

## 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)

<b>Objektart und Adresse:</b>	Einfamilienwohnhaus Mittelseestraße 14 63512 Hainburg
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	13.11.2024
<b>Ortsbesichtigung:</b>	13.11.2024
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Seligenstadt
<b>Gerichtszeichen:</b>	Az.: 43 K 24/24
<b>Report-Nr.</b>	2024-11-13
<b>Erstelldatum:</b>	21.11.2024



**Verkehrswert 310.000,- €**

Gutachtausfertigungen: 5  
Ausfertigung: PDF - Datei  
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 41

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Zusammenfassung wesentlicher Daten .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung .....	8
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
<b>3</b>	<b>Beschreibung Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
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
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>15</b>
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
<b>5</b>	<b>Verkehrswertableitung .....</b>	<b>27</b>
5.1	Verkehrswert.....	28
<b>6</b>	<b>Makro- und Mikrolagedarstellung .....</b>	<b>29</b>
6.1	Liegenschaftskarte.....	30
6.2	Grundriss Kellergeschoss .....	31
6.3	Grundriss Erdgeschoss .....	32
6.4	Grundriss Dach-/Obergeschoss .....	33
6.5	Querschnitt Wohnhaus, Ansichten .....	34
6.6	Wohnflächenberechnung.....	36
6.7	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277 .....	37
	<b>Anlage Fotos .....</b>	<b>38</b>

## 0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus
Aktenzeichen	43 K 24/24
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63512 Hainburg, Mittelseestraße 14
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch von Hainstadt, Blatt 3758
Gemarkung Hainstadt	Flur 1, Flurstück 148/3
Tag der Ortsbesichtigung	13.11.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	13.11.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	249 m <sup>2</sup>
Ursprüngliches Baujahr, ca.	1903
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.439 €/m <sup>2</sup> BGF
Alterswertminderung rd.	64,3 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus mit Anbauten)	326 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ges. rd.	109,6 m <sup>2</sup> zzgl. Nutzfläche Anbau EG 33,3 m <sup>2</sup>
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.370 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,8 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,25
Baulicher Zustand	Reparatur- und instandhaltungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Ergebnisse	
Sachwert	315.000,- €
Ertragswert	295.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung eines Abschlags wegen Reparatur- und Instandhaltungsbedarf in Höhe von 30.000 €)	310.000,- €

### Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im östlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus in urbaner Wohnlage. Das Wohnhaus steht im Ortskernbereich von Hainburg im Ortsteil Hainstadt, die Wohnlage ist verdichtet. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnbedürfnissen. Der bauliche Zustand ist reparatur- und instandhaltungsbedürftig.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus.

## 1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	13.11.2024
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 2024 Bodenrichtwertauskunft Lagepläne, Liegenschaftskartenauszug Selbst erstellte Grundrisspläne vom Antragsteller (Bauakten lagen beim Kreis- und Stadtbauamt nicht vor). Grundbuch Auskunft zum Bauplanungsrecht, Altlastenauskunft 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), Immobilienwertermittlungsverordnung (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 Grundrisspläne vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Einfamilienwohnhaus mit Anbau, Holzunterstand, und Spielhütte für Kinder (Holzkonstruktion).

Weitere Feststellungen:

Mieter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus steht zum Wertermittlungsstichtag leer und wird nicht genutzt. Gemäß Angabe beim Ortstermin wurde es über den letzten Winter notbeheizt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Hainburg mit den Ortsteilen Klein-Krotzenburg und Hainstadt mit insgesamt rd. 14.400 Einwohnern (2022).
Bevölkerungsentwicklung	Hainburg: Demographischer Wandel (Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> )

Nachfolgende Daten aus [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de).

Auswertung 2022 (Abfrage 09\_2024)

Indikatoren	2022 Hainburg	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	14.403	362.137	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	3,2	8,4	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,4	3,0	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,7	9,7	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,3	10,8	11,3

Im Vergleich zum Landkreis und Bundesland ist in den letzten 5 Jahren gem. Auswertung 2022 ein Bevölkerungsschwund feststellbar (Auswertung: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)).

Die Gemeinde Hainburg liegt im Ostteil des Rhein-Main Wirtschaftsraums am Main und wurde im Regionalplan Südhessen als Kleinzentrum ausgewiesen.

Definition

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

Hainburg verfügt über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und Kindertagesstätten, eine Grundschule mit Förderstufe, eine weitere Grundschule und eine Haupt- und Realschule.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Offenbach: ca. 15 km  
Frankfurt am Main: ca. 27 km  
Hanau: ca. 13 km

Infrastruktur  
Flughafen Frankfurt am Main: Entfernung, ca. 29 km

Bahnhof Hainstadt: 200 m  
 Autobahnauffahrt: ca. 5 km bis zur Auffahrt auf die A3  
 Busverbindungen: Nach Offenbach. Haltestelle in der Nähe (fußläufig).

#### Wirtschaftsstruktur

Die Gemeinde Hainburg, im östlichen Rhein-Main Ballungsraum liegt in der bedeutendsten Wirtschaftsregion Hessens, mit guter infrastruktureller Anbindung.

Im Gewerbegebiet von Hainburg u. a. mit Produktions- und Logistikunternehmen, Druckereien, Dienstleistern, Supermärkten, Handwerksbetriebe, integrative Kindertagesstätte für Behinderte.

#### Wirtschaft und Arbeit - Beschäftigung in Hainburg im Vergleich <sup>1</sup>

Indikatoren	2022 Hainburg	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%)   Land-/Forstwirtschaft	0,2	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%)   Produktion	k.A.	22,5	22,9
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%)   Dienstleistungen	68,3	77,3	76,7
Arbeitsplatzzentralität	0,4	0,9	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	1,6	7,8	7,4

#### Arbeitsmarkt <sup>2</sup>

##### Arbeitslosenquote

Landkreis Offenbach: 5,2 %

Hessen: 5,5 %

Bund: 6,0 %

bezogen auf abhängige Erwerbspersonen (Auswertung 10/2024)

##### Kaufkraftkennziffer<sup>3</sup> u.a.:

Nachfolgende Daten aus dem Gemeindesteckbrief IHK Offenbach.

#### Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kennziffern

Kennziffer	2023		
	Hainburg	Kreis Offenbach	Hessen
Kaufkraft Index	102,7	109,4	103,4
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index	100,7	105,9	101,8
Einzelhandelsumsatz pro Kopf	4.042,9	5.440,5	6.204,0
Zentralitätskennziffer	63,8	81,7	96,9

Datenquelle: Michael Bauer Research GmbH

##### Innerörtliche Lage:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Hainstadt im mittleren Ortsbereich. Der Flusslauf (Main) in rd. 400 m Entfernung, das Kraftwerk Staudinger (gegenüberliegende Mainseite | Erdgas- und Steinkohlekraftwerk Staudinger - noch als Netz- und Stabilisierungs-/Reservekraftwerk in Betrieb – Blöcke 4 und 5)) in rd. 1 km (Luftlinie) entfernt. Nach Stilllegungsplänen und bereits durchgeführten Teilabrissen wurde aktuell ein zukünftiger Ausbau/Umbau des Kraftwerks auf regenerative Energiequellen angekündigt.

*„Hessens einst größtes konventionelles Kraftwerk Staudinger in Großkrotzenburg soll ein Kraftwerk bleiben. Der Konzern will eine neue Anlage bauen, die zunächst mit Erdgas und später komplett mit Wasserstoff betrieben werden soll (Quelle: Hessenschau 31.10.2024).“*

##### Wohnlage:

Mittlere, innerörtlich verdichtete Wohnlage mit gemischten Nutzungen (Wohnen, Gastronomie).

<sup>1</sup> Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

<sup>2</sup> Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

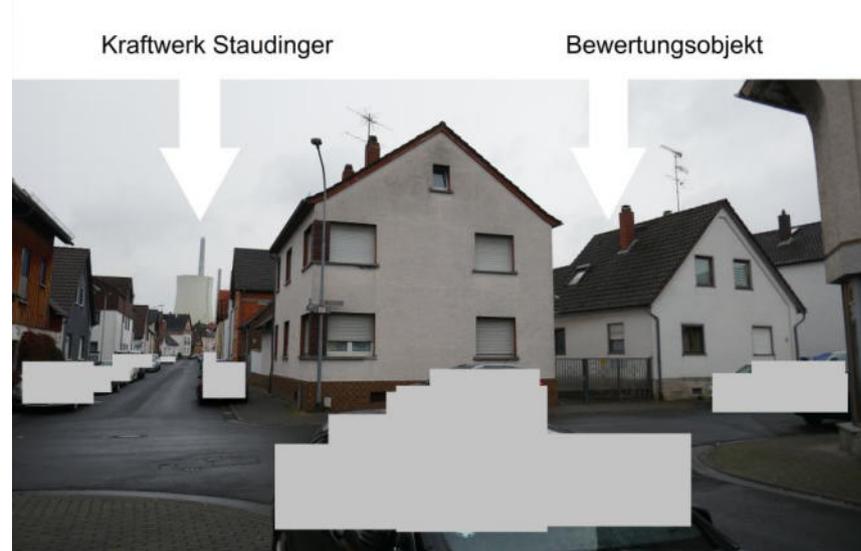
<sup>3</sup> Quelle: Kennziffern für den IHK Bezirk, IHK Offenbach (Auswertung/Angabe für 2023)

Art der Bebauung und Nutzung  
in der Straße/Umgebung:

Wohnbauliche Nutzung mit Ein-/Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern.  
Gastronomische Nutzungen, Schule (Grundschule).

Immissionen:

Beim Ortstermin waren bis auf die gebietstypischen Immissionen durch Fahrzeug- und Flugzeugverkehr (Ab-/Anflugschneise Frankfurter Flughafen) keine weiteren Immissionen feststellbar. Gastronomische Nutzungen sind in der nahen Nachbarschaft vorhanden. Immissionen durch den auf der gegenüberliegenden Mainseite gelegenen Kraftwerksbetrieb („Staudinger“) waren beim Ortstermin nicht feststellbar, wohingegen die weithin sichtbaren Schornsteine und Kühlturm des Kraftwerks das visuelle Ortsbild stark prägen (siehe nachfolgendes Bild vom Ortstermin):



Ausrichtung:

Die Wohnräume sind zur Straße nach Südwesten und zum Hofraum nach Südosten und Nordosten 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. Im September 2024 zeigt sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt weiterhin stabil. Es sind jedoch deutliche Differenzen bei den Angebots- und Kaufpreisen feststellbar. Beim Wohnimmobilienmarkt ist eine langsame aber stetige Erholung feststellbar. Bei den Kaufpreisen für Einfamilienwohnhäuser ist eine leichte Preissteigerung feststellbar (Auszug Sprengnetter Kaufpreisanalyse 09\_2024. Die Auswertungen und Daten basieren auf realen Kaufpreisen aus ganz Deutschland). 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:

Fast rechteckige Grundstücksform. Mittlere Abmessungen:

Größe 249 m<sup>2</sup>. Mittlere Breite x mittlere Tiefe: 12,33 m \* 20,20 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:	Offener Stellplatz im Hofraum. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch von Hainstadt, Blatt 3758
Gemarkung Hainstadt	Flur 1, Flurstück 148/3
	Hof- und Gebäudefläche, Mittelseestraße 14, Größe 249 m <sup>2</sup>
	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine
	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: M (Mischgebiet – gebietstypische innerörtliche Mischnutzungen). Die Bebauung mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss ist etwas geringer als bei den benachbarten 2-geschossigen Gebäuden. Im Hinblick auf die Grundstücksgröße und in der Nachbarschaft gelegenen vergleichbare Grundstücke, ist die Ausnutzung jedoch typisch.

Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich ggf. durch eine Aufstockung. Dies ist jedoch im Rahmen einer Bauvoranfrage abzuklären und Bedarf ggf. der Zustimmung durch Nachbarn.

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

**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 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: Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss und Anbauerweiterung. Wohnhaus: 1 Vollgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss. Anbauerweiterung: Zum Wohnhaus 2-geschossig angebaut (ohne Keller) und der nördliche Teil der Anbauerweiterung 1-geschossig (ohne Keller). Massive Bauweise.

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:

Ursprüngliches Baujahr: 1903 (wie Nachbargebäude/Backsteingebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite – gem. Mitteilung beim Ortstermin). Anbauerweiterung (ca.) 1980er Jahre.

Bemessene Restnutzungsdauer: 25 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010). Dies entspricht einem fiktiven Baujahr: 1979 (2024 + 25 – 70).

Wesentliche Modernisierungen der letzten 10 Jahre: Keine

Weiter zurückliegende frühere Modernisierungen und durchgeführte Instandhaltungsarbeiten (gem. Mitteilung beim Ortstermin):

Das Gebäude wurde innen umfassend modernisiert. Durch die Anbauerweiterung, den Eingangsvorbau und die Vergrößerung des Wohnraums im Erdgeschoss wurde eine Grundrissmodifikation durchgeführt; eine neue Holztreppe wurde eingebaut. Das Gebäude wurde im kompletten Innenausbau (Wand-, Boden, Deckenbeläge), inkl. Erneuerung der gesamten Elektroinstallation und Einbau einer Gaszentralheizungsanlage sowie Einbau isolierverglaster Fenster umfassend modernisiert. Der Standard entspricht zum Wertermittlungstichtag einem überwiegend mittleren Ausstattungsstandard. Aufgrund

Instandhaltungsrückstau und feststellbaren Baumängeln und Bauschäden besteht Investitionsbedarf für eine Revitalisierung.

### 3.2 Gebäudebeschreibung

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

Kellergeschoss:	Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Gemäß Mitteilung wurde ein Kellerraum (Raum unter der Küche) nachträglich unterkellert. 1 Abstellkeller, 1 Waschkeller, 1 als Büro ausgebauter Kellerraum sowie ein Heizungskeller, Flur mit Treppenaufgang (einfache Holztreppe; mangelnde Kopfhöhe im Antritt vom EG). Der Anbau ist nicht unterkellert.
Erdgeschoss:	Vorbau mit Wohnhauszugang, Badezimmer, Küche, Wohnzimmer, Flur mit Treppe zum OG und Kellerabgang.
Dach-/Obergeschoss:	Wohnhaus: Flur 3 Kinderzimmer (davon ein Durchgangszimmer. Vom Flur gelangt man in den niedriger gelegenen (6 Stufen) Bereich der Anbauerweiterung mit Vorraum sowie den nochmals abgesenkten (2 Stufen) Schlafbereich.
Dachspitz:	Zugang über Ruckzucktreppe vom Wohnhausflur im DG. Nutzbar als Lagerboden).

#### Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Bauweise. Es handelt sich um ein Backsteingebäude, bei dem das Sichtmauerwerk verputzt wurde. Die Anbauerweiterung ebenfalls in massiver Mauerwerksbauweise. Sockel verputzt.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände: Treppen:	Einschaliges Mauerwerk 24 -30 cm, verputzt und hell gestrichen. Einfache Kellertreppe mit massiven Holzstufen. Treppe vom Erd- bis Dachgeschoss als gewendelte massive Holzwingentreppe mit massiver Holzstufenauflage und Holzgeländer. Beide Holztreppen sind reparaturbedürftig. Ruckzucktreppe zum Dachspitz. Eingangstreppe (Eingangsvorbau) mit 3 Stufen; Treppe mit Terrakotta gefliest. Treppenstufen im Bereich Anbau aus Holz.
Dach:	Satteldach mit brauner Ziegeleindeckung. Im Bereich der Dachschrägen wurde mit Mineralwolle gedämmt (Reparatur-/ Fertigstellungsbedürftig im Dachspitz).
Fenster- und Außentüren:	Holzfenster (Meranti; aus den 1980er Jahren) sowie Kunststofffenster (1990er Jahre), einzelne Fenster jüngeren Datums. Die Holzfenster sind außen stark Instandhaltungsbedürftig. 1 Wohnraumdachflächenfenster. Die Wohnhauseingangstüre aus Holz mit Glasausschnitt ist reparaturbedürftig. 2 Nebeneingangstüren (Anbau) aus Kunststoff mit Glasausschnitten.
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände, gemauert und verputzt oder in Leichtbauweise. Innentüren modernisiert als Furnierholztüren mit Futter und Bekleidung (zum Teil beschädigt und reparaturbedürftig).
Deckenkonstruktion:	Decke über Kellergeschoss massiv (Preußische Kappendecke und Ziegeldecke). Decke über Erdgeschoss wahrscheinlich baujahrestypisch als Holzbalkendecke; ebenso Decke im Dachspitz). Deckenhöhe im KG ca. 2,10 m und im EG ca. 2,35 m.
Fußböden:	Parkett-, Laminat-, Fliesenböden (mittlerer Standard, mit Fehlstellen).

Sanitäreinrichtungen:	<p>KG: Waschküche mit Waschmaschinenanschluss, Heizungsraum.  EG: Badezimmer mit Einbau-Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch und wandhängendem WC (reparatur- und fertigstellungsbedürftig – abgehängte Decke fehlt; Fliesenreparatur). Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen.  Anbau, wohnbaulich ausgebaut und beheizt, inkl. Duschbad mit bodengleicher Dusche, wandhängendem WC und Waschtisch.</p>
Heizung:	<p>Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung erfolgt über baujahrestypische Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Es besteht reparaturbedarf bei den Heizkörpern.</p>
Kamin:	<p>2 über Dach gemauerte Kamine im Wohnhaus und 1 über Dach geführte und mit Schindeln verkleideter Kamin im Bereich der Anbauerweiterung.</p>
Sonstige techn. Anlagen:	<p>2-3 Steckdosen und 1-2 Lichtauslässe je Raum. Im Bereich abgehängter Decken (Wohnzimmer) mit Spotbeleuchtung. Klingel. Sat-TV.</p>
Baumängel und Bauschäden:	<p>Es besteht Instandhaltungsrückstau und Revitalisierungsbedarf sowie Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden: Folgende Maßnahmen werden in der Wertermittlung berücksichtigt:  Heizkörperreparatur (ggf. Erneuerung einzelner defekter Heizkörper).  Anmerkung: Gemäß Angabe wurde das leerstehende Gebäude über den Winter notbeheizt. Wasserschäden seien nicht bekannt. Die Heizung war beim Ortstermin eingeschaltet und heizte.  Innenausbaureparaturen: Defekte Türen, Türzarge, Fliesen, Wand-/Boden-Deckenbeläge. Die Decke im Badezimmer ist fertigzustellen (abgehängte Decke). Beseitigung Schimmel-/Feuchtschäden (Anbau). Reparatur Treppe und Treppengeländer. Holzschutzanstrich außenliegender Bauteile. Dämmung offenliegender warmwasserführender Leitungen und Dämmung der obersteten Geschossdecke. Ordnungsgemäßer Einbau der Dachdämmung im Dachspitz. Hoftor reparieren.  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).</p>
Beurteilung der Qualität:	Instandhaltungsbedürftig.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen:	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 <sup>2</sup> ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise höheren Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse D-F zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier mit Anbauerweiterung, d.h. viel Außenhüllfläche (ungünstig).
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster (z.T. wieder veraltet), Einbau Gasheizung.
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:	Hofraum gepflastert, Garten wild eingewachsen. Zur Straße steht das Wohnhaus grenzständig. Die Grundstückszufahrt erfolgt über ein (defekts, maordes) zweiflügeliges Tor aus Holz. Das Holz ist morsch und muss ersetzt werden sowie ein seitlich angeordnetes Eingangstürchen aus Metall. Die restlichen Grenzen sind überwiegend mit Mauern grenzbebaut.
Besondere Bauteile:	Holzüberdachung und Kinderspielhaus (geringer Restwert).
Hofraum:	Gepflastert.
Garten:	Grünfläche im hinteren Grundstücksteil wild eingewachsen, un gepflegt.
Versorgungsanschlüsse:	Gas, Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Stellplatz:	Offene PKW-Abstellmöglichkeit im Hofraum.
Beurteilung:	Insgesamt einfache, reparatur- und instandhaltungsbedürftige Außenanlagen.

### 3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im östlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus in urbaner Wohnlage. Das Wohnhaus steht im Ortskernbereich von Hainburg im Ortsteil Hainstadt, die Wohnlage ist verdichtet. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnbedürfnissen. Der bauliche Zustand ist reparatur- und instandhaltungsbedürftig.

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 Grundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (Geodaten Hessen- siehe nachfolgender Auszug) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 550,00 €/m<sup>2</sup>.

### Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Hainstadt, Mittelseestraße 14** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde: Hainburg

Gemarkung: Hainstadt

Zonaler Bodenrichtwert: 550 €/m<sup>2</sup>

Nummer der Bodenrichtwertzone: 7360003

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, die Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

### Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 249 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen wohnbaulichen Nutzungen. Das Grundstück ist nach Nordosten ausgerichtet. Die in der Bodenrichtwertzone nach Süden, Südosten oder Südwesten ausgerichteten Grundstücke sind besser gelegen. Bemesener Abschlag in Verbindung mit der verdichteten Wohnlage: 5 % (Faktor 0,95).

Im Hinblick auf die Größe ist keine Anpassung erforderlich. Der Gutachterausschuss hat wie folgt festgestellt:

*„Nach Analyse der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erfolgt die Preisbildung bei Wohnbau-land für Ein- und Zweifamilienhäuser insbesondere in Abhängigkeit von der Makro- und Mikrolage (Bodenwertklasse). Der Gutachterausschuss hat in seinem Beschluss über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 für die Richtwertgrundstücke des Teilmarkts der Ein- und Zweifamilienhäuser auf die Definition einer Grundstücksgröße verzichtet. Da ein wesentlicher Einfluss von abweichenden Grundstücksgrößen auf den Bodenwert nicht feststellbar war.“*

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag statistisch nicht feststellbar (ohne Anpassung).

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,95

### Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
148/3	Gebäude- und Freifläche, Mittelseestraße 18	550 €/m <sup>2</sup>	0,95	249 m <sup>2</sup>	130.102,50 €
Summe					<b>130.000 €</b>

#### 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 wird in den Wertermittlungsverfahren mit 25 Jahren angesetzt.

##### 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: 1,01, 1,21, 1,23
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2,5
NHK 2010:	780 €/m <sup>2</sup> , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	780 €/m <sup>2</sup> BGF

<b>Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:</b>	<b>780,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
---	-----------------------------------

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 (Kos-

tengruppen 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, angepasst zum Wertermittlungsstichtag rd. 1,35. 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 1,25 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 Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, 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.

### **Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV**

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage, insbesondere bei den älteren Bestandsimmobilien mit vergleichsweise benachteiligten energetischen Eigenschaften in Verbindung mit den zurückgegangenen Transaktionszahlen, die auch aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten feststellbar sind, wird der Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag mit 10 % bemessen (Faktor 0,90 – Grundlage u.a.: Häuserpreisindex stat. Bundesamt).

### **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 Baumängel und –schäden, Reparatur- und Instandhaltungsbedarf.*

Folgende Maßnahmen werden in der Wertermittlung berücksichtigt:

Heizkörperreparatur (ggf. Erneuerung einzelner defekter Heizkörper.

Innenausbauarbeiten: Defekte Türen, Türzarge (2 Innentüren, Haustüre), Fliesen, Wand-/Boden-Deckenbeläge; Beseitigung Schimmel-/Feuchtschäden (Anbau). Die Decke im Badezimmer ist fertigzustellen (abgehängte Decke). Reparatur Treppe und Treppengeländer. Holzschutzanstrich außenliegender Bauteile. Dämmung offener warmwasserführender Leitungen und Dämmung der obersten Geschossdecke. Ordnungsgemäßer Einbau der Dachdämmung im Dachspitz. Hoftor reparieren.

Abschlag 30.000,- €

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 Markt-anpassungsfaktoren) 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.

Mietansatz Wohnhaus inkl. Wohnfläche Anbau OG: Psch. Monat 1.100 € (entspricht rd. 10,04 €/m<sup>2</sup>)

Mietsatz Nebengebäude (ohne Wohnfläche OG): Psch. Monat 270 € (entspricht rd. 8,11 €/m<sup>2</sup>).

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
- Verkehrsverbindungen – 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 objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, angepasst zum Wertermittlungsstichtag 1,5 % - 1,6 %, 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 durch die geringere Restnutzungsdauer und die benachteiligten Beschaffenheitsmerkmale (Lage, Grundstücksgröße, Zustand der Immobilie aufgrund Leerstand, ohne Garage).

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 1,8 %

#### 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 (Marktwert)

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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Indexiert €/m <sup>2</sup>	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
EFH	326	780	1.439	469.114	25/70	167.541 €
<b>Gesamt</b>						<b>167.541 €</b>
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum Holzunterstand, Gartenhaus					+	8.000 €
<b>Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile</b>					=	<b>175.541 €</b>
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	130.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>					=	<b>305.541 €</b>
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,25
Zusätzliche Zu-/Abschläge (Faktor § 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,9
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>					=	<b>343.734 €</b>
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Zuschlag beheizter Keller (Büro inkl. Ausbau, Waschküche)					+	1.500 €
Reparatur-/Instandhaltungsbedarf					-	30.000 €
<b>Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.</b>						<b>315.000 €</b>

#### 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 <sup>2</sup> ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH inkl. OG Anbau	109,6	10,04	1.100,00	13.200,00 €
Anbau (nur EG)	33,3	8,11	270,00	3.240,00 €
<b>Summe</b>	<b>142,9</b>			<b>16.440,00 €</b>
<b>Rohertrag</b>	§ 31 (2) ImmoWertV			<b>16.440,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(351 €)	351 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	329 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m <sup>2</sup> WF	1.972 €	
	<b>Gesamt</b>		-	<b>2.652,00 €</b>
<b>Reinertrag</b>	§ 31 (1) ImmoWertV		=	<b>13.788,00 €</b>
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,8 % von		130.000 €	-	2.340,00 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>			=	<b>11.448,00 €</b>
Barwertfaktor § 34	25 Jahren Restnutzungsdauer		x	19,99
ImmoWertV	1,8 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
<b>Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen</b>			=	<b>228.846 €</b>
<b>Bodenwert</b>	§ 40 ImmoWertV		+	<b>130.000 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>358.846 €</b>
<b>Marktanpassung</b>	§ 7 (2) ImmoWertV		x	<b>0,90</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>322.961 €</b>
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Zuschlag beheizter Keller (Büro inkl. Ausbau, Waschküche)		+	1.500 €
	Reparatur-/Instandhaltungsbedarf		-	30.000 €
<b>Marktangepasster Ertragswert des Grundstücks rd.</b>				<b>295.000 €</b>

## 5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert	315.000,- €
Ertragswert	295.000,- €

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 somit mit dem Hauptgewicht am Sachwert (Gewichtsverteilung ca. 70/30) mit rd. 310.000 € bemessen.

**Bemessener Verkehrswert: 310.000,- €.**

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

**Relativer Marktwert: rd. 2.169 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 18,9	5,3 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 22,5	4,4 %

Das Ergebnis liegt im Spannenbereich der Auswertungen des Gutachterausschusses (Spannenbereich veröffentlichter Vergleichsfaktoren), veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 99 und 116). Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale liegt der Verkehrswert im Rahmen der Bandbreite und ist plausibel.

## 5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt  
Gemarkung Hainstadt

Grundbuch von Hainstadt, Blatt 3758  
Flur 1, Flurstück 148/3  
Hof- und Gebäudefläche, Mittelseestraße 14, Größe 249 m<sup>2</sup>

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau bebauten Grundstücks, Mittelseestraße 14, 63512 Hainburg wurde zum Stichtag 13.11.2024 ermittelt mit rd.

**310.000,- €**

in Worten: Dreihundertzehntausend 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 21.11.2024

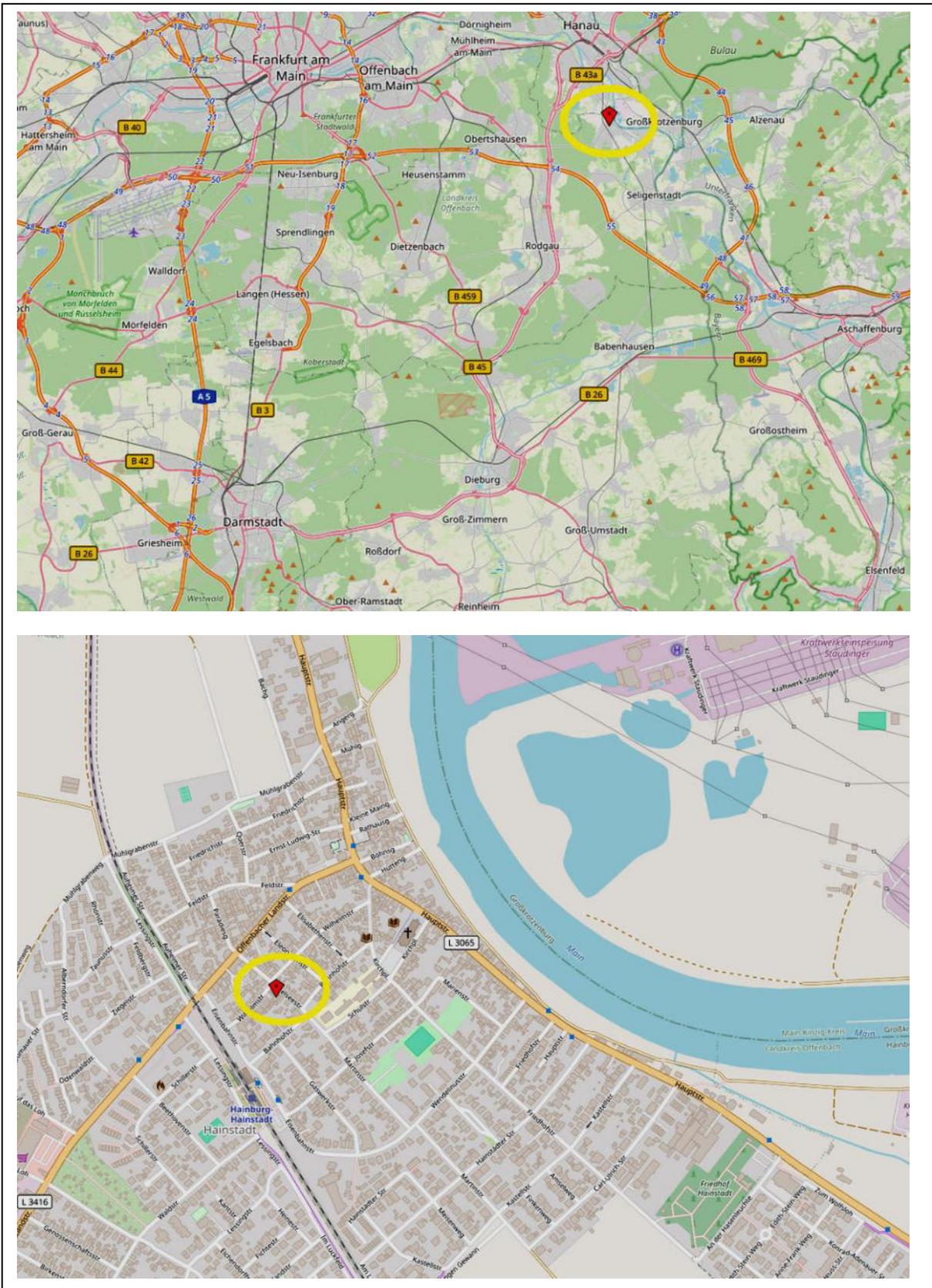
Dipl. Ing. Carlo Gross

### 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 24/24  
Bewertungsobjekt: Mittelseestraße 14, 63512 Hainburg

### 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

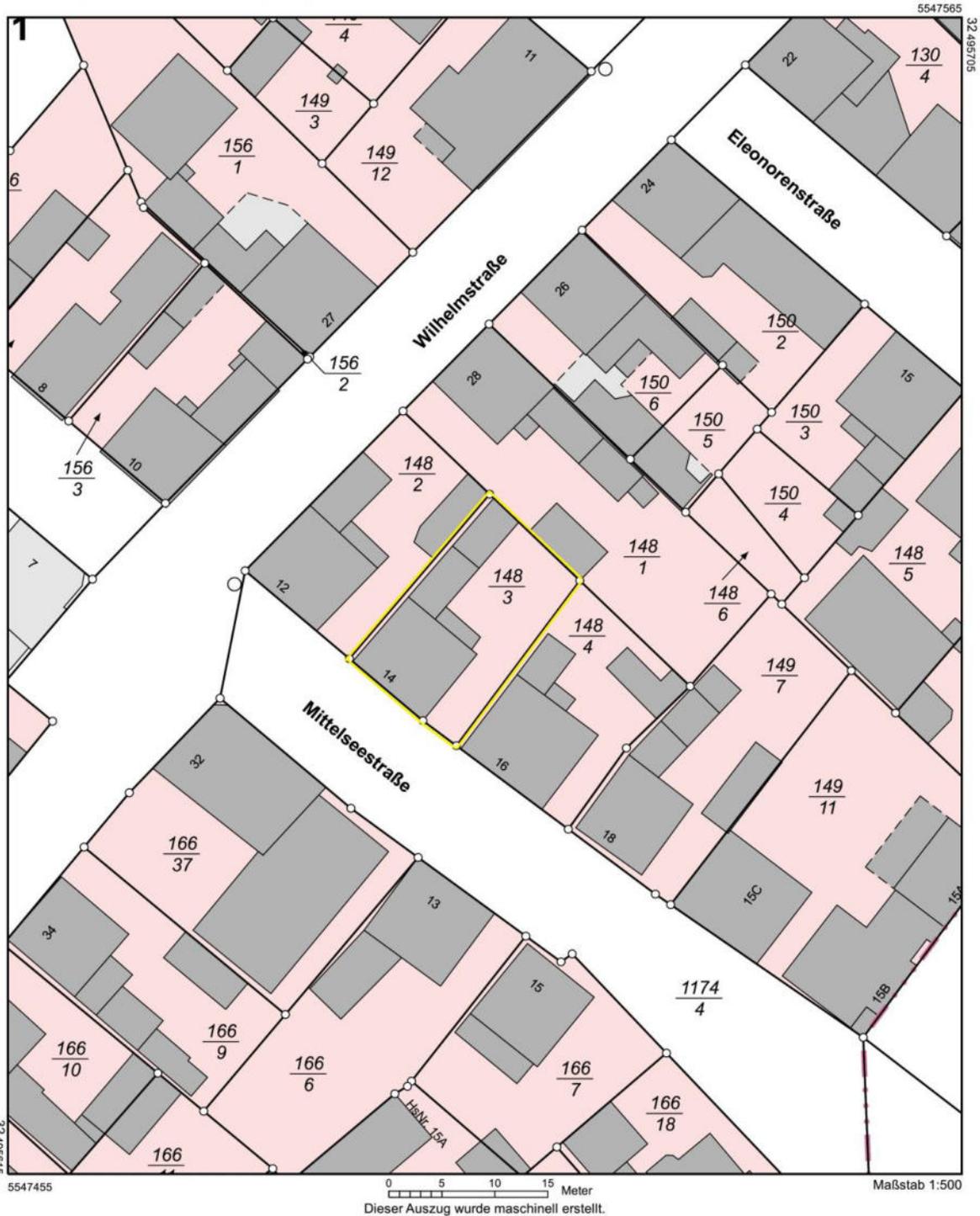
Erstellt am 05.11.2024

Antrag: 202721349-1

AZ: 2024-11-05

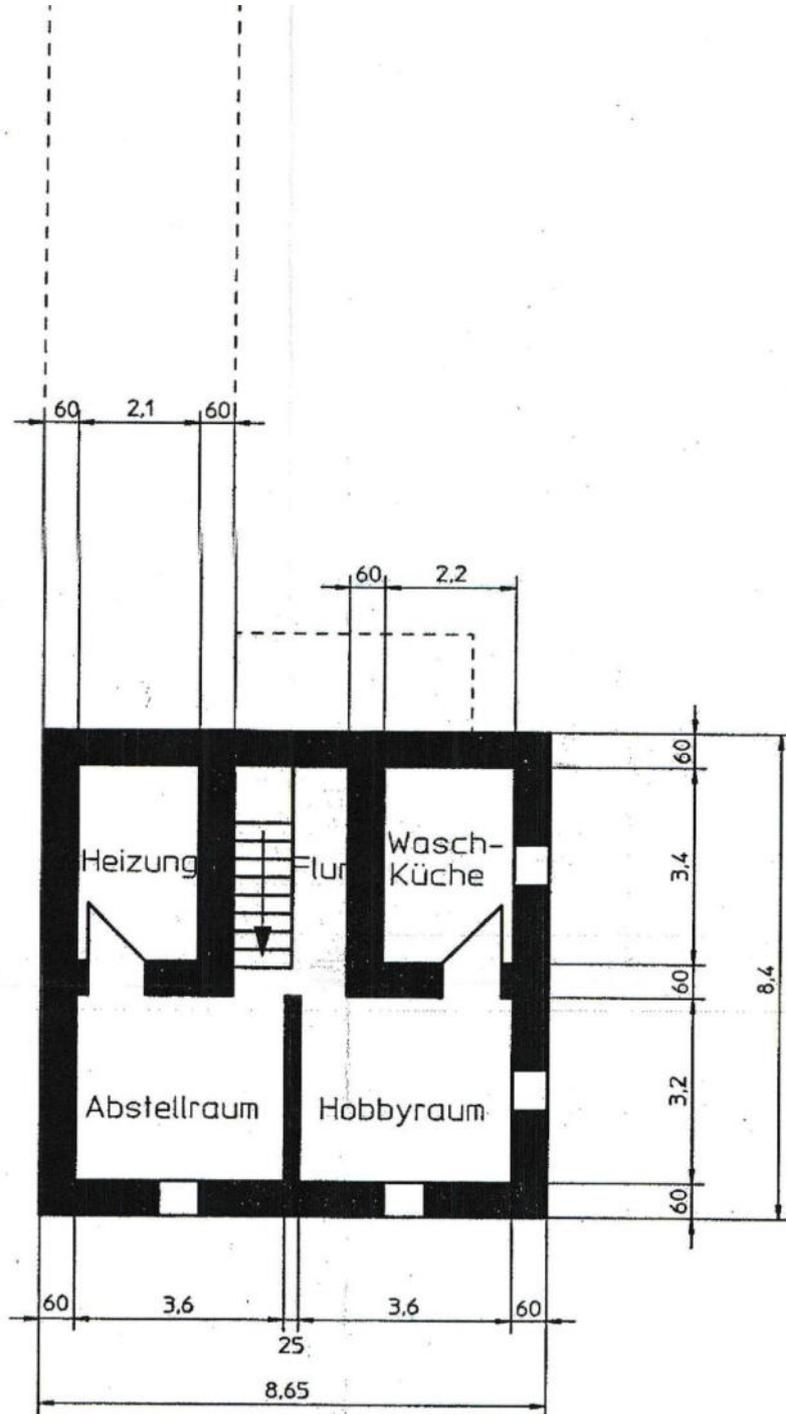
Flurstück: 148/3  
Flur: 1  
Gemarkung: Hainstadt

Gemeinde: Hainburg  
Kreis: Offenbach  
Regierungsbezirk: Darmstadt



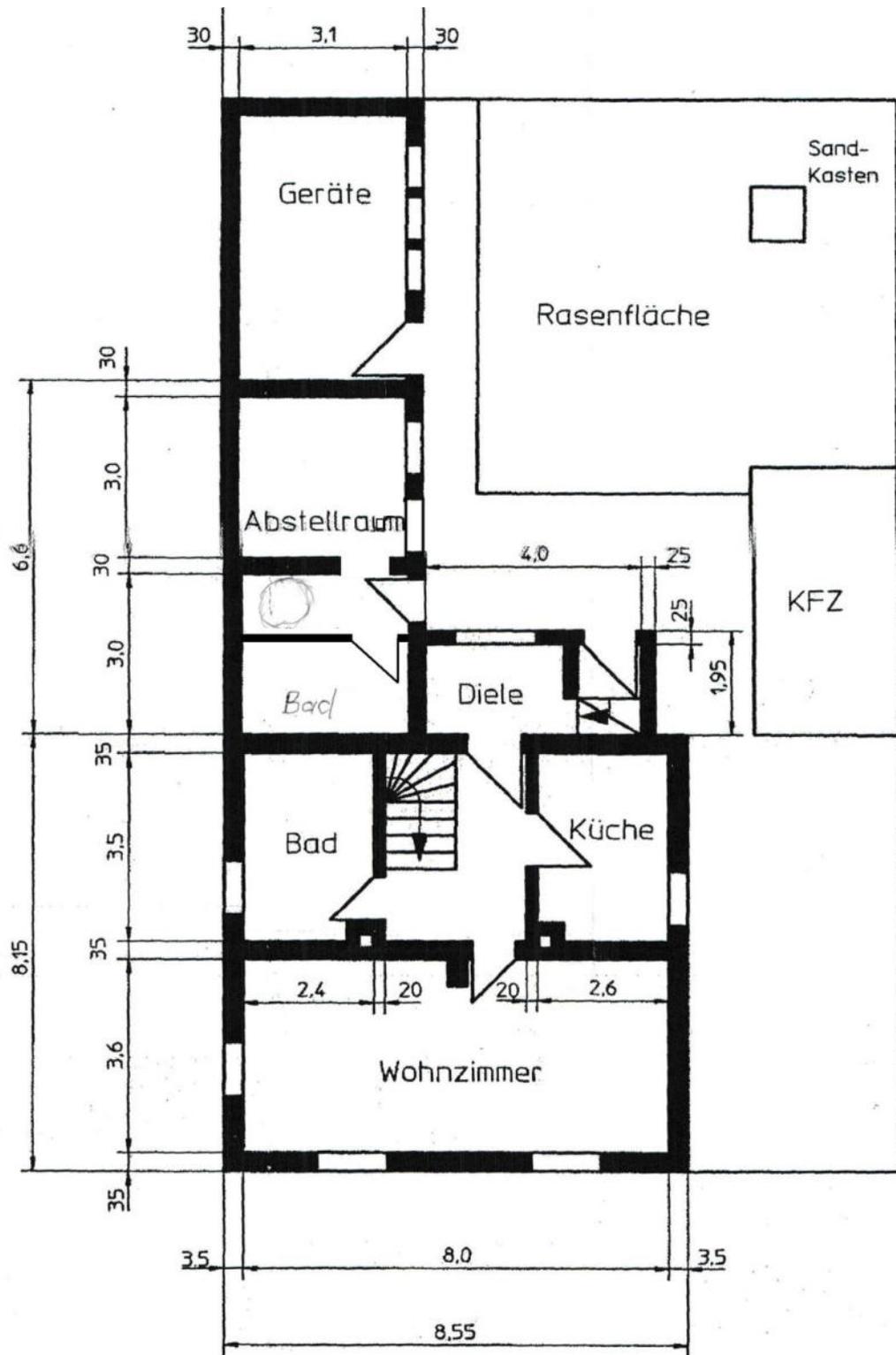
## 6.2 Grundriss Kellergeschoss

Nachfolgende Grundrisspläne wurden vom Antragsteller selbst erstellt und für die Wertermittlung bereitgestellt.



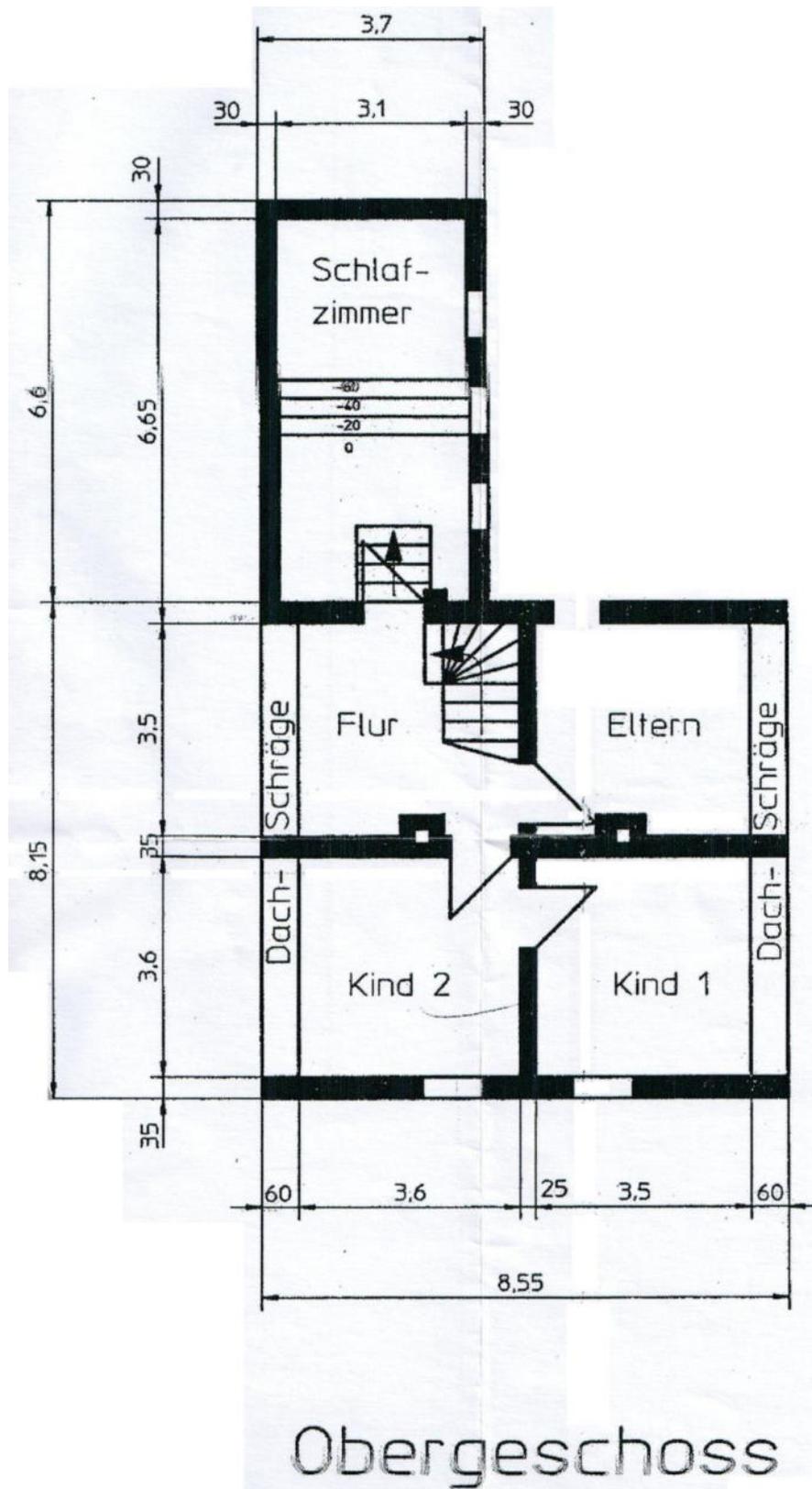
# Kellergeschoss

## 6.3 Grundriss Erdgeschoss

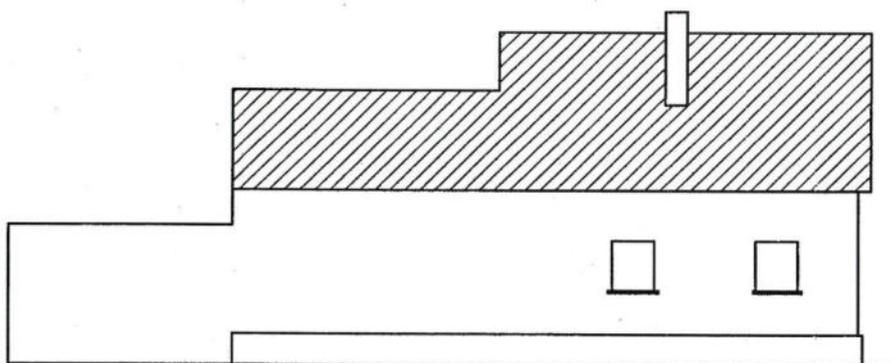
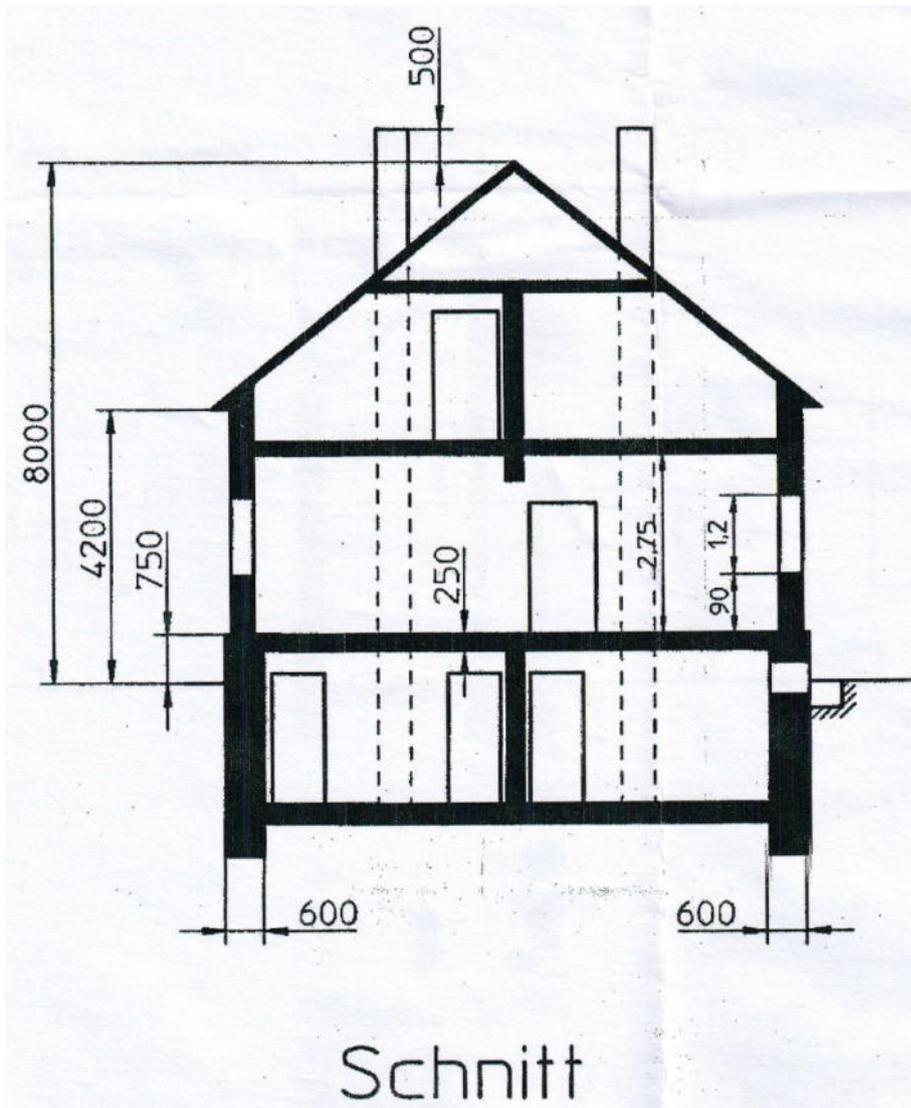


# Erdgeschoss

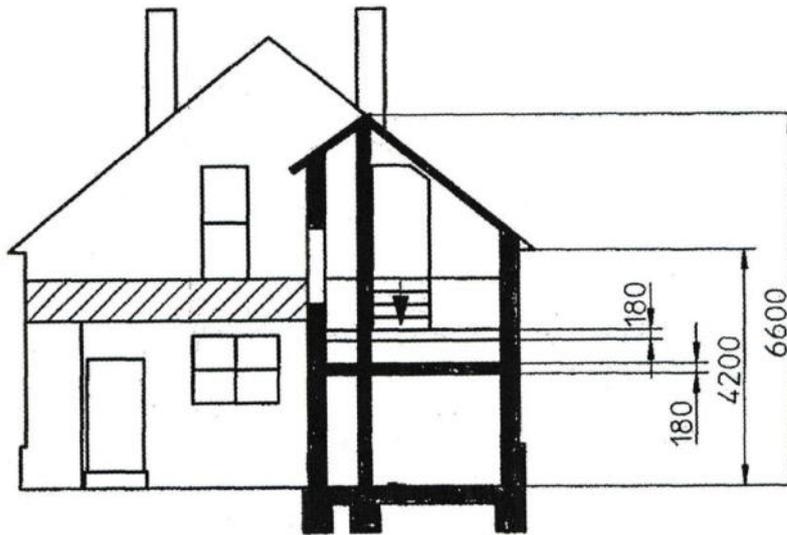
## 6.4 Grundriss Dach-/Obergeschoss



## 6.5 Querschnitt Wohnhaus, Ansichten



Ansicht von Westen (Nachbaransicht)



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten

## 6.6 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den vom Antragsteller selbst erstellten und bereitgestellten Planunterlagen ermittelt und 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.

Raumbezeichnung	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wohn-/ Nutz fläche (m <sup>2</sup> )
EFH					
Erdgeschoss					
Eingangsdiele/WF	1	2,50	1,65	4,13	
Flur	1	2,20	1,30	2,86	
Flur	1	2,60	1,30	3,38	
Küche	1	3,50	2,60	9,10	
Bad	1	3,50	2,40	8,40	
Wohnzimmer	1	8,00	3,60	28,80	
	1			56,67	56,67
Dach-/Obergeschoss					
Flur	1	3,50	1,50	5,25	
Flur	1	1,20	1,00	1,20	
Eltern	1	3,50	2,50	8,75	
Kind 1	1	3,50	2,50	8,75	
Kind 2	1	3,60	2,60	9,36	
				33,31	33,31
Anbau Schlafzimmer	1	6,65	3,10	20,62	
Treppenabzug	1	-1,00	1,00	-1,00	19,62
<b>EFH gesamt</b>					<b>109,6</b>
Anbau EG					
Abstellraum	1	3,00	3,10	9,30	
Eingang	1	1,00	3,10	3,10	
Duschbad	1	1,75	3,10	5,43	
Geräte	1	5,00	3,10	15,50	
<b>Anbau EG gesamt</b>				33,33	<b>33,3</b>

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

Geschoss		Flächen-	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)	faktor /				
		Sonderform				Bereich a
EFH + Anbauten			(m)	(m)		(m <sup>2</sup> )
KG	+	1	8,60	8,18	70,31	
EG	+	1	8,60	8,18	70,31	
Eingangsvorbau EG	+	1	4,28	1,98	8,44	
Anbau EG	+	1	11,93	3,75	44,72	
Anbau OG	+	1	6,63	3,75	24,84	
DG	+	1	8,60	8,18	70,31	
Dachspitz	+	1	4,50	8,18	36,79	
<b>Summe BGF</b>					325,71	<b>326</b>

**Anlage Fotos**

Foto 1

Ansicht Südwest



Foto 2

Ansicht West



Foto 3

Ansicht Nordost



Foto 4

Teilansicht Süd mit An-  
bau vom Hofraum

Foto 5

Innenansicht Duschbad  
Anbau



Foto 6

Innenansicht Wohnraum  
EG



Foto 7

Innenansicht Badezimmer  
mer EG



Foto 8

Innenansicht Schlaf-  
zimmer im Anbau DG



Anschläge: 65 Tsd.