



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Bleichstraße 8
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Wahid Hossaini
M.Sc. - Wirtschaftsingenieurwesen/
Bauingenieurwesen
MBA - Internationales Immobilienmanagement
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, European Certification
EUcert CYF

Professional Member and Assessor of the Royal
Institution of Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Bleichstraße 8 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Seligenstadt
Abteilung Zwangsversteigerung
Klein Welzheimer Straße 1
63500 Seligenstadt



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

25-G-01002

Darmstadt, 08.05.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Grundbuch von Klein-Welzheim, Blatt 3035
Gemarkung Klein-Welzheim
Flur 2, Flurstück 233/1, Gebäude- und Freifläche



Wertermittlungstichtag: 28.01.2025
Qualitätsstichtag: 28.01.2025

Verkehrswert: 390.000 €

Umfang: 61 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 5x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Lage	9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	11
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	13
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung Einfamilienhaus	17
5.3 Baubeschreibung Fabrikgebäude	20
6. Flächenermittlung	23
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	23
6.2 Wohn-/Nutzfläche	23
6.3 Maß der baulichen Nutzung	24
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	25
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	25
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	27
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	28
8. Wertermittlungsverfahren	29
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	29
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
9. Bodenwertermittlung	30
10. Sachwertermittlung	33
10.1 Modell des Gutachterausschusses	34
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	34
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
10.4 Sachwertberechnung	41
11. Vergleichswertverfahren	43
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	44
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	44
11.3 Vergleichswertberechnung	47
12. Würdigung	49
13. Verkehrswert	50
14. Literaturverzeichnis	51
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	52
Anlage 2: Grundrisse und Schnitt	55
Anlage 3: Unwetterkarten	57
Anlage 4: Liegenschaftskarte	59
Anlage 5: Nebenfragen	60

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	63500 Seligenstadt, Kettelerstraße 103
Objektart:	Einfamilienhaus sowie Fabrikgebäude
Katasterangaben:	Grundbuch von Klein-Welzheim Gemarkung Klein-Welzheim Flur 2; Flurstück 233/1; Größe: 494 m ²
Wertermittlungsstichtag:	28.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Eintragung vorhanden, siehe Abschnitt 3.4 im Gutachten
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr (fiktiv) / RND:	Ca. 1955 (1975) / 20 Jahre (Einfamilienhaus)
Gebäudezustand:	Unterdurchschnittlich
Modernisierungszustand:	Keine Angabe
Vermietungszustand:	Keine Angabe
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 278 m ² , Fabrikgebäude: rd. 374 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 151 m ² Wohnfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäundefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
383.000 €	- 83.000 €	435.000 €	390.000 €	2.580 €/m ² 790 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art der Bewertungsobjekte:	Einfamilienhaus sowie Fabrikgebäude
Adresse:	Kettelerstraße 103, 63500 Seligenstadt
Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt Abteilung Zwangsversteigerung Klein Welzheimer Straße 1 63500 Seligenstadt
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	25-G-01002
Aktenzeichen des Amtsgerichts:	43 K 15/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung. Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.
Auftragsdatum:	10.12.2024
Wertermittlungsstichtag:	28.01.2025
Qualitätsstichtag:	28.01.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Seligenstadt vom 10.12.2024 Beschlüsse des Amtsgerichts Seligenstadt vom 28.10.2024 und vom 10.12.2024 Grundbuchauszug vom 29.10.2024 (zuletzt geändert am 29.10.2024) Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 21.11.2024 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch den Kreisausschuss Kreis Offenbach vom 27.11.2024
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 02.01.2025 Denkmalschutzauskunft über das Amt für Bau und Stadtentwicklung Seligenstadt vom 02.01.2025 Altlastenauskunft über das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Umwelt Darmstadt vom 03.01.2025 Immobilienmarktbericht Südhessen 2024; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise

Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises vom 07.05.2025

On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 07.05.2025

Bauakte, erhalten am 01.04.2025

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Seligenstadt vom 06.01.2025 und vom 10.01.2025

Zürs Hochwassergefährdung vom 02.01.2025

Starkregengefährdung vom 02.01.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche

Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

- Urheberrecht:** Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
- Datum der Ortsbesichtigung:** 28.01.2025 (09:00 Uhr – 09:15 Uhr)
- Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Herr Wahid Hossaini (Gutachter)
- Allgemeine Anmerkungen:** Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.
Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.
Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.
- Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 29.10.2024 (zuletzt geändert am 29.10.2024)
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Seligenstadt

Grundbuchbezirk: Klein-Welzheim

Band: -

Grundbuchblatt: 3035

Gemarkung: Klein-Welzheim

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	2	233/1	Gebäude- u. Freifläche	494 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 2: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Seligenstadt, 43 K 15/24); eingetragen am 29.10.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

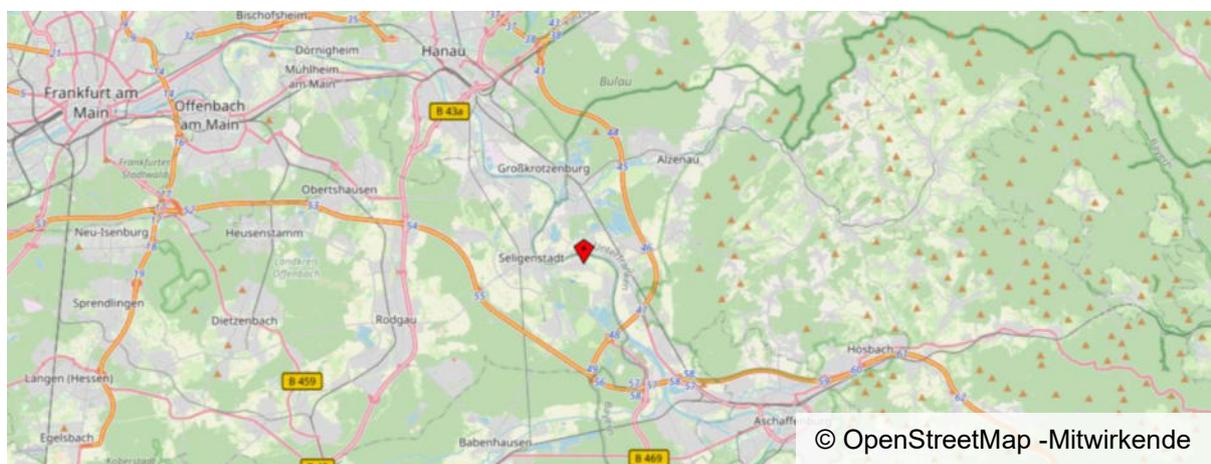
Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Offenbach
Ort / Stadt:	Seligenstadt
Einwohnerzahl und Prognose:	21.600 Einwohner, 700 EW/km ² Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung 7,1 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Offenbach: „hohe Chancen“ (bundesweiter Rang 48 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Hanau (Norden), Aschaffenburg (Südosten), Mainhausen (Süden), Rodgau (Südwesten), Obertshausen (Nordwesten)
Kaufkraftindex:	110,6 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,1 % (Kreis Offenbach, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 12/2024) 6,0 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 12/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahnen A 3 und A 45, die Bundesstraßen B 8 und B 469 sowie die Landstraßen L 2310, L 3065 und L 3121. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Seligenstadt. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Kompensatoren-Industrie (z. B. Fa. DEKOMTE de Temple Kompensator-Technik GmbH) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum des Seligenstädter Ortsteils Klein-Welzheim.

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Mehrere öffentliche Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 0,5

Grundschule in km: 1,0

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 3,0

weiterführenden Schule (Realschule) in km: 1,0

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 1,0

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 1,5

größeren Einkaufszentrum in km: 17,0

Medizinischen Nahversorgung in km: 1,5

Klinikum in km: 4,0

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,1

Stadtzentrum in km: 3,0

Autobahnanschluss in km: 5,0

ICE - Bahnhof in km: 16,0

Flughafen in km: 35,0

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Klein-Welzheim ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befindet sich der Main sowie mehrere Feldwege etc.

Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich in der Kerngemeinde Seligenstadt mit Kino, Schwimmbad etc.

Klein-Welzheim verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich in der Kerngemeinde Seligenstadt.

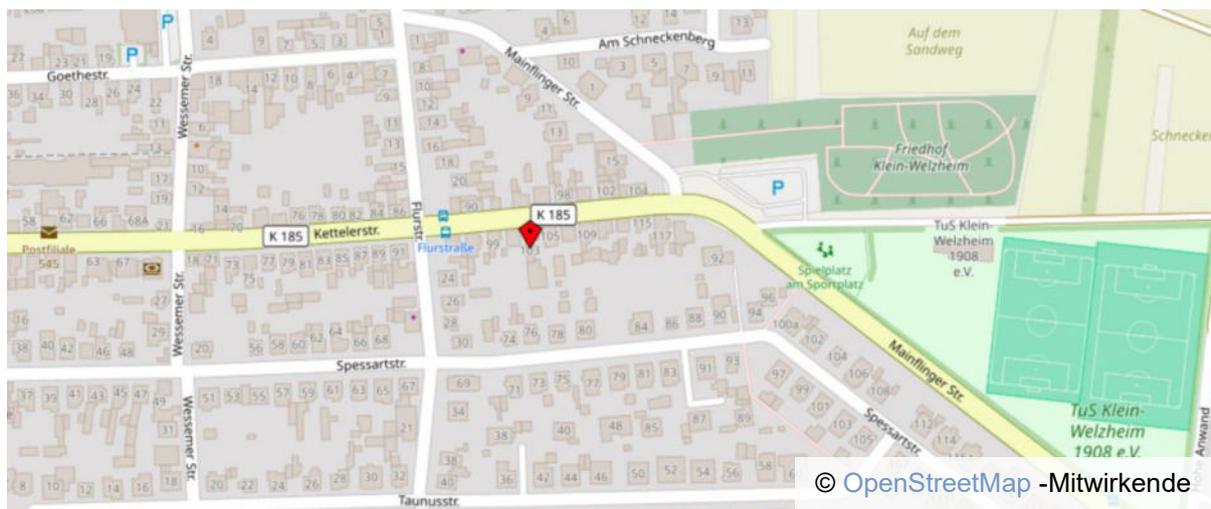
Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Durchfahrtsstraße „Kettelerstraße“, die überdurchschnittlich befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 15.01.2025) in einem Ausmaß über 65 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm (>55 dB(A)) liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem leicht erhöhten Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Gut
Infrastruktur:	Gut
Wohnlage:	Mittel

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 15.01.2025
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 15.01.2025
 Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 15.01.2025
 Openstreetmap, Abruf am 15.01.2025
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 15.01.2025
 etc.

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	Gemäß Bauunterlagen nach Süden fallend
Grundstücksgröße:	494 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	Rechteckig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	Rd. 41 m / rd. 12 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung. Ein Überbau kann dahingehend nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.
Ausrichtung:	Süden

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Kettelerstraße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Kettelerstraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Hauptstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag Ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss (Erdkabel) Telekommunikation (Telefon/Internet) Anschluss an zentralen Abwassersammler Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt Abteilung Umwelt Darmstadt vom 03.01.2025 bestehen folgende Eintragungen im Altlastenkataster:

Gemäß der Auskunft ist/war seit April 1954 ein Feintäschner zur Herstellung von Lederwaren auf dem Wertermittlungsgrundstück ansässig. Als Art der Fläche ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück Altstandort eingetragen. Der Betrieb wird der Branche „Lederwaren und Austauschstoffwaren, Herstellung / Lederverarbeitung (ohne Herstellung von Lederbekleidung und Schuhen)“ nach WZ2003 zugeordnet. Diese Branche wird der Klasse 3 von 5 (mäßiges Gefährdungspotential) und dem Wirtschaftszweig 3 von 5 (mäßiges Gefährdungspotential) zugeordnet. Der Status der Gesamtfläche wird als „Adresse / Lage überprüft (validiert)“ ausgewiesen. Demnach ist eine erste Überprüfung einer Altablagerung oder eines erfassten Altstandortes erfolgt (tatsächliche Nutzung einer Fläche, Betriebszeitraum o.ä.). Der Standort ist mit der heute gültigen Adresse und den Koordinaten lokalisiert. Der ausgewiesene Status beinhaltet jedoch keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

Allgemeiner Hinweis:

Im Altlastenverzeichnis ist zwar kein Betriebsende eingetragen, jedoch wird in den Eintragungen aus der Bauakte – u.a. in den dort aufgeführten Bauantragsverfahren – darauf hingewiesen, dass der Betrieb bereits vor über 20 Jahren aufgegeben wurde. Dies spiegelt sich ebenfalls in der Eintragung als Altstandort wider.

Hinweis zur Begrifflichkeit Altstandort:

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In die Altflächendatei wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in der Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei enthalten ist. Allein die Eintragung eines Grundstücks als Altstandort begründet noch keinen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

Laut Mitteilung des Kreisausschusses Offenbach (Fachdienst für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz) vom 20.04.2022 an die Stadt Seligenstadt werden auf dem Wertermittlungsgrundstück

wassergefährdende Stoffe gelagert. Weitere Informationen hierzu liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Wertung:

Ein möglicher Eingriff in den Boden wird voraussichtlich erst im Zuge einer Neubebauung des Grundstücks erforderlich. Eine Abschätzung der möglichen Sanierungskosten für die Bodenverunreinigung kann ausdrücklich nicht vorgenommen werden. Gegebenenfalls ist zur Bewertung einer potenziellen Gefährdung in diesem Zusammenhang ein entsprechendes Bodengutachten einzuholen.

Vor diesem Hintergrund wird der Eintragung derzeit keine wertrelevante Bedeutung beigemessen.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

gering

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	II-III

Chronologie der Bebauung / des Genehmigungsstands:

1962:

Die letzte gültige Baugenehmigung, für die sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude stammt aus dem Jahr 1962 und betrifft den Neubau eines Fabrikgebäudes. Genehmigt sind insgesamt ein Einfamilienhaus an der Kettelerstraße (undatiert) sowie ein eingeschossiger Fabrikbau, welcher bis auf drei Meter an die rückwärtige Grundstücksgrenze heranreicht. Es wird davon ausgegangen, dass das Einfamilienhaus in den 1950er-Jahren erbaut wurde (angenommenes Baujahr: 1955).

2018:

Im Jahr 2018 wurde eine Nutzungsänderung beantragt, um die ehemals gewerblich genutzten Flächen (Fabrikgelände) in Wohnraum umzuwandeln. Die zuständige Behörde hat dieses Vorhaben jedoch versagt. Geplant war ursprünglich die gesamte hintere Produktionsstätte in eine Wohneinheit umzubauen. Zusätzlich sollte im Obergeschoss des Zwischentraktes ein Fremdenzimmer dem hinteren Gebäudeteil zugeordnet werden, während die restlichen Flächen des Zwischentrakts zur Erweiterung der Wohnfläche des vorderen Gebäudes vorgesehen waren. Die Gründe zur Versagung des Bauvorhabens waren u.a. das sich das Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt (in Bezug auf die zulässige Bebauungsdichte, die überbaubare Grundstücksfläche etc.) und dieses für eine zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung einen störenden Präzedenzfall darstellt. Zusätzlich konnte der notwendige Stellplatznachweis nicht erfüllt und ebenfalls nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Zudem wurden die geplanten Wohnräume als nicht geeignet für eine gesunde Wohnnutzung bewertet.

2022:

Im Jahr 2022 erfolgte ein Bauantrag zum Umbau von zwei Wohneinheiten auf vier Wohneinheiten, welcher ebenfalls durch die Stadt – u.a. durch die o.g. Aspekte – versagt wurde. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass für die im Bauantrag für das Vorderhaus dargestellten zwei Wohneinheiten lediglich die Genehmigung für eine Wohneinheit vorliegt.

Für die durchgeführte Aufstockung des mittleren Gebäudeteils (undatiert) liegt ebenfalls keine Baugenehmigung vor, durchgeführt wurde die Baumaßnahme dennoch.

Tatsächliche Nutzung:

Das Einfamilienhaus ist in einer II-geschossigen, vollständig unterkellerten Bauweise errichtet. Das Fabrikgebäude ist I-geschossig und vollständig unterkellert errichtet. Zusätzlich wurde der Zwischentrakt aufgestockt. Baugenehmigungen zu dieser Aufstockung liegen nicht vor.

Gemäß den Einträgen aus der Bauakte – u.a. durch die dort enthaltenden Bauantragsverfahren – entspricht der vorgefundene Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung nicht vollumfänglich den planungsrechtlichen Bestimmungen und ist zudem bauordnungsrechtlich nicht vollumfänglich genehmigt bzw. genehmigungsfähig, siehe auch Erläuterungen zuvor. Im Rahmen der Wertermittlung kann daher die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen nicht vollumfänglich unterstellt werden. Zudem ist seitens des Sachverständigen nicht abschließend zu beurteilen, ob der Eigentümer – wie bereits zuvor – weitere Umbaumaßnahmen vorgenommen hat.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeiträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeiträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Seligenstadt vom 06.01.2025 und vom 10.01.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass für die genehmigte Bebauung ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablöse(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Amt für Bau und Stadtentwicklung der Gemeinde Seligenstadt am 02.01.2025 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Kreis Offenbach vom 27.11.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand. Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

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

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist - auch aufgrund der Außenbesichtigung – nicht abschließend zu beurteilen, ob das Einfamilienhaus vermietet oder eigengenutzt ist. Hinsichtlich des Fabrikgebäudes wurde gemäß den Eintragungen aus den vorliegenden Bauakten der Betrieb vor mehr als 20 Jahren aufgegeben.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

Miet- und Pachtverträge:

Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht bzw. nicht mehr vorhanden.

Wohnpreisbindung:

Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) handelt.

**Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:**

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Baubeschreibung Einfamilienhaus

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	Keine Angabe, ca. 1955
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Keine Angabe Belichtung/Besonnung: Keine Angabe Anzahl und Größe der Fenster: Keine Angabe Grundrissgestaltung: Keine Angabe
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	Vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus Pfanneneindeckung Dämmung: Keine Angabe Dampfsperre: Keine Angabe
Wände:	Außenwände: Massives Mauerwerk Innenwände: Keine Angabe Wandbelag: Keine Angabe
Geschossdecken:	Deckenhöhen ca. 2,05 m (KG), ca. 2,55 m (EG und OG) bzw. ca. 3,23 m (Spitzboden), Deckenbelag: Keine Angabe
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung, Baujahr unbekannt

Türen:	Hauseingangstüre aus: Keine Angabe Innentüren aus: Keine Angabe
Innentreppen:	Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Barrierefreiheit:	Keine Angabe
Elektroinstallationen:	Keine Angabe
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Keine Angabe Warmwasserversorgung: Keine Angabe
Sonstige Anlagen:	-
Energetischer Zustand:	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.</p> <p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.</p>
Besondere Bauteile/Anlagen:	-
Modernisierungen:	Keine Angabe
Außenanlagen:	<p>Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.</p> <p>Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Natursteinpflaster - Einfriedung straßenseitig: Hoftor - Einfriedung rückseitig: Keine Angabe
Baumängel / Bauschäden:	<p>Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verfärbte und beschädigte Fassade - Eingebeultes Regenwasserrohr - Beschädigte Fensterrahmen

- Risse an der Fassade
- Verrostetes Hoftor
- Uebene und vermooste Hoffläche

Diese Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen unterdurchschnittlichen Zustand sowie einen tendenziell unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der nicht bekannt gewordenen erfolgten wesentlichen energetischen Sanierungen – nicht abschließend zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß sachverständigen Einschätzungen nach Einsicht in die Bauakte, die formelle und materielle Legalität aller baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück nicht abschließend bestätigt werden kann. Siehe Abschnitt 3.5 im Gutachten. Zudem ist seitens des Sachverständigen nicht abschließend zu beurteilen, ob der Eigentümer – wie bereits zuvor – weitere Umbaumaßnahmen vorgenommen hat.

Zubehör:

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Da eine Begehung des Wertermittlungsobjekts nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

5.3 Baubeschreibung Fabrikgebäude

Art des Gebäudes:	Fabrikgebäude (Betriebswerkstätte mit Büros)
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss
Gewerbereinheiten:	1
Baujahr / Historie:	Ca. 1962
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Keine Angabe Belichtung/Besonnung: Keine Angabe Anzahl und Größe der Fenster: Keine Angabe Grundrissgestaltung: Keine Angabe
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	Vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus Pfanneneindeckung Dämmung: Keine Angabe Dampfsperre: Keine Angabe
Wände:	Außenwände: Massives Mauerwerk Innenwände: Keine Angabe Wandbelag: Keine Angabe
Geschossdecken:	Deckenhöhen ca. 3,20 m (KG) bzw. ca. 3,20 – 3,70 m (EG) Deckenbelag: keine Angabe
Fenster:	Keine Angabe
Türen:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Verglasung Innentüren aus: Keine Angabe
Innentreppen:	Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Barrierefreiheit:	Keine Angabe
Elektroinstallationen:	Keine Angabe
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Keine Angabe Warmwasserversorgung: Keine Angabe
Sonstige Anlagen:	-

Energetischer Zustand:	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.</p> <p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.</p>
Besondere Bauteile/Anlagen:	-
Modernisierungen:	Keine Angabe
Außenanlagen:	<p>Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.</p> <p>Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Natursteinpflaster - Einfriedung straßenseitig: Hoftor - Einfriedung rückseitig: Keine Angabe
Baumängel / Bauschäden:	<p>Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich: Diverse Beschädigungen und Putzabplatzungen an der Fassade.</p> <p>Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.</p> <p>Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.</p>
Beurteilung des baulichen Zustands:	<p>Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen unterdurchschnittlichen Zustand sowie einen tendenziell schlechten Ausstattungsstandard auf.</p> <p>Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der nicht bekannt gewordenen erfolgten wesentlichen energetischen Sanierungen nicht abschließend zu beurteilen.</p>

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis: Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird seitens des Sachverständigen der Abriss des bestehenden Fabrikgebäudes unterstellt. Laut Bauunterlagen wurde das dortig ansässige Gewerbe bereits vor mehr als 20 Jahren aufgegeben. Da im Jahr 2018 eine Umnutzung der Gewerbeeinheit zur Wohnnutzung – welche abgelehnt wurde – beantragt wurde, sowie unter den Umständen, dass über dem Zwischentrakt des Fabrikgebäudes illegal aufgestockt wurde, ist nicht mehr von einer Aufnahme des ursprünglichen Betriebs auszugehen. Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 10.3 des Gutachtens.

Hinweis:

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß sachverständigen Einschätzungen nach Einsicht in die Bauakte, die formelle und materielle Legalität aller baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück nicht abschließend bestätigt werden kann. Siehe Abschnitt 3.5 im Gutachten. Zudem ist seitens des Sachverständigen nicht abschließend zu beurteilen, ob der Eigentümer – wie bereits zuvor – weitere Umbaumaßnahmen durchgeführt hat.

Zubehör:

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Da eine Begehung des Wertermittlungsobjekts nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung/ Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Hinweis: Dem Sachverständigen konnten keine Planunterlagen zu dem ursprünglichen Bau des Einfamilienhauses vorgelegt werden. Die vorliegenden Pläne zum Einfamilienhaus wurden im Rahmen der Antragsstellung zur abgelehnten Umnutzung der Gewerbeeinheiten in Wohnen bei der Bauaufsicht eingereicht. Es ist daher seitens des Sachverständigen nicht abschließend zu beurteilen, ob sich die vorliegenden Grundrisse auch auf die genehmigten Gegebenheiten beziehen.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes (Einfamilienhaus) beläuft sich auf rd. 278 m². Die BGF des Nebengebäudes (Fabrikgebäude) beträgt rd. 374 m².

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf Basis der vorliegenden Pläne überschlägig ermittelt und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

Wohnfläche Einfamilienhaus: rd. 151 m²

Mietfläche Fabrikgebäude: rd. 307 m²

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 185 m² ergeben sich die Flächenfaktoren zu rd. 0,82 (exkl. Nutzflächen), welche unter Beachtung des Objektalters sowie der Bauweise plausibel erscheinen.

Hinweis/Klarstellung:

Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: § 2 Abs. 4 HBO

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen.“

Vollgeschossprüfung Einfamilienhaus

Kellergeschoss (unterirdisch)				→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe: 2,55 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss	Tats. Höhe: 2,55 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
				Σ:	2 Vollgeschosse

Hinweis: Aufgrund der Informationen aus der Bauakte über zwischenzeitlich illegal durchgeführte Bautätigkeiten sowie der lediglich stattgefundenen Außenbesichtigung wird seitens des Sachverständigen im Rahmen des vorliegenden Gutachtens auf eine Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl verzichtet.

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8,9,10}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Auf das Gesamtjahr 2024 betrachtet, schrumpfte die Wirtschaft insgesamt um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr (preis-, saison- und kalenderbereinigt), was ein weiteres Jahr der wirtschaftlichen Stagnation bedeutet. Laut dem stellvertretenden Leiter des ifo Zentrums für Makroökonomie und Befragungen sowie des Leiters der Konjunkturprognosen, Prof. Dr. Timo Wollmershäuser, sei „im Moment noch nicht klar, ob es sich bei der derzeitigen Stagnationsphase um eine vorübergehende Schwäche oder um eine dauerhafte und damit schmerzhaft Veränderung der Wirtschaft handle.“

Aufgrund der derzeit hohen Unsicherheit bei wirtschaftlichen Prognosen zeigt das ifo-Institut zwei mögliche Szenarien auf:

1. Szenario (Basisszenario: Schleppende Entwicklung): Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt aufgrund struktureller Faktoren schwach. Die Verlagerung industrieller Produktion ins Ausland sowie eine anhaltend geringe Investitionsdynamik führen zu einer schleichenden Deindustrialisierung. Dies geht mit einem schwachen Produktivitätswachstum einher, da die Wertschöpfung aus hochproduktiven Industriesektoren zunehmend durch Wertschöpfung in Dienstleistungsbereichen mit einem niedrigeren Produktivitätswachstum ersetzt wird. Die Arbeitslosigkeit steigt vorübergehend an, da freigesetzte Industriearbeitskräfte nicht unmittelbar in den Dienstleistungssektor integriert werden können (2024: 6,0 %, Prognose 2025: 6,3 %; Prognose 2026: 6,2 %). Das BIP wächst in den kommenden zwei Jahren nur moderat um 0,4 % (2025) bzw. 0,8 % (2026). Während der private Konsum aufgrund steigender Einkommen stabil bleibt, dämpft eine weiterhin hohe Sparquote die wirtschaftliche Dynamik. Die Baukonjunktur dürfte nach der Schwächephase im laufenden Jahr wieder leicht zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

2. Szenario (optimistischeres Alternativszenario): Im optimistischeren Alternativszenario bleibt der Standort Deutschland für Unternehmen attraktiv, da Produktionskapazitäten nur vorübergehend geringer ausgelastet sind und keine Deindustrialisierung einsetzt. Der Strukturwandel führt nicht nur zum Rückgang veralteter Technologien, sondern schafft auch neue Produktionsstrukturen im verarbeitenden Gewerbe. Voraussetzung dafür sind jedoch wirtschaftspolitische Maßnahmen wie sinkende Steuer- und Energiekosten, Bürokratieabbau sowie der Ausbau der Infrastruktur und des Arbeitskräftepotenzials. Durch die verbesserte Wettbewerbsfähigkeit nehmen Investitionen und Exporte zu, während die wirtschaftspolitische Unsicherheit abnimmt. Dies fördert das Produktivitätswachstum und beschleunigt die wirtschaftliche Erholung. Die Arbeitslosigkeit steigt vorübergehend nur marginal an und sinkt dann im Vergleich zum Basisszenario deutlich (Prognose: 2025: 6,1 %, Prognose 2026: 5,6 %). Das BIP wächst in den kommenden zwei Jahren mit 1,1 % (2025) bzw. 1,6 % (2026) doppelt so stark wie im vorher beschriebenen Basisszenario. Zudem gewinnt der private Konsum an Dynamik, da Arbeitseinkommen steigen und die Sparquote sinkt. Auch die Baukonjunktur stabilisiert sich und leistet im Prognosezeitraum einen positiven Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. Januar 2025

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 31. Januar 2025

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025

⁵ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 12. Dezember 2024

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q4 2024

⁷ Colliers, City Survey Q4 2024

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.01.2025

⁹ Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

¹⁰ Daten teilweise im Zeitraum der Gutachtenbearbeitung und somit nach dem Wertermittlungsstichtag

Inflation:

In beiden Szenarien nimmt der Inflationsdruck gleichermaßen ab, wobei für das Jahr 2025 eine unveränderte Inflationsrate von 2,3 % prognostiziert wird, bevor erst im Jahr 2026 eine Senkung auf 2,0 % erwartet wird. Die stagnierende Inflationsrate im Jahr 2025 ist auf preistreibende Sondereffekte wie die Verteuerung des Deutschlandtickets, des Briefportos und der privaten Krankenversicherung zurückzuführen. Im weiteren Verlauf fallen die Lohnzuwächse im optimistischeren Alternativszenario zwar höher aus als im Basisszenario, jedoch bleiben die realen Lohnstückkosten in beiden Szenarien auf einem ähnlichen Niveau. Die höheren Löhne werden durch Produktivitätssteigerungen ausgeglichen, sodass kein zusätzlicher Inflationsdruck entsteht.

Gemäß Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 31. Januar 2025 wird die Inflationsrate im Januar 2025 voraussichtlich bei 2,3 % (Kerninflation bei 2,9 %) im Vergleich zum Vorjahresmonat liegen. Die Verbraucherpreise verzeichnen nach aktuellem Kenntnisstand im Januar 2025 einen Rückgang um 0,2 % im Vergleich zum Vormonat.

Auf das Gesamtjahr 2024 betrachtet, veröffentlicht das Statistische Bundesamt in der Pressekonferenz am 15. Januar 2025 einen Rückgang der preisbereinigten Bauinvestitionen i. H. v. insgesamt 3,5 % gegenüber 2023. Besonders betroffen waren die nichtstaatlichen Bauinvestitionen, die mit -4,3 % bereits das vierte Jahr in Folge sanken. Hauptgrund dafür waren die weiterhin hohen Baukosten, die trotz nachlassender Preisdynamik auf einem sehr hohen Niveau verblieben und seit 2019 insgesamt um rund 40 % gestiegen sind. Besonders stark war der Rückgang im Wohnungsbau mit -5,0 %, während die nichtstaatlichen Investitionen in Nichtwohnbauten, wie Fabriken und Bürogebäude, um 2,6 % zurückgingen. Im Gegensatz dazu stiegen die staatlichen Bauinvestitionen, insbesondere für Sanierungs- und Infrastrukturmaßnahmen um 1,2 % an. Die Investitionen in Ausrüstungen, insbesondere Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sanken um 5,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Der private Konsum ist weiterhin schwach und stieg im Jahr 2024 um lediglich 0,2 % im Vorjahresvergleich. Die Staatsausgaben hingegen zeigen mit +2,6 % einen deutlichen Anstieg, was die Konsumausgaben insgesamt etwas stabilisiert.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft spiegelt sich die schwierige wirtschaftliche Lage wider. Im Betrachtungszeitraum (Januar bis November 2024 gegenüber dem Vorjahr) wurde ein leichter Anstieg der preisbereinigten Importe um 0,2 % verzeichnet, wohingegen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 0,8 % zurückgingen. Besonders betroffen waren die Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen. Regional entwickelten sich die Exporte jedoch unterschiedlich: Während die Ausfuhren in die USA zunahmen, gingen sie in die EU-Staaten und insbesondere nach China zurück. Gleichzeitig konnte China seinen Weltmarktanteil bei Produkten, die auch für Deutschland zu den wichtigsten Exportgütern zählen (z. B. Kraftfahrzeuge, Maschinenbauprodukte), weiter ausbauen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen zwischen November 2023 und November 2024 um 3,1 %, wobei die Preise für Ausbauarbeiten (bspw. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen) im November 2024 mit + 3,8 % im Vergleich zum Vorjahresmonat deutlich stärker stiegen als die Preise für Rohbauarbeiten (bspw. Beton- und Mauerarbeiten), welche im Betrachtungszeitraum lediglich um 2,0 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 einen Rückgang von 3,8 %, nachdem das erste Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen noch mit einem Plus von 2,5 % gegenüber dem Vorquartal abschloss. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe (ohne Bau) sank deutlich um 3,0 %. Noch deutlicher war der Rückgang der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe mit einem Rückgang von 3,8 %. Die Bereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie Unternehmensdienstleister zeigten hingegen eine stagnierende Entwicklung.

Aktuelles:

Zwei politische Ereignisse prägen derzeit die weltweite Aufmerksamkeit und könnten die Wirtschaft sowie den Immobilienmarkt maßgeblich beeinflussen:

Zum einen der Wahlsieg von Donald Trump bei den US-Präsidentschaftswahlen am 5. November 2024, einhergehend mit seinem Amtsantritt als US-Präsident am 20. Januar 2025 bringen bereits erste Anzeichen für mögliche Veränderungen in der US-Außen- und Wirtschaftspolitik mit sich. Zum anderen die politische Krise in Deutschland nach der Auflösung der Ampelkoalition. Nach der Entlassung von Finanzminister Christian Lindner am 6. November 2024 zog die FDP ihre Minister aus der Regierung zurück. Bundeskanzler Olaf Scholz stellte im Dezember 2024 die Vertrauensfrage und agiert bis zu den Neuwahlen am 23. Februar 2025 als Minderheitsregierung.

Beide politischen Entwicklungen schaffen Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Richtungswechsel und deren Einfluss auf Investitionen, Finanzierungsbedingungen sowie das Vertrauen der Marktakteure. Es bleibt weiter abzuwarten, inwieweit diese Ereignisse das wirtschaftliche Umfeld und den Immobilienmarkt mittel- bis langfristig prägen werden.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt beendete das Jahr 2024 mit dem stärksten Quartal seit zwei Jahren und erzielte jahresübergreifend ein Transaktionsvolumen von 35,3 Milliarden Euro – ein Plus von 14 % im Vergleich zum Vorjahr. Das starke vierte Quartal weckt Hoffnungen für 2025, jedoch bleiben geopolitische Unsicherheiten, wie beispielsweise der Regierungswechsel in den USA oder die Bundestagswahl in Deutschland, wichtige zu beobachtende Risikofaktoren. Dennoch hat der Markt bewiesen, dass er mit Herausforderungen umgehen kann, wie das moderate Wachstum 2024 verdeutlicht. Entscheidend für 2025 wird eine risikoadjustierte Investitionsstrategie sein, gestützt durch den erwarteten Zinssenkungskurs der Zentralbanken. Unter diesen Bedingungen wird eine moderate Markterholung mit einem Wachstum von 13 bis 19 % auf bis zu 42 Milliarden Euro erwartet.

Die Europäische Zentralbank hat am 30.01.2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im Sommer 2024 die Leitzinsen gesenkt. Der Einlagezins verringert sich um 0,25 % von 3,00 auf 2,75 %. Für die Investmentmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz aller politischen und konjunkturellen Unsicherheiten nach wie vor die stärkste Triebfeder. So stabilisiert ein niedriges Zinsniveau nicht nur die Werte, sondern erleichtert auch die Aufnahme des für größere Investments benötigten Fremdkapitals. Weitere Zinssenkungen können der schwächelnden Konjunktur hierbei die notwendigen Impulse verleihen, ohne dass kurzfristig eine erneute Inflationsgefahr drohen würde. Gemäß Prognosen wird die Europäische Zentralbank auch 2025 an der Zinsschraube drehen. Laut JLL deutet aktuell einiges auf ein Absinken des Einlagezinses auf um die zwei Prozent bis Ende 2025 hin. Dies wären dann rund 75 Basispunkte weniger als der aktuelle Wert. Durch den Anstieg der Stimmung im Finanzierungsmarkt hat sich das Plus hinsichtlich einer Einschätzung der finanzierenden Institute im letzten Quartal des Jahres 2024 verfestigt. Resultierend aus der Aufhellung dieses Indikators in Kombination mit einem wieder attraktiveren Zinsumfeld sollten Kreditausreichungen zunehmen, sodass Investoren künftig auch wieder mit einem größeren Fremdkapitalhebel agieren können.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich 2024 ein differenziertes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten 2024 ein Transaktionsvolumen von 7,9 Milliarden Euro und somit ein Plus von 8 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders das vierte Quartal sticht mit 3,1 Milliarden Euro - und somit mit 40 % des Jahresergebnisses - hervor.

Das Transaktionsvolumen im Büroimmobilienmarkt wuchs um rd. 6 % gegenüber dem Vorjahr mit rd. 5,5 Milliarden Euro, blieb aber hinter anderen Segmenten zurück. Großtransaktionen waren rar, jedoch nahm die Gesamtzahl der Transaktionen um 19 % gegenüber 2023 zu. Die Spitzenmieten im Büroimmobilienmarkt stiegen laut Colliers in sechs der Top-7-Lagen - Berlin, München, Hamburg,

Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart - erneut gegenüber dem Vorjahr an, wobei gerade in München (53,50 €/m², +11 %) und Düsseldorf (43,00 €/m², +8 %) der Anstieg deutlich war. Gleichzeitig überschritt die Leerstandsquote zum Jahresende 2024 erstmals seit 2013 mit 7,3 % die 7 %-Marke.

Einzelhandelsimmobilien erzielten 2024 ein Transaktionsvolumen von knapp 5,6 Milliarden Euro. Besonders Supermärkte und Fachmarktprodukte waren dabei im vergangenen Jahr gefragt und machten fast 40 % des Volumens aus. Im Einzelhandelssegment setzten innerstädtische Warenhäuser und Shoppingcenter 2024 auf Transformation und Repositionierung. Gerade durch die Wiederbelebung der Innenstädte aufgrund des internationalen Städtetourismus versuchten Eigentümer und Investoren bei Einkaufszentren die strukturellen Herausforderungen mit erlebnisorientierten Konzepten anzugehen.

Der Wohnimmobilienmarkt dominierte 2024 mit 10,5 Milliarden Euro Transaktionsvolumen (30 % Marktanteil). Gerade das vierte Quartal war mit einem Transaktionsvolumen von 3,9 Milliarden Euro das transaktionsstärkste Quartal seit Anfang 2022. Steigende Mieten und hohe Belegungsquoten stärkten die Erträge, während im Wohnungsmarkt der Wohnraumneubau durch einen Rückgang der Baugenehmigungen um - 22,1 % bei Einfamilienhäusern, - 12,7 % bei Zweifamilienhäusern sowie - 22,4 % bei Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr weiterhin unter Druck blieb.

Trotz Unsicherheiten zeigt der deutsche Immobilienmarkt 2024 insgesamt positive Tendenzen. In den sieben größten Immobilienhochburgen wurden 16,8 Milliarden Euro (+ 39 % gegenüber dem Vorjahr) investiert. Besonders Berlin profitierte mit einem Transaktionsvolumen von 6,1 Milliarden Euro (+50 %) stark, gefolgt von München (3,2 Milliarden Euro) und Hamburg (2,4 Milliarden Euro).

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt zum Ende des Jahres 2024 wieder leicht positive Tendenzen. Die Zinssenkungen der EZB waren ein wichtiges Signal an den Markt und haben die Planbarkeit der Finanzierung für Investoren verbessert.

Aussicht 2025:

Im Jahr 2025 könnte laut JLL, Druck auf die Renditen entstehen. Durch die deutlich verbesserten Finanzierungsbedingungen steigt gemäß Prognosen der Wettbewerb um Topimmobilien unter den Käufern in allen Assetklassen. Gleichzeitig werden die Renditen insbesondere im Bereich Wohnen, Logistik-Industrie und in den lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien tendenziell nach unten zeigen, vor allem bei weiteren Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank. Gemäß Einschätzungen werden die Vermietungsmärkte 2025 das Fundament und die Basis der Investmentmärkte bilden. Abschließend betrachtet bleibt die Erholung des deutschen Immobilienmarkts zwar insgesamt zäh, jedoch wird das Jahr 2025 als günstiger Zeitpunkt prognostiziert, um als Kapitalanleger / Investor in gut positionierte und nachhaltige Immobilien zu investieren und somit vom Aufwärtspotential des beginnenden neuen Zyklus zu profitieren.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für den Landkreis Offenbach zeigt eine moderate Entwicklung in den letzten Jahren. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Offenbach registrierten Kaufverträge stieg von 2014 bis 2019 (von 3.500 bis 4.000), jedoch sanken diese von 2019 bis 2023 (von rd. 4.000 auf 2.400). Die durchschnittlichen Kaufpreise zeigen bis zum Jahr 2022 eine überwiegend steigende Tendenz (bis max. 21,5 % Steigerung gegenüber dem jeweiligen Vorjahr). Im Jahr 2023 konnte erstmals ein Rückgang der Preisentwicklung im Landkreis Offenbach festgestellt werden (bis zu - 10,7 % gegenüber dem Vorjahr). Zu dem Jahr 2024 liegen dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag noch keine Kennzahlen vor.

Es stehen zum Abrufdatum 28.01.2025 nur wenige vergleichbaren Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzuelle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Des Weiteren findet das Vergleichswertverfahren ergänzend Anwendung. Jedoch ist dieses aufgrund mangelnder Anzahl an Vergleichspreisen zur Plausibilisierung nur bedingt anwendbar.

9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 7410002) zum Stichtag 01.01.2024 bei 775 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	-
GFZ:	-
GRZ:	-

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	775 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	28.01.2025	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung circa ein Jahr zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	494 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			775

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt. Der Anpassungsfaktor ergibt sich zu 1,00.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 775 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 233/1	Baureifes Land	494	Ja	775,00	382.850 €
Bodenwert (gesamt):						382.850 €
Bodenwert (gesamt, gerundet):						383.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 78 % und ist im oberen Bereich der Bandbreite. Dieser wird jedoch unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes, der Lage und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

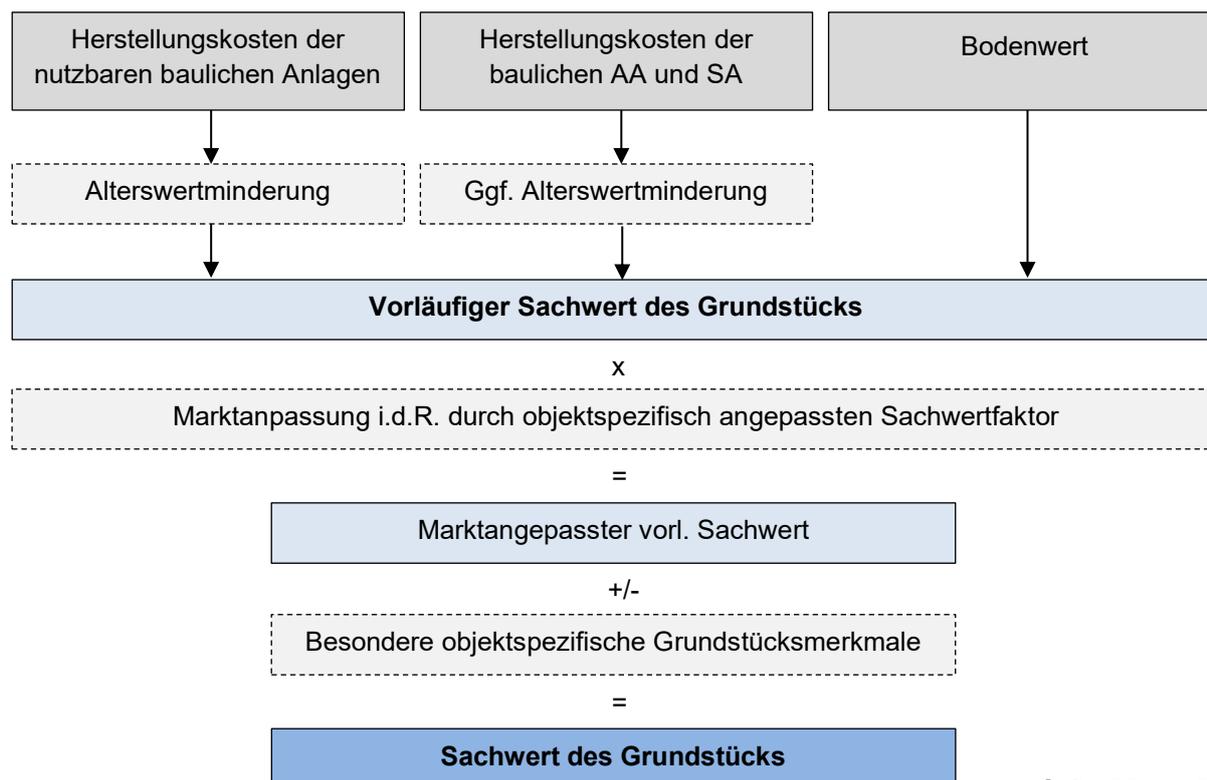
10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Entsprechend wird auf die Rahmenbedingungen der Sachwertrichtlinie (SW-RL) abgestellt.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Stichtag:	01.01.2022
Untersuchungszeitraum	2022 bis 2023
Kaufpreise:	unter 900.000 €
Standardstufe:	> 2,0
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	aktueller Index (quartalsweise)
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277 i.d.F. von 1987/2005
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (gem. Leitfaden I) – abweichende Regelung zu ImmoWertV 2021)
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	20 – 70 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Nebengebäude:	Pauschaler Zeitwert
Außenanlagen:	Pauschaler Prozentsatz (5 % - 8 %)
Bodenwert:	BRW für unbebaute Grundstücke ± Zu-/Abschläge
Bodenwertanteil am Kaufpreis:	10 bis 85 %

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes (Einfamilienhaus) beläuft sich auf rd. 278 m² (vgl. Punkt 6.1).

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 705 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.01, Standardstufe 1,50). In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 und unter

Berücksichtigung der dort beschriebenen hohen Schwankungsbreite in der Auswertung wird – abweichend vom Sachwertmodell (Standardstufe $\geq 2,0$) – eine objektbezogene Anpassung der Standardstufe auf 1,5 vorgenommen. Diese Anpassung erfolgt aufgrund des zuvor beschriebenen Zustands, der Ausstattungsmerkmale des Wertermittlungsobjekts sowie des Hinweises im Immobilienmarktbericht, dass entsprechend objektbezogene Zu- und Abschläge an der Standardstufe im Einzelfall markt- und sachgerecht vorzunehmen sind. Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird seitens des Sachverständigen aufgrund einer vorsichtigen Wertermittlung und im Einklang mit der Sachwertrichtlinie ein Aufschlag von 2 % für den Spitzboden vorgenommen. Dieser konnte im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) nicht besichtigt werden, wodurch dem Sachverständigen keine Informationen über den Ausbauzustand sowie die Nutzbarkeit der Fläche vorliegen.

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, **wertbeeinflussenden Bauteile** werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als durchschnittliche Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	7 – 10 %

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen zu innerhalb der letzten 15 Jahren erfolgten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen vor. Demnach werden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine Modernisierungspunkte vergeben.

Das Wertermittlungsobjekt (Einfamilienhaus) wurde ca. 1955 errichtet. Informationen zum genauen Jahr der Errichtung standen dem Sachverständigen nicht zur Verfügung. Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, des Gebäudezustands, der Standardstufe, der Bauweise sowie unter Berücksichtigung der Modellkonformität (siehe Ableitungsmodell des Sachwertfaktors), wird eine fiktive Restnutzungsdauer von 20 Jahren als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,29$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 71 %.

10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Bodenrichtwertbereich ab 700 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 492.000 € liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei 1,13.

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich ab 700 €/m² sind folgende Durchschnittswerte:

-	Vorläufiger Sachwert:	654.000 €
-	Grundstücksgröße:	520 m ²
-	Bodenrichtwert:	830 €/m ²
-	Restnutzungsdauer:	30 Jahre
-	Standardstufe:	2,5
-	BGF:	370 m ²
-	Wohnfläche:	160 m ²
-	Bodenwertanteil:	63 %
-	Gebäundefaktor:	4.470 €/m ² (2.310 - 7.180 €/m ²)

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen

Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen / Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Restnutzungsdauer

Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt etwa eine kleinere Grundstücksfläche, einen niedrigeren Bodenrichtwert, einen niedrigeren vorläufigen Sachwert, eine niedrigere Standardstufe, niedrigere wirtschaftliche Restnutzungsdauer und eine niedrigere Größe (BGF, WoFI) auf.

Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass zum Wertermittlungsstichtag – bedingt durch eine auf gestiegene Zinsen und hohe Baukosten zurückzuführende stark zurückgegangene Erschwinglichkeit von Immobilien – die Nachfrage nachgegeben hat und dahingehend ein Käufermarkt vorherrscht. Dieser Umstand ist ebenfalls im Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 492.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten – ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,05 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen

Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Freilegungskosten Fabrikgebäude und Aufstockung:

Das Einfamilienhaus besitzt ein Nebengebäude. Bei diesem Nebengebäude handelt es sich um ein Fabrikgebäude (Betriebswerkstätte mit Büros), siehe hierzu Abschnitt 5.3 im Gutachten. Dieses besitzt eine BGF von rd. 374 m², siehe hierzu Abschnitt 6.1 im Gutachten. Zudem wurde der Zwischentrakt, zwischen dem Einfamilienhaus und dem Fabrikgebäude, ohne Baugenehmigung aufgestockt. Diese Aufstockung besitzt eine BGF von rd. 110 m².

In einem Schreiben des Kreisausschusses Kreis Offenbach vom 27.09.2022 wurde dem Eigentümer hinsichtlich der Aufstockung folgendes mitgeteilt:

„...Die Stadt machte zudem geltend, dass auch für die Aufstockung des mittleren Gebäudeteils keine Baugenehmigung vorliegt und sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt, da auf den angrenzenden Grundstücken keine Wohnbebauung oder anderweitige Hauptnutzung mit vergleichbarer Bebauungstiefe und vergleichbarer Grundstücksausnutzung (GRZ und GFZ) vorhanden ist. Der bestehende Bestandschutz gilt demnach nur für den 1962 genehmigten Fabrikneubau, während eine Wohnbebauung mit dieser Bebauungstiefe und Ausnutzung einen nicht erwünschten Präzedenzfall schaffen würde.“

Folglich handelt es sich bei der Aufstockung um eine illegal durchgeführte bauliche Maßnahme, welche demnach abzureißen / rückzubauen ist.

Hinsichtlich des Fabrikgebäudes teilte das Amt für Bau und Stadtentwicklung der Stadt Seligenstadt im Rahmen eines Bauantrages des Eigentümers zur Umnutzung der gewerblichen Flächen in Wohnraum mit Schreiben vom 11.08.2022 dem Kreisausschuss Kreis Offenbach folgendes mit:

„Der aus der Bebauung erkennbare Maßstab für die einheitlich ausgebildete nähere Umgebung ist eindeutig ablesbar und eng anzusehen. Das 1962 als Fabrikneubau genehmigte Gebäude fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der Umgebung ein. In der unmittelbaren Nähe sind in den rückwärtigen Bereichen keine vergleichbaren Hauptnutzungen vorhanden. Darüber hinaus bestehen keine baulichen Anlagen, welche den vorhandenen Maßstab rechtfertigen können. Vielmehr ist in dem gesamten Block der näheren Umgebung eine gut ausgebildete, gärtnerisch gestaltete Grünfläche vorzufinden. Dies wird durch die abweichende Ausführung – teilweise zweigeschossiger Bau – noch verstärkt. Der gesamte Anbau beansprucht fast die dreifache Fläche der benachbarten Wohngebäude. Die erteilte Baugenehmigung kann den seinerzeit vorhandenen Rechtsgrundlagen und dem Bedarf an Produktionsflächen geschuldet sein. Dieses Maß der baulichen Nutzung prägt die vorhandene Bebauung nicht, vielmehr erscheint es als Fremdkörper in den harmonisch gebildeten Gartenflächen der Umgebung.“

Nach allgemeiner Rechtsprechung verlieren ein Altbestand, der vernichtet, oder eine Nutzung, die aufgegeben worden ist, nicht automatisch die prägende Kraft, von der § 34 Abs. 1 BauGB es abhängen lässt, wie weit der Bezugsrahmen reicht. Die Prägung dauert fort, solange mit einer Wiederbebauung oder einer Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen ist. Innerhalb welcher zeitlichen Grenzen Gelegenheit besteht, an die früheren Verhältnisse anzuknüpfen, richtet sich nach der Verkehrsauffassung. Durch die Aufgabe des Betriebes vor etwa 20 Jahren, sowie die bereits 2018 beantragte und illegal ausgeführte Nutzungsänderung in Wohnen und die damit einhergehende nicht genehmigte Aufstockung des mittleren Gebäudeteils ist nicht mehr von einer Wiederaufnahme des ursprünglich genehmigten Gewerbebetriebs zu rechnen.“

Da das Vorhaben zudem, in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und unabhängig von seiner Nutzungsart, den vorhandenen Rahmen in unangemessener Weise überschreitet, treten dadurch bodenrechtliche Spannungen auf. Die gebotene Rücksichtnahme und nachbarschützende Wirkung fehlen. Unter Betrachtung allen zur Verfügung stehenden Hilfskriterien zur Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung können keine erleichternden Maßfaktoren definiert werden. Die Größe der Gebäude, die vollständige Versiegelung, die GRZ/GFZ sowie die fast vollständige Grenzbebauung der westlichen Grundstücksgrenze in erheblicher Höhe, sprengen das vorhandene Maß der baulichen Nutzung der Umgebung.“

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist seitens des Sachverständigen von einem Abriss des bestehenden Fabrikgebäudes auszugehen. Aufgrund der seit vor über 20 Jahren aufgegebenen gewerblichen Nutzung und der 2018 beantragten sowie illegal ausgeführten Aufstockung und der damit zusammenhängenden tlw. Nutzungsänderung in Wohnnutzung ist nicht mehr von einer Wiederaufnahme des ursprünglichen Betriebs auszugehen. Zusätzlich fügt sich das Gebäude hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein, wodurch es sich aus heutiger Sicht als Fremdkörper darstellt. Ungeachtet dieser Tatsachen befindet sich das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Aufgrund der genannten Aspekte wird seitens des Sachverständigen im Rahmen der Wertermittlung ein Abriss des Fabrikgebäudes sowie der Aufstockung unterstellt.

Die für den Rückbau / Abriss der Aufstockung sowie des Fabrikgebäudes erforderlichen Kosten können seitens des Sachverständigen nur grob geschätzt werden. Erst im Zuge einer Ausschreibung kann Klarheit hinsichtlich tatsächlich anfallender Kosten entstehen.

Freilegungskosten bestehen aus Abrisskosten einschließlich damit einhergehender Nebenkosten wie Genehmigungskosten, Kosten für Sicherungsmaßnahmen, Kosten für Umverlegung von Leitungen / Kabeln, Kosten der Entleerung / Entgasung von Öltanks, Kosten der Sperrmüllentsorgung, Folgekosten auf Nachbargrundstücken (z.B. bei gemeinsamer Giebelwand) und Kosten für Baustrom / Bauwasser / Bauleitung.

Basierend auf Literaturangaben sowie Erfahrungswerten liegen die Abrisskosten zwischen 120 und 170 €/m² BGF. Im vorliegenden Fall werden aus Sicht des Sachverständigen 140 €/m² als plausibel erachtet und in Ansatz gebracht. In diesem Kostenansatz wurden seitens des Sachverständigen auch die voraussichtlichen Kosten für Maßnahmen berücksichtigt, die nach dem Abriss im Übergangsbereich zwischen dem Einfamilienhaus und dem Zwischentrakt erforderlich werden könnten. Zudem sind mögliche Kosten im Zusammenhang mit dem Altstandort und potenziell vorhandenen wassergefährdenden Stoffen implizit eingeflossen.

Fabrikgebäude und Aufstockung (gesamt rd. 484 m² BGF):

$$484 \text{ m}^2 \times 140 \text{ €/m}^2 = 67.760 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 68.000 \text{ €}$$

Die in Abzug gebrachten Abrisskosten liegen demnach bei rd. 68.000 € und bewegen sich in einer üblichen Größenordnung.

Aufschüttung und Herstellung einer nutzbaren Fläche:

Im Anschluss an den Abriss ist die Abrissfläche für eine nutzbare Fläche (beispielsweise als Gartenfläche) vorzubereiten/herzustellen. Da u.a. durch den Abriss der Kellerflächen eine Baugrube entsteht, sind mehrere bauliche und gärtnerische Maßnahmen erforderlich, um die Fläche sinnvoll zu gestalten und zu stabilisieren. Hierzu können beispielsweise die Freilegung der Fläche (verbleibende Baureste, Schutt oder Bewuchs entfernen), Verdichtung der Fläche (Tragfähigkeit und

Setzungssicherheit gewährleisten), Planierung der Fläche (gleichmäßiges Höhenniveau schaffen), Humusierung der Fläche (eine Schicht fruchtbarer Erde und somit die Grundlage für Begrünung oder Bepflanzen schaffen), Begrünung / Bepflasterung der Fläche etc. aufgezählt werden. Ebenso können weitere Maßnahmen je nach Nutzungskonzept folgen, um die Fläche funktional und optisch ansprechend zu gestalten.

Die skizzierten Kosten für die Herstellung einer nutzbaren Fläche werden vom Sachverständigen auf rund 15.000 € geschätzt.

Hinweis: Wertabschläge können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit $\pm 30\%$) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der Bauteilmethode). Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden sind dahingehend keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

10.4 Sachwertberechnung

Objektdaten			
Objektart:			Einfamilienhaus
Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen			
Gebäudetyp (NHK 2010):		1.01 Freistehendes EFH/ZFH	
Standardstufe:			1,50
Kostenkennwert			
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:			705 €/m ² BGF
Baupreisindex (2010 = 100):			100,0
Baupreisindex (Stand: Q4 2024):			184,7
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:			1.302 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
Wohnhaus:	278 m ² BGF x	1.302 €/m ² BGF =	361.956 €
Gesamt			361.956 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			
Abzgl. Alterswertminderung			
Reales Baujahr:		1955	
Fiktives Baujahr:		1975	
Gesamtnutzungsdauer:		70 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:		20 Jahre	
Fiktives Alter:		50 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,29; Alterswertminderung (linear):		71%	-258.540 €
Sachwert der baulichen Anlagen			103.416 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen			
in % des Sachwerts der baulichen Anlagen		5%	5.171 €
Bodenwert, rd.:			383.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			103.416 €
Außenanlagen:			5.171 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:		rd.	492.000 €
Sachwert			
Marktangepasster vorl. Sachwert:	1,05 x	492.000 € =	516.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-83.000 €
Freilegungskosten Aufstockung und Fabrikgebäude			-68.000 €
Aufschüttung und Herstellung einer nutzbaren Fläche			-15.000 €
Sachwert:		rd.	435.000 €

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 2.880 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 880 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil bezogen auf den vorläufigen Sachwert beträgt rd. 78 %.

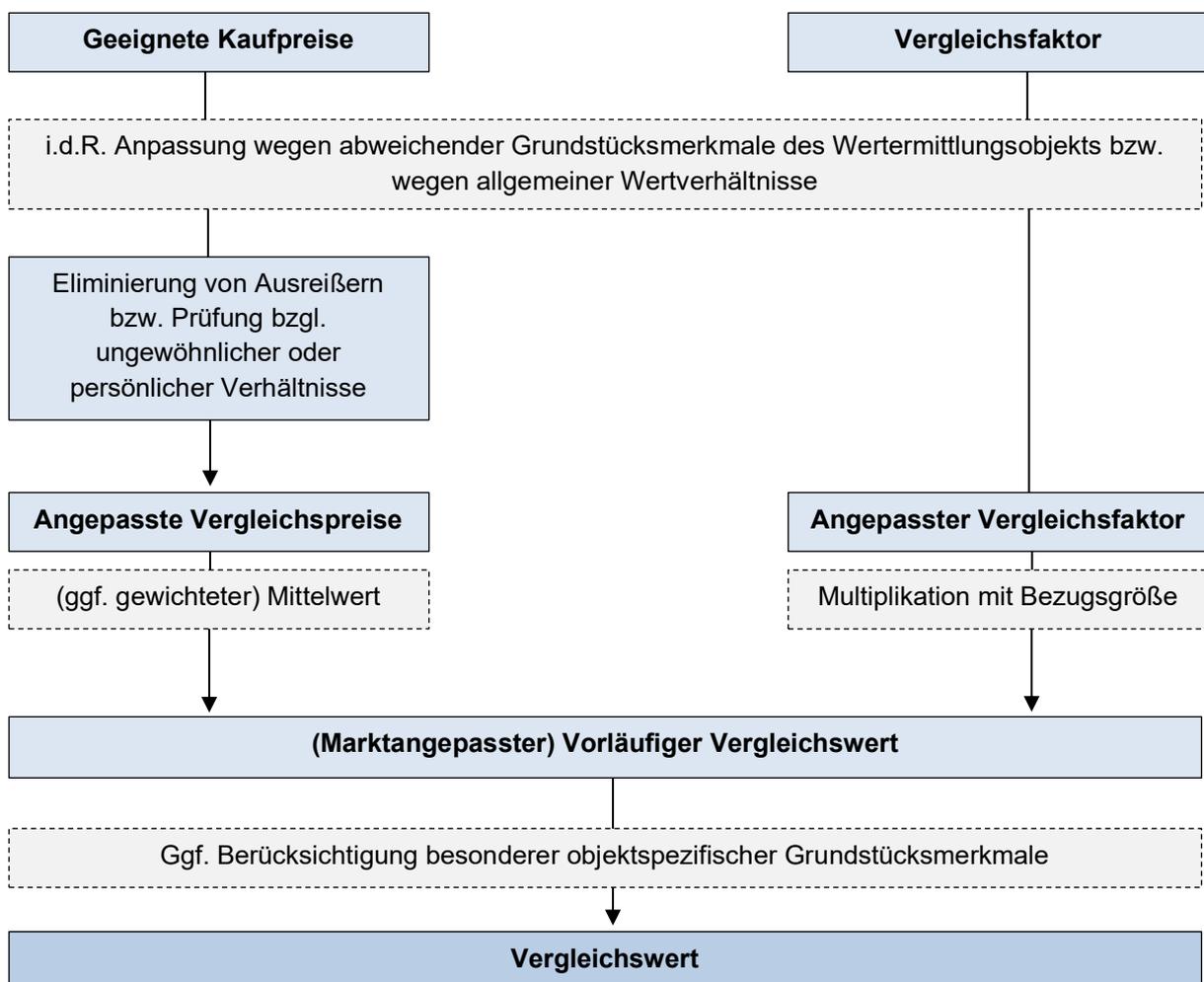
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – kurze wirtschaftliche Restnutzungsdauer, unterdurchschnittlicher Zustand – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

11. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts. Siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden insgesamt 18 Vergleichskauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser in der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	100 m ² bis 200 m ²
Baujahr:	1945 bis 1990
Kaufzeitraum:	2020 bis 28.01.2025
Gebiet:	Gemarkungen: Klein-Welzheim, Seligenstadt
Gebäudetyp:	Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus

Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert. Seitens des Sachverständigen wurden aus der o.g. Stichprobe lediglich die Kaufpreise herangezogen, die eine hinreichende Vergleichbarkeit zum Wertermittlungsobjekt aufweisen.

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert eines Einfamilienhauses durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse: Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Der Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises weist einen Häuserpreisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus.

Demnach wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für wiederverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Landkreis Offenbach zwischen 2015 und 2023 von ca. + 65,2 % ausgewiesen. Der Anstieg des Preisniveaus hatte im Jahr 2022 seinen Höhepunkt mit einer Steigerung von + 85,1 %

(Basis 2015) und flachte im Verlauf des Jahres 2023 durch einen Rückgang des Preisniveaus um - 10,7 % (im Vergleich zum Vorjahr) auf den zuletzt ausgewiesenen Stand (2023) von + 65,2 % gegenüber des Ausgangsjahres 2015 ab.

Im Mittel ergab sich dahingehend eine Preissteigerung p.a. in Höhe von rd. 8,00 %.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2020, 2021 und 2024.

Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungsbedingungen begrenzter dar als in den Vorjahren.

Auf Basis der Sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt mit Preisabschlägen sowie der starken Veränderung der Finanzierungskonditionen gegenüber der Niedrigzinsphase, wird für die Kaufpreise aus dem Jahr 2020 und 2021 ein Abschlag vorgenommen.

Unter Würdigung der aktuellen Marktsituation sowie im Sinne einer vorsichtigen Wertermittlung, erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung eine Anpassung der Vergleichspreise wie folgt:

2024 auf 2025	Faktor: 1,000
2021 auf 2025	Faktor: 0,875
2020 auf 2025	Faktor: 0,950

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben. Eine Anpassung ist demnach nicht erforderlich.

Lage: Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist mit der Mikrolage des Wertermittlungsobjektes vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Wohnfläche: Die Größe eines Einfamilienhauses nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Einfamilienhäuser haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von rd. 120 m² bis rd. 200 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 151 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2018) S. 2134 weist folgende Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen, jedoch nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser aus:

60,0 m ²	= ca. 1,02
70,0 m ²	= ca. 1,00
80,0 m ²	= ca. 0,98

90,0 m ²	= ca. 0,96
100,0 m ²	= ca. 0,95
110,0 m ²	= ca. 0,94
120,0 m ²	= ca. 0,93
130,0 m ²	= ca. 0,92
140,0 m ²	= ca. 0,91
150,0 m ²	= ca. 0,90
160,0 m ²	= ca. 0,90
170,0 m ²	= ca. 0,89
180,0 m ²	= ca. 0,89

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht unmittelbar mit Eigentumswohnungen vergleichbar, da diese in der Regel eine größere Wohnfläche besitzen. Jedoch werden erfahrungsgemäß Ein- und Zweifamilienhäuser, die überdimensional ausgelegt sind, aufgrund der höheren Erhaltungs- sowie Energiekosten, auf dem Markt günstiger eingepreist. Im Rahmen der Wertermittlung werden Abweichungen der Wohnflächengröße aus der Stichprobe wie folgt adjustiert:

$$120 \text{ m}^2 \leq x < 135 \text{ m}^2 = 0,975$$

$$136 \text{ m}^2 \leq x < 170 \text{ m}^2 = 1,000$$

$$171 \text{ m}^2 \leq x < 200 \text{ m}^2 = 1,025$$

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte nicht durch den Sachverständigen besichtigt wurden.

Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 1,80 und 2,50. Informationen über die Herleitung der Standardstufen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Entsprechend wird auf eine Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen hinsichtlich abweichender Standardstufen verzichtet.

Balkon / Terrasse:

Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Grundstücksgröße:

Die angegebenen Grundstücksgrößen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 383 m² und 716 m² und sind somit nicht vollumfänglich mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 494 m²) vergleichbar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Grundstücksgröße werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet / veröffentlicht.

Um eine bessere Vergleichbarkeit herzustellen, werden folgende Anpassungen der Kaufpreise in Bezug auf die in der Kaufpreissammlung veröffentlichten Grundstücksgrößen vorgenommen:

$$\text{Delta i. H. v. } 50 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2 = \text{Anpassung i. H. v. } +/- 2,5 \%$$

$$\text{Delta i. H. v. } 100 \text{ m}^2 - 200 \text{ m}^2 = \text{Anpassung i. H. v. } +/- 5,0 \%$$

$$\text{Delta i. H. v. } 200 \text{ m}^2 - 300 \text{ m}^2 = \text{Anpassung i. H. v. } +/- 7,5 \%$$

11.3 Vergleichswertberechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 3.283 €/m² und einen Median von 3.317 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 650 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,20. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „noch ordentlich“ bis „problematisch“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

0,00 < V ≤ 0,05
 0,05 < V ≤ 0,10
 0,10 < V ≤ 0,15
 0,15 < V ≤ 0,20
 0,20 < V ≤ 0,30
 0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
 „sehr gut“ bis „gut“
 „gut“ bis „noch ordentlich“
 „noch ordentlich“ bis „problematisch“
 „problematisch“ bis „bedenklich“
 „bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.

Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichsverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 3.283 €/m² Wohnfläche.

11.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Anpassung - Grundstücksgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2021	570 €/m ²	568 m ²	1953	EFH	2,5	127 m ²	589.000 €	4.638 €/m ²	1.037 €/m ²	-12,5%	4.058 €/m ²	-2,5%	-2,5%	3.855 €/m ²
2	Anonym	2020	600 €/m ²	716 m ²	1965	ZFH	1,8	200 m ²	525.000 €	2.625 €/m ²	733 €/m ²	-5,0%	2.494 €/m ²	2,5%	-7,5%	2.369 €/m ²
3	Anonym	2020	600 €/m ²	618 m ²	1964	EFH	2,1	140 m ²	430.000 €	3.071 €/m ²	696 €/m ²	-5,0%	2.918 €/m ²	0%	-5,0%	2.772 €/m ²
4	Anonym	2021	600 €/m ²	592 m ²	1958	EFH	1,9	124 m ²	607.000 €	4.895 €/m ²	1.025 €/m ²	-12,5%	4.283 €/m ²	-2,5%	-2,5%	4.069 €/m ²
5	Anonym	2021	600 €/m ²	383 m ²	1964	EFH	-	120 m ²	469.000 €	3.908 €/m ²	1.225 €/m ²	-12,5%	3.420 €/m ²	-2,5%	5,0%	3.505 €/m ²
6	Anonym	2024	850 €/m ²	400 m ²	1957	ZFH	2,0	170 m ²	519.000 €	3.053 €/m ²	1.298 €/m ²	0%	3.053 €/m ²	0%	2,5%	3.129 €/m ²

Anpassungen				Faktor
Preisindizes:				
2024	auf	2025		= 1,000
2021	auf	2025		= 0,875
2020	auf	2025		= 0,950
Wohnungsgröße:				
120 m ² <= x < 135 m ²				= 0,975
136 m ² <= x < 170 m ²				= 1,000
171 m ² <= x < 200 m ²				= 1,025
Grundstücksgröße				
Delta i. H. v. 50 m ² - 100 m ²	= Anpassung i. H. v. +/-			2,5 %
Delta i. H. v. 100 m ² - 200 m ²	= Anpassung i. H. v. +/-			5,0 %
Delta i. H. v. 200 m ² - 300 m ²	= Anpassung i. H. v. +/-			7,5 %

Anzahl:	6
Minimum:	2.369 €/m ²
Maximum:	4.069 €/m ²
Mittelwert:	3.283 €/m²
Median:	3.317 €/m ²
Standardabweichung:	650 €/m ²
Variationskoeffizient:	0,20
MW + 1,96 x s:	4.558 €/m ²
MW - 1,96 x s:	2.009 €/m ²
Schwankungsintervall:	95%

Anzahl:	6
Minimum:	2.369 €/m ²
Maximum:	4.069 €/m ²
Mittelwert:	3.283 €/m²
Median:	3.317 €/m ²
Standardabweichung:	650 €/m ²
Variationskoeffizient:	0,20

In vorliegendem Fall sind in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt, siehe Abschnitt 10.3. Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung	
Mittelwert:	3.283 €/m ²
Wohnfläche:	151 m ²
Vorläufiger Vergleichswert:	3.283 €/m² x 151 m² = rd. 495.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Freilegungskosten Aufstockung und Fabrikgebäude	-68.000 €
Aufschüttung und Herstellung einer nutzbaren Fläche	-15.000 €
Vergleichswert:	rd. 410.000 €

12. Würdigung

Der ermittelte Sachwert für das Einfamilienhaus liegt bei rd. 435.000 €, was einem Kapitalwert von rd. 2.880 €/m² Wohnfläche entspricht.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde der Vergleichswert ergänzend berechnet, dieser ist jedoch aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichspreisen zu Plausibilisierungszwecken bedingt anwendbar. Der ermittelte Vergleichswert liegt bei rd. 410.000 € was einem Kapitalwert von rd. 2.720 €/m² Wohnfläche entspricht.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 wird das Preisniveau im Jahr 2024 für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Seligenstadt mit einer Spanne von 400.000 € bis 1.010.000 € angegeben. Das durchschnittliche Preisniveau wird mit 662.000 € ausgewiesen.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Klein-Welzheim für Einfamilienhäuser (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung vergleichbar mit dem Wertermittlungsgegenstand) von 2.265 €/m² bis 3.395 €/m² Wohnfläche. Als angemessener Wert werden 2.773 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Der Homeday Preissatlas weist für Wohnhäuser in der Lage des Wertermittlungsobjektes einen durchschnittlichen Angebotspreis von 3.400 €/m² Wohnfläche aus. Es ist zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt und die Objektqualität sowie die Standardstufe in der Regel deutlich über derjenigen des Wertermittlungsobjekt liegen.

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 5 km) werden vergleichbare Objekte (130 m² - 164 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1955 - 1966) durchschnittlich zu rd. 2.830 €/m² Wohnfläche zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 2.140 €/m² bis 3.070 €/m² Wohnfläche.

Der dem Sachwert zu Grunde liegende Kapitalwert in Höhe von rd. 2.880 €/m² Wohnfläche wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter sowie mit Blick auf die geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer, den unterdurchschnittlichen Gebäudezustand und der sonstigen objektspezifischen Merkmale – als marktgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Die bewertungsgegenständliche Immobilie war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 % zum Wertermittlungsstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

390.000 €

(in Worten: Euro dreihundertneunzigtausend)

Darmstadt, den 08.05.2025

Wahid Hossaini, MRICS

14. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2024): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2024
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöllner (2020): Bauschäden in Beispielen.
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße
(Kettelerstraße)



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Dacheindeckung



Hofeinfahrt



Fabrikgebäude



Beschädigte Fassade



Vermooste und unebene Hoffläche



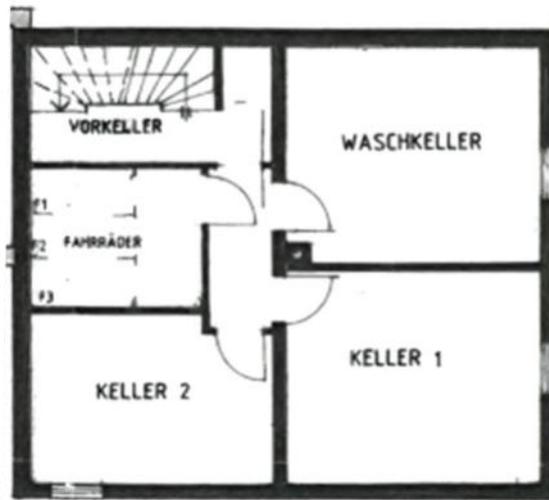
Verrostetes Hoftor



Anlage 2: Grundrisse und Schnitt

Hinweis: Die dargestellten Grundrisse sowie der Schnitt stammen aus den Bauunterlagen zu der beantragten Nutzungsänderung im Jahr 2018. Diese können daher von dem genehmigten Stand aus dem Baujahr des Einfamilienhauses abweichen.

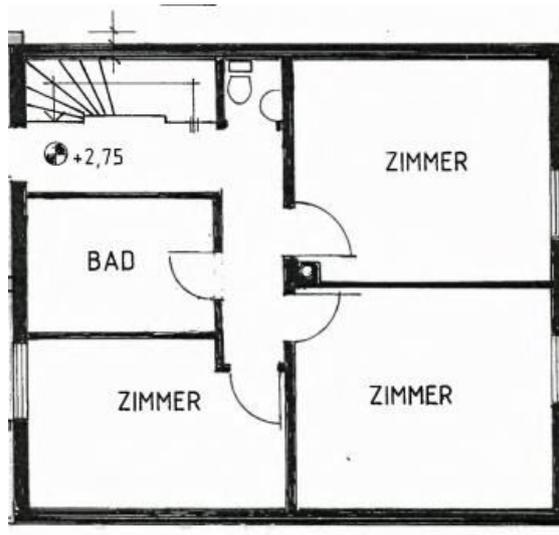
Kellergeschoss Einfamilienhaus



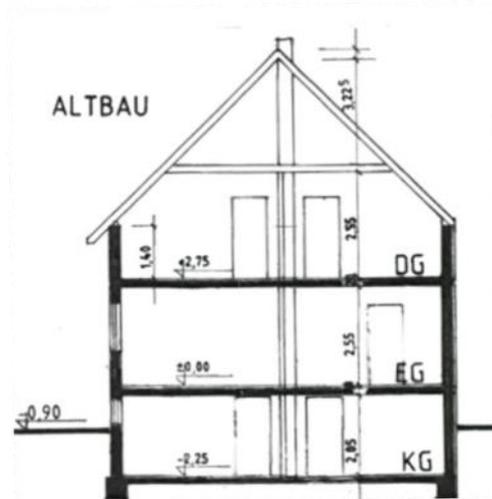
Erdgeschoss Einfamilienhaus



Obergeschoss Einfamilienhaus



Schnitt Einfamilienhaus



Anlage 3: Unwetterkarten

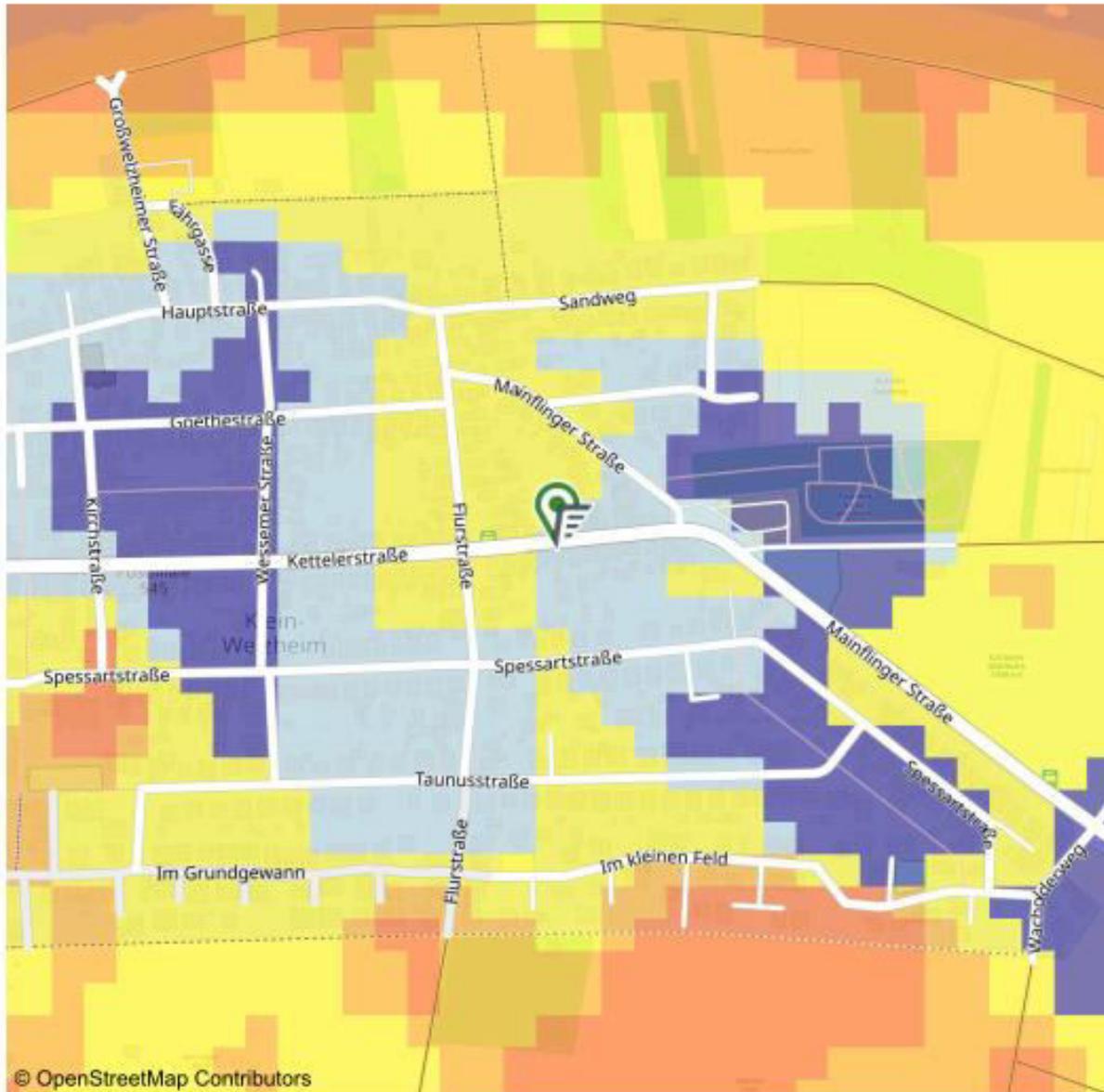
ZÜRS Hochwassergefährdung
63500 Seligenstadt . Hess, Kettelerstr. 103



Gefährdungsklasse der Objektadresse



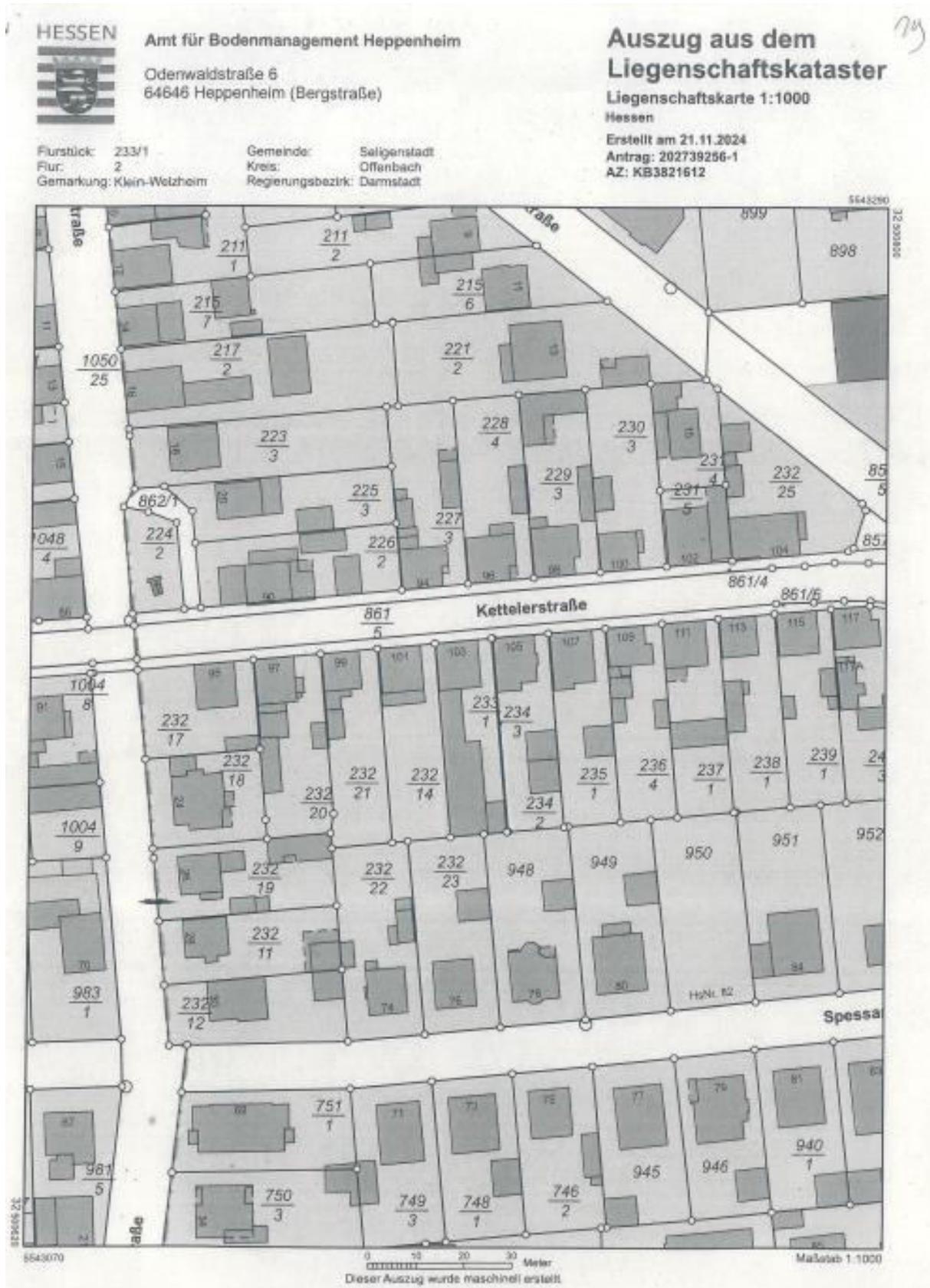
Starkregengefährdung
63500 Seligenstadt . Hess, Kettelerstr. 103



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering
------------	-------	--------	--------	-------------

Anlage 4: Liegenschaftskarte



Anlage 5: Nebenfragen

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist - auch aufgrund der Außenbesichtigung - nicht mit Sicherheit bestimmbar, ob das Einfamilienhaus vermietet oder eigengenutzt ist. Dem Sachverständigen liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor. Siehe im Gutachten Abschnitt 4.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Das Wertermittlungsobjekt ist nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Ein WEG-Verwalter existiert dahingehend nicht.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht bzw. nicht mehr vorhanden. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Es kann daher nicht abschließend beurteilt werden, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Es ist daher nicht bekannt, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Gemäß den Einträgen aus der Bauakte – u.a. durch die dort enthaltenden Bauantragsverfahren – entspricht der vorgefundene Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung nicht vollumfänglich den planungsrechtlichen Bestimmungen und ist zudem bauordnungsrechtlich nicht vollumfänglich genehmigt bzw. genehmigungsfähig, siehe auch Erläuterungen zuvor. Im Rahmen der Wertermittlung kann daher die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen nicht vollumfänglich unterstellt werden. Zudem ist seitens des Sachverständigen nicht abschließend zu beurteilen, ob der Eigentümer – wie bereits zuvor – weitere Umbaumaßnahmen durchgeführt hat. Siehe Abschnitt 3.5 im Gutachten.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Siehe Abschnitt 5.2 im Gutachten.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt vom 03.01.2025 ist das Grundstück in Seligenstadt, Gemarkung Klein-Welzheim, Kettelerstraße 103, Flur 2, Flurstücks-Nr. 233/1 in der Altflächendatei erfasst. Siehe Abschnitt 3.4 im Gutachten.