305,00 m ²

3.3.2.9 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.:	Angaben oder Unterlagen zu wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass im Erweiterungsbaujahr 1996 und im Zeitverlauf Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des Wohnhauses stattfanden. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.
------------------------	---

3.3.3 Garagen

3.3.3.1 Garage /Halle auf Flst. 24/3

Art und Konstruktion:	Garage in Massivbauweise Baujahr nicht bekannt Sichtmauerwerk, z.T. Holzverkleidung, Pultdach
Ausstattung:	Schwingtor aus Metall
Größe:	9,25 m x 6,50 m = 60,13 m ² (gem. Bauantrag zum DG-Ausbau u. Treppenhausanbau von 1993)

3.3.3.2 Garage auf Flst. 25/3

Art und Konstruktion:	Garage in Massivbauweise Baujahr nicht bekannt Sichtmauerwerk, z.T. verputzt und gestrichen, Flachdach
Ausstattung:	Sektionaltor
Größe:	4,00 m x 6,75 m = 27,00 m ² (gem. Bauantrag zum DG-Ausbau u. Treppenhausanbau von 1993)

3.3.4 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc.), befestigte Wege- und Zufahrtsflächen (Betonpflaster), befestigte Plätze, Einfriedungen (Mauern, verzinkte Metallzaun-Anlage), Klingel- mit Gegensprechanlage mit Videofunktion sowie Briefkastenanlage, Sichtschutzelemente, Müllcontaineranlage (Zinkblech mit Steinabdeckung), Außentreppe etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Gartenanlage mit Aufwuchs

3.3.5 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör:

Markisen

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. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v. a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle. Ein Einfluss derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. 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.

Angaben zu wertbeeinflussenden Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 liegen dem Unterzeichner nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Bauschäden etc. erkennbar. Augenscheinlich (äußere Inaugenscheinnahme) befindet sich das Anwesen (Gebäude und Außenanlagen) in einem insgesamt zufriedenstellenden und gepflegten Zustand.

3.4.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion der unterstellten Baujahresklasse bzw. den Erweiterungsbaujahren. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Schallschutzes gegeben.

3.4.5 Vereinigungsbaulast

Eine Vereinigungsbaulast verpflichtet den Eigentümer zweier (oder mehrerer) benachbarter Flurstücke dazu, diese baurechtlich wie ein einziges Grundstück zu behandeln. Das bedeutet:

- Für Baugenehmigungen, Abstandsflächen, Stellplätze oder Erschließung wird das Grundstück als eine Einheit angesehen.
- Die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen – nicht ins Grundbuch, aber sie ist für die Bauaufsichtsbehörde verbindlich.
- Sie bleibt auch bestehen, wenn die Flurstücke getrennt verkauft werden – solange sie nicht aktiv gelöscht wird.

In vorliegendem Bewertungsfall bilden die Grundstücke Flst. 24/3 und 25/3 mit der aufstehenden Bebauung eine wirtschaftliche Einheit. Die Vereinigungsbaulast sichert bauordnungsrechtlich die bestehende Bebauung der Grundstücke, die ohne Baulast nicht möglich und z.T. wirtschaftlich wäre. Wird die Vereinigungsbaulast nicht aufgehoben, darf das auf beiden Flurstücken stehende Gebäude grundsätzlich nicht getrennt genutzt oder umgebaut werden. Das schränkt den Käufer eines Einzelgrundstücks stark ein.

Aus sachverständiger Sicht sind die beiden Grundstücke nur gemeinsam sinnvoll verwertbar. Um Wertverluste zu vermeiden, sollten die Grundstücke gemeinsam veräußert werden.

Da das Mehrfamilienhaus über beide Grundstücke gebaut ist, liegt bei getrennter Veräußerung eine sogenannte „Überbauproblematik“ vor. Für Käufer ist dies mit rechtlichen Unsicherheiten und einem erhöhten Risiko verbunden. Jedes Grundstück ist im Wert gemindert, da eine wirtschaftliche Nutzung nur zusammen mit dem jeweils anderen möglich ist.

Ein Rückbau oder die technische Trennung des Gebäudes wäre mit erheblichen (unverhältnismäßigen) Kosten und Genehmigungsproblemen verbunden.

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 (Mehrfamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert daher unter Anwendung des Ertragswertverfahrens durchgeführt, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (Renditeobjekt).

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

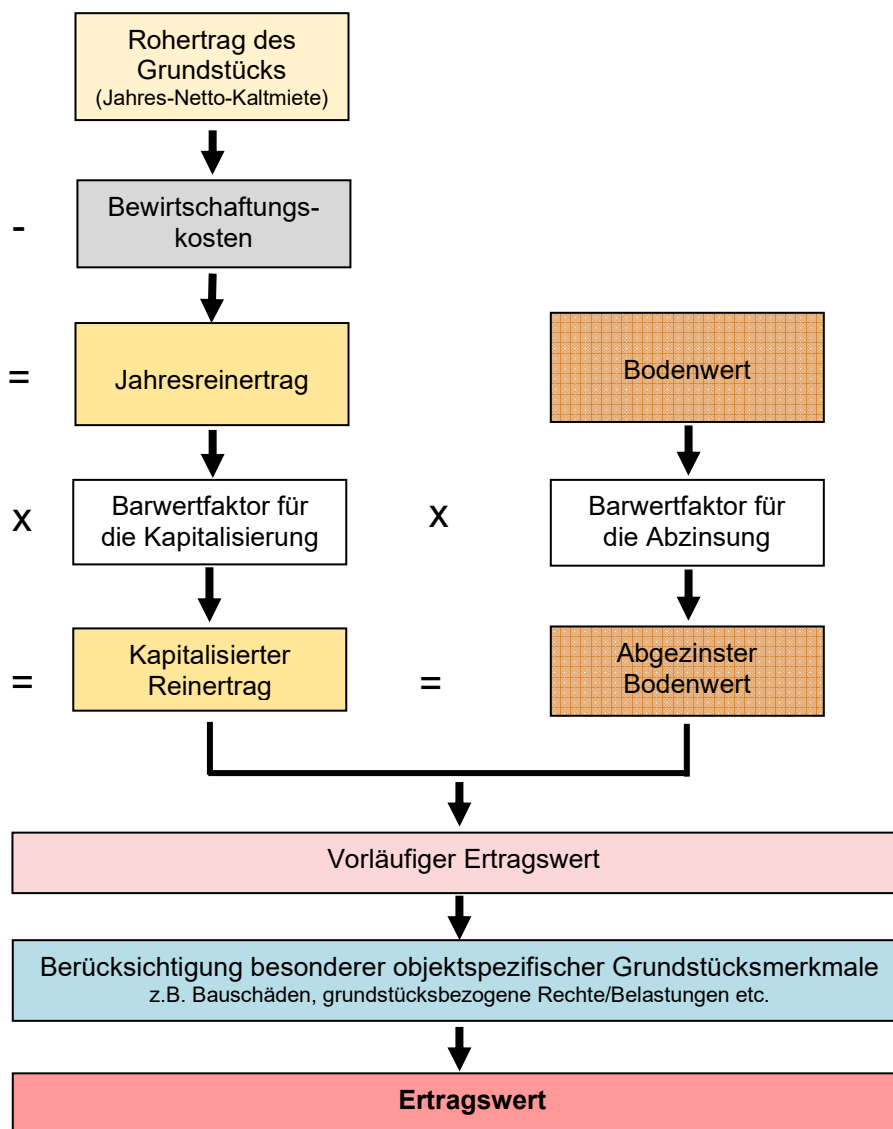


Abb. 3: Schema Systematik Ertragswertverfahren

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 die Bewertungsgrundstücke befinden, 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 **530,00 €/m²** 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.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	530,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	530,00 €/m ²	

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.03.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 530,00 €/m²	

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.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	9210009			
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche des Richtwertgrundstücks	450 m²	Flst. 24/3 - 300 m²	× 1,00	E4
		Flst. 25/3 - 294 m²	× 1,00	
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 530,00 €/m²	

E3: Die Bewertungsgrundstücke entsprechen in der Art der Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E4: Die Fläche des Richtwertgrundstücks wird vom Gutachterausschuss mit 450 m² definiert. Die Abweichung hinsichtlich der Grundstücksflächen der Bewertungsgrundstücke wird vorliegend auf Grund der Nutzungs- u. Grundstücksbesonderheiten als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

Ermittlung des Bodenwerts Flst. 24/3		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	530,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 530,00 €/m ²	
Grundstücksfläche	× 300,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 159.000,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 159.000,00 €	

Ermittlung des Bodenwerts Fkst. 25/3		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	530,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 530,00 €/m ²	
Grundstücksfläche	× 294,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 155.820,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 155.820,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Flst. 24/3, Maulbeerweg in Maintal wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 mit rd. 159.000,00 € ermittelt. Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Flst. 25/3, Görlitzer Straße 1 in Maintal wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 mit rd. 155.820,00 € ermittelt.

Es ergibt sich somit ein Gesamtbodenwert der Flurstücke 24/3 und 25/3 von 314.820,00 €.

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswertberechnung

4.3.3.1 Vermietbare Flächen

Wohnflächenberechnungen für die Wohneinheiten des zu bewertenden Anwesens liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Die vermietbaren Flächen wurden vom Unterzeichner grob überschlägig ermittelt (s. unter 3.3.2.8) und werden dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.

Auf den Grundstücken wurden Nebengebäude (Garage sowie Halle gem. Bezeichnung im Ausnutzungsnachweis zum Bauantrag Treppenhausanbau/Dachgeschossausbau aus dem Jahr 1993) errichtet. Belastbare Angaben und/oder (Plan-)Unterlagen dieser Nebengebäude zur Bauart, Nutzung, Ausstattung, Baujahr etc. liegen nicht vor. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass die Nebengebäude als Kfz-Einstellplätze und Lagerraum genutzt werden und somit entsprechende Einnahmen generiert werden können.

Sollten sich diese Vorgaben ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

4.3.3.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. örtliche qualifizierte Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc.

Die zu ermittelnde nachhaltige Miete (Marktmiete) ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Bestehende Mietverträge/Mietpreisbindung

Dem Unterzeichner liegen keine Angaben/Unterlagen zur Vermietungssituation, Mietverträge, Mietaufstellung, Mieteinnahmen etc. vor. Es wird ohne Weiteres davon ausgegangen, dass sich die nachhaltig erzielbaren Mieten im Rahmen von angepassten ortsüblichen Vergleichsmieten und ortsüblich erzielbaren Marktmieten bewegen.

In vorliegendem Gutachten werden folgende Quellen zur Orientierung des nachhaltig erzielbaren Rohertrags herangezogen:

- Mietspiegel für Maintal (<https://www.maintal.de/mietspiegel>)
- Regionaler Grundstücksmarktbericht 2025
- Nicht amtliche Mietspiegel und Mietpreistabellen verschiedener Immobilienmakler
- Recherchen / Datenbank des Sachverständigen

Mietspiegel für Maintal

Der vorliegende Mietspiegel für Maintal ist bis zum 31.05.2026 gültig und wurde von Mieterbund Hanau e.V., Haus & Grund Bergen-Enkheim, Vereinigung der Haus-, Wohnung- und Grundeigentümer Bergen-Enkheim

und Umgebung und Haus & Grund Hanau, Vereinigung der Hanauer Haus-, Wohnung- und Grundeigentümer e.V. beschlossen.⁷ Bei einem Mietspiegel handelt es sich um die örtübliche Vergleichsmiete i.S.d. § 558 BGB, die nicht mit der hier anzusetzenden nachhaltig erzielbaren (Markt)Miete im Rahmen des Ertragswertverfahrens (Verkehrswert) gleichzusetzen ist.

Rein nachrichtlich: Bei Eingruppierung in die Mietspiegeltabelle liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen in Gebäuden des Baualters „1965 bis 1980“ mit entsprechenden Zuschlägen, z.B. für Isolierverglasung und hochwertigen Bodenbelag in einer Mietpreisspanne von 7,38 €/m² und 11,58 €/m² abhängig von der Wohnungsgröße und Ausstattung/Beschaffenheit. Die Marktmiete liegt üblicherweise über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Hierbei ist allerdings neben der Mietpreisbremse u.a. eine Überprüfung hinsichtlich § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) durchzuführen und der Mietspiegel entsprechend daraufhin zu würdigen.

Im regionalen Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises veranschaulicht eine Übersicht die durchschnittliche (flächengewichtete) Mietwertspanne in Wohn- und Mischgebieten der Kommunen innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Amts für Bodenmanagement Büdingen. Grundlage der Berechnung der Werte ist der Mietwertkalkulator (MIKA) 2025 (Datengrundlage der Jahrgänge 2019 bis 2024).⁸ In Maintal beträgt danach die Mietwertspanne für Wohnungen 9,50 bis 10,45 €/m² Wohnfläche.

Nicht amtliche Mietspiegel und Mietpreistabellen verschiedener Makler

Verschiedene Immobilienportale und Immobilienmakler weisen Angebotsmieten für Bestandswohnungen in Maintal im Jahr 2025 in folgenden Spannen und Mittelwerten bzw. Medianwerten aus (beispielhafte Auswahl des SV).

Mietwertspanne u.a. lageabhängig	Mittelwerte	Quelle
9,94 bis 15,62 €/m ²	Mittelwert: 11,88 €/m ²	www.immoportal.com/mietspiegel/maintal
	Mittelwert: 11,20 €/m ²	www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/hessen/main-kinzig-kreis/maintal/mietspiegel
	Mittelwert: 12,72 €/m ²	www.engelvoelkers.com/de-de/mietspiegel/hessen/maintal/
	Mittelwert: 11,76 €/m ² 12,79 €/m ² (1-Z.-Woh.) 11,46 €/m ² (2-Z.-Woh.)	mietspiegeltabelle.de/mietspiegel-maintal/
	11,63 €/m ² (50 m ²) 11,14 €/m ² (70 m ²)	www.wohnpreis.de/mietspiegel/maintal-hochstadt

Aktuelle Mietangebote, eigene Mietrecherchen etc.

Mietrecherchen des Sachverständigen ergeben bei Neuvermietungen (Netto-Kalt-Mieten) von Wohnraum in der Gemeinde Maintal eine Mietpreisspanne von 7,80 €/m² bis 14,00 €/m². Die angebotenen Wohnungen unterscheiden sich hierbei hinsichtlich Lage, Art, Größe/Wohnfläche, Ausstattung und Beschaffenheit sowie Modernisierungszustand.

In vorliegender Wertermittlung liegen keine konkreten Angaben zur Ausstattung und dem baulichen Zustand der Wohnungen im Anwesen Görlitzer Straße 1 vor. Wertermittlungstheoretisch wird eine durchschnittliche Ausstattung sowie ein schadensfreier Zustand unterstellt. Wertbeeinflussende Modernisierungen und energetische Sanierungen in den letzten 15 Jahren werden als nicht durchgeführt unterstellt. Die Wohnlage wird als gute Lage bewertet.

Nachhaltig erzielbare Miete (Rohertrag)

Unter besonderer Würdigung der Wohnungs-Marktlage (Angebot und Nachfrage), der Wohnlagequalität, der Art und Größe, der unterstellten Ausstattung und Beschaffenheit werden in vorliegender Wertermittlung fol-

⁷ Ein „einfacher Mietspiegel“, der alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst werden soll, enthält eine Übersicht ortsüblicher Vergleichsmieten für das Gesamtgebiet oder für Teilgebiete einer Gemeinde (§ 558c Absätze 1 und 2 BGB). Die Erstellung eines Mietspiegels erfolgt durch die Kommunen oder gemeinsam durch Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter. Gemeinden „sollen“ zwar einen Mietspiegel bei vorliegendem „Bedürfnis“ erstellen, wenn dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist (§ 558c Absatz 4 BGB), sind hierzu jedoch nicht verpflichtet. Daher liegt nicht für alle Kommunen ein Mietspiegel vor.

⁸ Vgl. S. 104, Immobilienmarktbericht 2025

gende nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmieten zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.03.2025 angehalten.

Einheit	Wohnfläche rd. / Anzahl	Nachhaltig erzielbare Netto-Kalt-Miete/Monat (Wohnflächenpreis rd.)
Wohnung EG links:	30,00 m ²	345,00 € (dies entspricht rd. 11,50 €/m ²)
Wohnung EG rechts:	85,00 m ²	805,00 € (dies entspricht rd. 9,50 €/m ²)
Wohnung OG:	115,00 m ²	1.035,00 € (dies entspricht rd. 9,00 €/m ²)
Wohnung DG:	75,00 m ²	790,00 € (dies entspricht rd. 10,50 €/m ²)
Garage, Garage/Halle:		250,00 €
Gesamt:	305,00 m ²	3.225,00 €

4.3.3.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Für die Ermittlung der baulichen Außenanlagen erfolgt kein gesonderter Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

4.3.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Die Bewirtschaftungskosten sind auf der Basis der ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2) zu ermitteln. Die Modellansätze für die Bewirtschaftungskosten sind auch bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis bezieht sich auf das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind sowie das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten.

Verwaltungskosten je Wohnung 359,00 € = 1.436,00 €/Jahr
Verwaltungskosten je Garage oder Einstellplatz 47 x 4 = 188,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten Wohnnutzung: 14,00 €/m² x rd. 305,00 m² Wohnfläche = rd. 4.270,00 € / Jahr
Instandhaltungskosten Garagenstellplatz: 106 x 4 = rd. 424,00 € / Jahr

Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung: rd. 2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags (s. Ertragswertberechnung, 4.3.4) = 774,00 € / Jahr

Die Bewirtschaftungskosten für das Wohngebäude sind insgesamt mit rd. 7.092,00 € anzusetzen. (Dies entspricht rd. 18,3 % Anteil am Rohertrag.)

4.3.3.5 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer 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 Modellsätzen 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 mit 70 Jahre angehalten (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.

4.3.3.6 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.

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. 4: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades⁹

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.

⁹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Das ursprüngliche Baujahr für das Gebäude wird mit vor 1950 angehalten. Aufgrund der erfolgten Aufstockungen, Erweiterungen und Anbauten in den 1960er bis 1990er Jahren hält der Unterzeichner ein fiktives Baujahr 1973 an, so dass das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) am Wertermittlungsstichtag 52 Jahre beträgt.

Ein kleiner Modernisierungsgrad wird wertermittlungstheoretisch unterstellt. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage wird unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 25 Jahre ermittelt.

4.3.3.7 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

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.

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Die regionale Auswertung des Gutachterausschusses erfolgte auf Grundlage des Ertragswertmodells, das in Hessen einheitlich von der ZGGH in Abstimmung mit dem Ausschuss für Standards festgelegt wurde.¹⁰

Die regionale Auswertung für den Bereich des Wetteraukreises und des Main-Kinzig-Kreises ergab für Mehrfamilienhäuser (Wohnfläche < 950 m²) in einem Bodenrichtwertniveau von 300 - 600 €/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,9 %.

Gemäß § 21 Absatz 2 ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Merkmale der Datengrundlage	Mittelwert (Stichtag 01.01.2024) 2,1 %	Bewertungsobjekt	Auswirkungen auf den LZS
Lagequalität, Bodenrichtwert		hoch	
Restnutzungsdauer		vergleichbar	
Wohnfläche		geringer	
Netto-Kalt-Miete		höher	
Anzahl der Wohneinheiten		wenig Wohneinheiten	
Bewirtschaftungskosten		höher	
Sonstige Grundstücksbesonderheiten z.B. (unterstellte energetische Beschaffenheit und Ausstattung, architektonische Gestaltung etc.)		Durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich	 
Zeitliche Entwicklung		Keine Veränderungen	

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Markt und unter Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,8 % angesetzt.

¹⁰ S. S. 12; AfB Büdingen; Immobilienmarktbericht 2025

4.3.3.8 Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,8 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren 19,99.

4.3.3.9 Bewegliche Gegenstände etc.

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Markisen		1.600,00 €
Summe rd.		1.600,00 €

Der geschätzte Zeitwert der Markisen ist **nicht** im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten.

4.3.3.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**4.3.3.10.1 Kosten wegen Bauschäden etc.**

Nicht erkennbar.

4.3.3.11 Sicherheitsabschlag

Das Anwesen konnte vom Sachverständigen im Rahmen des Ortstermins nur von außen in Augenschein genommen werden. Um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und Beschaffenheit etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen, wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 25.000,00 € am marktangepassten Verfahrenswert (Ertragswert) vorgenommen.

Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Angemessenheit und Auskömmlichkeit des (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.4 Ertragswertberechnung

4.3.4.1 Vorbemerkung

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts sind für die beiden Grundstücke Flst. 25/3 (Grundstück mit Mehrfamilienhaus und Garage) und Flst. 24/3 (Grundstück mit Treppenhaus und Garage/Halle), jeweils gesonderte Verkehrswerte zu ermitteln. Grundlage hierfür ist die Vorschrift des § 74a Abs. 5 ZVG, wonach bei der Zwangsversteigerung mehrerer Grundstücke grundsätzlich für jedes Grundstück ein eigener Verkehrswert festzusetzen ist.

Die Grundstücke stehen im Alleineigentum derselben natürlichen Person und bilden baulich und funktional eine untrennbare Einheit: Das auf dem Flurstück 25/3 befindliche Mehrfamilienwohnhaus (vier Wohneinheiten) ist ausschließlich über das auf dem Flurstück 24/3 befindliche Treppenhaus erschlossen. Eine rechtlich gesicherte Dienstbarkeit (Wegerecht, Überbaurecht, Erschließungsrecht) ist aus dem Grundbuch nicht ersichtlich. Eine tatsächliche Nutzung der baulichen Anlagen ist nur im Rahmen einer gemeinsamen Bewirtschaftung möglich. Eine getrennte wirtschaftliche Verwertung ist de facto ausgeschlossen.

Aus rechtlicher Sicht ist die Ermittlung von Verkehrswerten für die beiden Grundstücke jedoch unabhängig von ihrer wirtschaftlichen Einheit vorzunehmen, wobei gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV auf die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten und wirtschaftlichen Zusammenhänge besonders einzugehen ist. Der wirtschaftliche Zusammenhang wird im Rahmen der Bewertung durch funktionsbedingte Abschläge abgebildet.

Nachfolgende Ertragswertberechnung bezieht sich daher zunächst auf den Ertragswert beider Grundstücke in wirtschaftlicher Einheit. Im Anschluss daran werden die einzelnen Grundstücke Flst. 25/3 (Mehrfamilienhausgrundstück) und Flst. 24/3 (Grundstück mit Treppenhaus und Garage/Halle) getrennt bewertet.

4.3.4.2 Ertragswert in wirtschaftlicher Einheit

	Einheiten	Wohnfläche rd.		Miete *	Miete
				netto-kalt	netto-kalt
		(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohnung EG links	30,00	11,50	345,00	4140,00
	Wohnung EG rechts	85,00	9,47	805,00	9660,00
	Wohnung OG	115,00	9,00	1035,00	12420,00
	Wohnung DG	75,00	10,53	790,00	9480,00
	Garage, Garage/Halle			250,00	3000,00
Summe		305,00	10,13	3.225,00	38.700,00

* Nebenflächen im KG sind im Mietansatz enthalten

Rohertrag		38.700,00 €
Bewirtschaftungskosten rd.	(rd. 18 % des Jahresrohertrags)	7.092,00 €
(nur Anteil des Vermieters)		
jährlicher Reinertrag		31.608,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	1,80%	x	314.820,00 €	5.666,76 €
-------------------------------------	--------------	----------	---------------------	-------------------

Ertrag der baulichen Anlagen	25.941,24 €
-------------------------------------	--------------------

Vervielfältiger	19,99
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von	1,80%
bei einer Restnutzungsdauer (n) von	25 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	518.565,39 €
--	---------------------

Bodenwert Flst. 24/3	+	159.000,00 €
Bodenwert Flst. 25/3	+	155.820,00 €
vorläufiger Ertragswert*		833.385,39 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.	-	0,00 €
Sicherheitsabschlag	-	25.000,00 €
Ertragswert		808.385,39 €
Ertragswert rd.		808.000,00 €

Ertragsfaktor*: 21,53
Gebäudfaktor*: 2.732,41

**4.3.4.3 Wertermittlung Flst.
25/3 (Mehrfamilienhaus)**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und Garage bebaut. **Das Mehrfamilienhaus ist baulich vollständig auf das Flurstück 25/3 aufgesetzt, jedoch ausschließlich (Ausnahme Zugang KG) über das Treppenhaus auf dem benachbarten Grundstück Flurstück 24/3 erschlossen. Es besteht keine rechtlich gesicherte Erschließung (Wegerecht o. ä.). Eine eigenständige Nutzung oder wirtschaftliche Verwertung des Objekts ist daher faktisch nicht möglich.**

Die baulichen Anlagen überbauen ca. 80 % des Grundstücks und sind gem. äußerer Inaugenscheinnahme technisch in gutem Zustand. Das Gebäude (die Wohnungen) sind jedoch ausschließlich über das auf dem Nachbargrundstück befindliche Treppenhaus zugänglich. Eine anderweitige Erschließung ist ohne umfangreiche bauliche Maßnahmen (z. B. Neubau eines Treppenhauses, Durchbrüche, Verlagerung der Hauseingangssituation) faktisch nicht möglich. Da keinerlei gesicherte rechtliche Erschließung vorliegt, ist das Wohnhaus in seiner gegenwärtigen Form ohne das benachbarte Grundstück nicht nutzbar.

Bewertungsansatz:

Der Bodenwert des Grundstücks Flst. 25/3 wurde mit 155.820,00 € ermittelt.

Gebäudewert:

Der Ertragswertanteil des Gebäudes in der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung wurde mit ca. 540.000 € angenommen. Aufgrund der erheblich eingeschränkten Nutzbarkeit wird ein Funktionsabschlag in Höhe von 50 % vorgenommen.

Gebäudewertanteil: 270.000 €

(Verkehrs-)Wert des Grundstücks Flst. 25/3: $155.820,00 + 270.000 \text{ €} = 425.820,00 \text{ €} = \text{rd. } 426.000,00 \text{ €}$.

Hinweis des SV: Der o. ermittelte Wert ist rein hypothetischer Natur. Die Bewertung erfolgt ausschließlich zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben der Einzelbewertung nach ZVG.

**4.3.4.4 Wertermittlung Flst.
24/3 (Treppenhaus und
Garage/Halle)**

Das Grundstück Flst. 24/3 ist mit einem Treppenhaus bebaut, welches ausschließlich der Erschließung des Nachbargebäudes (Mehrfamilienhauses) dient (Überbau). Darüber hinaus befindet sich eine Garage/Halle auf dem Grundstück, welche über keine eigene Zufahrt verfügt. Die Zufahrt erfolgt über das Flst. 25/3. Mit entsprechenden Grunddienstbarkeiten könnte die Garage/Halle potenziell separat genutzt werden.

Das Treppenhaus ist ohne das dazugehörige Mehrfamilienhaus funktional und wirtschaftlich wertlos. Eine bauliche oder vermietbare Nutzung ist isoliert nicht möglich. Die Garage hingegen kann – vorbehaltlich örtlicher Bau- und Nutzungsvorschriften – als separater Werteinfluss angesetzt werden.

Bewertungsansatz:

Der Bodenwert des Grundstücks Flst. 24/3 wurde mit 159.000,00 € ermittelt.

Gebäudewert:

Treppenhaus: Keine eigenständige Nutzungsmöglichkeit; symbolischer Restwert: 1.000,00 €

Garage/Halle: Marktwert (ortsüblich): 15.000,00 € (inkl. Abschlag für erforderliche Überfahrtsvereinbarungen oder Umbauten)

(Verkehrs-)Wert des Grundstücks Flst. 24/3: $159.000,00 \text{ €} + 1.000,00 \text{ €} + 15.000,00 \text{ €} = 175.000,00 \text{ €}$.

Der o. ermittelte Wert ist rein hypothetischer Natur. Die Bewertung erfolgt ausschließlich zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben der Einzelbewertung nach ZVG.

4.4 Verfahrensergebnisse

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 Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des

1. mit einem Treppenhaus und einer Garage/Halle bebauten Grundstücks, Flst. 24/3, Maulbeerweg, 63447 Maintal-Hochstadt sowie
2. mit einem Mehrfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstücks, Flst. 25/3, Görlitzer Straße 1 in 63447 Maintal-Hochstadt

1. und 2. in wirtschaftlicher Einheit

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 mit rd. 808.000,00 € ermittelt.

Bei getrennter Veräußerung wird der Wert des

1. mit einem Treppenhaus und Garage/Halle bebauten Grundstück, Flst. 24/3, Maulbeerweg in Maintal-Hochstadt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 mit rd. 175.000,00 €
und
2. mit einem Mehrfamilienhaus und Garage bebauten Grundstück, Flst. 25/3, Görlitzer Straße 1 in Maintal-Hochstadt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 mit rd. 426.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

der mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstücke,
eingetragen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Hochstadt Blatt 3173

1. lfd. Nr. 1, Flur 6, Flurstück 24/3, Gebäude- und Freifläche, 300 m²

Maulbeerweg in 63447 Maintal

sowie

2. lfd. Nr. 2, Flur 6, Flurstück 25/3, Gebäude- und Freifläche, 294 m²

Görlitzer Straße 1 in 63447 Maintal

- 1. und 2. in wirtschaftlicher Einheit -

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.03.2025** mit

808.000,00 €

in Worten: **achthundertachttausend Euro** geschätzt.

Die beiden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 6 ImmoWertV. Nur in ihrer Gesamtheit ist eine sinnvolle Nutzung als Mehrfamilienhaus mit Erschließung und Nebenanlagen möglich. Die getrennte Veräußerung würde in beiden Fällen zu erheblichen Nutzungseinschränkungen führen.

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.

20.06.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Baulast
- 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.7 Rechtsgrundlagen

5.2 Luftbild / Hybrid



Abb. 5: Luftbild / Hybrid; Flurstücke 24/3 und 25/3; Quelle: geoportal.hessen.de; Roteintragung durch den SV

5.3 Grundrisse

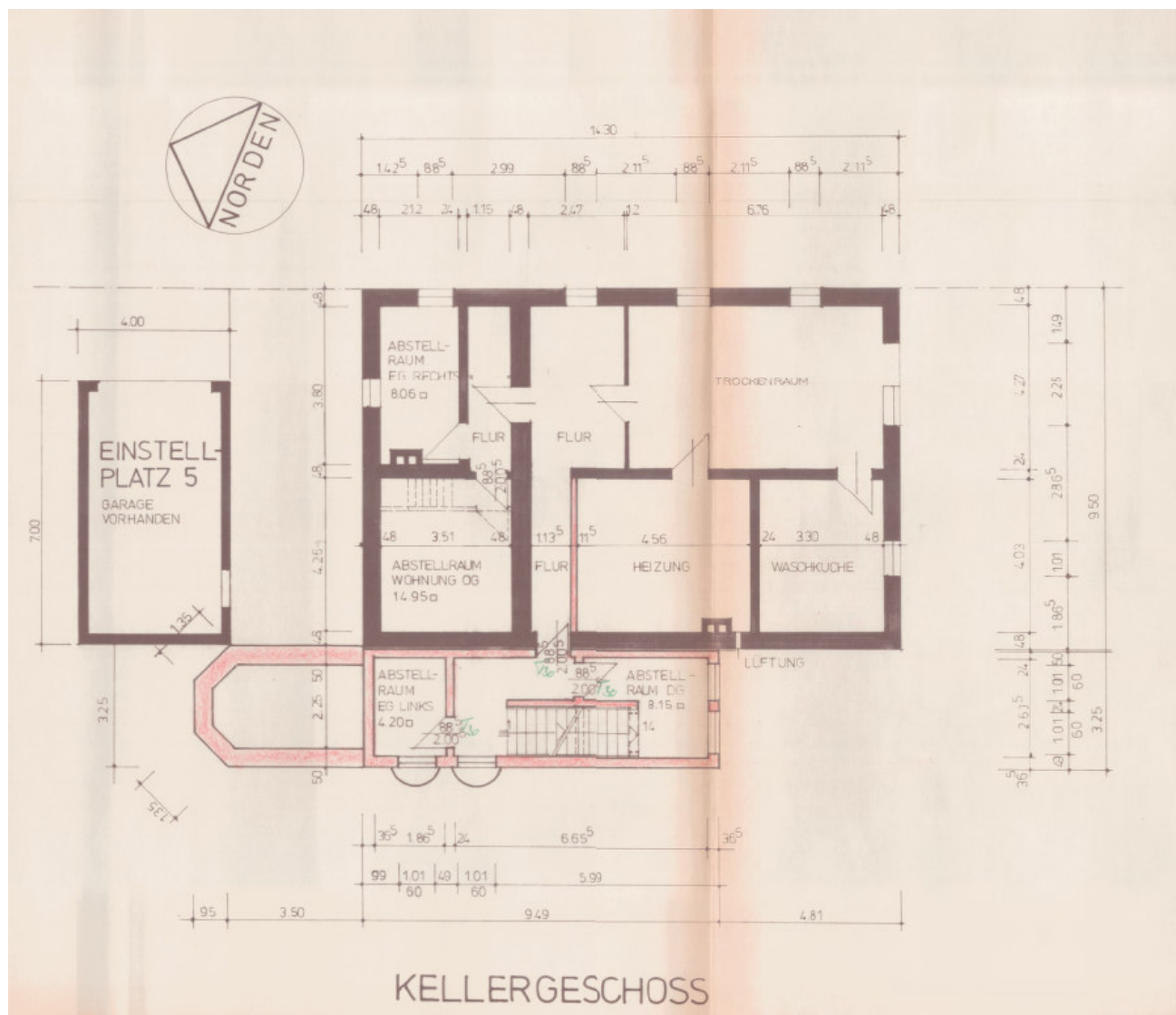


Abb.6: Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Entwurf zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau eines Treppenhauses 09/1993

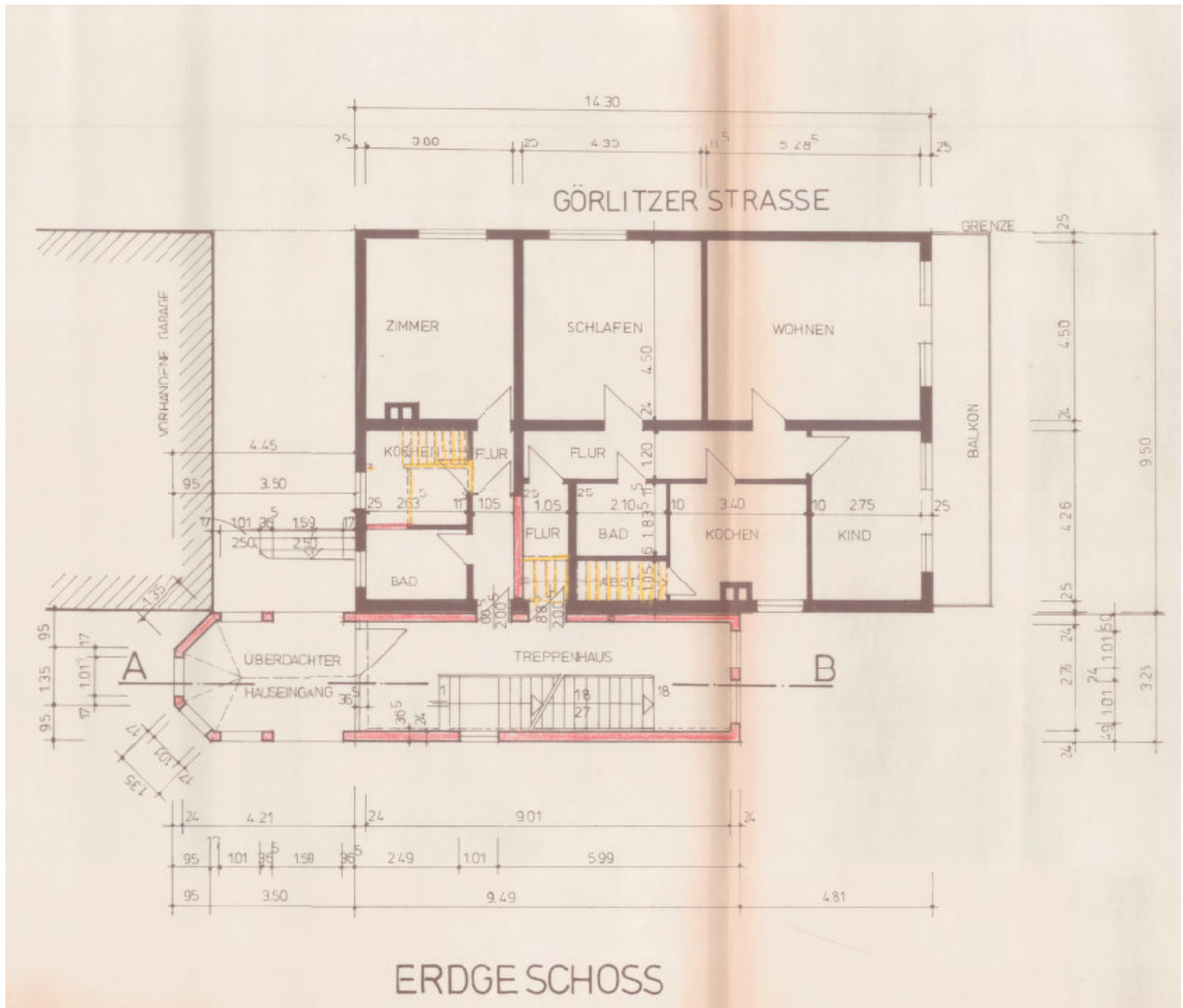


Abb. 7: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Entwurf zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau eines Treppenhauses 09/1993

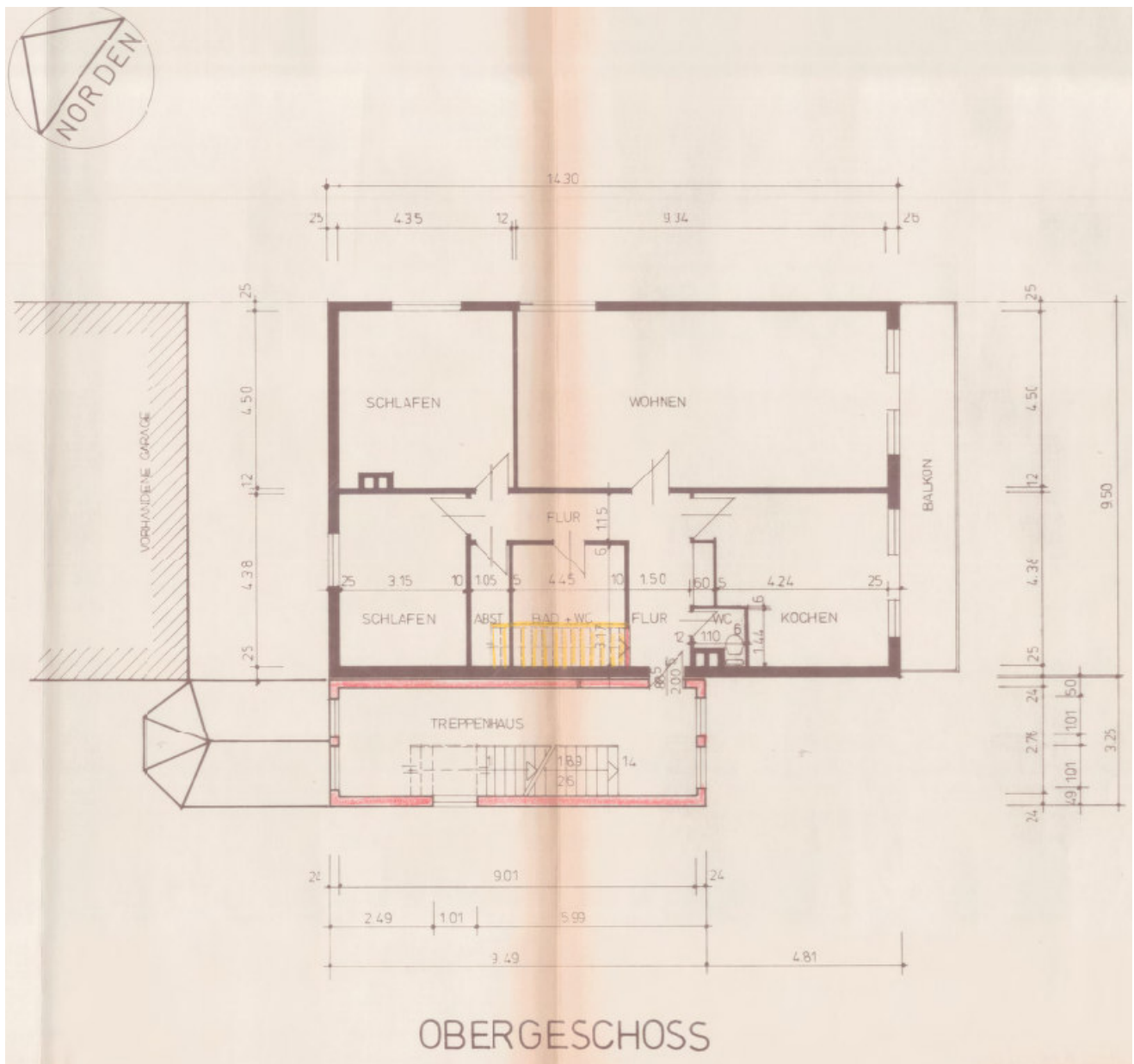


Abb. 8: Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Entwurf zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau eines Treppenhauses 09/1993

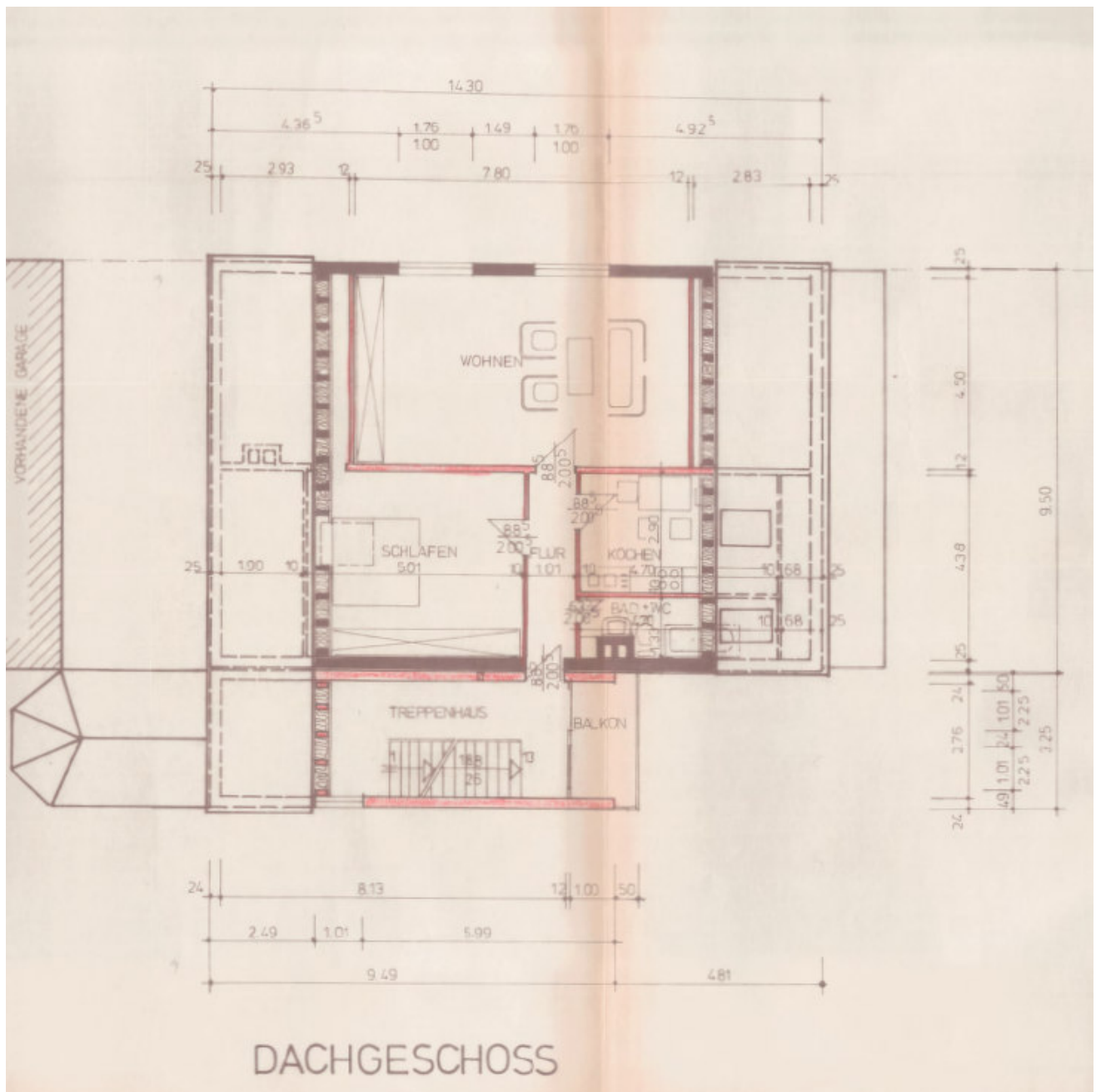


Abb. 9: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Entwurf zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau eines Treppenhauses 01/1994

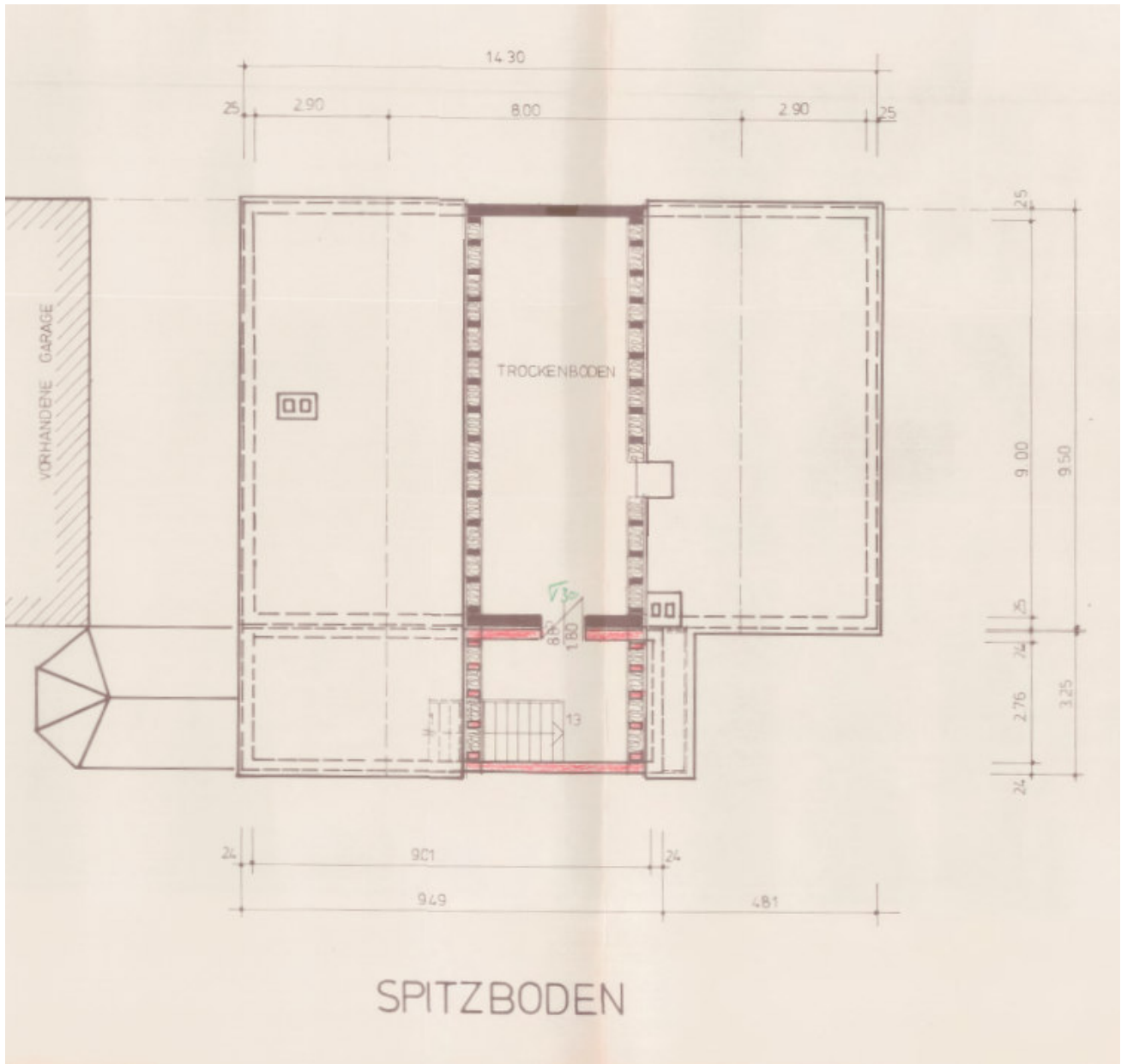


Abb. 10: Grundriss Spitzboden (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Entwurf zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau eines Treppenhauses 01/1994

5.4 Gebäudeschnitt

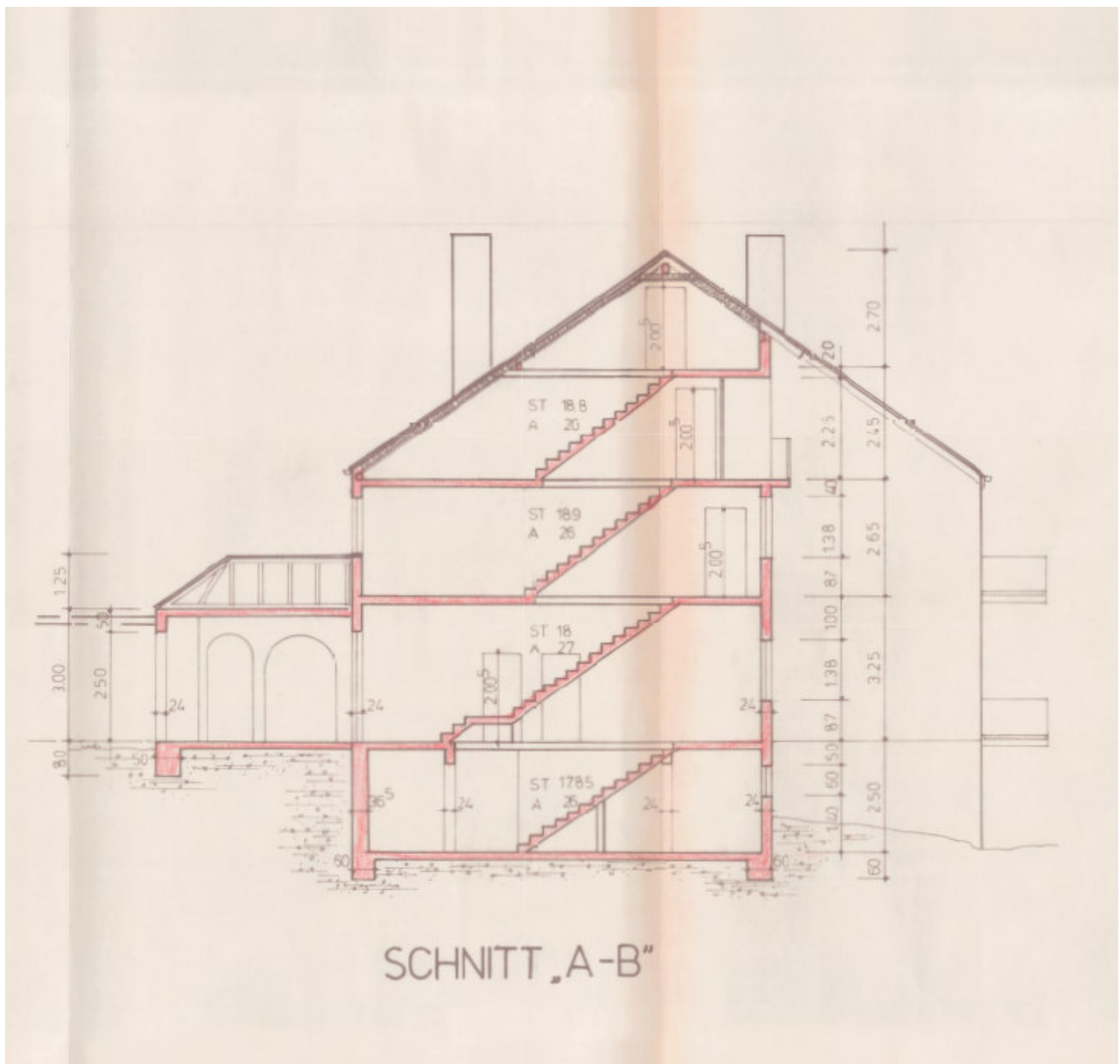


Abb. 11: Gebäudeschnitt A-B (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte; Entwurf zum Ausbau des Dachgeschosses und Anbau eines Treppenhauses 01/1994

5.5 Baulast

63.11 - 122/94 BL
BS.: 12.039.93

Baulastenverzeichnis der Gemeinde Maintal

Blatt Nr.: 55/56
Seite Nr.:

Main-Kinzig-Kreis
Der Kreisausschuß
Untere Bauaufsichtsbehörde

Gemarkung: Hochstadt
Flur: 6
Flurstück: 24/3 + 25/3

Belasteter:
Straße: Görlitzer Str. 1

1	2	3
lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
	"Die in der beigelegten Abzeichnung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Hochstadt, Flur 6, Flurstücke 24/3 + 25/3, werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen."	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 23.11.1994 Hanau, 23.11.1994 i.A. 

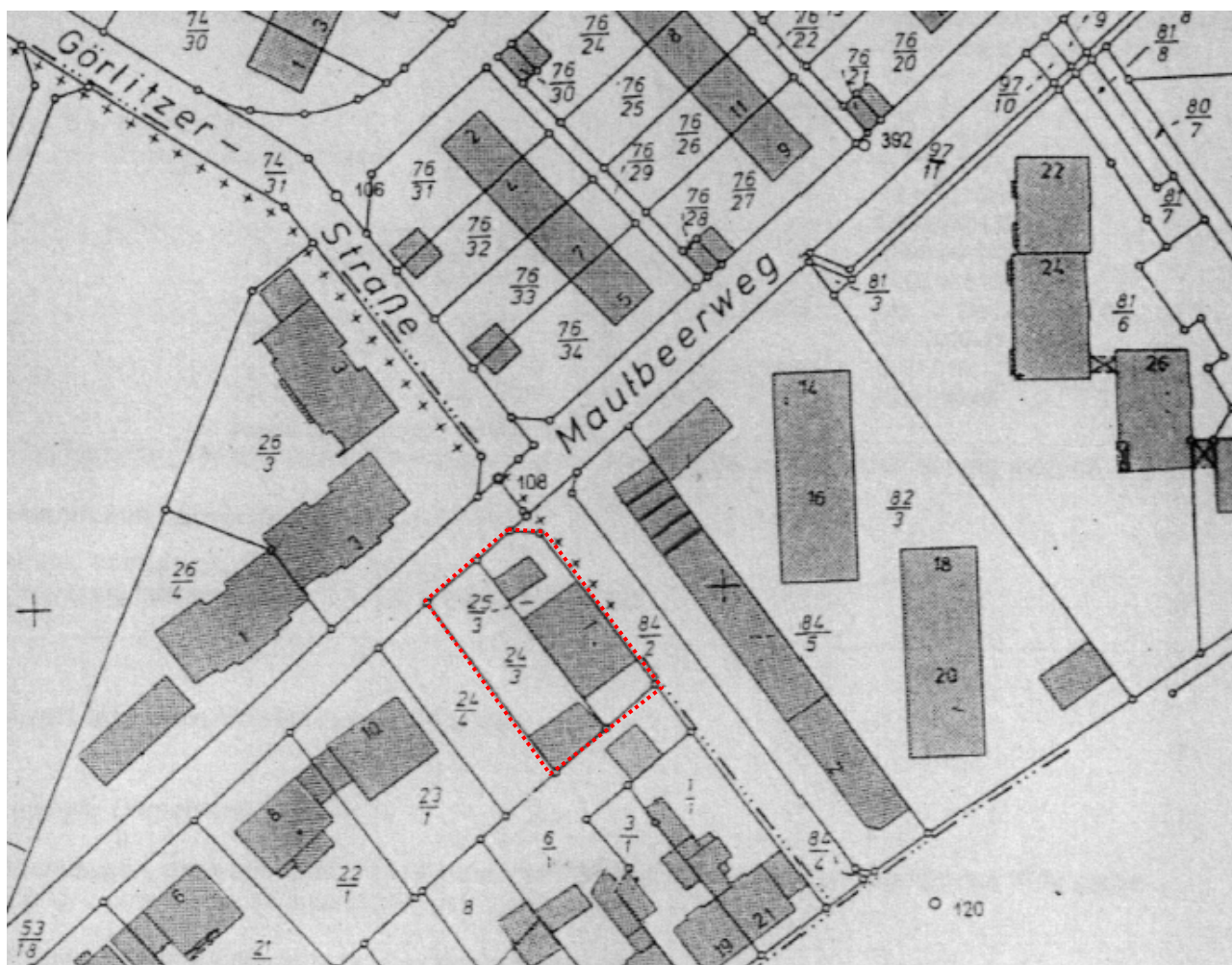


Abb. 12: Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis, Baulastenblatt und Flurkarte mit Anonymisierungen und Roteintragung des SV

5.6 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.

5.7 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)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- 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 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises. Büdingen Mai 2025

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Gebäudeansicht von Südosten, von der Görlitzer Straße



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordosten



Foto 3 des SV: Ansicht von Nordwesten, von der Straße Maulbeerweg, Gebäude (auf Flst. 25/3) mit Treppenhausanbau (auf Flst. 24/3)



Foto 4 des SV: Ansicht von Westen, Garage auf Flst. 25/3



Foto 5 des SV: Ansicht von Westen; Hauseingang, Zugang zum Treppenhauseingangsbereich auf Flst. 24/3



Foto 6 des SV: Ansicht von Westen, Hausrückseite/Kellereingang und Zufahrt zu Garage/Halle auf Flst. 24/3