

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

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

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Zweifamilienwohnhaus Heimatstraße 13 63533 Mainhausen
Wertermittlungstichtag:	21.11.2024
Ortsbesichtigung:	21.11.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 43 K 22/24
Report-Nr.	2024-11-21
Erstelldatum:	07.01.2025



**Von einer Grunddienstbarkeit unbelasteter
Verkehrswert 365.000,- €**

Gutachtenausfertigungen: 7
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 38

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).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	11
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	11
3.1.	Allgemeines	11
3.2	Gebäudebeschreibung.....	12
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	14
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	15
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	15
4	Verkehrswertermittlung	16
4.1	Allgemeine Kriterien.....	16
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	17
4.3.1	Bodenrichtwert	17
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	19
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	24
4.5.1	Sachwertberechnung	25
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	26
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	27
5	Verkehrswertableitung	28
5.1	Verkehrswert.....	29
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	30
6.1	Liegenschaftskarte.....	31
6.2	Grundriss Kellergeschoss	32
6.3	Grundriss Erdgeschoss	33
6.4	Grundriss Dachgeschoss.....	34
6.5	Querschnitt Wohnhaus	35
6.6	Wohnflächenberechnung.....	36
6.7	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	36
Anlage Fotos	37	

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude
Aktenzeichen	43 K 22/24
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	Heimatstraße 13
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch Mainhausen, Blatt 3698
Gemarkung Mainflingen	Flur 1, Flurstück 1351/38
Tag der Ortsbesichtigung	21.11.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	21.11.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	596 m ²
Baujahr, ca.	1956
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre (ImmoWertV § 4 und Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus, ca.)	420 m ²
Wohnfläche ges. ca.	218 m ²
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	0,90
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 (2) ImmoWertV, Faktor	0,80
Baulicher Zustand	Fertigstellungs- und reparaturbedürftig
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	369.000,- €
Ertragswert	352.000,- €
Verkehrswert (Von einer Grunddienstbarkeit unbelasteter Marktwert)	365.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im östlichen Rhein Main Wirtschaftsraum, in Mainhausen, Ortsteil Mainflingen, handelt es sich um ein eigengenutztes Zweifamilienwohnhaus in guter Wohnlage auf einem Grundstück mit Hinterliegerbebauung (das hinten liegende Gebäude ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung). Beim Bewertungsobjekt wurden Teilmodernisierungen durchgeführt (Innenausbau, Fenstereinbau sowie neues Bad und Küche im Dachgeschoss). Es besteht Fertigstellungs- und Reparaturbedarf. Im Hinblick auf den baulichen und energetischen Zustand sowie die Ausstattung genügt das Wohnhaus mittleren Wohnansprüchen. Zukünftig besteht hoher Modernisierungs-/Investitionsbedarf.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	21.11.2024
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2024 Bodenrichtwertauskunft Lageplan ‚Openstreetmap.de‘ Liegenschaftskartenauszug Baupläne und Bauakten vom Kreisbauamt und Eigentümer Grundbuch, Baulastenauskunft Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
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. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor. 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 bereitgestellten Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude.

Weiteres:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus wird eigengenutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hauschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein veralteter (nicht mehr rechtsgültiger) Energieausweis von 2013 liegt vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Mainhausen:	Mainhausen mit den Ortsteilen Zellhausen und Mainflingen hat insgesamt ca. 9.950 Einwohner, davon in Mainflingen ca. 4.822 Einwohner (Stand 31.12.2022; Quelle: Internetauftritt der Stadt). Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Mainflingen. Mainhausen im Ostteil des Rhein-Main Wirtschaftsraums liegt rd. 3 km südöstlich des Mittelzentrums Seligenstadt. Der Ortsteil Mainflingen, an der Ostgrenze zu Bayern, liegt am Main.

Demographische Daten im Vergleich. Nachfolgende Daten aus www.wegweiser-kommune.de.

Indikatoren	2022 Mainhausen	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	9.897	362.137	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	10,4	8,4	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	6,2	3,0	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,1	9,7	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,6	10,8	11,3

In Mainhausen ist ein überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs seit 2011 feststellbar.

Auszug aus dem Internet Auftritt der Gemeinde: *„Mit unserer Gemeinde im Herzen des Rhein-Main-Gebietes und unserer hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung, sind wir ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Denn neben der guten Vernetzung in alle Himmelsrichtungen, ist Mainhausen eine der ersten Gemeinden in Hessen, mit einem flächendeckenden Glasfaserausbau bis in die einzelnen Gebäude (FTTH), was uns schon heute als besonderen Standort auszeichnet. Neben all diesen Vorzügen findet sich in Mainhausen aber auch ein sehr attraktives Angebot an Naherholungsmöglichkeiten und ein sehr aktives Vereinsleben. Beides trägt zu einer idealen Balance zwischen Beruf und Freizeit bei und stärkt den Zusammenhalt in der Gemeinde.“*

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

Definition: Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen.

Infrastruktur

In Mainhausen sind einige Einkaufsmärkte vorhanden, ebenso Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen in Seligenstadt. Die infrastrukturelle Hauptversorgung (insbesondere Fachärzte, Krankenhaus) erfolgt über das nahe gelegene Mittelzentrum Seligenstadt.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:	Seligenstadt (ca. 3 km entfernt) Offenbach (ca. 25 km entfernt) Aschaffenburg (ca. 15 km entfernt) Frankfurt / Main (ca. 35 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Wiesbaden (ca. 65 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	Auf die A45 und A3 (ca. 2 km entfernt)
Bus und Bahn:	Busverbindungen nach Seligenstadt und Zellhausen am Ort. Zellhausen verfügt über einen Bahnhof mit Verbindung nach Hanau und Babenhausen. Von Dettingen (Ort auf der gegenüberliegenden Mainseite rd. 3 km entfernt. Durch eine Fußgänger- und Fahrradbrücke über den Main ist Mainhausen mit Karlstein verbunden) mit Zugverbindungen Frankfurt – Aschaffenburg.
Flughafen:	Rhein / Main (ca. 35 km entfernt)

Beschäftigung / Arbeitsmarkt in Mainhausen¹ im Vergleich

Indikatoren	2022 Mainhausen	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	22,5	22,9
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	70,5	77,3	76,7
Arbeitsplatzzentralität	0,6	0,9	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	9,0	7,8	7,4

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote LK Offenbach:	5,2 % (Stand Oktober 2024)
Arbeitslosenquote Hessen:	5,5 %
Arbeitslosenquote Deutschland:	6,0 %

Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Kaufkraftkennziffer pro Kopf ³ :	100,0 (Deutschland) 101,3 (Hessen) 105,1 (Kreis Offenbach) 103,9 (Mainhausen)
---	--

Innerörtliche Lage: Mittlere, innerörtliche Lage.

Wohnlage: Mittlere Wohnlage im Wohngebiet, durchgrünt. Da auf dem aufgeteilten, ehemals übertiefen Grundstück rückwärtig ein neues Wohnhaus (nicht Gegenstand dieser Wertermittlung) erstellt wurde und die Erschließung über die seitliche Hofraumzufahrt des Bewertungsobjekts erfolgt, ist die Mikrolage wegen der verdichteten Bebauung benachteiligt.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: Wohnnutzungen. Ein-, Zweifamilienwohnhäuser.

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit.

³ Datenquelle: Michael Bauer Research GmbH gem. www.offenbach.ihk.de/standortpolitik/region-offenbach/zahlen-daten-fakten/gemeindesteckbriefe/2024

Immissionen: Beim Ortstermin konnten keine Immissionen festgestellt. Gebietstypisch ist der örtliche Erschließungsverkehr und Flugzeugverkehr (Lage im Rhein-Main-Wirtschaftsraum/Flughafennähe).

Ausrichtung: Der Wohnraum ist nach Norden ausgerichtet.

Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise/globale Erderwärmung) und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. 2024 zeigt sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt weiterhin stabil. Es sind jedoch deutliche Differenzen bei den Angebots- und Kaufpreisen feststellbar.

Beim Wohnimmobiliensektor ist eine langsame aber stetige Erholung feststellbar. Bei den Kaufpreisen für Einfamilienwohnhäuser ist eine leichte Preissteigerung feststellbar (Auszug Sprengnetter Kaufpreisanalyse). Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse in Verbindung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen (Stichwort Gebäudeenergiegesetz) von einer erhöhten Volatilität auszugehen. Der hier ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Rechteckige Grundstücksform. Mittlere Abmessungen:
Größe 596 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe, ca.: 20,0 m * 29,8 m
Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße mit Bürgersteig.

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

Stellplätze: Offene Stellplatzmöglichkeiten im Bereich des betonierten hinteren Hofraums. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Seligenstadt
Grundbuch von Mainhausen
Blatt 3698
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II:
Lfd. Nr. 1
Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 1351/39 (Gemarkung

Mainflingen Blatt 1995); gemäß Bewilligung vom 24.07.2017 (UR-Nr. 383/2017 Notar, Offenbach am Main) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 08.01.2018.

Beurteilung: Der im Zwangsversteigerungsverfahren zu ermittelnde Verkehrswert wird unbelastet von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Der Werteinfluss durch das Recht bzw. der von einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Verkehrswert, wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein gültiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Nördlich der Heimatstraße“ liegt vor.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (Auszug):

Art der Baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ Grundflächenzahl 0,4

GFZ Geschossflächenzahl 0,8

II 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, maximal 2 Wohnungen. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen begrenzt.

Vorhandene Ausnutzung, ca. (ohne Nebengebäude): GRZ 0,2 | GFZ 0,4.

Beim Bewertungsgrundstück bestehen Ausbaureserven (Abklärung über Bauvoranfrage).

Denkmalschutz:

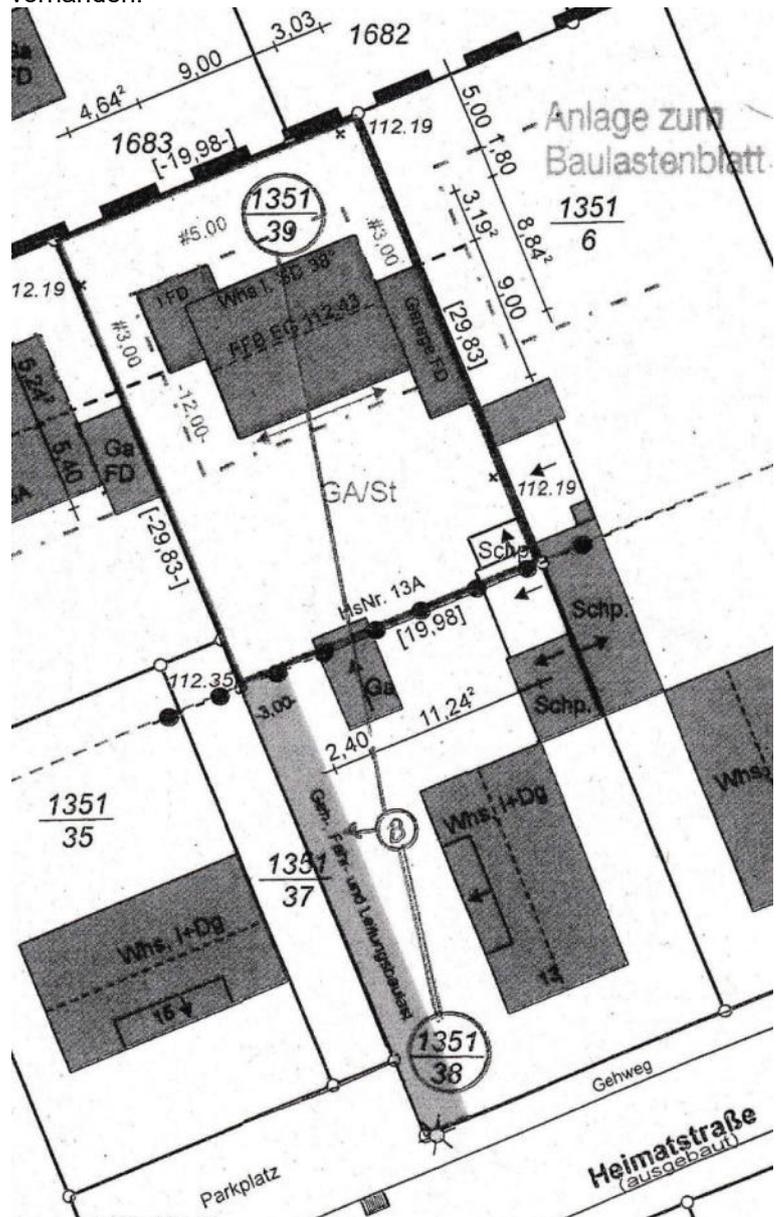
Kein Einzeldenkmal (Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>). Aufgrund der örtlichen Situation wurden keine weiteren Recherchen angestellt.

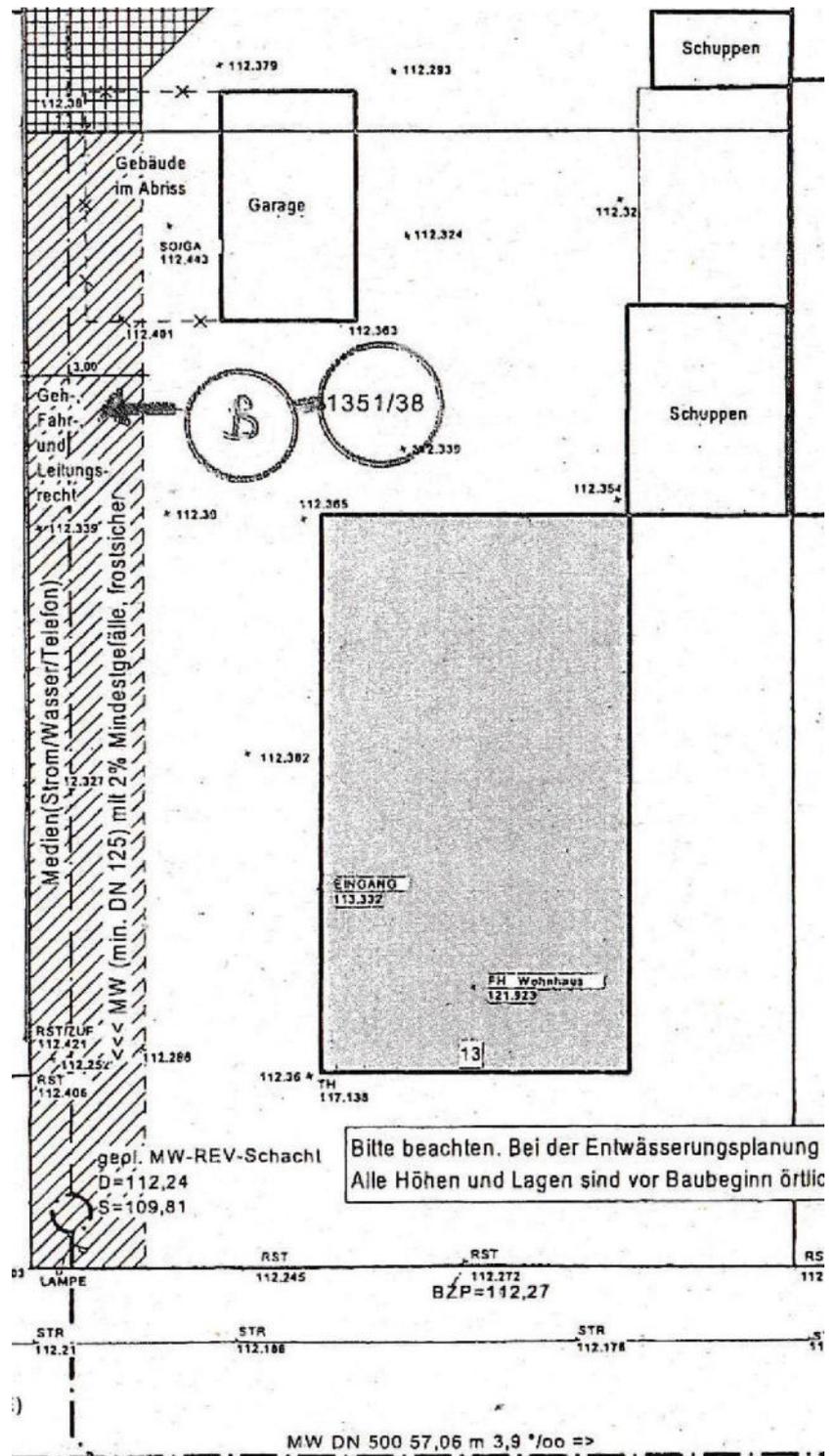
Baulasten:

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis von Mainhausen, Heimatstr. 13 Baulastenblatt-Nr. 070646 , Flur 1, Flurstück 1351/38

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast
1	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung: Mainflingen, Flur: 1, Flurstück: 1351/39 als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt zur Verfügung gestellt. Soweit in dem Kartenauszug nicht größere Maße angegeben sind, muss die Mindestbreite 3,00 m und die Mindesthöhe 3,50 m im Lichten betragen.
2	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung: Mainflingen, Flur: 1, Flurstück: 1351/39 zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. An bereits vorhandene Leitungen kann angeschlossen werden.

Nachfolgend 2 Pläne (Liegenschaftskarten - Auszüge) zur Baulast. Anmerkung: Die dargestellte Garage auf dem Flurstück 1351/38 ist nicht mehr vorhanden.





Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land.
(beitrags- und abgabefrei 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. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde 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 nicht sichtbare 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 die notwendigen 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: Zweifamilienwohnhaus mit Kellergeschoss (Teilunterkellerung), 1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden. Gemischte Bauweise (Außenwände massiv, Decken über EG und DG als Holzbalkendecken).

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Be-

wirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:

Ursprüngliches Baujahr: Ca. 1956

In der Vergangenheit durchgeführte (lebensdauererlösernde) wesentliche Modernisierungen: Einbau isolierverglaste Fenster, Einbau neue Heizung, Modernisierung Bad DG sowie Modernisierungen im Innenausbau. Anmerkung: Es besteht Fertigstellungsbedarf.

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Bemessene Restnutzungsdauer: 25

(Bemessene Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Ausbaugüte)

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, Heizungskeller, Waschküche, 3 Kellerräume; separater Kellerzugang von außen.
Erdgeschoss:	Eingangsfur mit Treppenhaus, Diele, 5-Zimmer, Küche, Bad, Terrasse.
Dachgeschoss:	Treppenhausflur, Diele, 5-Zimmer, Küche, Bad.
Dachspitz:	Flur, 2 Zimmer, 1 innenliegender WC-Raum mit Stand WC und Waschbecken. (Da eine Baugenehmigung für den Dachspitzausbau nicht vorliegt, Nutzung als Hobbyraum. Bei Wohnraumnutzung ist eine baurechtliche Zulässigkeit abzuklären).
Nebengebäude:	Lager-/Abstellräume.

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Nebengebäude:	Massive Bauweise. Dach als Pultdach, Eindeckung mit Wellzementplatten; z.T. zweigeschossige (Lagerboden über eine betonierte Treppe erschlossen). Nutzung: Einfache Lagerzwecke, Abstellraum.
Wohnhaus: Konstruktionsart:	Überwiegend massive Bauweise (Mauerwerksbauweise mit Holzbalkendecken über EG und Holzdachstuhl).
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk im Kellergeschoss 36,5 cm stark, in den Obergeschossen 24 cm, verputzt und hell gestrichen (zahlreiche Schäden). Sockel z.T. gefliest.
Geschosstreppe:	Gestemmte Holzwangentreppe mit Holzstufen und Holzgeländer vom Erdgeschoss bis Dachspitz (viertelgewendelt). Keller-Innen- und Außentreppe massiv, mit Fliesenbelag.
Dach:	Satteldach (Kehlbalkendach); beidseitig mit Schleppdachgaube. Eindeckung mit roten Dachziegeln.
Fenster- und Außentüren:	Erneuerte doppelverglaste weiße Kunststoffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Im DG Wohnraumdachflächenfenster. Haustür als modernisierte Aluminiumtüre mit Glasausschnitten und Stoßgriff aus Edelstahl. Der Eingangsbereich und Kellerabgang sind mit einem Vordach überdacht. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt

	über die Eingangstreppe mit 5 Betonwerksteinstufen und Metallhandlauf.
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände, gemauert und verputzt. Im EG eine Wand mit Riemchen gestaltet (Wohnzimmer). Innentüren als Holztüren oder Holzfurniertüren zum Teil mit Anstrich mit Stahlzargen und Holzzargen. Einzelne Türen mit Teilverglasung.
Deckenkonstruktion:	Massive Trägerdecke über Kellergeschoss, sonst Holzbalkendecken. Deckenhöhen ca. 2,40 m, zum Teil im Bereich des hinteren Anbaus (ehemalige Ställe) mit Niveauversatz und höheren Decken. Im Dachgeschoss und Dachspitz mit Dachschrägen. Decken verputzt, tapeziert und gestrichen. Zum Teil auch einfache abgehängte Paneldecken und Panelholz- sowie Nut- und Federholzdecken.
Fußböden:	Teilweise neue Fliesenböden (Eingangsbereiche, Bad und Küche Dachgeschosse); sonst hauptsächlich einfache Fliesenböden (zum Teil beschädigt) sowie Textil- und Holzwerkstoffböden/Laminat.
Sanitäreinrichtungen:	Keller: Heizungsraum sowie ein alter WC-Raum (nicht mehr funktionsfähig), Sauna. EG: Bad mit eingemauerter Badewanne, Strand-WC und Waschbecken. Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen DG: Modernisiertes zeitgemäßes Bad mit eingemauerter Eckbadewanne, Duschkabine, wandhängendem WC, Waschbecken (Vorwandinstallation). Wände raumhoch gefliest. Modernisierte Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Dachspitz: Innenliegender WC-Raum mit Stand-WC und Handwaschbecken.
Heizung:	Niedertemperatur-Gaszentralheizung (Baujahr 2000 gem. Energieausweis) und zentraler Warmwasserbereitung). Die Beheizung der Räume erfolgt über baujahrestypische Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Leitungen z.T. aufputz.
Kamin:	Ein über Dach gemauerter Kamin, mit Schiefer verkleidet.
Sonstige techn. Anlagen:	Baujahresgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläsen (1-2 Leuchtauslässe und Steckdosen je Raum, Teilmodernisierungen feststellbar). Klingel, Medienanschlüsse. Im Keller ist eine Sauna eingebaut, die jedoch nicht mehr genutzt wird (veraltet).
Baumängel und Bauschäden:	Im Bereich der Fensterleibungen bei den neu eingebauten Fenstern sind zahlreiche Baumängel feststellbar und zwar sind zahlreiche Leibungen innen außen zum Teil aufgestemmt worden um die neuen Fenster einzubauen; zum Teil wurde das Mauerwerk weggebrochen, sodass erhebliche Reparaturarbeiten erforderlich sind (Putzarbeiten innen und außen sowie Malerarbeiten innen und außen, Tapezierarbeiten innen; Riss-/Fassadensanierung). Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem fertigstellungs- und instandhaltungsbedürftigen Zustand. Im Dachgeschoss ist ein Dachflächenfenster ordnungsgemäß einzubauen. Zahlreiche Undichtigkeiten/Öffnungen sind in der Gebäudehülle (im Bereich der Fensterleibungen) feststellbar, sodass aktuell mit hohen Wärmeverlusten/Heizkosten während der Heizperiode zu rechnen ist. Im Hinblick auf die Lebensdauer von Bauteilen und der benachteiligten energetischen Bauteileigenschaften (Außenwände), Dach (original Ziegeleindeckung, unzureichende Dämmung), besteht zukünftig ein hoher Modernisierungs-/Investitionsbedarf. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).
Beurteilung der Qualität:	Einfache Bauqualität; reparatur- und fertigstellungsbedürftig.

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

Besondere Einrichtungen: Keine wertrelevanten besonderen Einrichtungen.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

Vom Eigentümer wurde ein Energieausweis vom 18.11.2013 vorgelegt. Dieser, nach der Energieeinsparverordnung erstellte Ausweis ist veraltet (aktuelle Anforderung gem. § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG)). Der Energiebedarf wird auf der Grundlage einer Berechnung mit 232 kWh/m² Wfl. p.a. ausgewiesen.

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 überwiegenden baujahrestypischen Bauart ist von einem vergleichsweise hohen Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse F-G zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig (wenig Versprünge)
Energetische Verbesserungen:	Neue Fenster (da diese jedoch nicht ordnungsgemäß eingebaut sind und zahlreiche Öffnungen/Undichtigkeiten in der Fassade und Gebäudehülle feststellbar sind, ist in dem Zustand zum Besichtigungszeitpunkt insgesamt nicht von einer Verbesserung auszugehen).
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt

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 Werteinfluss 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 original Einfriedungsmauer mit Metallzaun. Die Einfriedung ist reparatur- und instandhaltungsbedürftig. Sonst Einfriedung zu den Nachbarn mit Hecken und Maschendraht-/Gitterzaun. Die Hofraumzufahrt, die auch dem Hinterlieger als Zufahrt dient (Geh- und Fahrrecht) ist von der Straße offen, d.h. das Grundstück ist zur Straße offen. Seitlich das ehemalige Eingangstürchen zwischen zwei Betonwerksteinpfosten. Hier ist ein Einwurfbriefkasten am Zaun montiert sowie eine Klingel am Pfosten installiert. Im Bereich der Hauseingangstüre ist ebenfalls eine Klingel installiert.
Besondere Bauteile:	Außentreppen, Überdachungen, Balkon/Terrasse, Nebengebäude.
Hofraum:	Hofraumzufahrt neuwertig gepflastert; sonstige Freiflächen mit Betonplatten ausgelegt oder betoniert.
Terrasse/Balkon:	Überdachte Terrasse, Boden gefliest. Der Balkon (Nordseite) aus Holz ist z.T. morsch und abbruchreif (ohne Restwert).
Garten:	Vorgarten und Freifläche im Osten mit Rasen eingesät, einzelner Baumbestand. Einfache Grünanlage.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom, Gas.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Beurteilung:	Insgesamt einfache Außenanlagen.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im östlichen Rhein Main Wirtschaftsraum, in Mainhausen, Ortsteil Mainflingen, handelt es sich um ein eigengenutztes Zweifamilienwohnhaus in guter Wohnlage auf einem Grundstück mit Hinterliegerbebauung (das hinten liegende Gebäude ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung). Beim Bewertungsobjekt wurden Teilmodernisierungen durchgeführt (Innenausbau, Fenstereinbau sowie neues Bad und Küche im Dachgeschoss). Es besteht Fertigstellungs- und Reparaturbedarf. Im Hinblick auf den baulichen und energetischen Zustand sowie die Ausstattung genügt das Wohnhaus mittleren Wohnansprüchen. Zukünftig besteht hoher Modernisierungs-/Investitionsbedarf.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Zweifamilienwohnhaus.

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 Wohnhaus 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 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) 575,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in Mainflingen, Heimatstraße 13

liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde: Mainhausen

Gemarkung: Mainflingen

Zonaler Bodenrichtwert: 575 €/m²

Nummer der Bodenrichtwertzone: 7440002

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität: Baureifes Land

Beitragszustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

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, die Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 596 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone. Das Grundstück ist nach Norden ausgerichtet, die Wohnlage ist verdichtet. Die Ausrichtung ist in der Bodenrichtwertzone benachteiligt (Abschlag 10 %). Der Umstand der Grunddienstbarkeit wird gesondert berücksichtigt.

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag in der Mikrolage nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,90

Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
1351/38	Gebäude- und Freifläche, Heimatstraße 13	575 €/m ²	0,90	596 m ²	308.430 €
Summe					308.000 €

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 und beträgt 25 Jahre.

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: 1.11 und 1.31
Ausstattungsstandard:	Standardstufe ca. 2,0
NHK 2010:	762 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Anpassung Art (2 Wohneinheiten):	1,05
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	800 €/m ² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	800,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Nebengebäude rd.:	400,00 €/m² 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 2024 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 2022 bis 2023 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert rd. 1,09. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,19 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor:

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird nach Prüfung unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Bandbreite mit 0,9 bemessen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes 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.

Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV

Unter Berücksichtigung der vergleichsweise benachteiligten energetischen Eigenschaften beim Bewertungsobjekt in Verbindung mit den rückläufigen Transaktionszahlen, die aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten feststellbar sind, wird der Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag mit 20 % bemessen (Faktor 0,80 – Grundlage u.a.: Häuserpreisindex stat. Bundesamt sowie eigene Auswertungen). Im Rahmen der Gutachtentätigkeit wird regelmäßig mit dem Gutachterausschuss bezüglich der veröffentlichten Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze u.a.) rückgesprochen. Bei den energetisch sanierungsbedürftigen Einfamilienwohnhäuser sind die Transaktionszahlen stark rückläufig. Vor der Zinswende war dies konträr; es wurden nahezu alle Immobilien zum Teil bei überhöhten Kaufpreisen, verkauft. Der Rückgang wird bestätigt durch Auswertungen verschiedener Institute (Sprengnetter Marktdata, on-geo; Immo-Scout etc.), sodass die im Grundstücksmarktbericht der Bodenmanagementbehörde Heppenheim, Daten des Immobilienmarktes Südhessen, veröffentlichten Sachwertfaktoren (Datengrundlage Verkäufe in den Jahren 2022-2023) im Hinblick auf den energetischen Zustand beim Bewertungsobjekt nicht den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag entsprechen. Die Berücksichtigung der abweichenden Marktlage erfolgt nach § 7 (2) ImmoWertV (Abschlag 20 %, Faktor 0,8).

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, Eingangstreppen 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 Instandhaltung, Fertigstellung, Baumängel und -schäden

In der Wertermittlung werden lediglich Mindestansätze (Maßnahmen, durch die die Lebensdauer des Gebäudes nicht nachhaltig verlängert wird) für Fertigstellung und die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden berücksichtigt.

Fassadenreparaturen

Dachreparatur/Dachflächenfenster

ordnungsgemäß einbauen/abdichten

Fenster einputzen, Innenausbau-, Putz-/Malerarbeiten (innen und außen)

Fußboden/Estrich: Reparaturarbeiten

Abbruch od. alternativ Reparatur Holzbalkon

Gesamt psch. 30.000 €

Der Ansatz eines Werteinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Ebenso enthalten ist eine Wartezeit (ggf. fiktiver Mietausfall und anfallende Nebenkosten und Gebühren). Insbesondere ist beachtlich, dass die tatsächlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen, je nach Umfang und Standard abweichen können. Bei den Ansätzen in den beiden Bewertungsfällen handelt es sich um Wertermittlungs-/modeltheoretische Wertansätze, diese sind nicht mit den tatsächlichen Modernisierungs-/Instandhaltungskosten vergleichbar.

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 Preisspiegel Hessen sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Für das Wohnhaus wird die Miete mit psch. 1.500 €/Monat bemessen (Mietansatz jeweils inkl. Stellplatzmiete).

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 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 1,6 %. Die Standardabweichung beim LZ wird mit +/- 0,9 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (u.a. größere Wohnfläche).

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,0 %

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 regionalbezogenen 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

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 184,5

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
ZFH	420	800	1.476	619.920	25/70	221.400 €
Nebengebäude	63	400	738	46.494	10/50	9.299 €
Gesamt						230.699 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) rd. Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum Vordach/Überdachung, Außentreppen, Gauben, Terrasse					+	15.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	245.699 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	308.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	553.699 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	0,90
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	398.663 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Mindestansatz Reparatur-/Fertigstellungskosten psch.					-	30.000 €
Marktangepasster Sachwert rd.						369.000 €

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 Vergleichswertverfahren 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 €
ZFH	218	7,11	1.550,00	18.600,00 €
Summe				18.600,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			18.600,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(351 €)	351 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	372 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m ² * 218 m ²	3.008 €	
	Gesamt		-	3.731,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	14.869,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,0 % von		308.000 €	-	6.160,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	8.709,00 €
Barwertfaktor § 34	25 Jahren Restnutzungsdauer		x	19,52
ImmoWertV	2,0 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	170.000 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	308.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	478.000 €
Markt Anpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,80
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	382.400 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Mindestansatz Reparatur-/Fertigstellungskosten psch.		-	30.000 €
Marktangepasster Ertragswert rd.				352.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert: 369.000,- €

Ertragswert: 352.000,- €

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 typischerweise eigengenutztes Objekt, sodass das dem Sachwert ein höheres Gewicht bei der Ableitung des Verkehrswerts eingeräumt wird. Da eine Vermietung ebenfalls in Frage kommt, wird dem Ertragswertverfahren auch ein Gewicht beigemessen. Der ermittelte Ertragswert stützt das Ergebnis hinreichend genau. Die Datengrundlage stand in guter Qualität zur Verfügung (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktoren sowie Liegenschaftszinssatz).

Der Verkehrswert wird mit dem Hauptgewicht am Sachwert vorliegend mit 365.000,- € bemessen.

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. 1.674 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 19,6	5,1 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 24,5	4,1 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim, liegt das Ergebnis, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage und Beschaffenheitsmerkmale im Rahmen der abgeleiteten Daten (Vergleichsfaktoren) verkaufter Vergleichsobjekte, so dass der ermittelte Verkehrswert plausibel ist.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt
Gemarkung Mainflingen
Gebäude- und Freifläche

Grundbuch von Mainflingen, Blatt 3698
Flur 1, Flurstück 1351/38
Heimatstraße 13, Größe 596 m²

Der von einer Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) unbelastete Verkehrswert des mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks, Heimatstraße 13 in 63533 Mainhausen wurde zum Stichtag 21.11.2024 ermittelt mit rd.

365.000,- €

in Worten: Dreihundertfünfundsechzigtausend 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 07.01.2025

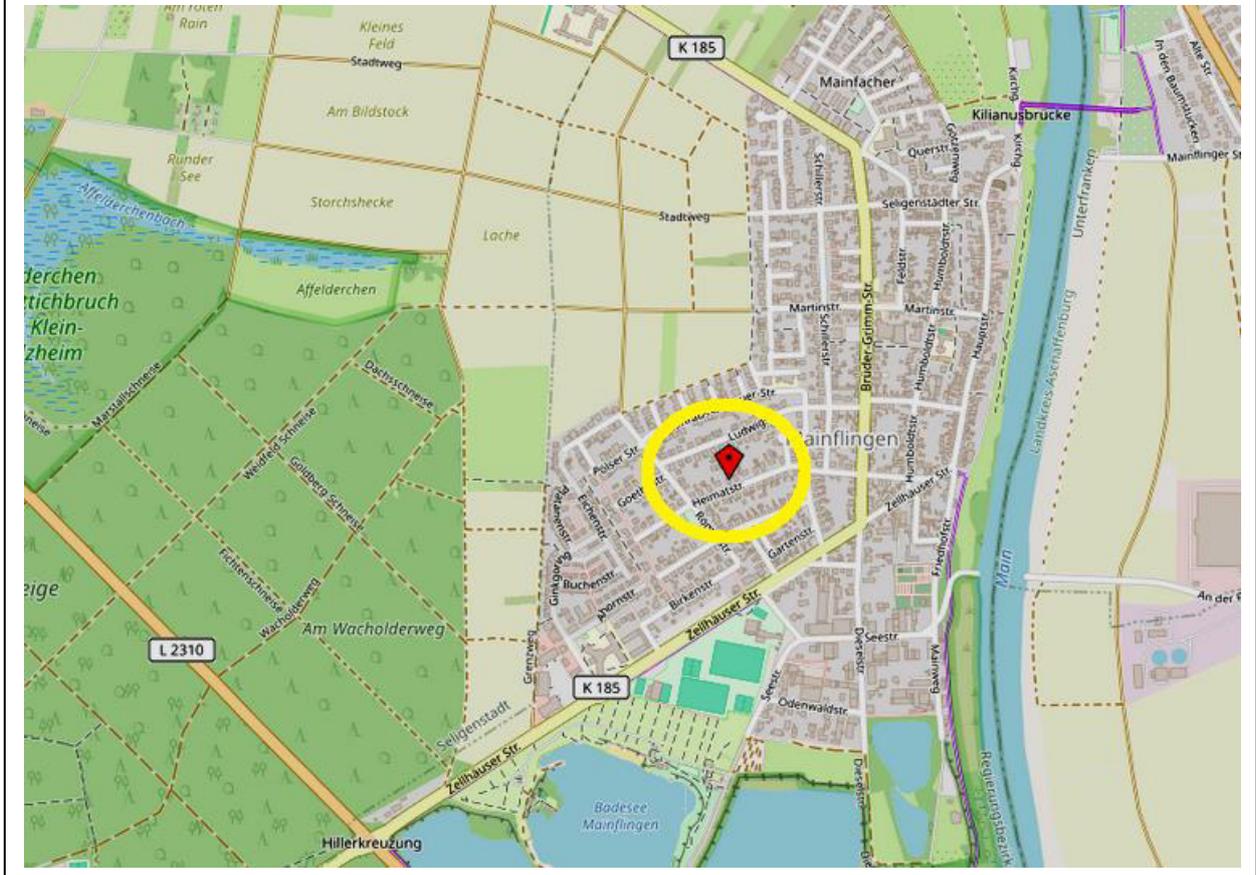
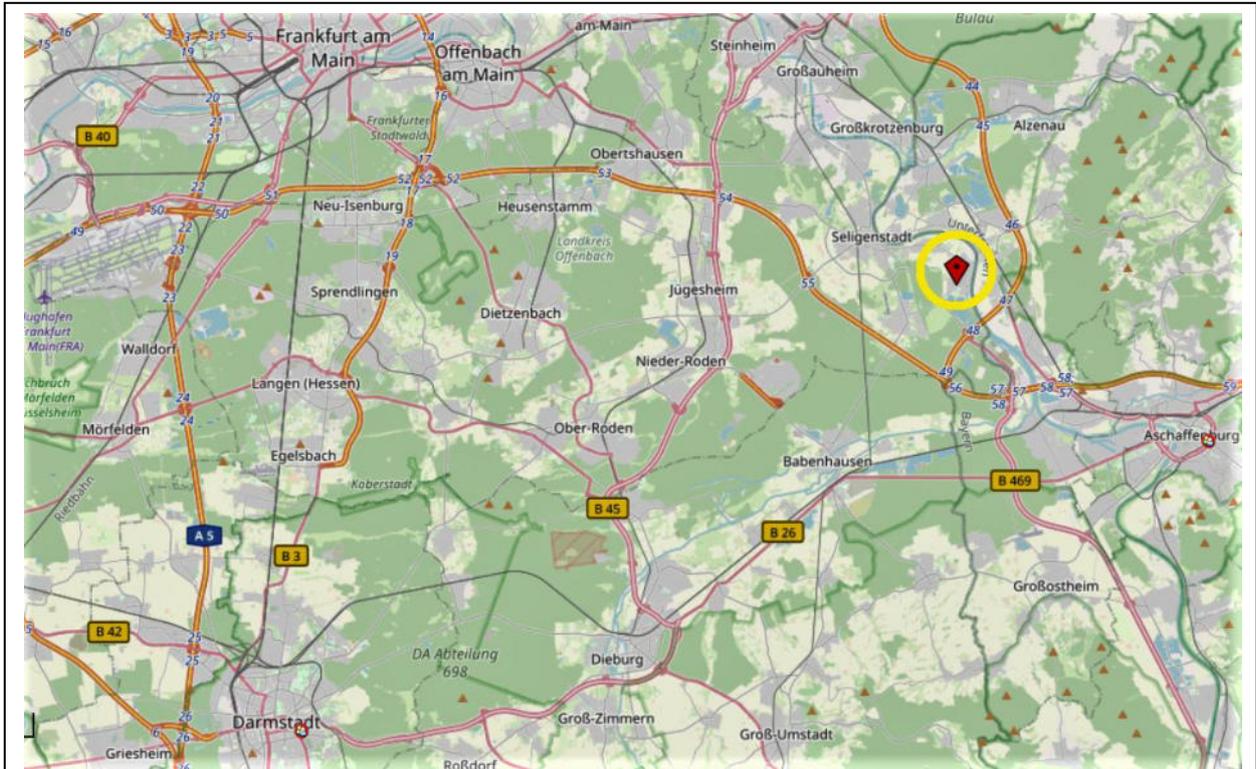
Dipl. Ing. Carlo Gross

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 AZ 43 K 22/24
Bewertungsobjekt: Heimatstraße 13, 63533 Mainhausen

6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
(Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

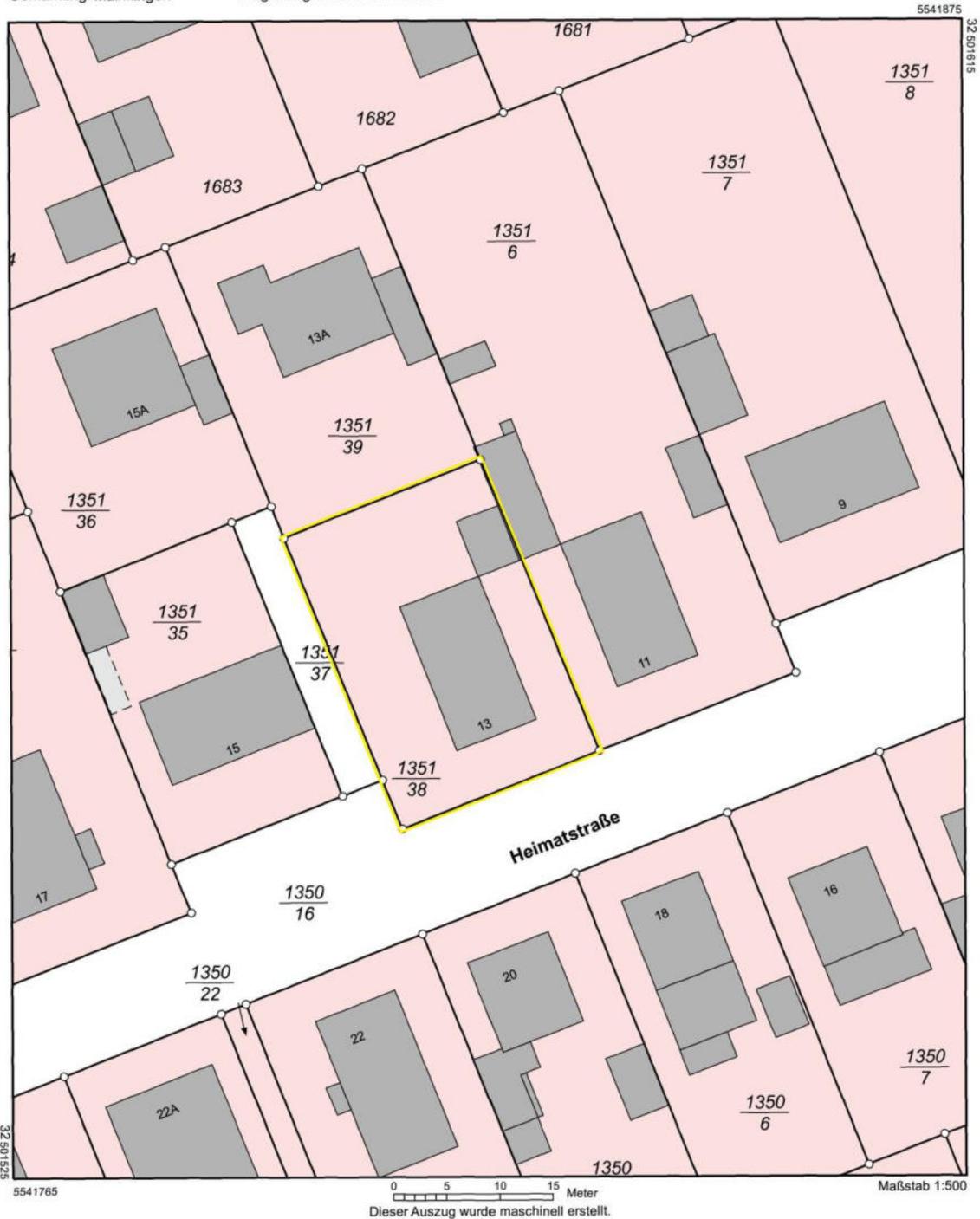
Hessen

Erstellt am 28.10.2024

Antrag: 202713377-1

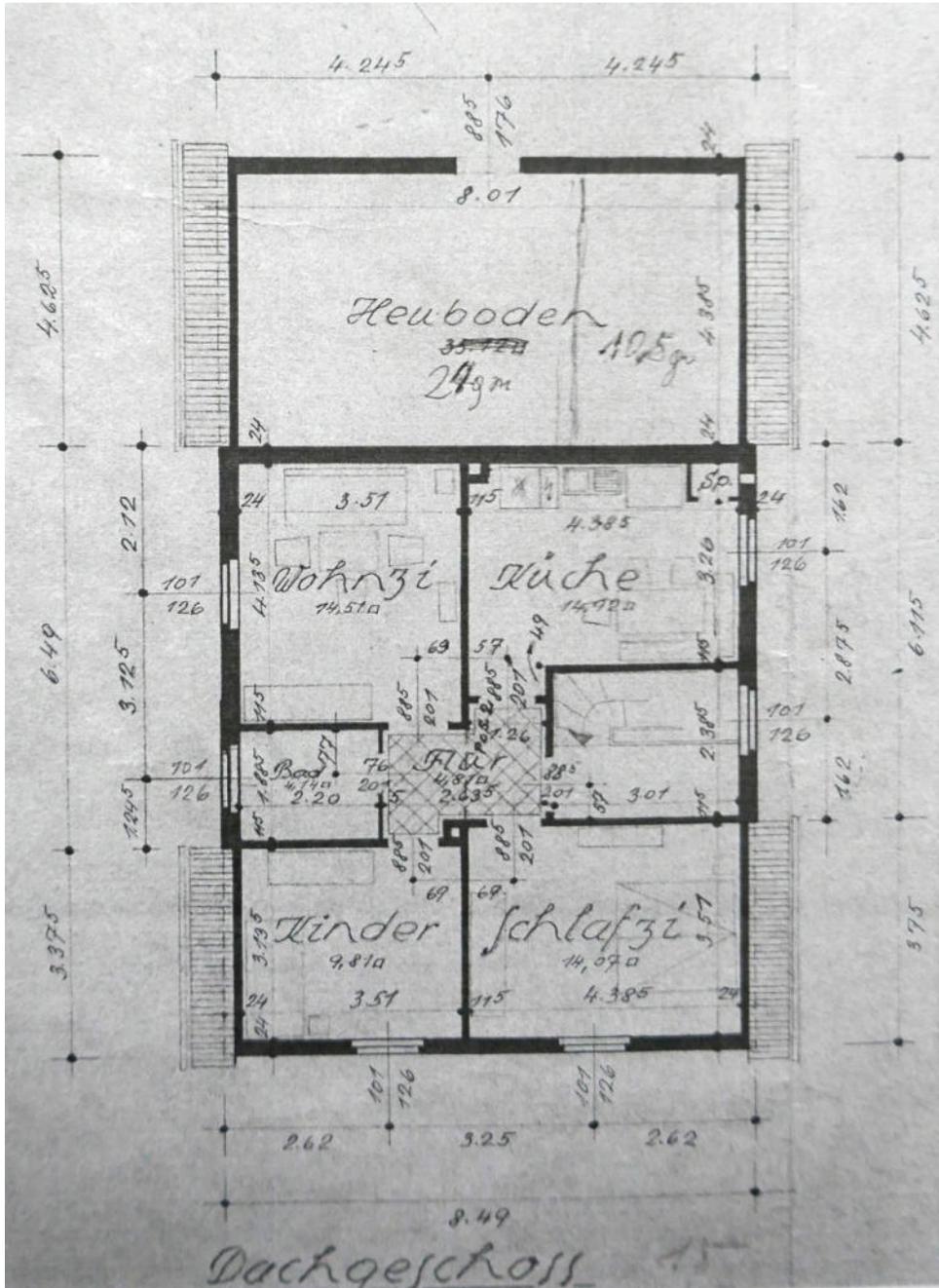
Flurstück: 1351/38
Flur: 1
Gemarkung: Mainflingen

Gemeinde: Mainhausen
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

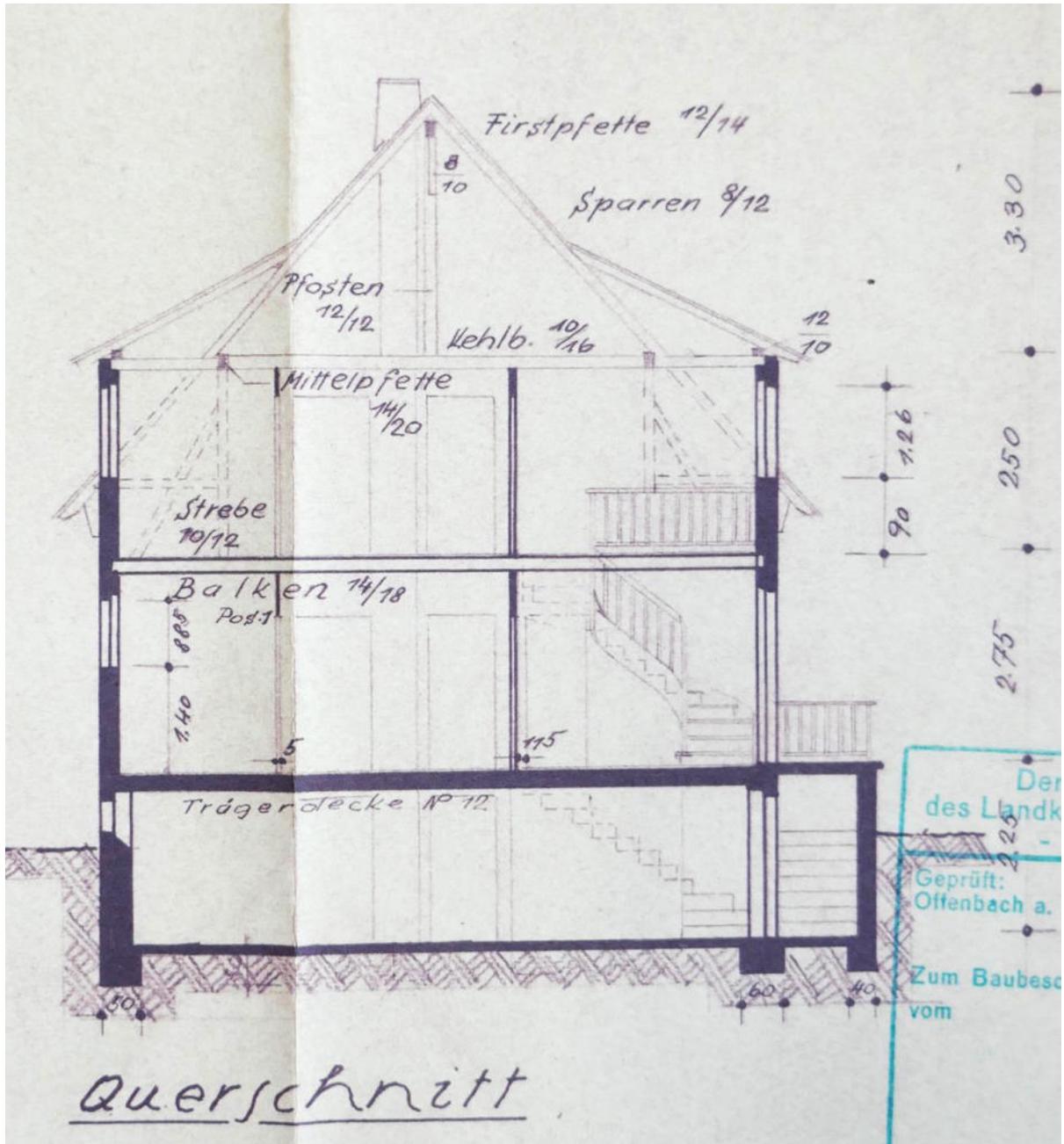


6.4 Grundriss Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befand sich über dem ursprünglichen Stall ein Heuboden. Dieser Gebäudeteil ist wohnbaulich ausgebaut und wird vom Wohnhaus über einen Mauerwerksdurchbruch (Türe) erschlossen. Im Bereich ‚Heuboden‘ 1 kleineres Schlafzimmer und Wohnzimmer. Für den wohnbaulich ausgebauten Dachspitz liegen keine Planunterlagen vor. Hier sind des Weiteren 2 Schlafzimmer ausgebaut; davon 1 Zimmer mit abgeteilten WC-Raum (Nutzung als Hobbyraum möglich).



6.5 Querschnitt Wohnhaus



6.6 Wohnflächenberechnung

Die Wohnfläche wurden aus den vom Kreisbauamt bereitgestellten (vom tatsächlichen Baubestand abweichenden und nicht vollständig vorliegenden) Planunterlagen ca. ermittelt. 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 Wohnflächenmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Wohnung EG					
Flur	0,97			4,77	4,63
Bad	0,97			4,01	3,89
Kind	0,97			11,00	10,67
Schlafzimmer	0,97			14,95	14,50
Küche	0,97			14,45	14,02
Wohnzimmer (alt)	0,97			14,51	14,07
Wohnzimmer (neu)	0,97			35,12	34,07
Terrasse (ca.)	0,5				5,00
EG ges.	0,97				100,85
DG ca. grundrissgleich, ohne Terrasse					95,85
abzgl. Dachschräge					-6,30
DG ges.					89,55
Dachspitz, ca.					27,50
Wohnfläche Wohnhaus ges.					218

6.7 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Geschoss		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich
Grundrissebene	(+/-)				
Wohnhaus					
KG	+	1	9,92	8,54	84,67
EG	+	1	14,54	8,54	124,17
1.OG	+	1	14,54	8,54	124,17
Dach	+	1	14,54	6,00	87,24
Summe BGF Whs					420
Nebengebäude					
1.OG	+	1	10,04	4,04	40,56
1.OG	+	1	5,50	4,04	22,22
Summe BGF Nebengebäude					63

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Süd mit dem
Zufahrtsweg für die Hin-
terliegerbebauung



Foto 2

Ansicht Südost



Foto 3

Ansicht Nord (Rückansicht vom Hinterliegergrundstück mit Nebengebäuden links)



Foto 4

Ansicht West



Anschläge: 66 Tsd.