

Carlo Gross Dipl.- Ing. Architekt (FH)

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter (WG) | Sachverständiger EBS (European Business School) | Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Telefon: 06071 / 96 99 32 | E-mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Einfamilienwohnhaus Hölderlinstraße 1 63500 Seligenstadt
Wertermittlungstichtag:	05.12.2025
Ortsbesichtigung:	05.12.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 43 K 21/25
Report-Nr.	2025-12-05
Erstelldatum:	14.01.2026



Von einem Lichtrecht unbelasteter

Verkehrswert 505.000,- €

Gutachtausfertigungen: 8
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 37

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	10
3.1.	Allgemeines	10
3.2	Gebäudebeschreibung.....	11
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	13
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	14
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	14
4	Verkehrswertermittlung	15
4.1	Allgemeine Kriterien.....	15
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	16
4.3.1	Bodenrichtwert	16
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	18
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	23
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	25
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	26
5	Verkehrswertableitung	27
5.1	Verkehrswert.....	28
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	29
6.1	Liegenschaftskarte.....	30
6.2	Grundriss Erdgeschoss	31
6.3	Grundriss Obergeschoss	32
6.4	Querschnitt Wohnhaus und Ansichten	33
6.6	Wohnflächenberechnung	34
6.7	Brutto- Grundfläche (BGF) Wohnhaus	34
	Anlage Fotos	35

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus
Aktenzeichen	43 K 21/25
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63500 Seligenstadt, Hölderlinstraße 1
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch von Seligenstadt, Blatt 3609
Gemarkung Seligenstadt	Flur 7, Flurstück 3/46
Tag der Ortsbesichtigung	05.12.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	05.12.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	283 m ²
Baujahr (Umbau und Aufstockung)	2015
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	55 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.955 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	21,4 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	150 m ²
Wohnfläche ges. rd.	98,5 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.400 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,5 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,05
Baulicher Zustand	Befriedigend
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	511.000,- €
Ertragswert	493.000,- €
Verkehrswert (von einem Lichtrecht unbelasteter Marktwert)	505.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein umgebautes, aufgestocktes kleines Einfamilienwohnhaus in Seligenstadt im östlichen Rhein-Mai-Wirtschaftsraum. Die Lage unweit der historischen Altstadt ist geprägt durch eine verdichtete Bebauung (Grenzbebauungen) insbesondere durch das neu erstellte voluminöse, in der Lage dominierende Mehrfamilienwohnhaus auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück. Im Hinblick auf die Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen in einer einfachen bis mittleren Wohnlage.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung einer Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	05.12.2025
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Beteiligter in dem Verfahren sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2025 Bodenrichtwertauskunft Lageplan und Mietauskunft, Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Kreisbauamt Grundbuch Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek Internet Recherchen (Angaben bei Online- / sowie Recherchen mit künstlicher Intelligenz –KI- ohne Gewähr)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Eine automatisierte Überprüfung beim Regierungspräsidium hat ergeben, dass zu dieser Adresse kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden ist. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der beim Kreisbauamt eingesehenen und abglichteten Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude (Waschraum) mit Vordachverlängerung, Holzschuppen

Weitere Feststellungen:

Mieter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus wird eigengenutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt, jedoch Empfehlungen zur Ertüchtigung des Brandschutzes. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen
 Kreis: Landkreis Offenbach
 Ort: Seligenstadt mit Ortsteilen (Froschhausen und Klein Welzheim) rd. 21.288 Einwohnern (30.06.2024 gem. Gemeindesteckbrief).

Kommunale Daten – Demografischer Wandel in Seligenstadt

Nachfolgende Daten aus www.wegweiser-kommune.de.

Indikatoren	2023 Seligenstadt	2023 Offenbach, LK	2023 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	21.752	364.457	6.420.729
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	8,4	9,1	7,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2,2	2,9	2,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,7	9,4	9,1
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	12,0	11,0	11,4

Seligenstadt liegt im südöstlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum im Pendlereinzugsbereich der Kernstädte Offenbach am Main und Frankfurt am Main und wurde im Regionalplan für Südhessen als Mittelzentrum klassifiziert.

Definition

Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen gesichert werden.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen (ca. Luftlinie):

Flughafen Frankfurt Main 30 km entfernt.

Bahnhof Seligenstadt ca. 1 km entfernt.

Autobahnauffahrt A 45 Anschlussstelle Mainhausen ca. 3 km entfernt.

Nah gelegene Zentren: Hanau ca. 11 km, Offenbach am Main ca. 18 km und Frankfurt am Main ca. 24 km entfernt.

Wirtschaftsstruktur

Seligenstadt im Rhein-Main Ballungsraum und der angrenzenden Region ‚Bayerischer Untermain‘ liegt in der bedeutendsten Wirtschaftsregion Hessens, mit sehr guter infrastruktureller Anbindung.

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Seligenstadt¹ im Vergleich

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2023	2023	2023
	Seligenstadt	Offenbach, LK	Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	21,6	22,7
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	k.A.	78,2	77,0
Arbeitsplatzzentralität	0,7	0,9	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	6,8	8,4	6,0

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote Landkreis Offenbach: 5,4 % (Stand Dezember 2025)
 Arbeitslosenquote Hessen: 5,8 %
 Arbeitslosenquote Bund: 6,2 %

Kaufkraftkennziffer pro Kopf³: 100,0 (Deutschland)
 101,2 (Hessen)
 104,2 (Kreis Offenbach)
 108,4 (Seligenstadt)

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt im südöstlichen Ortsgebiet und grenzt unmittelbar an die historische Altstadt (rd. 500 m zum Marktplatz). Das Grundstück befindet sich rd. 150 m vom Flußlauf des Mains entfernt.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: Überwiegend Wohnnutzungen mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern.

Wohnlage und Immissionen: Einfache bis mittlere Wohnlage. Nachteilig ist die enge Bausituation sowie die Einsehbarkeit durch Nachbarn. Gebietstypische Immissionen durch die Lage im Rhein-Main-Gebiet durch Flugverkehr. Weitere Immissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich), Hochwasser: Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. Gemäß Angabe des HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) liegt das Grundstück nicht im Überschwemmungsgebiet. Das Hochwasserrisiko am Ort ist gering (Quelle: <https://www.dieversicherer.de/versicherer/wohnen/hochwassercheck>)

Ausrichtung: Hauptsächlich ist das Wohnhaus nach Südwesten zum Hofraum ausgerichtet. Nach Nordosten ist das Gebäude grenzbebaut. Der südwestlich angrenzende Nachbar hat ein Lichtrecht (das ebenfalls grenzbebaute Nachbargebäude mit einem kleinen Fenster zum Hofraum in der Grenzwand).

Immobilienmarkt

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien zeigen im Dezember 2025 eine stabile Entwicklung. Wie aus der aktuellen Sprengnetter-Marktanalyse hervorgeht, liegen die Eigentumswohnungspreise im jahresvergleich bei +3,2 % über dem Vorjahresniveau. Die Preise für Einfamilienhäuser verzeichnen mit +2,0 % ebenfalls ein Jahresplus, wenn auch moderater. Gemäß GREIX (German Real Estate Index) liegen die Kaufpreise für Wohnimmobilien jedoch aktuell noch deutlich unter den Allzeithochs aus dem Jahr 2022 (GuG aktuell Informationsdienst 05_2025).

² Quelle: Agentur für Arbeit.

³ Datenquelle: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft; Auswertung 2024 Michael Bauer Research GmbH gem. www.offenbach.inh.de/standortpolitik/region-offenbach/zahlen-daten-fakten/gemeindesteckbriefe/

Zukünftig ist im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften und die weiteren Beschaffenheitsmerkmale bei Immobilien, bei den gegebenen Marktverhältnissen und Marktrisiken (gestiegene Zinsen, erhöhte Baupreise – stark gestiegener Baupreisindex) und Krisen, lagebezogen von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Der in diesem Gutachten ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßige ca. L-förmige Grundstücksform. Der Grundstückszugang ist schmal, der Garten weitet sich auf.
Größe 283 m²

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

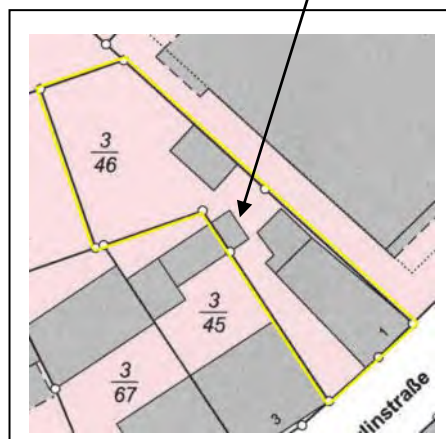
Erschließungszustand: Schmale, asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße, beidseitig mit Bürgersteig.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom, Gas). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stellplätze: Offene Stellplatzmöglichkeit im vorderen Hofraum für einen PKW. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum in der Umgebung begrenzt vorhanden. Keine Garage.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Offene Bauweise mit Grenzbebauung zur Straße und auf der Nordostseite, ebenso der südwestliche Nachbar.
Anmerkung: Gemäß Liegenschaftskarte überbaut das Nebengebäude (Schuppen) des Nachbarn (Flurstück 3/45) auf das Bewertungsgrundstück. Dieser überbaute Teil ist nicht mehr vorhanden und wurde wahrscheinlich zurückgebaut.



2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Seligenstadt
Grundbuch von Seligenstadt
Blatt 3609

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II, Lfd. Nr.1:
Grunddienstbarkeit (Lichtrecht) des jeweiligen Eigentümers von Fl. 7
Flst. 3/45. Gemäß Bewilligung vom 30. November 1951.

Beurteilung: Der im Zwangsversteigerungsverfahren zu ermittelnde Verkehrswert wird unbelastet von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Der Werteeinfluss durch das Recht bzw. der von einem Lichtrecht belastete Verkehrswert, wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Vorliegend handelt es sich um das Recht des Nachbarn (Flurstück 3/45) ein Fenster/Lichtrecht in der Außenwand zum Hofraum (Grenz- wand/Brandwand) haben zu dürfen (Siehe nachfolgendes Foto):



Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen im Bestand.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein gültiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich hier hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung („Einfügeklausel“), d.h. eine zukünftige Bebauung soll sich in die Art der umgebenden Bebauung einfügen. Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: W (Wohngebiet).

Das Grundstück ist gebietstypisch mit einer zweigeschossigen Bauweise ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands, der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts unwahrscheinlich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land. (beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Eine Baugenehmigung wurde im Dezember 2014 erteilt. Gemäß den Hinweisen zur Baugenehmigung wurde vom Kreisbauamt wie folgt mitgeteilt:

„Auf die Belange des Brandschutzes und die privatrechtlichen Konsequenzen im Bereich des grenzübergreifenden Dachüberstands / Flurstück 3/44 wird hingewiesen.

Des Weiteren ist Gefährdung durch Brandüberschlag im Bereich Küche im EG, Kinderzimmer und Bad im OG zu beachten. Eine Ertüchtigung des Brandschutzes wird hier dringend empfohlen.‘

Beurteilung: Es handelt sich nicht um eine Bauauflage, sondern um eine Empfehlung der Baubehörde und zwar wegen dem Dachüberstand auf das Nachbarflurstück 3/44 (Satz 1) und, wahrscheinlich aufgrund des Lichtrechts für den Nachbarn (Satz 2). Da in der Brandwand des Nachbargebäudes ein Fenster eingebaut ist, wird der notwendige Abstand des Brandüberschlagsbereichs hier unterschritten, sodass die Baubehörde eine Ertüchtigung des Brandschutzes empfiehlt, soll heißen: Einbau Brandschutzverglasung (nicht offenbar). Tatsächlich sind Fensterflügel eingebaut.

Anmerkung: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten; Brandschutzauflagen wurden nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden ggf. erforderliche Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude:	<p>Kleines Einfamilienwohnhaus mit 2 Vollgeschossen. Ein Raum ist unterkellert (Bestandskeller. Zugang über eine Bodenklappe zu einem niedrigen Kellerraum in dem die Heizungsanlage installiert ist). Massive Bauweise. Pultdachstuhl aus Holz.</p> <p>Im Garten ein Waschraum in massiver Bauweise mit Vordacherweiterung, darunter eine Abstellhütte aus Holz.</p>
Baujahr/Restnutzungsdauer:	<p>Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:</p> <p>Ursprüngliches Baujahr: Umgebautes Bestandsgebäude: Unbekannt. Der ursprüngliche eingeschossige Baubestand wurde vollständig entkernt, das Gebäude aufgestockt. Eine Baugenehmigung wurde im Dezember 2014 erteilt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der älteren vorhanden erhaltenen Bausubstanz wird für diese Wertermittlung bemessenes fiktives Baujahr: 2010.</p> <p>Bemessene Restnutzungsdauer: 55 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).</p> <p>Wesentliche Modernisierungen seit Umbau/Aufstockung: Keine</p>

3.2 Gebäudebeschreibung

Ein ehemaliges eingeschossiges Bestandsgebäude mit Satteldach wurde komplett entkernt und im Zuge einer Aufstockung komplett saniert und zu einem zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus mit Pultdach umgebaut. Es handelt sich faktisch um einen Neubau mit (wenig) älterer Rohbaubsubstanz (Gründung, Kellerraum, ggf. Außenwände EG).

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (Angaben gem. Mitteilung beim Ortstermin und Grundrissplänen)

Kellergeschoss:	1 Kellerraum (Hausanschlussraum, Heizungsraum)
Erdgeschoss:	Eingangsflur, Arbeitsraum, WC-Raum (wird als Abstellkammer genutzt), Kochen (wird als Eingangsraum genutzt – hier befindet sich auch die Zugangs-/Bodenklappe zum Keller und die Treppe zum Obergeschoss), Küche (Kochen und Essen), Wohnzimmer.
Obergeschoss:	Flur, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer.

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massiv und Holzbauweise, verputzt.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 24 -30 cm, mit einem Reibputz verputzt mit Wärmedämmverbundsystem, hell gestrichen, mit anthrazitfarbenen Teilfeldern farblich gestaltet. Das aufgestockte Obergeschoss ist horizontal gegliedert und krägt zum Hofraum etwas aus.
Geschosstreppe:	Viertelgewendelte Treppe mit Zwischenpodest; schwarz lackierte Holzstufen vom EG zum OG mit Edelstahl-/Metallgeländer und Holzhandlauf. Unterhalb der Treppe ist ein Wandschrank eingebaut. Massive Treppe zum Kellerraum über eine Bodenluke.
Dach:	Leicht geneigtes Pultdach. Eindeckung mit Trapezblech.
Fenster- und Außentüren:	Kunststofffenster mit 3-fachIsolierverglasung (Zum Hofraum im OG türhoch mit Brüstungsriegel) und elektrische Kunststoffrollläden, Aluminiumbänke außen. Haustür als anthrazitfarbene Rahmentüre mit Ornamentglasfüllung. Der Eingangsbereich etwas zurückversetzt und dadurch überdacht. Der Hauszugang erfolgt über 3 massive Eingangsstufen aus massiven Betonwerkstein. Eine zweite Außentüre mit Hof-/Gartenzugang vom Arbeitsraum, ebenfalls über drei massive Blockstufen aus Betonwerkstein, anthrazitfarben.
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände, glatt geputzt und weiß gestrichen oder in Leichtbauweise. Innentüren als höherwertige Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung und besseren Beschlägen, weiß.
Deckenkonstruktion:	Massive Decke über Erdgeschoss, Höhen 2,40 m bis 2,60m im Kellerraum keine Stehhöhe (ca. 1,60 m -1,7 m).
Fußböden:	Fliesen-, Vinyl-, Laminat- Teppichböden.
Sanitäreinrichtungen:	Das Gäste-WC im EG wird als Abstellraum genutzt. Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Im Obergeschoss ein Badezimmer mit Eckbadewanne (mit Whirlpoolfunktion), bodengleiche Dusche, wandhängendem WC und Waschtisch, gehobene Ausstattung. Im Nebengebäude ein Waschraum mit Waschmaschinenanschluss (ohne Heizung). Boden anthrazitfarben (Großformatfliesen), Wände anthrazitfarbene und weiße Großformatfliesen und zum Teil schmaler Fliesenintarsien.
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwertherme) mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.
Kamin:	Ein über Dach gemauerter Kamin (Anschluss Heizung).

Sonstige techn. Anlagen:	<p>Sonstige techn. Anlagen: Elektroinstallation modernisiert: Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen (mehrere Leuchtauslässe und Steckdosen je Raum, zum Teil mit Einbauspotbeleuchtung). Klingel, Sprechfeld, Medienanschlüsse, elektrische Fensterrollläden, EDV-Verkabelung.</p> <p>Breitbandklasse gem. Breitbandatlas: FTTC (Fibre to the Curb ist eine Art von Glasfaseranschluss, bei dem die Glasfaser bis zu einem Verteilerkasten am Straßenrand verlegt wird. Von dort aus wird die Internetverbindung über bereits vorhandene Kupferkabel bis zum Endkunden weitergeleitet).</p>
Baumängel und Bauschäden:	<p>Wesentliche Baumängel, Bauschäden oder Unterhaltungsstau konnten nicht festgestellt werden. Im Bereich von leichten Trennwänden (Gipskartonwände) sind typische Rissbildungen im Bereich des Deckenanschlusses feststellbar (kleinere Mängel – Mängelbeseitigung durch ausfugen mit Acryl), sowie weitere kleinere Mängel im Innenausbau (Wand-, Boden-, Deckenbeläge; Fertiginstallation Einführung der Elektrokabel in den Sicherungskasten / Verkleidungsarbeiten).</p> <p>Bauschäden außen: Keine festgestellt. Die Behebung von Verschmutzungen im Fassadenbereich sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung beim nächsten Renovierungsanstrich berücksichtigt. Im Bereich der Grenzbebauung (Nordostseite) krägt das Dach aus. Hier ist in der Regel die Wand als Brandwand herzustellen. Ob es hierzu ggf. private Vereinbarungen mit dem Nachbarn gab, dass das Dach überbaut werden darf, ist nicht bekannt – pauschaler anerkennender Abschlag, da im Brandfalle – ausgehend vom Nachbargrundstück Flurstück 3/44 - ein erhöhtes Schadenrisiko besteht.</p> <p>Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Baumängeln und Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadens- und Brandschutzbegutachtung erfolgt (dazu sind entsprechende Fachgutachten einzuholen).</p>
Beurteilung der Qualität:	Befriedigender allgemeiner Bauzustand.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen, Zubehör:	Keine bekannt.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise niedrigen Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse B-C zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Keine
Energetische Schwachstellen:	Keine bekannt

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteeinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Zur Straße und nach Nordosten steht das Wohnhaus grenzständig. Der Grundstückszugang erfolgt über ein zweiflügeliges Metalltor. Die restlichen Grenzen sind überwiegend mit Mauern grenzbebaut oder mit Maschen-/Gitter- und Holzschutzzäunen eingefriedet
Hofraum:	Neuwertig mit grauen Betonsteinpflaster gepflastert.
Besondere Bauteile:	Außentreppen, Nebengebäude (Waschraum mit TV-Anschluss; ohne Heizung, wohnbaulich ausgebaut). Das Nebengebäude ist mit Trapezblechtafeln eingedeckt. Das Dach wurde gartenseitig verlängert. Im Bereich dieser Überdachung ein Holzschuppen (Abstellschuppen).
Garten:	Grünfläche mit Rasen, Hecken einzelner Baumbestand; insgesamt einfache Grünanlagen. Anmerkung: Gemäß Liegenschaftskarte verfügt der Nachbar (Flurstück 3/45) über eine Teilfläche am Garten, die nicht abgetrennt ist.
Versorgungsanschlüsse:	Gas, Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Beurteilung:	Insgesamt einfache, gepflegte Außenanlagen.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein umgebautes, aufgestocktes kleines Einfamilienwohnhaus in Seligenstadt im östlichen Rhein-Mai-Wirtschaftsraum. Die Lage unweit der historischen Altstadt ist geprägt durch eine verdichtete Bebauung (Grenzbebauungen) insbesondere durch das neu erstellte voluminöse, in der Lage dominierende Mehrfamilienwohnhaus auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück. Im Hinblick auf die Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen in einer einfachen bis mittleren Wohnlage.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Einfamilienwohnhaus handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt, so dass auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung, das Sachwertverfahren vorrangiges Verfahren ist. Das Sachwertverfahren kann angewendet werden, da die Marktdaten, insbesondere die Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 925,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Seligenstadt, Hölderlinstraße 1** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Seligenstadt
Gemarkung:	Seligenstadt
Zonaler Bodenrichtwert:	925 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	7550036
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar; soweit Abweichungen feststellbar sind können diese gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Flurstück 3/46 Baureifes Land; Grundstücksfläche 283 m²

Bodenwertermittlung

Berücksichtigung von Abweichungen

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine durchschnittliche Wohnlage in der Bodenrichtwertzone. In der Bodenrichtwertzone sind bessere Wohnlagen feststellbar (vorliegend verdichtete Bebauung, Grenzbebauung). Bemessener Abschlag 10 % (Faktor 0,9).

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag in der Mikrolage nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,9

Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
3/46	Gebäude- und Freifläche, Hölderlinstraße 1	925 €/m ²	0,90	283 m ²	235.597,50 €
Summe					236.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, ‚Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen‘, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.33
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3
NHK 2010:	1.000 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Anpassung Art	
einseitig grenzbebaut	0,98
1 Kellerraum	1,05
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	1.029 €/m ² BGF

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2023 bis 2024 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert, angepasst zum Wertermittlungstichtag rd. 1,05 und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH) 1,17. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,17 (EFH) bzw. 0,12 (RH, DHH) angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert. Unter Beachtung der Grundstücksgröße und der Art der Bebauung (einseitig grenzbebaut) ist es sachgemäß die Sachwertfaktoren für Reihen-/Doppelhäuser mit zu berücksichtigen.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor:

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Anpassung Mikrolage – ausgehend von Sachwertfaktoren für RH/DHH) mit 1,05 bemessen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und In-

dexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund der zum Auswertungszeitraum (Datengrundlage für die Auswertung von Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren der Bodenmanagementbehörde, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2025, waren Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2023 -2024) veröffentlichten Marktdaten nach § 193 (5) Baugesetzbuch, ist nach Prüfung eine über das Maß nach §§ 26, 33 und 39 ImmoWertV, keine weitere Anpassung erforderlich.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

Baupreisindex

Zur Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in der Hauptsache Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind in den NHK 2010 ebenso wie die Umsatzsteuer enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppten und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie

6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und -schäden
Ohne Ansatz.

BoG Ertüchtigung Brandschutz im Brandüberschlagsbereich sowie Dachüberstand: Marktangepasster fiktiver anerkennender Abschlag wegen feststellbarer Baumängel: 5.000,- €.

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteeinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktangepasungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote, der IVD Preispiegel Hessen sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für Wohnraum (EFH und Wohnungen) in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 8 – 12 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2025 (Datenauswertung 2018-2024) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die Vergleichsmiete rd. 11,5 €/m². Unter Berücksichtigung eines Zuschlags an den Wertermittlungstichtag (Marktmiete) und Garten-nutzfläche, wird im Ertragswertverfahren eine Miete in Höhe von 1.400 € angesetzt (Nettokaltmiete – entspricht rd. 14,21 €/m²). Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten.

Diese Miete ist i.S. § 558 BGB als ortsüblich einzustufen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet.

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2,5 %, die Standardabweichung beim LZ wird mit +/- 0,8 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt im Vergleich zu durchschnittlich freistehenden Einfamilienwohnhäusern durch die Größe (Zuschlag) und Mikrolageeigenschaften/Grenzbebauung/verdichtete Wohnlage (Abschlag), so dass ausgleichend auf den Ausgangswert im Ertragswertverfahren abgestellt wird.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,5 %

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

Das modellkonform durchgeführte Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 190,0

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
EFH	150	1.029	1.955	293.250	55/70	230.411 €
Nebebau	14,5	500	950	13.775	35/50	9.643 €
Gesamt						240.054 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum Vordach, Außentreppe, Holzschuppen					+	15.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	255.054 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	236.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	491.054 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,05
Allgemeine Wertverhältnisse Zu-/Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV (Faktor)					x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	515.607 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Baumängel, Bauschäden					+/-	0 €
Ertüchtigung Brandschutz					-	5.000 €
Marktangepasster Sachwert rd.						511.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

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

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH	98,5	14,21	1.400,00	16.800,00 €
Summe				16.800,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			16.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(359 €)	359 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	336 €	
	Instandhaltung	14 €/m ² x 98,5 m ²	1.379 €	
	Gesamt		-	2.074,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	14.726,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,5 % von		236.000 €	-	5.900,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	8.826,00 €
Barwertfaktor § 34	55 Jahren Restnutzungsdauer		x	29,71
ImmoWertV	2,5 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	262.220 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	236.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	498.220 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	498.220 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden		+/-	0 €
	Ertüchtigung Brandschutz		-	5.000 €
Marktangepasster Ertragswert rd.				493.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert	511.000,- €
Ertragswert	493.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau. Da eine Vermietung in der Metropolregion auch üblich ist, wird dem Ertragswert ebenfalls ein Gewicht bei der Ableitung des Verkehrswerts beigemessen.

Die Datenlage stand für das Sach- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage- und Beschaffenheitsmerkmale und unter Berücksichtigung der Höhe des ermittelten vorläufigen Objektwerts als durchschnittlich bewertet.

Der Verkehrswert wird mit dem Hauptgewicht am Sachwert (Gewichtsverteilung ca. 70/30) bemessen mit 505.000,- €.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 5.127 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 30,1	3,3 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 34,3	2,9 %

Die Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 95 und 112) bestätigen das Ergebnis, der Verkehrswert damit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt
Gemarkung Seligenstadt

Grundbuch von Seligenstadt, Blatt 3609
Flur 7, Flurstück 3/46
Gebäude- und Freifläche, Hölderlinstraße 1, Größe 283 m²

Der von einem Lichtrecht unbelastete Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus und einem kleinen Nebengebäude bebauten Grundstücks, Hölderlinstraße 1 in 63500 Seligenstadt wurde zum Stichtag 05.12.2025 ermittelt mit rd.

505.000,- €

in Worten: Fünfhundertfünftausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Altheim, den 14.01.2026

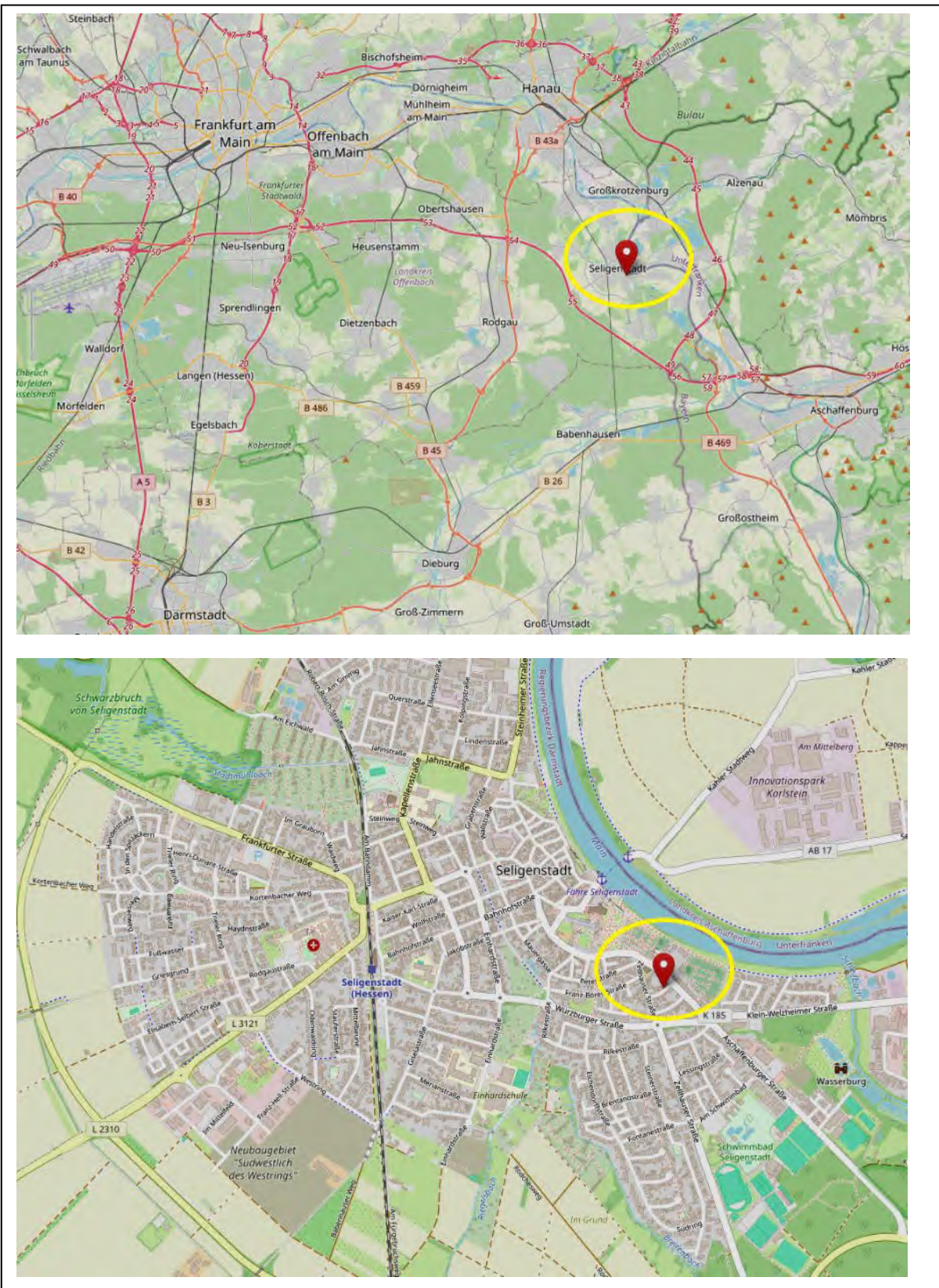
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

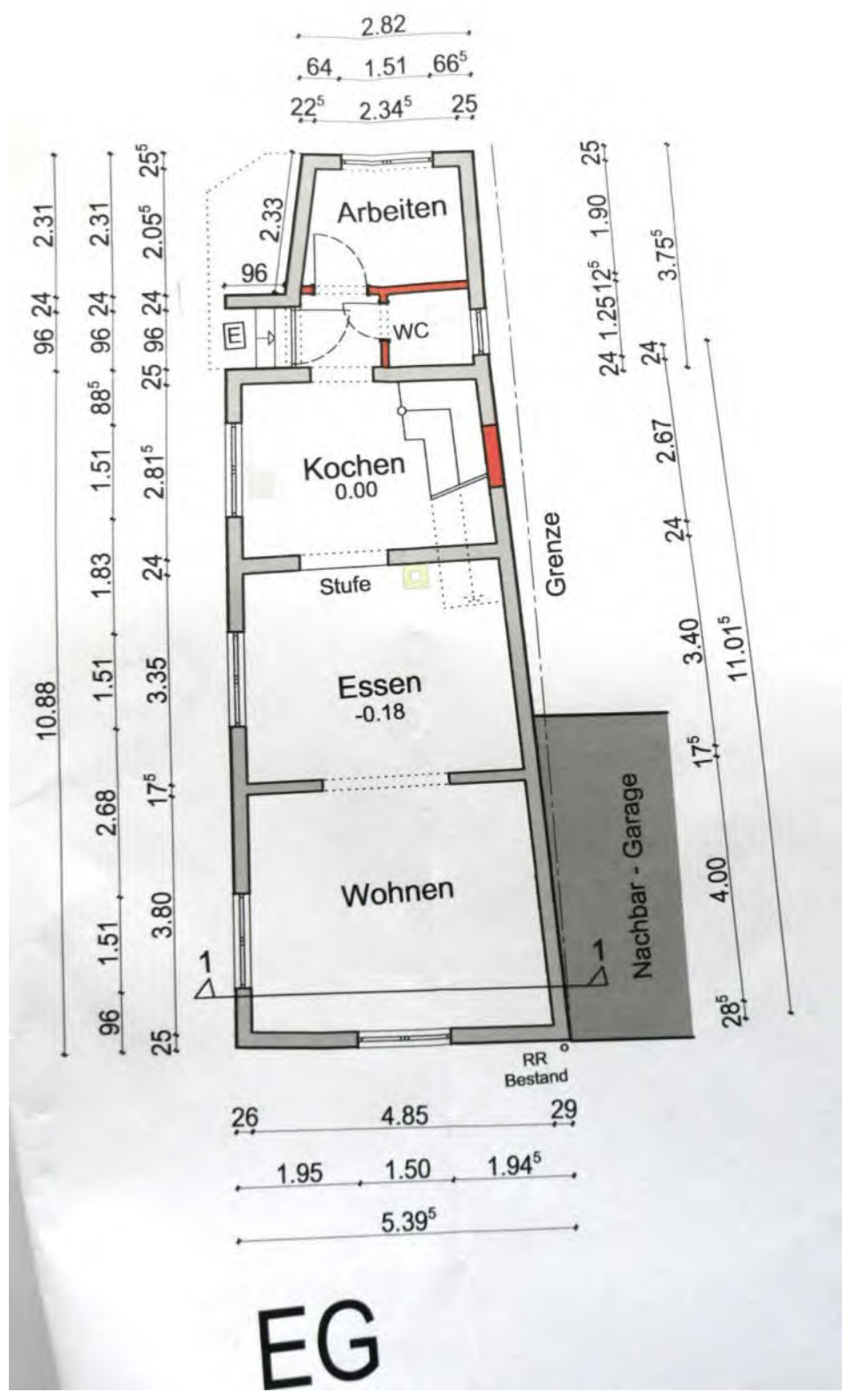
Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODBL)



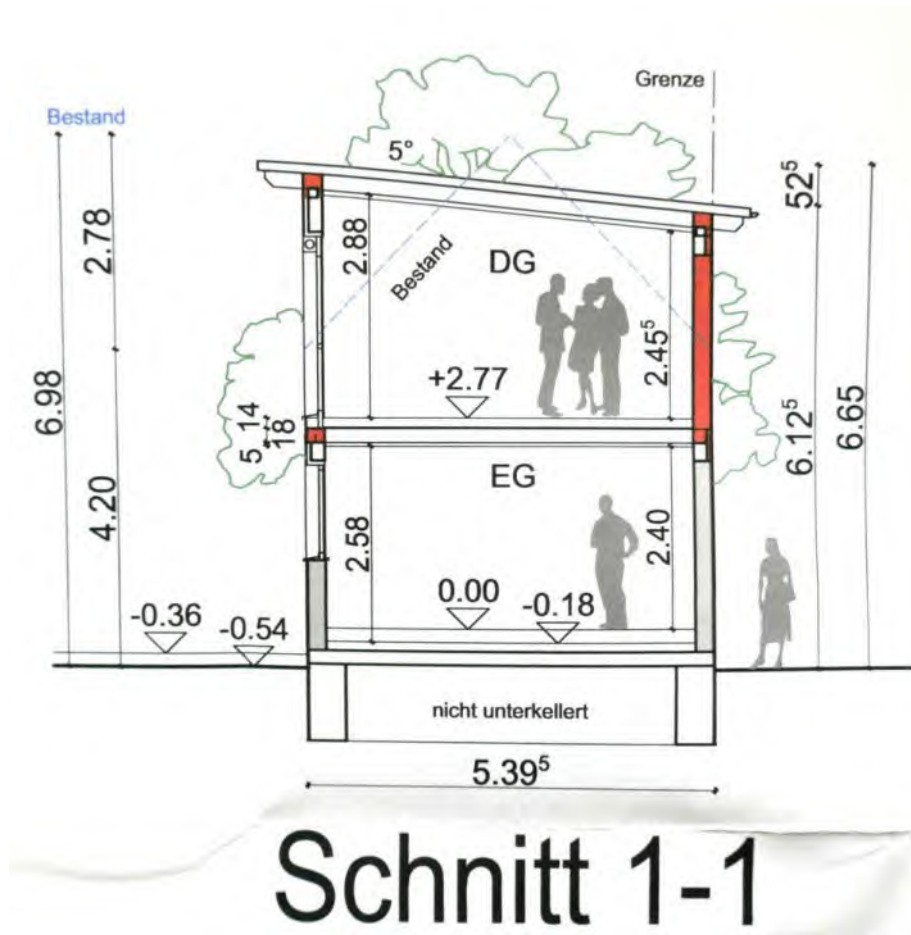
Amtsgericht Seligenstadt
Bewertungsobjekt: Höderlinstraße 1, 63500 Seligenstadt

6.2 Grundriss Erdgeschoss

Nachfolgende Pläne gem. beim Kreisbauamt recherchierte Bauunterlagen. Anmerkung: Die dargestellte Nachbargarage existiert nicht mehr. Auf dem Nachbargrundstück wurde zwischenzeitlich ein Mehrfamilienwohnhaus erstellt. Das im Grundriss dargestellt WC wird als Abstellraum genutzt. Ohne Grundrissdarstellung ein niedriger Kellerraum (Teilunterkellerung im Bereich des Raumes ‚Kochen‘, Höhe ca. 1,7-1,8m) der über eine Luke vom Raum ‚Kochen‘ erschlossen wird. Dort befinden sich Hausanschlüsse und die Heizungsanlage/Gastherme.



6.4 Querschnitt Wohnhaus und Ansichten



6.6 Wohnflächenberechnung

Flächenberechnung zum Baugesuch (siehe nachfolgende Ablichtung). Die Flächenangabe wurde auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Flächenberechnung (Wohnfläche WF)
(die Flächen wurden digital ermittelt)

Raum	= Fläche	WF - Putz	GESAMT
-3%			
EG Diele	= 1,77 m ²	= 1,72 m ²	
WC	= 1,46 m ²	= 1,42 m ²	
Arbeiten	= 4,87 m ²	= 4,72 m ²	
Kochen	= 8,19 m ²	= 7,94 m ²	
Essen	= 14,67 m ²	= 14,23 m ²	
Wohnen	= 18,14 m ²	= 17,60 m ²	47,63 m ² EG
DG Flur	= 7,48 m ²	= 7,26 m ²	
Bad	= 5,57 m ²	= 5,40 m ²	
Kind 1	= 13,59 m ²	= 13,18 m ²	
Kind 2	= 11,69 m ²	= 11,34 m ²	
Schlafen	= 13,94 m ²	= 13,52 m ²	50,70 m ² DG
Alle Maße sind vor Ort zu prüfen !		98,33 m ²	GESAMT WF - Putz

Wohnfläche Wohnhaus: 98,5 m²

6.7 Brutto- Grundfläche (BGF) Wohnhaus

KG: ca. 5 m x 3,30 m =	16,50 m ²
EG: ca. =	65,00 m ²
OG: ca. =	68,00 m ²
BGF ges. rd.	150 m²

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Süd



Foto 2

Ansicht Südost



Foto 3

Ansicht Nordwest, links das Nebengebäude mit einem Waschraum und Überdachung. Im Hintergrund ein neu erstelltes Mehrfamilienwohnhaus. Rechts im Vordergrund der Nachbarschuppen



Foto 4

Darstellung (rote Linie) des ca.-Grenzverlaufs gem. Liegenschaftskarte.



Foto 5

Gartenansicht



Foto 6

Ansicht Vordach und Holzschuppen und dem Nachbarwohnhaus (MFH) im Hintergrund



Anschläge: 66 Tsd.