

AISIS Architekten & Sachverständige - Sakkaki & Sebastiani - PartGmbB  
Hamburger Allee 26-28 - 60486 Frankfurt a.M.

A/S/S Architekten & Sachverständige  
Sakkaki & Sebastiani – PartGmbB  
Hamburger Allee 26-28  
60486 Frankfurt am Main

**Amtsgericht Seligenstadt**

-Versteigerungsgericht-  
Klein-Welzheimer Straße 1  
63500 Seligenstadt

Datum: 06.11.2025  
Az. des Gerichtes: 43 K 14/25  
Unser Zeichen: Gu 051125960

## **G U T A C H T E N**

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

im Wohnungsgrundbuch von Mainflingen, Blatt 3568 eingetragenen **81/475 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 63533 Mainhausen, Querstraße 10, **verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 22.10.2025 ermittelt mit rd.

**213.000 €**

**in Worten: zweihundertdreizehntausend Euro**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienwohnhaus .....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen .....	13
3.5	Sondereigentum.....	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	15
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	15
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	16
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	17
4.4	Bodenwertermittlung .....	18
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	18

4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
4.5	Vergleichswertermittlung.....	19
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	20
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	21
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	21
4.5.5	Vergleichswert.....	22
4.5.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	22
4.6	Ertragswertermittlung .....	23
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	23
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	26
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
4.7	Verkehrswert .....	32
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete.....</b>	<b>34</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	34
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>35</b>

## Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Dreifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Querstraße 10 63533 Mainhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mainflingen, Blatt 3568, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mainflingen, Flur 2, Flurstück 465/3 (545 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Mainflingen, Flur 1, Flurstück 586/2 (29 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Mainflingen, Flur 1, Flurstück 586/1 (104 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Seligenstadt soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	22.10.2025
Qualitätsstichtag:	22.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 22.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.  Einer Innenbesichtigung wurde vom Eigentümer nicht zugestimmt. Es fand am 22.10.2025 lediglich eine Außenbesichtigung statt. Da somit der bauliche Zustand des Gebäudes lediglich auf Grundlage des äußeren Gesamteindrucks sowie auf Grundlage der vorliegenden Aktenlage eingeschätzt werden kann, besteht diesbezüglich ein Risiko, dass ggf. vorhandene Bauschäden oder ein überdurchschnittlich hoher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau nicht festgestellt werden können.
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt - Grundbucheintrag - nicht amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab ca. 1:1000 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: - Teilungserklärung, u.a. mit Bauplänen - Überschlägige BGF- und Wohnflächenberechnung auf Grundlage der vorhandenen Teilungserklärung - Informationen zum Altlastenkataster - Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan - Informationen zu Festsetzungen im Bebauungsplan - Informationen zur Innenbereichssatzung - Informationen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

- Informationen zur Verfügungs- und Veränderungssperre
- Informationen zum Bodenrichtwert
- Informationen zum Denkmalschutz
- Auskünfte bzgl. aktueller Mietpreise
- Information über Erschließungsbeiträge
- Informationen über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- Marktrelevante Daten für die jeweiligen Bewertungsmethoden

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Einer Innenbesichtigung wurde von Seiten des Eigentümers nicht zugestimmt. Einer Akteneinsicht wurde von Seiten der Gemeindeverwaltung Mainhausen nicht zugestimmt, da eine Zustimmungserklärung aller Miteigentümer nicht vorliegt. Wertrelevante Informationen zum Gebäudebaujahr, zur Wohnfläche, zum Gebäudestandard, zur Gebäudeausstattung etc. wurden vom Eigentümer weder schriftlich noch telefonisch erteilt. Grundlage dieser Wertermittlung ist somit vorrangig der äußere Gesamteindruck der Immobilie sowie die eingeholte Teilungserklärung. Der ermittelte Verkehrswert unterliegt daher einer hohen Unsicherheit und kann lediglich als grober Richtwert verstanden werden.
- Gemäß vorliegender Teilungserklärung ist dem Bewertungsgegenstand (Wohnung Nr.2) das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz SNR2 zugeordnet. Hierbei handelt es sich um einen PKW-Stellplatz im Freien. Bei der Außenbegehung wurde festgestellt, dass sich an der Stelle der Außenstellplätze eine Garage befindet. Monetär wurde somit im Rahmen der Wertermittlung ein Garagenstellplatz berücksichtigt.
- Bewertungsgegenstand ist neben dem Sondernutzungsrecht der Miteigentumsanteil an den Flurstücken 586/1, 586/2 und 465/3. Da die drei Flurstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer Nummer geführt werden erfolgt keine Einzelbewertung der Flurstücke.
- Es liegt in der Teilungserklärung kein Grundrissplan des Spitzbodens vor, aus dem eine Zuordnung zu dem Bewertungsgegenstand hervorgehen würde. Im Rahmen der Wertermittlung wurden daher, neben dem PKW-Stellplatz, lediglich die mit Nr. 2 gekennzeichneten Räume im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss berücksichtigt.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß Angabe der Bauverwaltung nicht.
- Die Präsenz von Hausschwamm kann nicht eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.
- Es existiert für das Gebäude gemäß Teilungserklärung keine Hausverwaltung.
- Ob ein Mietsverhältnis besteht, kann nicht eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat und der Eigentümer diese Frage nicht beantwortet hat.
- Ob ein Gewerbebetrieb besteht, kann nicht eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat. Im Eingangsbereich sind jedoch zwei Firmenschilder feststellbar.
- Ob wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, kann nicht eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.
- Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.
- Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort)

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Mainhausen (ca. 9.000 Einwohner); Ortsteil Mainflingen (ca. 4.850 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p>Mainhausen ist eine von 13 Städten und Gemeinden im Landkreis Offenbach und liegt im südlichsten Teil Hessens direkt an der Grenze zum Freistaat Bayern. Die Gemeinde liegt am östlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets direkt am Main und südöstlich der Metropole Frankfurt am Main.</p> <p>Mainhausen besteht aus den Ortschaften und Gemarkungen Mainflingen im Nordosten und Zellhausen im Südwesten. Der Bewertungsgegenstand befindet sich in Mainflingen.</p> <p>Mainhausen grenzt im Westen und Norden an die Stadt Seligenstadt, im Osten an die Gemeinden Karlstein, Kleinostheim und Stockstadt am Main (alle drei Landkreis Aschaffenburg) sowie im Süden an die Stadt Babenhausen (Landkreis Darmstadt-Dieburg).</p>
	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Aschaffenburg (ca. 16 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 67 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> Die L 2310 geht östlich des Ortes am Autobahnanschluss 48 der Bundesautobahn 45 (Anschlussstelle Mainhausen) in die Bundesstraße 469 über</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A45 (ca. 4 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Mit Mainhausen-Zellhausen besteht im Ortsteil Zellhausen ein Haltepunkt an der Odenwaldbahn. Er wird von der Linie RB 64/RE 64 des Rhein-Main-Verkehrsverbundes bedient</p> <p><u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 37 km entfernt)</p>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Der Bewertungsgegenstand befindet sich im nordöstlichen Teil von Mainflingen, ca. 150 m östlich des Mains.</p> <p>Die Entfernung zum Stadtzentrum in Mainhausen beträgt ca. 4,5 km.</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs: in fußläufiger Entfernung, ca. 0,5 km entfernt;</p> <p>Schulen und Ärzte: In Mainflingen befindet sich mit der Anna-Freud-Schule eine Grundschule, welche ca. 0,5 km entfernt</p>
---------------------	--

liegt. Weitere Schulen befinden sich in Zellhausen, Mainhausen sowie in Seligenstadt. Das Angebot an Ärzten ist in Mainhausen eingeschränkt vorhanden, ein breiteres Angebot findet sich in Seligenstadt bzw. in den größeren Städten wie Aschaffenburg oder Hanau.

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle); in fußläufiger Entfernung, ca. 0,5 km entfernt

Verwaltung (Stadtverwaltung): Die Gemeindeverwaltung Mainhausen befindet sich in der Rheinstraße 3, 63533 Mainhausen, ca. 4,5 km entfernt

gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend aufgelockerte, 1-3geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering (durch Flugverkehr, Straßenverkehr)

Topografie:

eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

insgesamt 678 m<sup>2</sup>; (bestehend aus den Flurstücken 586/1 mit 104 m<sup>2</sup>, 586/ mit 29 m<sup>2</sup> sowie 465/3 mit 545 m<sup>2</sup>)

Bemerkungen:

nahezu rechteckige Grundstücksformen der drei Flurstücke

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;  
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;  
Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Es liegen diesbezüglich keine Informationen vor. Es wird nach Augenschein von gängigen Anschlüssen an elektrischen Strom, Wasser, Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss sowie Telefonanschluss ausgegangen

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses  
Hinweis: Es befinden sich weitere Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen im östlichen sowie südwestlichen Grundstücksteil des Flurstücks 465/3 sowie auf den Flurstücken 586/1 und 586/2. Es liegen keine weiteren Informationen über die Nutzungsarten der Nebengebäude vor.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird ein normal tragfähiger Baugrund vermutet, keine augenscheinlichen Grundwasserschäden.

Hinweis: Der Bewertungsgegenstand ist in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Hessen nicht in dem betroffenen Bereich verzeichnet, befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe dazu. Aufgrund der Nähe zum Main kann daher die Gefahr von Hochwasser bestehen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Mainflingen, Blatt 3568 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht weiter recherchiert. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vor. Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für das Flurstück 465/3 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Nr. 5". Die darin verankerten Festsetzungen können unter <https://buergergis.kreis-offenbach.de> eingesehen werden.

Für die Flurstücke 586/1 und 586/2 besteht kein Bebauungsplan, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Die Satzungen können auf der Homepage der Gemeinde Mainhausen unter: <https://www.mainhausen.de/satzungen-allgemeine-regelungen> eingesehen werden. Demnach besteht keine Innenbereichssatzung.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Die Satzungen können auf der Homepage der Gemeinde Mainhausen unter: <https://www.mainhausen.de/satzungen-allgemeine-regelungen> eingesehen werden. Demnach besteht keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Die Satzungen können auf der Homepage der Gemeinde Mainhausen unter: <https://www.mainhausen.de/satzungen-allgemeine-regelungen> eingesehen werden. Demnach besteht keine Verfügungs- und Veränderungssperre.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt. Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich gemäß Teilungserklärung insgesamt vier PKW-Stellplätze.

Hinweis: Im Rahmen der Außenbegehung wurde an der Stelle der drei PKW-Stellplätzen eine Garage festgestellt.

Über die Nutzung des Objektes liegen keine weiteren Informationen vor.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Dreifamilienwohnhaus;  
eingeschossig plus ausgebautes Dachgeschoss;  
Hinweis: Es liegen keine Informationen darüber vor, ob es sich im Zusammenhang mit dem Dachgeschoss um ein Vollgeschoss i.S.d. hessischen Bauordnung handelt.  
unterkellert

Baujahr:

1969 gemäß mündlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Mainhausen  
Hinweis: Es liegen ansonsten keine Informationen zum Baujahr des Gebäudes vor.

Modernisierung:

Nach äußerem Augenschein wurde das Gebäude modernisiert. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden auf Grundlage der Außenbegehung, sowie auf Grundlage mündlicher Mitteilungen der Gemeindeverwaltung Mainhausen zu vorhandenen Baugenehmigungen (z.B. "Umbau von zwei Wohnungen zu drei Wohnungen" im Jahr 2014), nachfolgende Modernisierungen als durchgeführt oder teileweise durchgeführt unterstellt:  

- Dacherneuerung
- Modernisierung von Fenstern und Türen
- Modernisierung der Leitungssysteme (teilweise)
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Modernisierung von Bädern
- Modernisierung des Innenausbau
- Verbesserung der Grundrissgestaltung (teilweise)

Siehe auch Berechnung der Restnutzdauer

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Bezüglich einer Erweiterungsmöglichkeit wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Außenansicht:

In den einsehbaren Bereichen: insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Hinweis: nachfolgende Angaben zu den Nutzungseinheiten entstammen den Plänen der vorliegenden Teilungserklärung

Kellergeschoss:

Räume von Sondernutzungsrecht Nr. 3 (Kein Bewertungsgegenstand):

Wohnen, Essen/ Küche, Garderobe, Freisitz, Eingangsbereich, HUR, Schlafzimmer/ Ankleide, Flur, Bad

Räume von Sondernutzungsrecht Nr. 1 (Kein Bewertungsgegenstand):

zwei Kellerräume, Treppenhaus

Öllagerraum, Heizung

Erdgeschoss:

Räume von Sondernutzungsrecht Nr. 1 (Kein Bewertungsgegenstand):

Galerie, Wohnen, Essen, Küche, Diele, Terrasse

Räume von Sondernutzungsrecht Nr. 2 (**Bewertungsgegenstand**):

Wohnzimmer, Küche

Dachgeschoss:

Räume von Sondernutzungsrecht Nr. 1 (Kein Bewertungsgegenstand):

zwei Zimmer, Spielflur, Bad, Balkon

Räume von Sondernutzungsrecht Nr. 2 (**Bewertungsgegenstand**):

Schlafen, Bad/WC

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Keller:

Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Umfassungswände:

Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Innenwände:

Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Geschossdecken:

Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor. Es werden Stahlbetondecken vermutet.

Treppen:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür vermutlich aus Holz oder PVC, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Gauben), es werden Pfetten aus Holz und Träger aus Holz unterstellt
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Biberschwanz Deckung

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor. Es wird eine zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz unterstellt.
Abwasserinstallationen:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor. Es wird eine Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz unterstellt.
Elektroinstallation:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.
Heizung:	Gemäß Darstellung in den Plänen der Teilungserklärung („Öllaerraum“) ist das Haus mit einer Öl-Heizung ausgestattet.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine besonderen Bauteile ersichtlich
besondere Einrichtungen:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.
Besonnung und Belichtung:	Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als gut eingeschätzt.
Bauschäden und Baumängel:	Äußerlich keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand wird <u>auf Grundlage der Außenbegehung</u> als gut eingeschätzt.

### 3.3 Nebengebäude

Es befinden sich Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen im östlichen sowie südwestlichen Grundstücksteil des Flurstücks 465/3 sowie auf den Flurstücken 586/1 und 586/2. Es liegen keine weiteren Informationen über die Nutzungsarten der Nebengebäude vor.

### 3.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind als Sondernutzungsrechte den Wohnungen 1 und 3 zugeordnet. Dem Bewertungsgegenstand (Wohnung Nr. 2) ist gemäß vorliegender Teilungserklärung, außer dem PKW-Stellplatz SNR 2, kein Sondernutzungsrecht an den Außenanlagen zugeordnet

## 3.5 Sondereigentum (alle Räume, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet)

### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an allen Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. (im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss)

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 63 m<sup>2</sup>

Hinweis: Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne der Teilungserklärung berechnet. Eine Wohnflächenberechnung o.ä. liegt nicht vor.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

Im Erdgeschoss: 1 Wohnzimmer, 1 Küche  
Im Dachgeschoss: 1 Schlafzimmer, 1 Bad

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als befriedigend eingeschätzt.

### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat und weiterführende Informationen nicht vorliegen, kann zu den Raumausstattungen sowie dem Ausbauzustand keine Aussage getätigter werden. Auf eine nachfolgende Beschreibung wird daher verzichtet.

### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

besondere Einrichtungen: Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

besondere Bauteile: keine vorhanden

Baumängel/Bauschäden: Äußerlich keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: ungünstiger Wohnungsgrundriss (kleinere Wohnung, die sich über zwei Geschosse erstreckt.)

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand wird auf Grundlage der Außenbegehung als gut eingeschätzt.

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Es liegen keine Informationen über eine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) vor.

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich auf Grundlage der Außenbegehung insgesamt in einem guten Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 81/475 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 63533 Mainhausen, Querstraße 10 verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Mainflingen	3568	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Mainflingen	2	465/3	545 m <sup>2</sup>
Mainflingen	1	586/2	29 m <sup>2</sup>
Mainflingen	1	586/1	104 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<b>678 m<sup>2</sup></b>

Fläche insgesamt:

**678 m<sup>2</sup>**

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

##### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmärkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den

im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwerten Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

##### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

##### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

##### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	678 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	500,00 €/m <sup>2</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.10.2025	×	1,00
				E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	500,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	678	×
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert	=	500,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	500,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	500,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	678 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	339.000,00 € <u>rd. 339.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 insgesamt **339.000,00 €**.

##### 4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

###### E1

Es werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine unterjährigen Indexreihen geführt. Aufgrund eigener Marktrecherchen des Sachverständigen wird bis zur nächsten Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von kleinen größeren monetären Bewegungen ausgegangen. Auf eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes wird daher verzichtet.

#### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 81/475) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	339.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	339.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 81/475	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	57.808,42 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 57.808,42 € <b>rd. 57.800,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 **57.800,00 €**.

#### 4.5 Vergleichswertermittlung

##### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

## 4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

### Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentüme sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentüme mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentüme muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

### Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

### Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

### Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

#### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()</b>	= 3.595,00 €/m <sup>2</sup>	E01
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktors</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>3.595,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.09.2024	22.10.2025	× 0,99	E05
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Geschosslage			× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Orientierung			× 1,00	
Ausstattung			× 1,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		63,00	× 1,00	
Zimmeranzahl			× 1,00	
Bodenwertanteil [%]			× 1,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	/	/	× 1,00	
Teilmärkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten			× 1,00	
Balkon	Ja	Nein	× 0,95	E16
Zuschnitt	günstig	ungünstig	× 0,95	E17
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 3.212,04 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt		- 0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>			= <b>3.212,04 €/m<sup>2</sup></b>	

#### 4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

**E01**

Wert gemäß Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich Südhessen

**E05**

Gemäß vorliegendem Immobilienmarktbericht wurden zur Ableitung des Vergleichsfaktors Kaufverträge der Jahre 2022 bis August 2024 berücksichtigt. Einhergehend mit einem starken Anstieg der Finanzierungskosten fand in diesem Zeitraum (besonders 2022) ein Rückgang der Immobilienpreise statt. Dem Wohnungspreisindex für wiederverkaufte Wohnungen für den Kreis Offenbach ist zu entnehmen, dass zwischen dem Jahr 2023 und dem Jahr 2024 eine Beruhigung auf dem Immobilienmarkt stattgefunden hat und die Immobilienpreise nur noch moderat gefallen sind (-1,1%) Eigene Marktrecherchen haben ergeben, dass bis zum Datum des Wertermittlungsstichtages mit weiterhin stagnierenden bis leicht fallenden Immobilienpreisen zu rechnen ist. Es wird daher für die Anpassung an den Wertermittlungsstichtag ein geringer Abschlag von 1% für angemessen angesehen.

**E16**

Ein fehlender Balkon wird mit einem Abschlag von 5% berücksichtigt

**E17**

ungünstiger Wohnungsgrundriss (kleinere Wohnung, die sich über zwei Geschosse erstreckt.)

**4.5.5 Vergleichswert**

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.212,04 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.212,04 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 63,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 202.358,52 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 11.000,00 €	E2
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 213.358,52 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 213.358,52 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 213.358,52 €</b> <b>rd. <u>213.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 mit rd. **213.000,00 €** ermittelt.

**4.5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung****E2**

In dem verwendeten Immobilienmarktbericht wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit den Vergleichskaufpreisen monetär keine PKW-Stellplätze berücksichtigt wurden. Die Preise beziehen sich also lediglich auf die Wohnungen. Da dem Bewertungsgegenstand jedoch ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz zugeordnet ist, muss der vorläufige Vergleichswert angepasst werden. Als Wertangabe für einen PKW-Stellplatz in einer Garage wird gem. Immobilienmarktbericht ein Wert von 11.000 € empfohlen.

**Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert**

pauschal

Bezeichnung	Prozent von 202.358,52	Wert
Zuschlag für Garagenstellplatz	5,436%	11.000,00 €
Summe		11.000,00 €

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig ge-

sicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten Kostenansätze für Bauschäden, Baumängel Unterhaltungsbesonderheiten sowie sonstige Besonderheiten keine tatsächlichen, monetär aufzubringenden Aufwendungen darstellen. Die aufgeführten Kostenansätze sollen vielmehr die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich i. S. e. Risikoabschlages vornehmen würde. Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Kostenermittlung durchführen zu lassen.

#### 4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Dreifamilienwohn- haus)		Wohnung	63,00		10,49	660,87	7.930,44
		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			63,00	1,00		720,87	8.650,44

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>8.650,44 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (18,92 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	<b>— 1.636,66 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.013,78 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,50 % von 57.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	<b>— 1.445,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.568,78 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz	
und n = 46 Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 27,154</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 151.214,65 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 57.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 209.014,65 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 209.014,65 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>— 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 209.014,65 €</b>
	<b>rd. 209.000,00 €</b>

#### 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Grundlage der vorhandenen Pläne der Teilungserklärung durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall existiert für den Bewertungsgegenstand kein qualifizierter Mietspiegel.

Gemäß vorliegendem Immobilienmarktbericht wird für vergleichbare Wohnlagen

ein durchschnittlicher Mietzins von 9,34 € angegeben

Dieser Mietzins wurde aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten angepasst wie folgt:

Umrechnung Wohnfläche x 1,04 = 9,71 €

Umrechnung Standard x 1,08 = **10,49 €**

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV 21 veröffentlichten durchschnittlichen Basis- Bewirtschaftungskosten (Stand 01.01.2021) zugrunde gelegt und um den Prozentsatz erhöht oder verringert, um den sich auch der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Zeitraum bis zum Wertermittlungstichtag erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten Wohngebäude			0,00
Verwaltungskosten Eigentumswhg.			429,00
Verwaltungskosten Garage			47,00
Instandhaltungskosten Wohnung		14,00	882,00
Instandhaltungskosten Garage			106,00
Mietausfallwagnis	2,00		173,01
<b>% Kostenanteil an Rohertrag</b>			<b>18,92</b>

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird vom zuständigen Gutachterausschuss ein Liegenschaftszinssatz von 3,0% angegeben. (Standardabweichung +- 1,2)

Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten wurde der Liegenschaftszinssatz angepasst wie folgt:

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Gute Wohnlage mit erhöhter Nachfrage | -0,3        |
| 2. <u>Wenige Wohneinheiten im Haus</u>  | <u>-0,2</u> |
| Summe                                   | -0,5        |

Der angepasste Liegenschaftszinssatz beträgt demnach 3,0% – 0,5% = **2,5%**

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Es wurde demnach eine Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren angesetzt. (**Abweichend zur ImmoWertV mit einer Gesamtnutzungsdauer von 85 Jahren für diese Gebäudeart**)

### Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Hinweis: Die Einschätzung der Standardstufen ist lediglich auf Grundlage des äußereren Gesamteindrucks der Immobilie möglich.

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

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 75 Jahre.

### Restnutzungsdauer

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Das gemäß mündlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung ca. 1969 errichtete Gebäude wurde modernisiert. (nach Augenschein unterstellt)

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0	
Summe		0,0	14,0	

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (75 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1969 = 56$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (75 Jahre – 56 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (75 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (46 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (75 Jahre – 46 Jahre =) 29 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2025 - 29$  Jahren =) 1996.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Dreifamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 46 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1996

zugrunde gelegt.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## 4.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **213.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **209.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 81/475 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 63533 Mainhausen, Querstraße 10 verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Mainflingen	3568	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Mainflingen	2	465/3
<i>Mainflingen</i>	1	586/2, 586/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 mit rd.

**213.000 €**

**in Worten: zweihundertdreizehntausend Euro**

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 06. November 2025

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 50.000,00 EUR begrenzt.

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

– Auszugsweise –

- [1] Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – Band 1 und Band 2, Haufe
- [2] Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- [5] Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Immobilienmarktes Südhessen

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1.000 mit Kennzeichnung des Bewer-  
tungsobjekts

Anlage 2: Grundrisse

Anlage 3: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



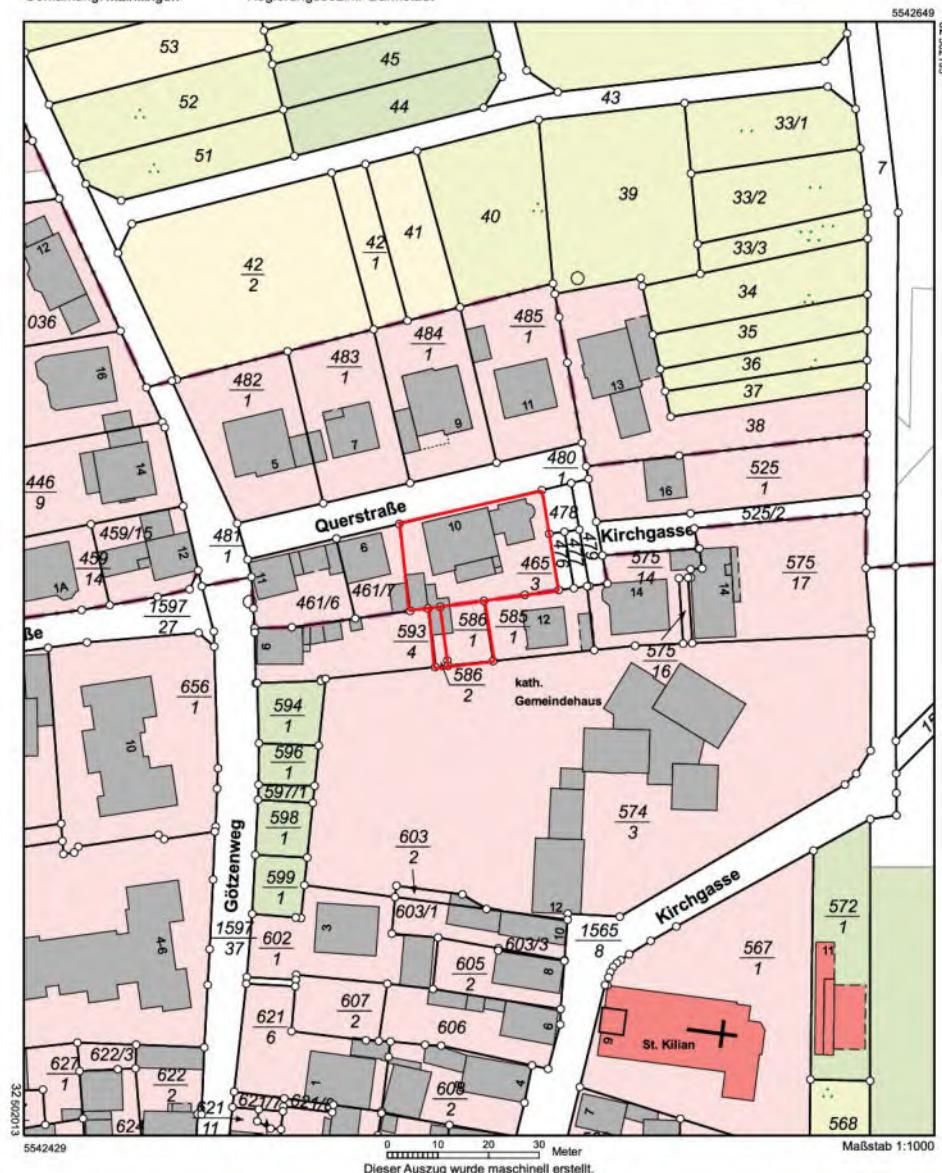
Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 465/3  
Flur: 2  
Gemarkung: Maintflingen

Gemeinde: Mainhausen  
Kreis: Offenbach  
Regierungsbezirk: Darmstadt

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen  
Erstellt am 16.09.2025  
Antrag: 203018439-2  
AZ: Gutachten Maintflingen



## Anlage 2: Grundrisse

Seite 1 von 2

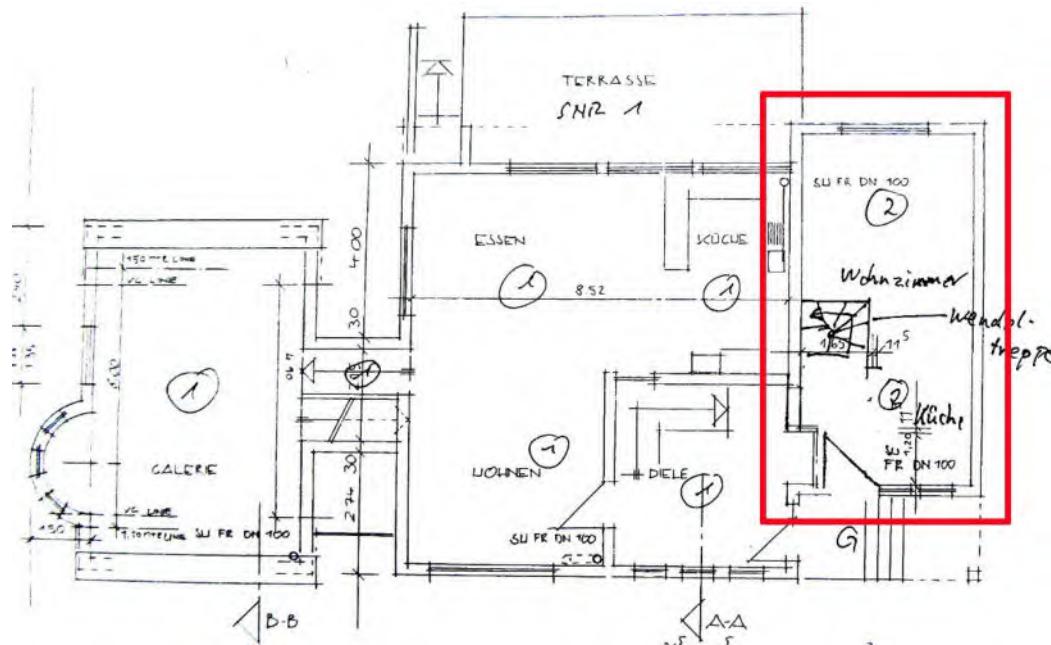


Bild 1: Grundriss Erdgeschoss

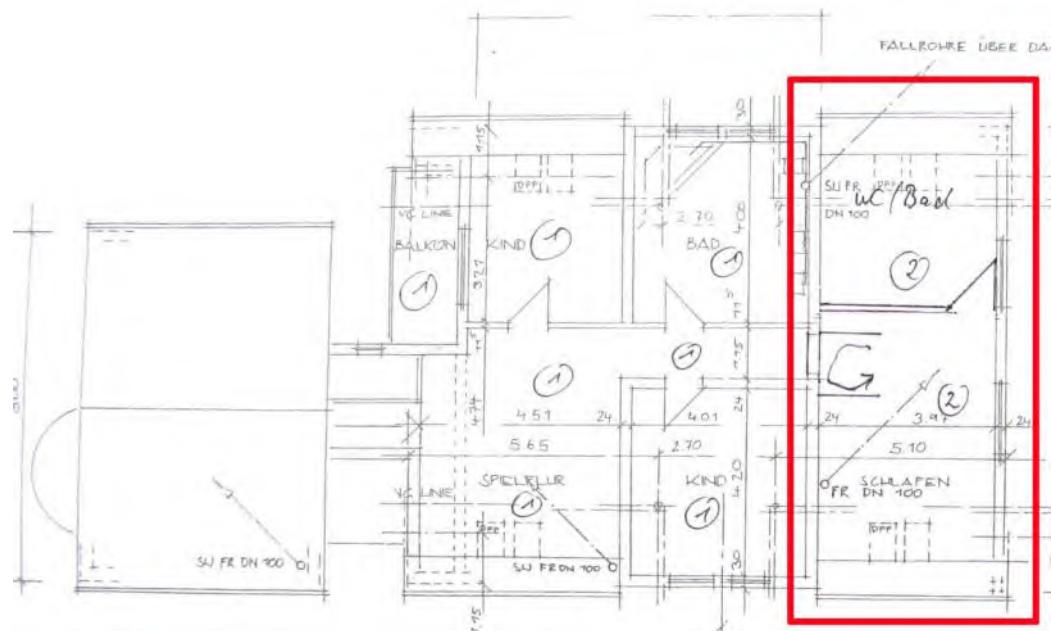


Bild 2: Grundriss Dachgeschoss

**Anlage 2: Grundrisse**

Seite 2 von 2

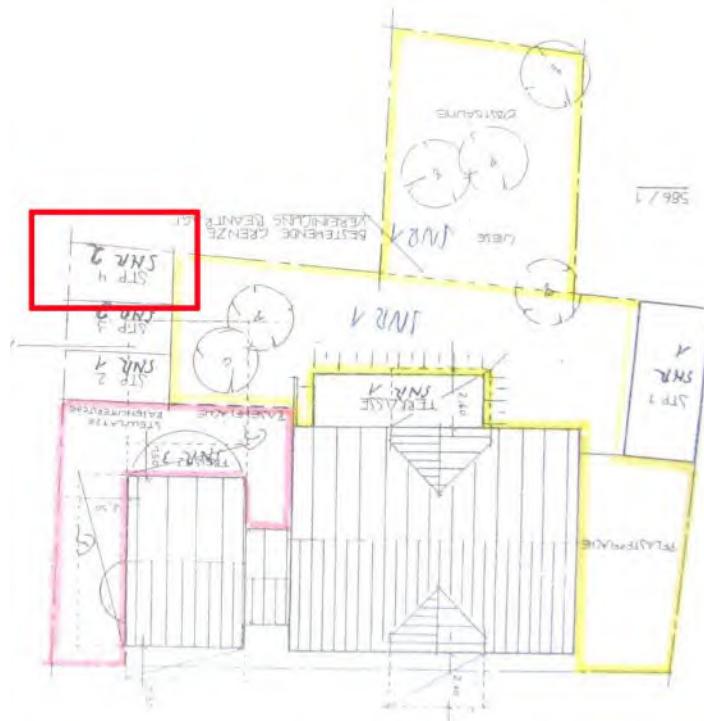


Bild 3: Freiflächenplan

### Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Ansicht Nordwest (Gesamtansicht)



Bild 2: Ansicht Nordwest

### Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Zufahrt neben Wohnung Nr. 2



Bild 4: Eingänge zu Wohnung Nr. 2 (rechts) und Nr. 1 (links)

### Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Ansicht Nord



Bild 6: Ansicht Ost

### Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Garage statt 3 PKW-SP gem. Teilungserklärung



Bild 8: Zustand Biberschwanz- Eindeckung

### Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Zustand Fenster



Bild 10: Nachbarbebauung im Straßenverlauf

### Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Nachbarbebauung im Straßenverlauf

## Mitteilungen an das Amtsgericht

- Einer Innenbesichtigung wurde von Seiten des Eigentümers nicht zugestimmt. Einer Akteneinsicht wurde von Seiten der Gemeindeverwaltung Mainhausen nicht zugestimmt, da eine Zustimmungserklärung aller Miteigentümer nicht vorliegt. Wertrelevante Informationen zum Gebäudebaujahr, zur Wohnfläche, zum Gebäudestandard, zur Gebäudeausstattung etc. wurden vom Eigentümer weder schriftlich noch telefonisch erteilt. Grundlage dieser Wertermittlung ist somit vorrangig der äußere Gesamteindruck der Immobilie sowie die eingeholte Teilungserklärung. Der ermittelte Verkehrswert unterliegt daher einer hohen Unsicherheit und kann lediglich als grober Richtwert verstanden werden.
- Gemäß vorliegender Teilungserklärung ist dem Bewertungsgegenstand (Wohnung Nr.2) das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz SNR2 zugeordnet. Hierbei handelt es sich um einen PKW-Stellplatz im Freien. Bei der Außenbegehung wurde festgestellt, dass sich an der Stelle der Außenstellplätze eine Garage befindet. Monetär wurde somit im Rahmen der Wertermittlung ein Garagenstellplatz berücksichtigt.
- Bewertungsgegenstand ist neben dem Sondernutzungsrecht der Miteigentumsanteil an den Flurstücken 586/1, 586/2 und 465/3. Da die drei Flurstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer Nummer geführt werden, erfolgt keine Einzelbewertung der Flurstücke.
- Es liegt in der Teilungserklärung kein Grundrissplan des Spitzbodens vor, aus dem eine Zuordnung zu dem Bewertungsgegenstand hervorgehen würde. Im Rahmen der Wertermittlung wurden daher, neben dem PKW-Stellplatz, lediglich die mit Nr. 2 gekennzeichneten Räume im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss berücksichtigt.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß Angabe der Bauverwaltung nicht.
- Die Präsenz von Hausschwamm kann nicht eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.
- Es existiert für das Gebäude gemäß Teilungserklärung keine Hausverwaltung.
- Ob ein Mietsverhältnis besteht, kann nicht eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat und der Eigentümer diese Frage nicht beantwortet hat.
- Ob ein Gewerbebetrieb besteht, kann nicht eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat. Im Eingangsbereich sind jedoch zwei Firmenschilder feststellbar.
- Ob wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, kann nicht eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.
- Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.
- Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort)

## Prüfvermerk vom 07.11.2025, 13:41:55

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

### **Angaben zur Nachricht:**

#### **Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.**

Eingangszeitpunkt: 07.11.2025, 13:35:36  
 Absender: JÖRG SEBASTIANI  
 Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.82940df6-4951-4395-af91-193f01e996d6.6576  
 Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht Seligenstadt  
 Aktenzeichen des Empfängers: 43 K 14/25

Betreff der Nachricht:  
 Text der Nachricht:  
 Nachrichtenkennzeichen: hej\_1762518936035623e51b4-fc33-4e27-95ca-a9c083ec9c0a

### **Angaben zu den Dokumenten:**

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Anschreiben_digital_071125.pdf	pdf	nein				
Gutachten_43_K_14_25_Korrektur.pdf	pdf	nein				
Mitteilungen_43_K_14_25_Korrektur.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				