

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:	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) Seestraße 3 A 63500 Seligenstadt
Wertermittlungstichtag:	05.12.2024
Ortsbesichtigung:	05.12.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 43 K 25/24
Report-Nr.	2024-12-05
Erstelldatum:	15.01.2025



Verkehrswert 545.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 4
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 35

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	7
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	8
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	8
3.1.	Allgemeines	8
3.2	Gebäudebeschreibung.....	9
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	10
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	11
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	11
4	Verkehrswertermittlung	12
4.1	Allgemeine Kriterien.....	12
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	13
4.3.1	Bodenrichtwert	13
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	14
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	19
4.5.1	Sachwertberechnung	20
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	21
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	22
5	Verkehrswertableitung	23
5.1	Verkehrswert.....	24
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	25
6.1	Liegenschaftskarte.....	26
6.2	Grundriss Kellergeschoss	27
6.3	Grundriss Erdgeschoss	28
6.4	Grundriss Dachgeschoss.....	29
6.5	Grundriss Dachspitz.....	30
6.6	Querschnitt Wohnhaus	31
6.7	Wohnflächenberechnung.....	32
6.8	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	32
	Anlage Fotos	33

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Doppelhaushälfte
Aktenzeichen	43 K 25/24
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	Seestraße 3 A
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch Seligenstadt, Blatt 9469
Gemarkung Seligenstadt	Flur 6, Flurstück 709/2
Tag der Ortsbesichtigung	05.12.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	05.12.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	252 m ²
Baujahr, ca.	2006
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	52 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus, ca.)	282 m ²
Wohnfläche gesamt zuzüglich wohnbaulich ausgebauter Kellerraum und Dachspitz	115 m ² + 43 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.550 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,0 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,15
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 (2) ImmoWertV	Abschlag 10 % (Faktor 0,90)
Baulicher Zustand	Gut (Baumängel und Bauschäden bestehen)
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	548.000,- €
Ertragswert	527.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 35.000 € für Baumängel und Bauschäden)	545.000 €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südöstlichen Rhein Main Wirtschaftsraum, in Seligenstadt, handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) in mittlerer bis guter Wohnlage (verdichtete Wohnlage, Garten nach Norden ausgerichtet). Der Ausstattungsstandard ist zeitgemäß. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren bis gehobenen Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	05.12.2024
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Beteiligte in dem Verfahren sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2024, Bodenrichtwertauskunft Lageplan ‚Openstreetmap.de‘ Liegenschaftskartenauszug Baupläne, Bauakten vom Kreisbauamt und Ablichtungen beim Ortstermin Grundbuch, Baulastenauskunft, Altlastenauskunft Vorgutachten vom 22.10.2021 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), 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 / der Grundstücke 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 vom Kreisbauamt bereitgestellten Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Gartenhaus (Abstell-schuppen).

Weiteres:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus wird eigengenutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Haus-schwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wur-den nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen
 Kreis: Landkreis Offenbach
 Ort: Seligenstadt mit Ortsteilen (Froschhausen und Klein Welzheim) rd. 21.624 Einwohnern (30.05.2023 gem. Gemeindesteckbrief).

Kommunale Daten – Demografischer Wandel in Seligenstadt

Nachfolgende Daten aus www.wegweiser-kommune.de.

Indikatoren	2022 Seligenstadt	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	21.568	362.137	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	7,5	8,4	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,5	3,0	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,1	9,7	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,7	10,8	11,3

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

Definition

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

Überörtliche Anbindung / Entfernungen (ca. Luftlinie):

Flughafen Frankfurt Main 30 km entfernt.

Bahnhof Seligenstadt ca. 1 km entfernt.

Autobahnauffahrt A 45 Anschlussstelle Mainhausen ca. 3 km entfernt.

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

Wirtschaftsstruktur

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

Arbeitsmarkt¹

Arbeitslosenquote Landkreis Offenbach: 5,1 % (Stand Dezember 2024)

Arbeitslosenquote Hessen: 5,5 %

Arbeitslosenquote Bund: 6,0 %

¹ Quelle: Agentur für Arbeit.

Kaufkraftkennziffer pro Kopf ² :	100,0 (Deutschland) 101,3 (Hessen) 105,1 (Kreis Offenbach) 109,1 (Seligenstadt)
Innerörtliche Lage:	Das Grundstück liegt im nördlichen Ortsgebiet von Seligenstadt in einem allgemeinen Wohngebiet. Die fußläufige Entfernung zur historischen Altstadt in Seligenstadt beträgt rd. 1,4 km. Das Grundstück befindet sich rd. 200 m vom Flußlauf des Mains entfernt (Landschaftsschutzgebiet).
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Individueller Wohnungsbau (Einfamilienwohnhäuser).
Wohnlage und Immissionen:	Mittlere bis gute Wohnlage, durchgrünt. Nachteilig ist die Ausrichtung des Gebäudes mit dem Hauptwohnraum nach Norden. Nordwestlich grenzt das Grundstück an einen Kinderspielplatz Gebietstypische Immissionen durch die Lage im Rhein-Main-Gebiet durch Flugverkehr. Weitere Immissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

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.

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:	Fast rechteckige Grundstücksform. Mittlere Abmessungen: Größe 252 m ² . Mittlere Breite x mittlere Tiefe, ca.: 11,00 m * 22,91 m
Topographische Grundstückslage:	Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Gepflasterte, verkehrsberuhigte Wohn- und Erschließungsstraße mit Bürgersteig, Baumbestand und abgesetztem Parkstreifen für PKW. Die Seestraße ist eine Einbahnstraße im Wohngebiet.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom, Fernwärme). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Stellplätze:	2 offene PKW-Stellplatz seitlich vor dem Haus. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt vorhanden.

² Datenquelle: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft; Auswertung 2024 Michael Bauer Research GmbH gem. www.offenbach.ihk.de/standortpolitik/region-offenbach/zahlen-daten-fakten/gemeindesteckbriefe/

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Seligenstadt
Grundbuch von Seligenstadt, Blatt 9469
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1: Gemarkung Seligenstadt, Flur 6, Flurstück 709/2, Gebäude-
und Freifläche Seestraße 3 A, 252 m²
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 Ein gültiger Bebauungsplan von 2004 (Satzungsbeschluss vom 03.11.2004), liegt vor.
Festsetzungen im Bebauungsplan: Name: Nr. „62.1 Grubensee Amalia“.
Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (Auszug):
Art: WA (Allgemeines Wohngebiet).
Maß der baulichen Nutzung:
GRZ Grundflächenzahl 0,4
GFZ Geschossflächenzahl 0,8
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2
Das Grundstück ist im Rahmen der Festsetzungen ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands/Konzeption unwahrscheinlich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz.

Baulasten: Keine

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

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

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation

durchgeführt. 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: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitz.

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:

Baujahr, ca.: 2006
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Restnutzungsdauer: 52 Jahre

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, Wasch-/Hausanschlussraum/Heiztechnik (Fernwärmetechnik), Abstellkeller/Werkstatt, wohnbaulich ausgebauter Hobbyraum.
Erdgeschoss:	Diele mit Garderobe, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Essraum, Terrasse.
Dachgeschoss:	Flur, 2 Schlafzimmer, Badezimmer.
Dachspitz:	1 Arbeitsraum im ausgebauten Spitzboden (nicht beheizt).

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Mauerwerksbauweise.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 24-30 cm stark, verputzt und hell gestrichen
Geschosstreppe, Außentreppe:	Innen: 2 mal viertelgewendelte Systemtreppe aus Stahl mit massiven Holzstufen und Holzgeländerhandlauf vom Keller bis zum Spitzboden. Eingangstreppe: 2 Steigungen, massiv; Stufen mit Granit belegt.
Dach:	Satteldach; Eindeckung mit grauen Betondachsteinen. Zur Straße mit einer Halbrunddachgaube; Eindeckung mit Zinkblech. Zum Garten eine Satteldachgaube mit Ziegeleindeckung.
Fenster- und Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach) und Kunststoffrollläden (Im Dachspitz und Bad ohne Rollläden). Im Gäste-WC EG mit einem Rundfenster; im DG wurden die Fenster zum Teil an die Dachschrägen angepasst. Eingangstüre weiß (Aluminiumrahmentüre) mit Füllung und verglastem Ausschnitt. Der Eingangsbereich ist mit einem Vordach überdacht. Zugang Terrasse über Fenstertüre.
Innenwände und -türen:	Massive tragende und nicht tragende Innenwände, gemauert und verputzt; im Dachspitz Leichtbauwände, weiß gestrichen oder tapeziert mit Anstrich. Die Wände in den Bädern teilverflies (Großformatfliesen) und im Bereich der eingemauerten Badewanne wurde die Wand mit einem Pseudonatursteinmauerwerk gestaltet). Im Wohnraum EG eine Wand mit einer demontierbaren Holzlattekonstruktion gestaltet. Weiß beschichtete Innentüren mit Futter und Bekleidung und besseren Beschlägen, 1 Glastür.
Deckenkonstruktion:	Massive Decken über KG und EG. Deckenhöhen: KG ca. 2,25 m, EG ca. 2,50 m. Decken verputzt oder glatt gespachtelt; im Bereich der Dachschrägen und Decke über DG auch als Gipskartondecke zum Teil mit Einbauspotbeleuchtung.
Fußböden:	Hochwertige Fliesenböden (Großformatfliesen; anthrazit und im Bad Holzdielenoptik) und Holzwerkstoffböden. Terrasse Holzdielen (morsch und erneuerungsbedürftig).
Sanitäreinrichtungen:	KG: Waschraum (im Haustechnikraum) mit Be- und Entwässerungsanschlüssen und Ausgussbecken. EG: Gäste-WC mit Handwaschbecken und wandhängendem WC. Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Dachgeschoss: Badezimmer mit eingemauerter Eckbadewanne, bodengleiche Dusche mit Glastüre, Waschtisch und wandhängendes WC. Insgesamt hochwertige Ausstattung. 1 Wasseranschluss im Außenbereich.
Heizung:	Das Gebäude wird über Fernwärme beheizt. Es ist eine Fußbodenheizung installiert (Erd- und Dachgeschoss). Im Wohnraum ist zusätzlich ein Kaminofen installiert (nicht Gegenstand der Wertermittlung da demontabel).
Kamin:	Edelstahl-Außenkamin.
Sonstige techn. Anlagen:	Baujahresgemäße Ausstattung mit mehreren Steckdosen und Lichtauslässen je Raum, Medienanschlüsse, Klingel, Sprechstelle, SAT-TV. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden: Das Gebäude wurde in Mauerwerksbauweise erstellt. U.a. sind aufgrund von Setzungen zahlreiche Spannungsrisse in der Putzfassade und den Außenwänden feststellbar. Zusätzlich sind Hagelschäden an der Putzfassade feststellbar. Gemäß Mitteilung beim Ortstermin seien die Rissbildungen auch auf eine unsachgemäße Ausführung zurückzuführen (nicht überprüfbar). Ein Bauschadensgutachten wurde nicht vorgelegt. Eine Innentüre/Zarge ist beschädigt und ist zu ersetzen. Die Terrasse, deren Belag aus Holzdielen auf einer Holzkonstruktion erstellt wurde, ist komplett zu ersetzen. Die Holzbretter sind größtenteils verwittert (morsch).

Im Gebäude sind des Weiteren kleinere Ausbaumängel feststellbar (Fehlstellen im Bereich der Treppenstufen, Fliesenschäden im Keller, Mängel im Innenputz/Wandbeläge). Außenliegender Holzschutz (Dachüberstände streichen, inkl. Einbau eines Wespenschutzes im Traufbereich – ehemalige Probleme mit Wespennestern in der Vergangenheit gem. Mitteilung beim Ortstermin). Diese Mängel und Schäden können im Rahmen der turnusmäßigen Instandhaltungsarbeiten beseitigt werden (ohne gesonderte Abzug – ein diesbezüglicher Kostenansatz ist in der Wertermittlung bereits im Rahmen einer gewöhnlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung berücksichtigt).

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: Allgemein gut. Es bestehen Baumängel und Bauschäden.

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

Besondere Einrichtungen: Garderobe mit Schiebtüre.

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. Das Gebäude wird über Fernwärme beheizt.

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

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

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

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

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

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

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

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Zur Straße offener Grundstückszugang, ohne Einfriedung. Zu den Nachbarn Einfriedung mit Maschendrahtzaun und einfachen Holzzäunen und Schilfmatten.
Besondere Bauteile:	Kamin, Außentreppen, Überdachungen, Terrasse/Freisitz, Holzschuppen.
Stellplätze:	Keine Garage vorhanden; zwei offene gepflasterte Stellplätze.
Hofraum/Wege:	Gepflastert
Terrasse:	Holzdielenboden. Die Terrasse ist wegen des fortgeschritten verwitterten Zustands der Holzdielen und Unterkonstruktion erneuerungsbedürftig.
Garten:	Garten mit Rasen, Büsche, einzelne Bäume, Vorgarten mit Pflanzinsel; gepflegte Grünanlage.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom, Fernwärmeanschluss, Glasfaseranschluss (FTTC / – Glasfaseranschluss bis zum Kabel-Verzweiger am Straßenrand = Fiber To The Curb).
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Schuppen:	Abstellschuppen aus Holz für Gartengerät (flaches Dach mit Bitumenbahnen abgedichtet).
Beurteilung:	Insgesamt gepflegte Außenanlagen (bis auf die Terrasse).

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südöstlichen Rhein Main Wirtschaftsraum, in Seligenstadt, handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) in mittlerer bis guter Wohnlage (verdichtete Wohnlage, Garten nach Norden ausgerichtet). Der Ausstattungsstandard ist zeitgemäß. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren bis gehobenen Wohnansprüchen.

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

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Seligenstadt, Seestraße 3A** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde: Seligenstadt

Gemarkung: Seligenstadt

Zonaler Bodenrichtwert: 925 €/m²

Nummer der Bodenrichtwertzone: 7550001

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 252 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone. Die kleinräumige Wohnlage ist aufgrund der Ausrichtung des Gartens nach Norden in der Bodenrichtwertzone vergleichsweise benachteiligt. Bemessener Abschlag 5 % (Faktor 0,95).

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag in der Mikrolage nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,95

Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
709/2	Gebäude- und Freifläche, Seestraße 3 A	925 €/m ²	0,95	252 m ²	221.445 €
Summe					221.000 €

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 beträgt im Bewertungsmodell 52 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:	Doppelhaushälfte
Ausstattungsstandard:	gut
NHK 2010, rd.:	785 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	785 €/m ² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	785,00 €/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 Versorgungsanlagen 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.

Gem. Immobilienmarktbericht 2024 wird der Sachwertfaktor in der Bodenrichtwertlage bei dem vorläufigen Sachwert mit 1,18 veröffentlicht (Standardabweichung +/- 0,15).

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Auswertungen bemessener objektspezifischer Sachwertfaktor: 1,15

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 Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund aktuell allgemein feststellbarer Preisstagnationen und Preisanpassungen/-nachlassen bei Grundstücksverkäufen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag in Höhe von 10 % bemessen (Faktor 0,90. Grundlage Auswertungen statistisches 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 Instandhaltung, Baumängel und -schäden

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

Fassadenreparaturen, Rissanierung
 Innentüre/Zarge ersetzen
 Terrassensanierung
 Gesamt psch. 35.000 €

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 (marktangepasster Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, 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. Tatsächliche Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen können abweichen.

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. Für das Wohnhaus wird die Miete mit psch. 1.550 €/Monat bemessen (Mietansatz inkl. Stellplatzmiete).

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 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser rd. 2,1 % (Standardabweichung +/- 0,9, dies entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert).

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die Immobilien-/Anbauart (Doppelhaushälfte) und die dadurch verdichtete Wohnlage (Zuschlag LZ) sowie die Objektgröße - kleinere Wohnfläche, kleines Grundstück = verminderte Objekt Risiken (Abschlag LZ) als beim Referenzwert.

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 regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

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

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

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

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

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

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

4.5.1 Sachwertberechnung

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
DHH	282	785	1.448	408.336	52/70	303.335 €
Gesamt						303.335 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) psch. Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Terrasse, Vordach, Edelstahlschornstein, Holzabstellschuppen, Wege/Pflasterfläche, Garderobenausbau, Gauben					+	20.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	323.335 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	221.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	544.335 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,15
Anpassung (Faktor) § 7 Abs. 2 ImmoWertV					x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	563.387 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV						
Baumängel, Bauschäden					-	35.000 €
Wohnbaulicher Keller-, u. Dachspitzausbau					+	20.000 €
Marktangepasster Sachwert rd.						548.000 €

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 €
DHH	115	13,48	1.550,00	18.600,00 €
Summe				18.600,00 €
Rohertrag	31 (2) ImmoWertV			18.600,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(351 €)+(16)	367 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	372 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m ² + 115 m ²	1.587 €	
	Gesamt		-	2.326,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	16.274,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,0 % von		221.000 €	-	4.420,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	11.854,00 €
Barwertfaktor § 34	52 Jahren Restnutzungsdauer		x	32,14
ImmoWertV	2,0 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	380.988 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	221.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	601.988 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	541.789 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden		-	35.000 €
	Wohnbaulicher Keller-, u. Dachspitzausbau		+	20.000 €
Marktangepasster Ertragswert rd.				527.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert: 548.000,- €

Ertragswert: 527.000,- €

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/Doppelhaushälfte. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigentumsobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau. Da vergleichbare Immobilien in der Metropolregion auch oft vermietet werden, wird dem Ertragswert auch ein Gewicht bei der Ableitung des Verkehrswerts beigemessen.

Die Datenlage stand in beiden Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren sowie Miete und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage, Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale als durchschnittlich bewertet.

Der Verkehrswert wird vorliegend mit dem Hauptgewicht am Sachwert mit 545.000 € bemessen.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 4.739 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 29,3	3,4 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 33,5	3,0 %

Das Ergebnis wird gestützt durch bekannte Verkaufspreise und die Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Vorabzug des Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim, sodass der ermittelte Verkehrswert plausibel ist.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt
Gemarkung Seligenstadt
Gebäude- und Freifläche

Grundbuch von Seligenstadt, Blatt 9469
Flur 6, Flurstück 709/2
Seestraße 3 A, Größe 252 m²

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Gartenhaus bebauten Grundstücks, Seestraße 3 A in 63500 Seligenstadt wurde zum Stichtag 05.12.2024 ermittelt mit rd.

545.000,- €

in Worten: Fünfhundertfünfundvierzigtausend 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 15.01.2025

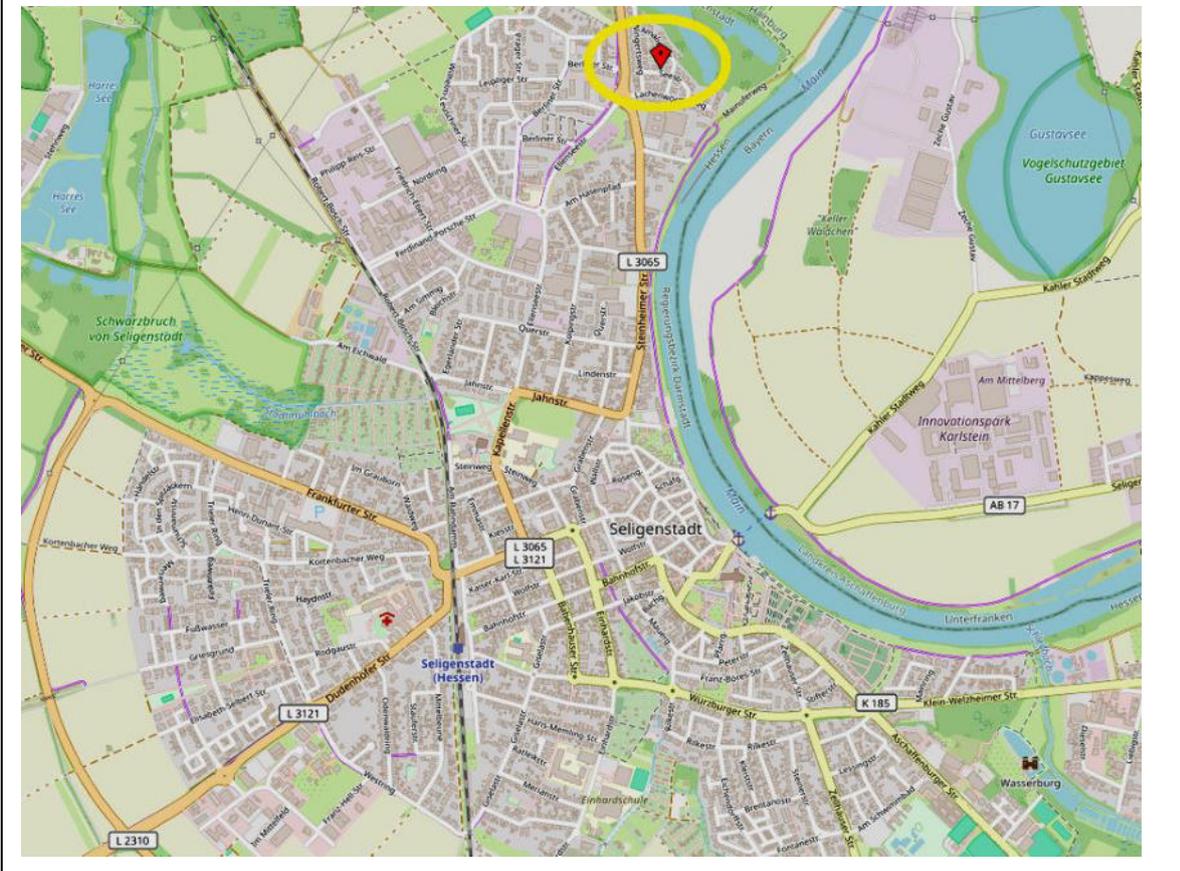
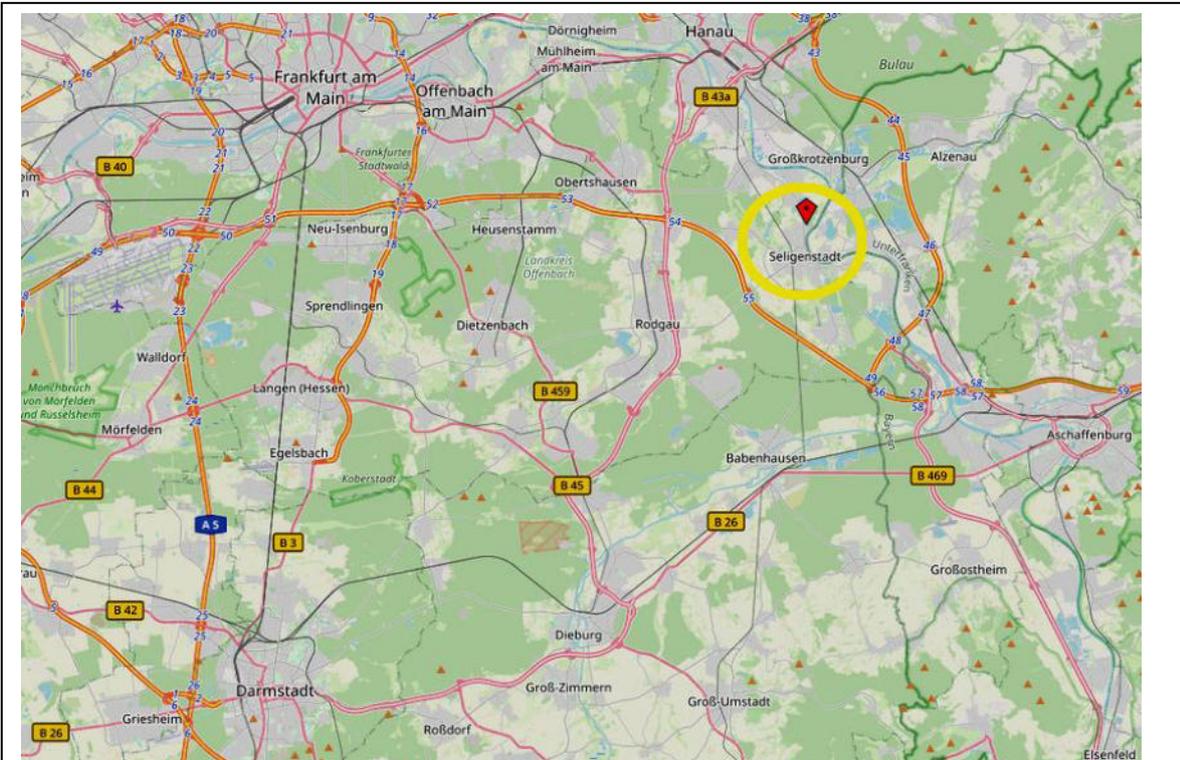
Dipl. Ing. Carlo Gross

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)



6.1 Liegenschaftskarte

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



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

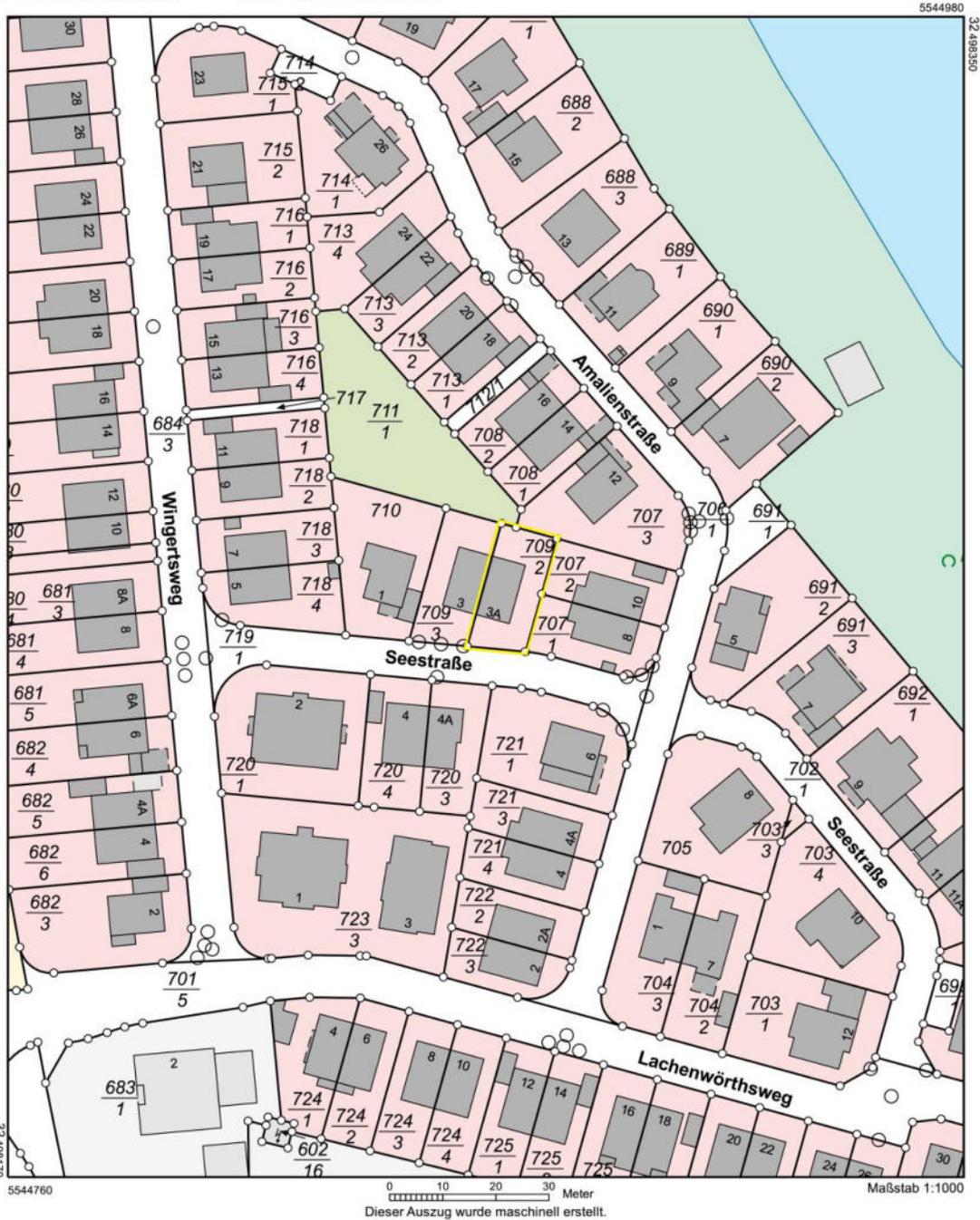
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

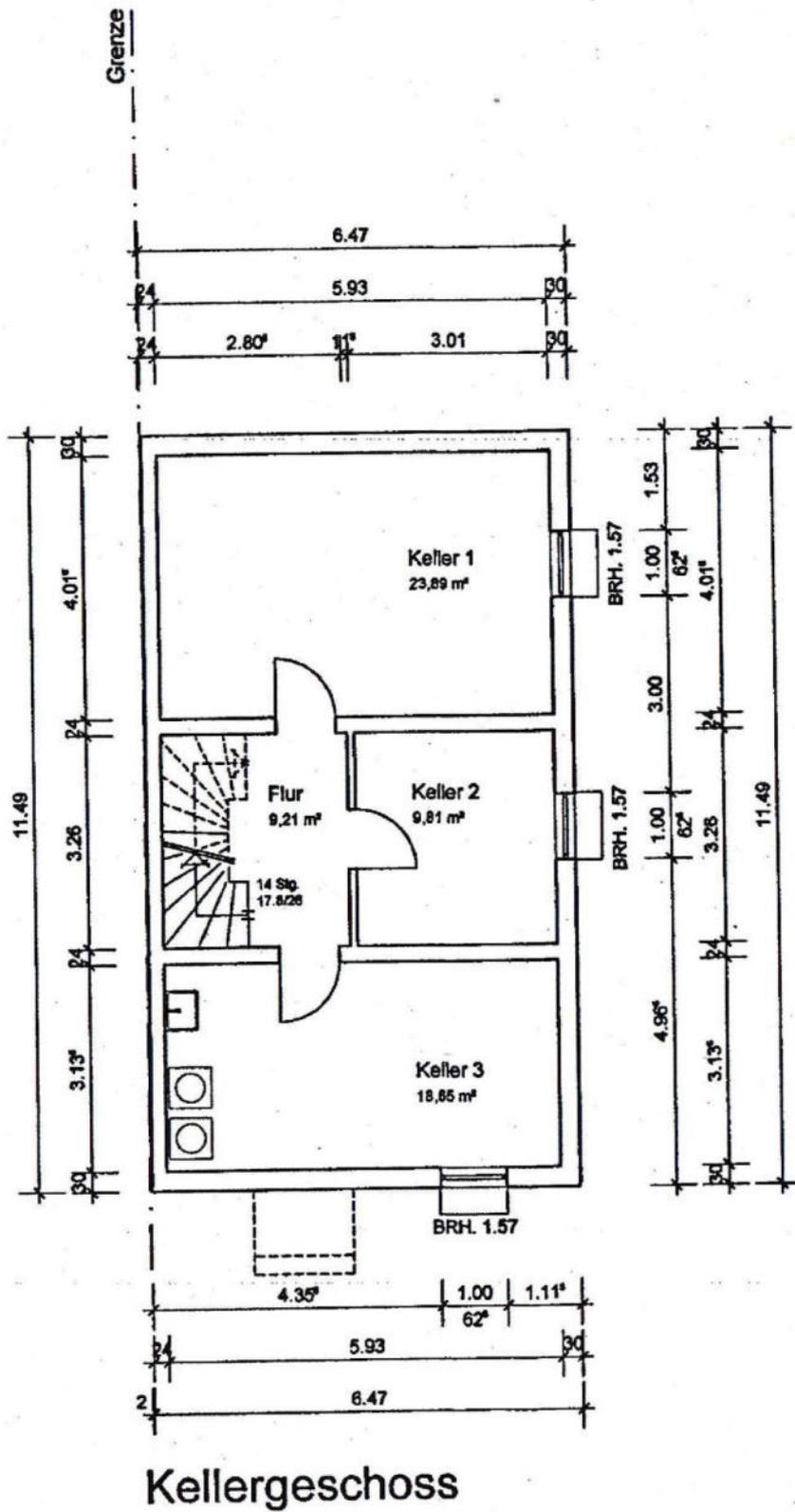
Erstellt am 12.11.2024
Antrag: 202728893-1
AZ: 2024-11-12

Flurstück: 709/2
Flur: 6
Gemarkung: Seligenstadt

Gemeinde: Seligenstadt
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

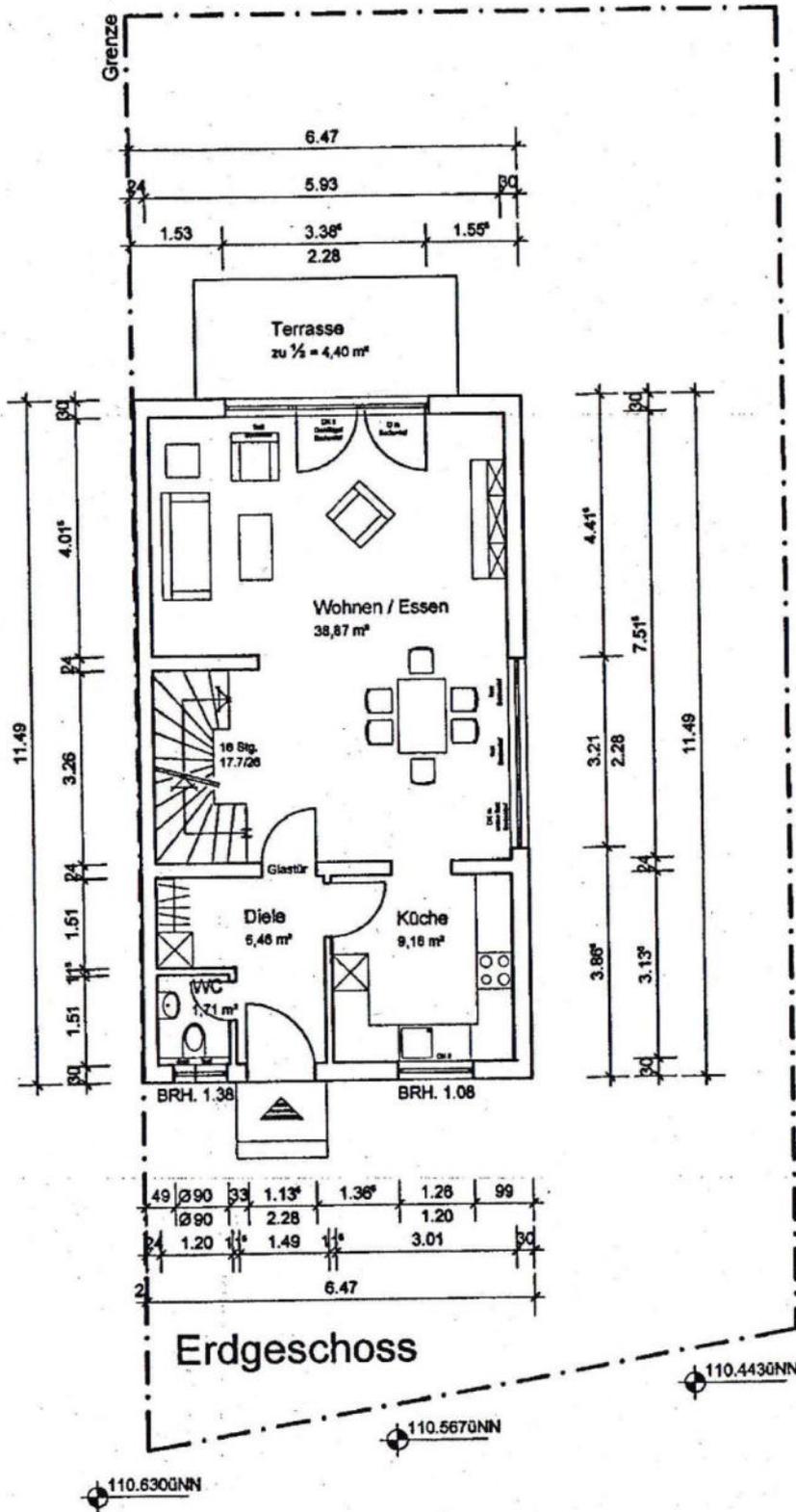


6.2 Grundriss Kellergeschoss

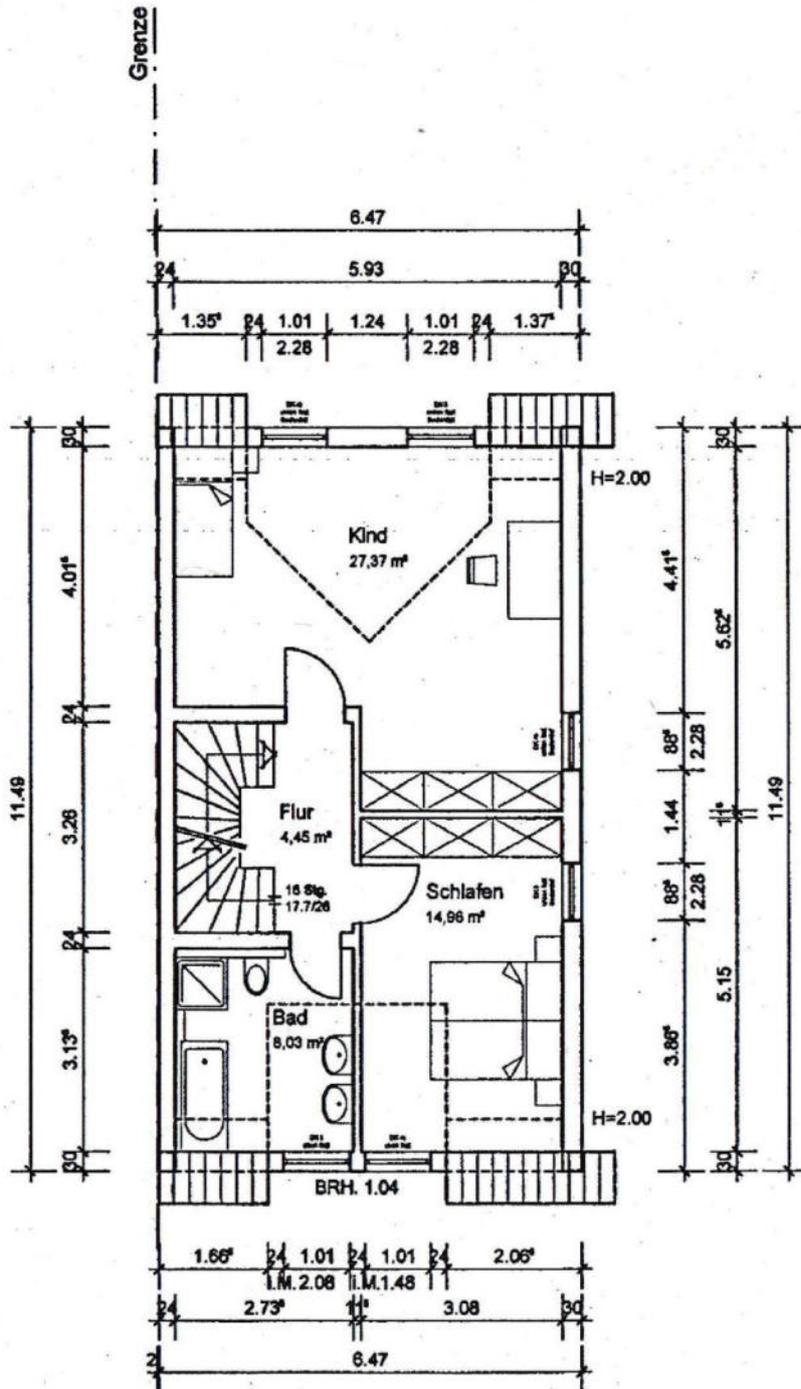


6.3 Grundriss Erdgeschoss

Die tatsächliche Ausführung weicht etwas ab. Hier ohne Türe vom Flur zur Küche. Garderobe ausgebaut mit Schiebetüre.



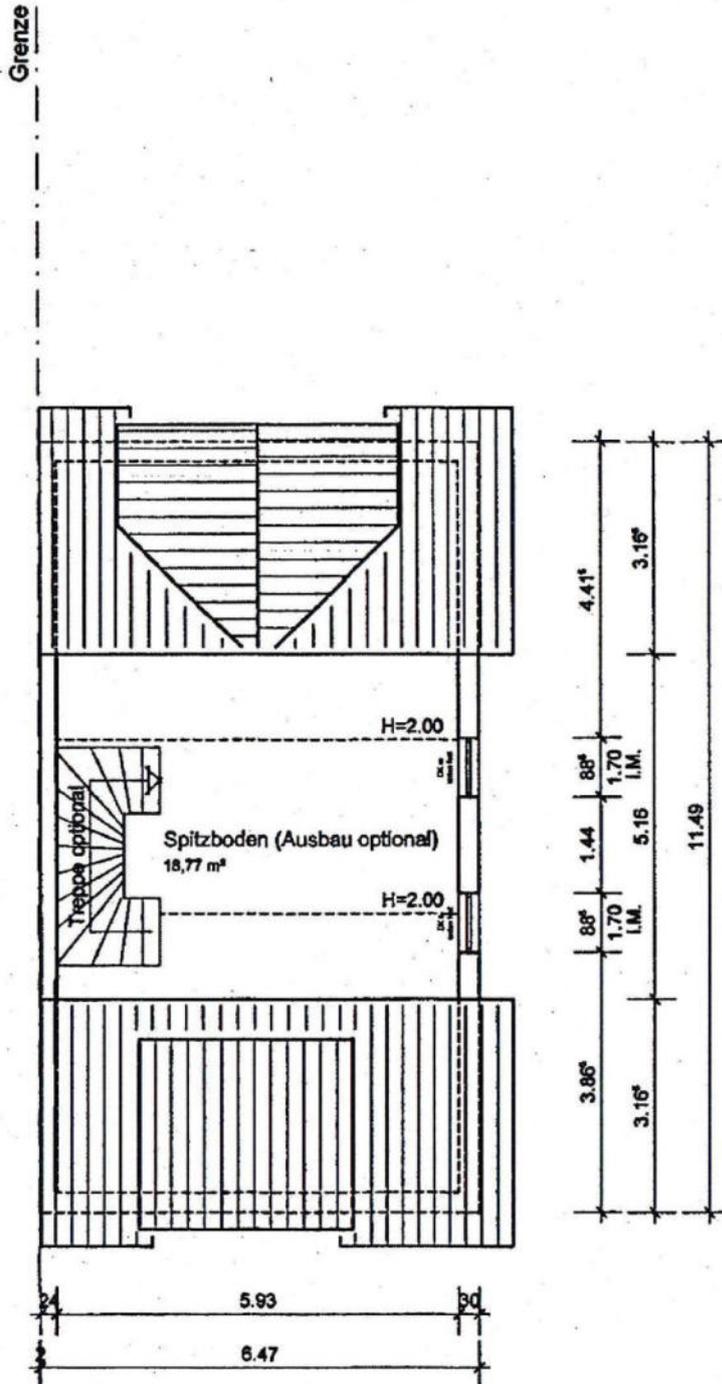
6.4 Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss

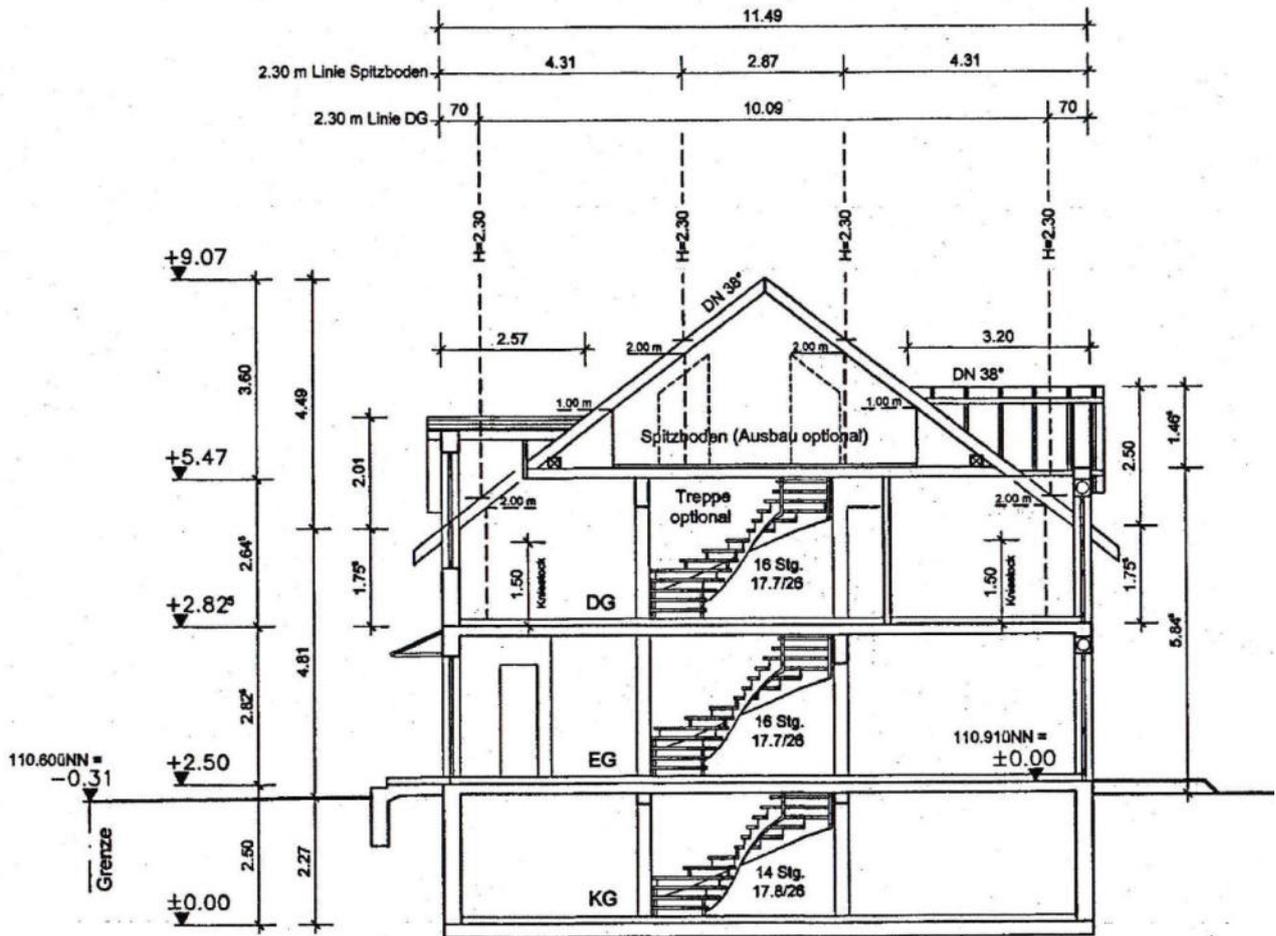
6.5 Grundriss Dachspitz

Der nicht beheizte Spitzboden (Heizstrang vorgesehen gem. Mitteilung) wurde wohnbaulich ausgebaut, inkl. abgestellte Wände und Eingangszimmertüre.



Spitzboden

6.6 Querschnitt Wohnhaus



6.7 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den vom Kreisbauamt recherchierten 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 ²)	Wohn- fläche (m ²)
Erdgeschoss					
Diele	1			6,45	
WC	1			1,71	
Küche	1			9,16	
Wohnen/Essen	1			38,87	
Terrasse	0,5			4,40	
Ges. EG	1			60,59	60,59
Dachgeschoss					
Flur	1			4,45	
Kind	1			27,37	
Schlafen	1			14,96	
Bad	1			8,03	
Ges. DG				54,81	54,81
Wohnfläche DHH					115
Wohnbaulich ausgebaute Räume					
Hobbyraum KG				23,89	24,00
Dachspitz	1			18,77	19,00
Gesamt				42,66	43

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

Geschoss		Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich (m ²)	Bereich a (m ²)
Grundrissebene	(+/-)					
Haupthaus						
KG	+	1	11,53	6,49	74,83	
EG	+	1	11,53	6,49	74,83	
DG	+	1	11,53	6,49	74,83	
Dachspitz	+	1	8,80	6,49	57,11	
Summe BGF					281,60	282

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Südost von der
Seestraße



Foto 2

Ansicht Ost von der
Seestraße



Foto 3

Ansicht vom Garten
(Nordansicht)



Foto 4

Ansicht Gartenhaus



Nachfolgend eine Auswahl von Schadensbildern an der Fassade (Hagelschaden und Putzrisse)



Anschläge: 59 Tsd.