



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Bleichstraße 8
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 8004411

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

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

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

BlueHill Estate Group | Bleichstraße 8 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Seligenstadt
Klein Welzheimer Straße 1
63500 Seligenstadt



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

43 K 43/23

Darmstadt, 22.07.2024

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Klein-Krotzenburg, Blatt 3330
Gemarkung Klein-Krotzenburg

Flur 1, Flurstück 1409/2, Hof- und Gebäudefläche



Wertermittlungstichtag: 25.04.2024
Qualitätstichtag: 25.04.2024

Verkehrswert: 342.000 €

Umfang: 53 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 1 von 4

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

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten.....	9
3. Grundstücksbeschreibung ' ' ' '	10
3.1 Lage	10
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen.....	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Flächenermittlung	21
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	21
6.2 Wohn-/Nutzfläche	21
6.3 Maß der baulichen Nutzung	22
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	23
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	23
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	23
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	24
8. Wertermittlungsverfahren.....	25
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	25
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
9. Bodenwertermittlung	26
10. Sachwertermittlung	29
10.1 Modell des Gutachterausschusses	30
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	30
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
10.4 Berechnung	36
11. Vergleichswertverfahren.....	38
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	39
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	40
11.3 Berechnung	42
12. Würdigung.....	45
13. Verkehrswert	46
14. Literaturverzeichnis	47
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	48
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten	50
Anlage 3: Liegenschaftskarte	52
Anlage 4: Nebenfragen	53

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	63512 Hainburg, Friedrich-Ebert-Straße 32
Objektart:	Zweifamilienhaus
Katasterangaben:	Grundbuch von Klein-Krotzenburg Gemarkung Klein-Krotzenburg Flur 1; Flurstück 1409/2; Größe: 321 m ²
Wertermittlungsstichtag:	25.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr (fiktiv) / RND:	1955 (1970) / 16 Jahre
Gebäudezustand:	Unterdurchschnittlich / Baujahresentsprechend
Modernisierungszustand:	Keine Angaben
Vermietungszustand:	Keine Angaben
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 279 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 163 m ² Wohnfläche sowie 32 m ² Nutzfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebädefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl. (Bezogen auf den SW)
149.000 €	+ 5.000 €	380.000 €	342.000 €	2.330 €/m ² 1.180 €/m ²

Hinweis: Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß sachverständigen Einschätzungen im Rahmen des Ortstermins die formelle und materielle Legalität aller baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück nicht abschließend bestätigt werden konnte. Ebenfalls enthielten die angeforderten Bauakten keine vollumfänglichen Genehmigungsunterlagen sowie Pläne zu dem vorgefundenen baulichen Bestand. Die im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigten Baukörper könnten, je nach Genehmigungsstatus, eine Auswirkung auf die Wertergebnisse haben.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Zweifamilienhaus
Adresse:	Friedrich-Ebert-Straße 32, 63512 Hainburg
Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt Klein Welzheimer Straße 1 63500 Seligenstadt
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen (intern):	43 K 43/23
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.
Auftragsdatum:	13.03.2024
Wertermittlungsstichtag:	25.04.2024
Qualitätsstichtag:	25.04.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Seligenstadt vom 13.03.2024 Beschluss in der Zwangsversteigerungssache vom 13.03.2024 Beschluss in der Zwangsversteigerungssache vom 22.01.2024 Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Seligenstadt vom 24.01.2024 Auszug aus der Liegenschaftskarte (1:1000) vom 06.12.2023 Baulastenauskunft des Kreisausschusses Offenbach vom 05.03.2024
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Liegenschaftskarte (1:1000) vom 10.05.2024 Altlastenauskunft des Dezernats IV/Da 41.5 – Bodenschutz vom 14.05.2024 Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 23.05.2024 Immobilienmarktbericht Südhessen 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises Immobilienmarktbericht Südhessen 2024; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises vom 27.06.2024

Zürs Hochwassergefährdung vom 10.05.2024

Starkregengefährdung vom 10.05.2024

Denkmalschutzauskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreis Offenbach vom 21.05.2024

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Hainburg vom 27.05.2024

Auszüge aus der Bauakte vom 10.06.2024 und vom 15.07.2024.

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

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

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

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

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

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die außer Kraft getretene ImmoWertV vom 19.05.2010 sowie die dazugehörigen Wertermittlungsrichtlinien. Dies liegt darin begründet, dass die im Rahmen dieser Wertermittlung herangezogenen Daten des Gutachterausschusses (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) auf ebendieser Basis abgeleitet wurden und insofern – im Sinne der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 – eine gleichgerichtete Herangehensweise gewählt wurde.

Bewertungsgrundsätze:

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

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

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

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

- Urheberrecht:** Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
- Datum der Ortsbesichtigung:** 25.04.2021 (09:00 Uhr – 09:20 Uhr)
- Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Herr Wahid Hossaini (Sachverständiger)
- Allgemeine Anmerkungen:** Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.
Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.
Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.
- Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe

– des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 24.01.2024, Letzte Änderung am 24.01.2024
Amtsgericht: Seligenstadt
Grundbuchbezirk: Klein-Krotzenburg
Band: -
Grundbuchblatt: 3330
Gemarkung: Klein-Krotzenburg

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	1	1409/2	Hof- und Gebäude- fläche	321 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 4: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Seligenstadt, 43 K 43/23); eingetragen am 24.01.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

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

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

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

3. Grundstücksbeschreibung ^{1, 2, 3, 4, 5, 6}

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Landkreis Offenbach
Ort / Stadt:	Hainburg (Klein-Krotzenburg)
Einwohnerzahl und Prognose:	rd. 14.400 Einwohner, 904 EW/km ² (Stand 31.12.2022) Einwohnerprognose: leicht negativ, Zuwanderung – 2,4 % zwischen 2022 und 2035, Zukunftsprognose Landkreis Offenbach: „hohe Chancen“ (bundesweiter Rang 48 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	4 „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ (gem. Wegweiser Kommune) Grundzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Hanau (Norden), Kahl (Osten), Seligenstadt (Süden), Obertshausen (Westen)
Kaufkraftindex:	99,7 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,1 % (Kreis Offenbach, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 04/2024) 6,0 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 04/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Landesstraße L3416 und L3065, die Bundesstraße B45 sowie der Autobahn A3. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Hainburg. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Energie-Industrie (z. B. Fa. Uniper Kraftwerke GmbH) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen. Weiterhin befinden sich weitere große Unternehmen wie die Evonik Industries AG sowie die Linde Material Handling GmbH im Umkreis.

¹ Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 22.05.2024

² HessenAgentur, Gemeindedatenblatt Hainburg, Abruf am 22.05.2024

³ Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 22.05.2024

⁴ Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 22.05.2024

⁵ Bundesagentur für Arbeit: Eckwerte Arbeitsmarkt, Abruf am 22.05.2024

⁶ Openstreetmap, Abruf am 22.05.2024



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum des Ortsteils. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in dichter Bebauung. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 0,5 (Katholischer Kindergarten St. Nikolaus),

Grundschule in km: 0,5 (Johannes-Kepler-Schule),

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 9,0 (Franziskaner Gymnasium),

weiterführenden Schule (Realschule) in km: 0,5 (Kreuzburgschule),

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 13,0 (Hauptschule Großwelzheim),

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 1,0 (Lidl, Edeka),

größeren Einkaufszentrum in km: 12,0 (Forum Hanau),

Medizinischen Nahversorgung in km: 0,5 (Dr. med. Axel Althen),

Klinikum in km: 12,0 (Klinikum Hanau),

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 1,0 (Hainburg-Klein-Krotzenburg Landstraße),

Stadtzentrum in km: 0,5,

Autobahnanschluss in km: 7,0 (A3),

ICE - Bahnhof in km: 11,0 (Hanau Hauptbahnhof),

Flughafen in km: 32,0 (Flughafen Frankfurt).

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Klein-Krotzenburg ist durch Naherholung geprägt. In 600 m befindet sich fußläufig der Main und in 2 km befindet sich ein Badesee.

Ein umfangreicheres Freizeitangebot ist in Hanau und Seligenstadt mit Kino, Schwimmbad etc. vorhanden.

Klein-Krotzenburg verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich in Hanau oder Seligenstadt.

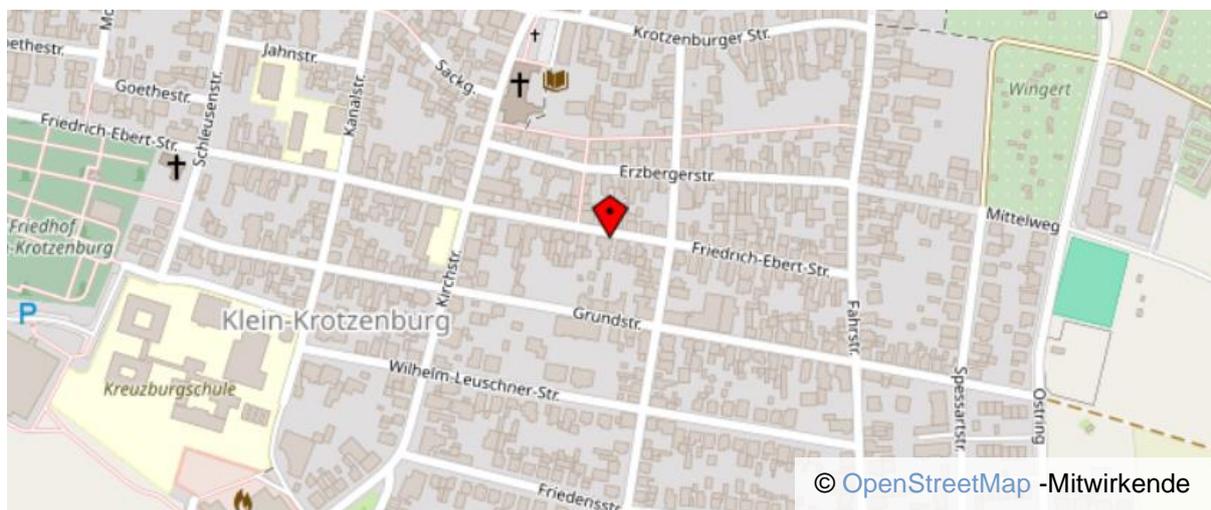
Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Friedrich-Ebert-Straße“, die relativ wenig befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 22.05.2024) in einem Ausmaß zwischen 45-49 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

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

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem normalen Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	durchschnittlich bis gut
Infrastruktur:	durchschnittlich bis gut
Wohnlage:	durchschnittlich

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	ebenerdig
Grundstücksgröße:	321 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	rechteckig

Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 32 m / ca. 10 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung. Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.
Ausrichtung:	Nach Süden

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Friedrich-Ebert-Straße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Friedrich-Ebert-Straße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Wohn- und Geschäftsstraße, Straße voll ausgebaut und in durchschnittlichem Zustand, Fahrbahn mit Asphaltbelag, ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Versorgung- und Abwasser (Annahme):	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Erdkabel/Oberirdisch), Telekommunikation (Telefon/Internet), Erdgasanschluss, Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft vom Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 14.05.2024, bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Ein eventueller Eingriff in den Boden wird voraussichtlich erst im Rahmen einer Neubebauung des Grundstücks erforderlich. Eine Abschätzung der Sanierungskosten der Bodenverunreinigung kann ausdrücklich nicht erfolgen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

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

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

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

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:
GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
sehr gering

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

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

Die wesentlichen Eigenschaften der umliegenden Bebauung lauten wie folgt:

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

Tatsächliche Nutzung:

Das Zweifamilienhaus ist in einer II-geschossigen, teilweise unterkellerten Bauweise sowie teilweise mit einem Dachgeschoss errichtet.

Unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte.

Es ist aus Sachverständigensicht gemäß den Einschätzungen beim Ortstermin nicht abschließend zu beurteilen, ob der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung vollumfänglich den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich vollumfänglich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist, siehe auch Erläuterungen im Abschnitt 6.2. Im Rahmen der Wertermittlung kann daher die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen nicht vollumfänglich unterstellt werden.

Entwicklungszustand

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

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Hainburg vom 27.05.2024, sind keine Erschließungsbeiträge nach dem KAG ausstehend. Es sind jedoch Gemeindeabgaben mit Fälligkeit vom 15.02.2024 und vom 15.05.2024 in Höhe von insgesamt rd. 1.800 € offen. Im Rahmen einer vermögenswirksamen Disposition werden Kosten dieser Art in der Praxis bis zum Übergang von

Nutzen und Lasten vom Verkäufer und danach vom Erwerber getragen. Mithin werden die offenen Gemeindeabgaben im Zuge der Wertermittlung als wertneutral beurteilt.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablässe(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

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

Denkmalschutz

Eine Abfrage über die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreis Offenbach am 21.05.2024 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Kreis Offenbach vom 05.03.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand. Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

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

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	<p>Zum Zeitpunkt der Wertermittlung ist nicht mit Sicherheit bestimmbar, ob die Wohnung vermietet oder eigengenutzt ist. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation (Klingelschild) ist davon auszugehen, dass das Objekt teilweise eigengenutzt und teilweise fremdvermietet wird.</p> <p>Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.</p>
Miet- und Pachtverträge:	<p>Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor. Gemäß den Eindrücken beim Ortstermin (Klingelschild) wird das zu bewertende Objekt jedoch teilweise eigengenutzt und teilweise fremdvermietet.</p>
Gewerbebetrieb:	<p>Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.</p>
Wohnpreisbindung:	<p>Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) handelt.</p>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	<p>Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.</p>

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss (Anbau), Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (Vorderhaus)
Wohneinheiten:	2
Baujahr / Historie:	1955, Anbau ca. 1970
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss ausgebaut (ursprüngliches Wohnhaus), Spitzboden nicht ausgebaut (Anbau)
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	EG: Eingangsbereich / Diele, Küche, Garderobe, WC, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer OG: Diele, Küche, Garderobe, WC, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer DG (Vorderhaus): Keine Angabe UG (Anbau): Flur, Keller Belichtung/Besonnung mittel bis unterdurchschnittlich Anzahl und Größe der Fenster mittel bis unterdurchschnittlich Grundrissgestaltung individuell
Fundamente:	Stampfbeton
Keller / UG:	Anbau unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Fensterbandfassade Putz, Fliesen und Holzschindeln

Dach:	Form: Satteldach, Konstruktion (Annahme): Sparrendach, Dacheindeckung aus Falzpfannen, Dämmung: Keine Angabe.
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk, Innenwände – keine Angabe, Wandbelag – keine Angabe.
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen, Deckenhöhen, rd. 2,10 m (UG) sowie rd. 2,55 m (EG und OG), Deckenbelag: keine Angabe.
Fenster:	keine Angabe.
Türen:	Hauseingangstüre aus: keine Angabe, Innentüren aus: keine Angabe.
Innentreppen:	keine Angabe.
Fußböden:	KG: keine Angabe, EG: keine Angabe, OG: keine Angabe.
Barrierefreiheit:	keine Angabe.
Elektroinstallationen:	keine Angabe.
Sanitärinstallationen:	keine Angabe.
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	keine Angabe.
Sonstige Anlagen:	-
Energetischer Zustand:	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.</p> <p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.</p> <p>Bei Bestandsgebäuden sind gemäß GEG beispielsweise zu berücksichtigen:</p>

- Bei Änderungen an Außenbauteilen sind Grenzwerte (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten) einzuhalten.
- Die meisten vor dem Jahr 1991 eingebauten öl- oder gasbetriebenen Heizkessel, die noch nicht auf Nieder- oder Brennwerttechnik basieren, müssen ausgetauscht werden.
- Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden, sofern diese frei zugänglich sind.
- Die obersten Geschossdecken beheizter Räume oder darüber liegende Dächer müssen so gedämmt werden, dass Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden.

Hinweis: Die Dämmpflicht für oberste Geschossdecken und Heizleitungen und die Pflicht zum Heizungstausch gilt nicht für Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, welche diese als Eigentümer seit mindestens Februar 2002 bewohnen. Während Alteeigentümer vom Bestandsschutz profitieren, müssen neue Eigentümer die geforderten Maßnahmen spätestens zwei Jahre nach der Eigentumsübertragung durch Kauf, Erbe oder Schenkung umgesetzt haben.

Das GEG verpflichtet u.a. Käufer zu einem informatorischen Gespräch mit einem entsprechend qualifizierten Energieberater. Exakte energetische Anforderungen und resultierende Kosten können durch die Energieberater ermittelt werden.

Besondere Bauteile/Anlagen:

-

Modernisierungen:

keine Angabe

Außenanlagen:

Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zugang, Zufahrt befestigt
- befestigter Stellplatz für PKW im Freien
- Einfriedung straßenseitig: Hoftor

Baumängel / Bauschäden:

Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich, da das zu bewertende Objekt im Rahmen des Ortstermins nur von außen besichtigt werden konnte.

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

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

Beurteilung des baulichen Zustands:

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

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht vorliegenden Informationen über die Durchführung von energetischen Sanierungen in den letzten 15 Jahren – gemäß Einschätzungen aus dem Ortstermin als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß sachverständigen Einschätzungen im Rahmen des Ortstermins die formelle und materielle Legalität aller baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück nicht abschließend bestätigt werden konnte. Ebenfalls enthielten die angeforderten Bauakten keine vollumfängliche Genehmigungsunterlagen sowie Pläne zu dem vorgefundenen baulichen Bestand, siehe Abschnitt 3.5.

Garage:

Baujahr:	1968
Konstruktionsart / Bauweise:	Hohlblockmauerwerk
Dach:	Pulldach
Tor / Tür / Fenster:	Flügeltor, Tür und Fenster vorhanden
Boden (Annahme):	Beton
Ausstattung (Annahme):	keine Besonderheiten
Beurteilung des Zustands:	einfacher Zustand

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

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

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 279 m².

Wohnhaus

KG:	rd. 39 m ² BGF
EG:	rd. 98 m ² BGF
OG:	rd. 98 m ² BGF
DG:	<u>rd. 44 m² BGF</u>
	rd. 279 m ² BGF

Garage rd. 25 m² BGF

6.2 Wohn-/Nutzfläche

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

Wohnhaus

UG:	rd. 32 m ² NF
EG:	rd. 81 m ² WF
OG (inkl. Balkon):	<u>rd. 82 m² WF</u>
	rd. 163 m ² WF
	rd. 32 m ² NF

Bei einer BGF (EG und OG) von rd. 196 m² in Verbindung mit einer Wohnfläche von 163 m² ergeben sich die Wohnflächenfaktoren zu rd. 0,83 welche unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheinen.

Hinweis/Klarstellung:

Hinsichtlich der vorliegenden Grundrisse wurden im Rahmen der Wertermittlung Abweichungen zu den Eindrücken aus dem Ortstermin festgestellt. So liegen dem Sachverständigen zu dem straßenseitig betrachtet vorderen Gebäude keine Grundrisse zum Dachgeschoss vor. Zudem befindet sich hinter dem im Jahre 1970 getätigten Anbau ein weiterer Anbau, zu welchem dem Sachverständigen keine Bauunterlagen zur Verfügung stehen. Ergänzend befindet sich, gemäß vorliegenden Informationen, hofseitig ein weiterer Balkon, zu welchem keine Bauunterlagen zur Verfügung stehen. Die restlichen tatsächlichen Ausführungen entsprechen gemäß Eindruck im Ortstermin den Planunterlagen. Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen o. Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen NutzungGeschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: § 2 Abs. 4 HBO

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“

Vollgeschossprüfung

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

*(Nicht $\frac{3}{4}$ des darunter liegenden Geschosses)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	98 m ²			
Grundstücksfläche	321 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	98 m ²	/	321 m ²	→ 0,31

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	196 m ²			
Grundstücksfläche	321 m ²			
Geschossflächenzahl (GFZ)	196 m ²	/	321 m ²	→ 0,61

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{7,8,9,10,11,12,13,14,15}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die ifo Konjunkturprognose für das Frühjahr 2024 zeichnet ein düsteres Bild der deutschen Wirtschaft. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist Deutschland in puncto Stimmung und Unsicherheit deutlich abgefallen. Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession und eine Erholung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erwartet. Die Prognose für das laufende Jahr 2024 sieht eine geringe Steigerung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr vor, während für das kommende Jahr ein Anstieg um 1,5 % prognostiziert wird. Auch die Arbeitslosenquote wird sich voraussichtlich nur leicht von durchschnittlich 5,9 % in diesem Jahr auf 5,6 % im Jahr 2025 verbessern. Die Inflationsrate wird voraussichtlich weiter zurückgehen, insbesondere aufgrund erwarteter Preisrückgänge bei Gas und Strom, während die Kerninflationsrate langsamer zurückgehen und über der Gesamtinflationsrate liegen dürfte.

Eine konjunkturelle Trendwende ist erkennbar. Seit Jahresbeginn 2024 zeigen Industrieproduktion und Bauproduktion eine deutliche Erholung. Die Stimmung bei Unternehmen und Verbrauchern verbessert sich, Unsicherheiten bleiben jedoch bestehen. Im Außenhandel und der Weltwirtschaft ist eine langsame Erholung zu verzeichnen, obwohl die weltweite Industrieproduktion im Januar leicht sank. Die Exporte gingen im Februar zurück, während die Importe zunahm. Trotzdem erwarten deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute eine moderate Erholung des Welthandels.

Im produzierenden Gewerbe stieg die Fertigung im Februar 2024 deutlich an, insbesondere in den Bereichen Chemie, Pharma und Automobil. Die Auftragseingänge stiegen ebenfalls leicht an, allerdings mit unterschiedlicher Entwicklung in verschiedenen Wirtschaftszweigen. Im Einzelhandel hingegen gab es einen Umsatzrückgang im Februar, sowohl stationär als auch online. Die Preise für Nahrungsmittel und Energie gingen zurück, während die Dienstleistungspreise leicht stiegen. Trotz ausgelaufener Preisbremsen für Energieprodukte und einer CO₂-Preiserhöhung lagen die Energiepreise im März 2024 um 2,7 % niedriger als im Vorjahresmonat, während Nahrungsmittelpreise erstmals seit Februar 2015 um 0,7 % unter den Vorjahrespreisen lagen. Die Inflationsrate verzeichnete im März einen Rückgang auf 2,2 %. Eine genauere Betrachtung des Bruttoinlandsprodukts im 4. Quartal 2023 zeigt einen Rückgang gegenüber dem Vorquartal um 0,3 %.

Die privaten Konsumausgaben stiegen im 4. Quartal 2023 leicht um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal. Die Investitionen gingen jedoch im selben Quartal deutlich zurück, insbesondere die Bauinvestitionen um 1,7 % und die Investitionen in Ausrüstungen um 3,5 %.

Insgesamt steht die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen, die sich in einer unsicheren wirtschaftlichen Lage und einer moderaten Erholung manifestieren. Die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, im Außenhandel und im produzierenden Gewerbe müssen weiterhin genau beobachtet werden, um die langfristigen Auswirkungen auf die Wirtschaft Deutschlands abzuschätzen.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Im ersten Quartal des Jahres 2024 zeigt sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt in einer Phase der Zurückhaltung. Das Transaktionsvolumen verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang

⁷ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2023

⁸ Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand April 2024

⁹ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand März 2024

¹⁰ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2024

¹¹ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 06. März 2024

¹² JLL, Investmentmarktübersicht, Stand Q1 2024

¹³ Colliers, City Survey Q1 2024

¹⁴ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2024

¹⁵ Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 sowie 2024/22

von 19 %. Ein Hoffnungsschimmer für Investoren ist die mögliche Leitzinssenkung der Europäischen Zentralbank im Juni, die gemeinsam mit stabilen Finanzierungskonditionen eine mögliche Belebung des Immobilienmarktes unterstützen könnte.

Trotz dieser verhaltenen Dynamik bleiben geopolitische Risiken wie der Ukraine- und der Nahostkonflikt sowie bevorstehende Restrukturierungen weiterhin bestehen. Insbesondere der Bereich der Restrukturierungen dürfte an Bedeutung gewinnen, da viele Objekte an ihre wirtschaftlichen Grenzen stoßen und Refinanzierungen erforderlich werden. Diese Entwicklungen könnten eine Zunahme des Transaktionsvolumens zur Folge haben, insbesondere für opportunistische Investoren.

Ein genauerer Blick auf die Marktsegmente offenbart eine differenzierte Situation. Während Industrie- und Logistikimmobilien einen beachtlichen Anstieg des Investmentvolumens verzeichnen, erleben Büroimmobilien einen Rückgang und nehmen nun den dritten Platz unter den umsatzstärksten Nutzungsarten ein. Projekte und Objekte von insolventen Entwicklern machen rund 12 % des Transaktionsvolumens aus, was attraktive Investitionsmöglichkeiten für eigenkapitalstarke Investoren bietet.

Im ersten Quartal 2024 verzeichnet der Investmentmarkt Wohnen eine leichte Zunahme des Transaktionsvolumens (+7,0 %), insbesondere in den Ballungszentren, was auf ein zurückkehrendes Interesse von Investoren an Wohnimmobilien hinweist.

Die Mieten für Wohnimmobilien bleiben weiterhin mindestens stabil und steigen in vielen Regionen. Die Büromieten in den Top7-Märkten stiegen im ersten Quartal um durchschnittlich 3%. Die Leerstandsquote im Bürosegment beläuft sich dabei auf 6,4 %. Im Einzelhandel zeigt sich eine leichte Erholung, was auf eine gestiegene Konsumnachfrage zurückzuführen ist. Die Einzelhandelsmieten stiegen im ersten Quartal um durchschnittlich 1 %. Die Leerstandsquote an den Top7-Standorten wird mit 5,8 % im Q1 2024 ausgewiesen.

Trotz der vorherrschenden Unsicherheiten zeichnet sich insgesamt eine positive Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt ab. Investoren hoffen weiterhin auf eine Stabilisierung der Kaufpreise und Renditen sowie auf eine mögliche Erholung des Investmentmarkts in den kommenden Quartalen.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

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

Auf diversen Online-Portalen bestehen aktuell mehrere Angebote für vergleichbare Immobilien im Umkreis von 20 km zum Abrufdatum 12.06.2024.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Vergleichswertverfahren ergänzend Anwendung.

9. Bodenwertermittlung

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

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

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 2) zum Stichtag 01.01.2022 bei 440 €/m².

Hinweis: Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass nach dem Wertermittlungsstichtag der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 veröffentlicht wurde. Im Rahmen der Wertermittlung sind jedoch nur die Informationen anzuwenden, die zum Wertermittlungsstand bekannt/veröffentlicht wurden. Entsprechend wird bei der Bodenwertermittlung auf die Online-Auskunft des Geoportals Hessen zum Stichtag 01.01.2022 zurückgegriffen.

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	500 m ²

Erläuterungen zur Ermittlung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2022	440 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	25.04.2024	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	5,0 %	

Erläuterung

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits mehr als 2 Jahre zurück. Bodenpreisindizes zwecks konjunktureller Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wurden seitens des Gutachterausschusses für den Kreis Offenbach im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 (Vorabauszug) nicht veröffentlicht. Hilfsweise wird im Rahmen der Wertermittlung auf die Kennzahlen aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 zurückgegriffen, welcher Bodenpreisindizes bis zum Jahr 2022 veröffentlicht. Der Index zeigt dabei für den Zeitraum zwischen 2010 und 2022 eine Steigerung von durchschnittlich + 7,0 % p. a. (zwischen 2020 und 2022 von knapp + 17,0 % p. a.). Im Rahmen der Wertermittlung wird, vor dem Hintergrund der Marktschwankungen in den letzten zwei Jahren, die vor allem durch die verschärften

Finanzierungsbedingungen bei Immobilieninvestitionen hervorgerufen wurden, eine zeitliche Fortschreibung des Richtwertes i. H. v. rd. + 5,0 % vorgenommen. Dies entspricht ebenso dem Bodenrichtwert, der zum Stichtag 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone, in der das Wertermittlungsobjekt liegt, veröffentlicht wurde. Demnach beträgt der Bodenrichtwert 460,00 (€/m²).

Wertermittlungsgrundstück

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	500 m ²	321 m ²	1,01
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	-	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,01
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			465

Erläuterungen

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

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

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

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

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Gemäß Auskunft der Gemeinde Hainburg vom 27.05.2024 sind jedoch Gemeindeabgaben in Höhe von insgesamt rd. 1.800 € mit einer Fälligkeit vom 15.02.2024 und vom 15.05.2024 offen. Im Rahmen einer vermögenswirksamen Disposition werden Kosten dieser Art in der Praxis bis zum Übergang von Nutzen und Lasten vom Verkäufer und danach vom Erwerber getragen. Demnach sind die offenen Gemeindeabgaben wertneutral zu beurteilen. Eine Anpassung ist demnach erforderlich. Der Faktor beläuft sich auf 1,0.

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

Das Wertermittlungsgrundstück weicht von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstückes ab. Im Zuge der Wertermittlung wird auf die vom zuständigen GAA für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises abgeleiteten Umrechnungsfaktoren zurückgegriffen. Hierbei wurde hilfsweise auf die Daten aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 zurückgegriffen, da der Vorabauszug für das Jahr 2024 noch keine entsprechenden Umrechnungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bereitstellt. Der Anpassungsfaktor beläuft sich auf 1,01.

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

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

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

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

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist, unter der Annahme ohne einen weiteren Anbau im Rahmen dieses Gutachtens (siehe Abschnitt 3.5), weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 465 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 1409/2	Baureifes Land	321	Ja	465,00	149.265 €

Bodenwert	(gesamt):	149.265 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	149.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 39% und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

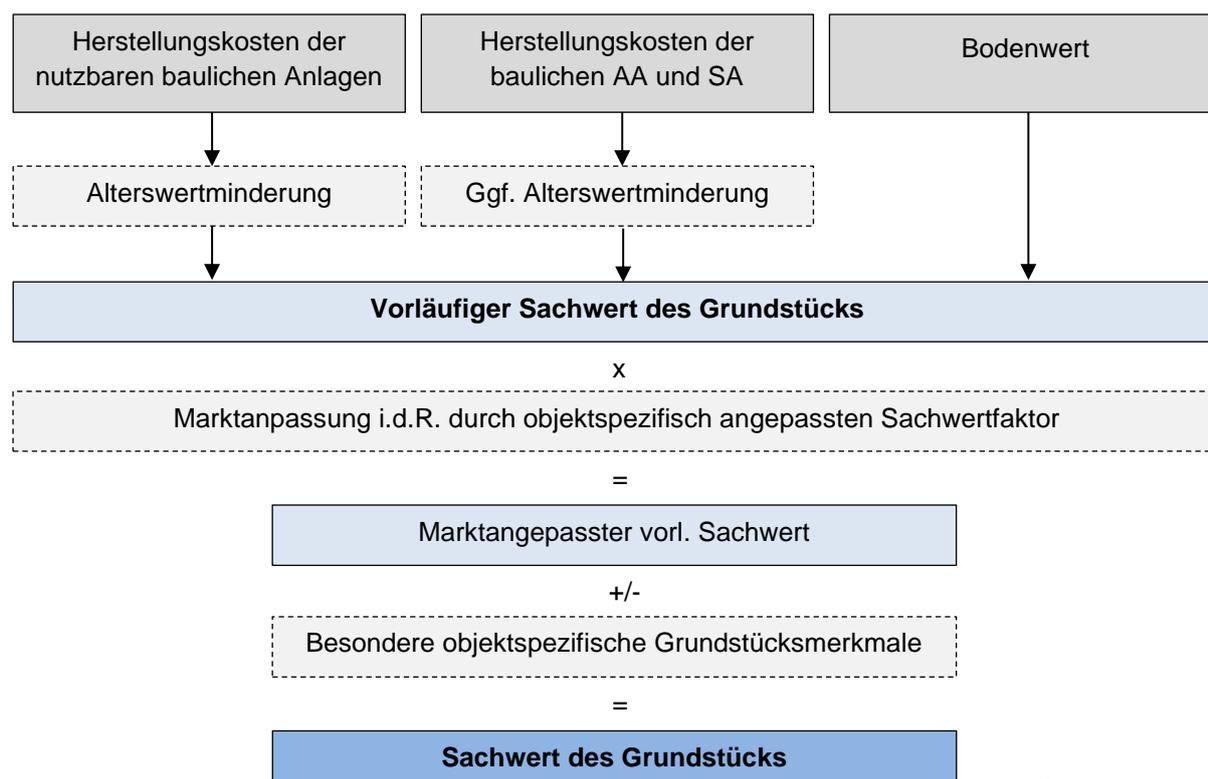
10. Sachwertermittlung

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

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

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

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

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

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

Im Immobilienmarktbericht des Immobilienmarktes Südhessen 2024 (für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises) wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

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

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 279 m² (vgl. Punkt 6.1).

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

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

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

Die in Ansatz gebrachte Kostenkennwerte belaufen sich, aufgrund des vorhandenen Dachgeschosses im Vorderhaus sowie der Unterkellerung im Anbau, auf rd.: 750 €/m² sowie rd. 625 €/m² (Doppel- und Reihenendhaus – Gebäudetypen 2.31 und 2.12 – anteilig zu rd. 60 % und rd. 40 %). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Der Spitzboden des Anbaus des Wertermittlungsobjektes (Gebäudetyp 2.12) kann grundsätzlich als zusätzliche Ebene im Obergeschoss ausgebaut werden. Daher wird seitens des Sachverständigen im Einklang mit der Sachwertrichtlinie sowie aufgrund der Flächengröße und der Nutzbarkeit, ein Aufschlag von 5 % als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses wie folgt:

Typ	2.31					Doppel- u Reihenendhaus		
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m ² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m ²)	675	750	865	1.040	1.300			
Außenwände:		1				23%	173	0,46
Dach:		1				15%	113	0,30
Fenster und Außentüren:		1				11%	83	0,22
Innenwände und -türen:		1				11%	83	0,22
Deckenkonstrukt. u. Treppen:		1				11%	83	0,22
Fußböden:		1				5%	38	0,10
Sanitäreinrichtungen:		1				9%	68	0,18
Heizung:		1				9%	68	0,18
Sonstige techn. Ausstattung:		1				6%	45	0,12
Standardstufengewichtet:							750	2,00
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						1,00		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	750	

Hinweis: Typ 2.31 = nicht unterkellert mit ausgebautem DG

Typ	2.12					Doppel- u Reihenendhaus		
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m ² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m ²)	535	595	685	825	1.035			
Außenwände:		1				23%	136,85	0,46
Dach:		1				15%	89,25	0,30
Fenster und Außentüren:		1				11%	65,45	0,22
Innenwände und -türen:		1				11%	65,45	0,22
Deckenkonstrukt. u. Treppen:		1				11%	65,45	0,22
Fußböden:		1				5%	29,75	0,10
Sanitäreinrichtungen:		1				9%	53,55	0,18
Heizung:		1				9%	53,55	0,18
Sonstige techn. Ausstattung:		1				6%	35,70	0,12
Standardstufengewichtet:							595	2,00
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						1,05		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	625	

Hinweis: Typ 2.12 = unterkellert, DG nicht ausgebaut

Der angesetzte Kostenkennwert für das Wohnhaus beträgt demnach 700 €/m² BGF (60 % von 750 €/m², 40 % von 625 €/m²).

Für die Garage wird ein Kostenkennwert von 245 €/m² BGF (Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 3) in Ansatz gebracht.

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

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

Hinweis: Gemäß den Planunterlagen des ca. 1970 getätigten Anbaus ist gartenseitig ursprünglich der Bau eines Balkons vorgesehen gewesen. Dieser wurde nach augenscheinlichen Einschätzungen im Rahmen des Ortstermins jedoch bereits entfernt bzw. nie errichtet. Daher wird im Rahmen dieser Wertermittlung auf einen gesonderten Ansatz des Balkons verzichtet. Weitere wertbeeinflussende Bauteile wurden zudem im Rahmen des Ortstermins nicht durch den Sachverständigen identifiziert.

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als einfache Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 3 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

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

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

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Entsprechend dem Vorgehen des Gutachterausschusses bzw. der ImmoWertV 2021 wird eine modellkonforme, lineare **Alterswertminderung** vorgenommen.

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

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** erfolgt in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, sprich gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie vom 18. Oktober 2012.

Unter Beachtung der fehlenden Kenntnis über in der nahen Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 0 Modernisierungspunkten erreicht.

Unter Zugrundelegung vorgenannter Informationen (Baujahr Vorderhaus ca. 1955, Anbau ca. 1970, keine bekannten Modernisierungen) und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, wird eine Restnutzungsdauer von 16 Jahren angenommen. Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 16 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,23$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 77 %.

10.2.4 Marktanpassung

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

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

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

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden im Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Bodenrichtwertbereich 400 – 499 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 235.000 € ist im Grundstücksmarktbericht kein Sachwertfaktor veröffentlicht. Der nächste veröffentlichte Sachwertfaktor in dem genannten Bodenrichtwertbereich bezieht sich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 250.000 € und beträgt 1,67 (bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 300.000 € beträgt dieser 1,50).

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich zwischen 400 – 499 €/m² waren folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 358.000 €
- Grundstücksgröße: 330 m²
- Bodenrichtwert: 470 €/m²
- Restnutzungsdauer: 38 Jahre
- Standardstufe: 2,7
- BGF: 275 m²
- Wohnfläche: 145 m²
- Bodenwertanteil: 33 %
- Gebäudefaktor: 3.490 €/m² (2.120 – 5.580 €/m²)

Wesentliche Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor

Höhe des Sachwertes

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

Lage

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

Gebäudestandard

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

Restnutzungsdauer

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

Erläuterung:

Die den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Verkaufsfälle liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits ca. 1-2 Jahre zurück. In der Zwischenzeit hat der lokale Grundstücksmarkt im Wohnsegment (unter anderem durch den Zinsanstieg) an Dynamik verloren und eine Abkühlung erfahren. Attraktive Wohnlagen sind jedoch stets im Fokus von Investoren und haben erfahrungsgemäß eine weitgehend stabile Preisentwicklung.

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt etwa eine nahezu gleiche Grundstücksfläche, einen fast identischen Bodenrichtwert, einen geringeren vorläufigen Sachwert, eine niedrigere Standardstufe, eine geringere Restnutzungsdauer, eine nahezu identische Größe hinsichtlich BGF und eine höhere Wohnfläche auf.

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

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 235.000 € sowie unter der Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt, der speziellen Grundstückssituation sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,60 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Im vorliegenden Gutachten können die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht komplett separiert aufgefasst werden, da dem Sachverständigen keine Informationen über Mietverträge, Instandhaltungsrückstände etc. vorliegen. Im Rahmen der BOG wird lediglich ein pauschaler Zeitwert für den hofseitig errichteten Balkon/Zugang inkl. Treppe angesetzt, da dieser unter Betrachtung der vorliegenden Informationen nachträglich errichtet wurde. Der pauschale Zeitwert wird im Rahmen dieser Wertermittlung mit 5.000 € angesetzt.

10.4 Berechnung

Objektdaten

Objektart:	
Bruttogrundfläche Wohnhaus & Anbau	rd. 279 m ²
Bruttogrundfläche Garage	rd. 25 m ²

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010):	Doppel- u Reihenendhaus
Gebäudetyp (NHK 2010):	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Standardstufe:	2,00
Standardstufe:	3,00

Kostenkennwert

Kostenkennwert Doppel- u Reihenendhaus:	700 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen:	245 €/m ² BGF
Baupreisindex (2010 = 100):	100,0
Baupreisindex (Stand: Q1 2024):	181,2
Kostenkennwert Doppel- u Reihenendhaus angepasst:	1.268 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst:	444 €/m ² BGF

Herstellungskosten

Wohnhaus & Anbau:	279 m ² BGF x	1.268 €/m ² BGF =	353.772 €
Garage:	25 m ² BGF x	444 €/m ² BGF =	11.100 €
Gesamt			364.872 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Abzgl. Alterswertminderung

Reales Baujahr:	1955	
Fiktives Baujahr:	1970	
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	16 Jahre	
Fiktives Alter:	54 Jahre	
Alterswertminderung (linear):	77%	-281.473 €

Sachwert der baulichen Anlagen **83.399 €**

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen 3% **2.502 €**

Bodenwert, rd.:	149.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	83.399 €
Außenanlagen:	2.502 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	rd. 235.000 €

Sachwert			
Marktangepasster vorl. Sachwert:	1,60 x	235.000 € =	376.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			5.000
Sachwert:		rd.	380.000 €

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 2.330 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 1.180 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 39 %.

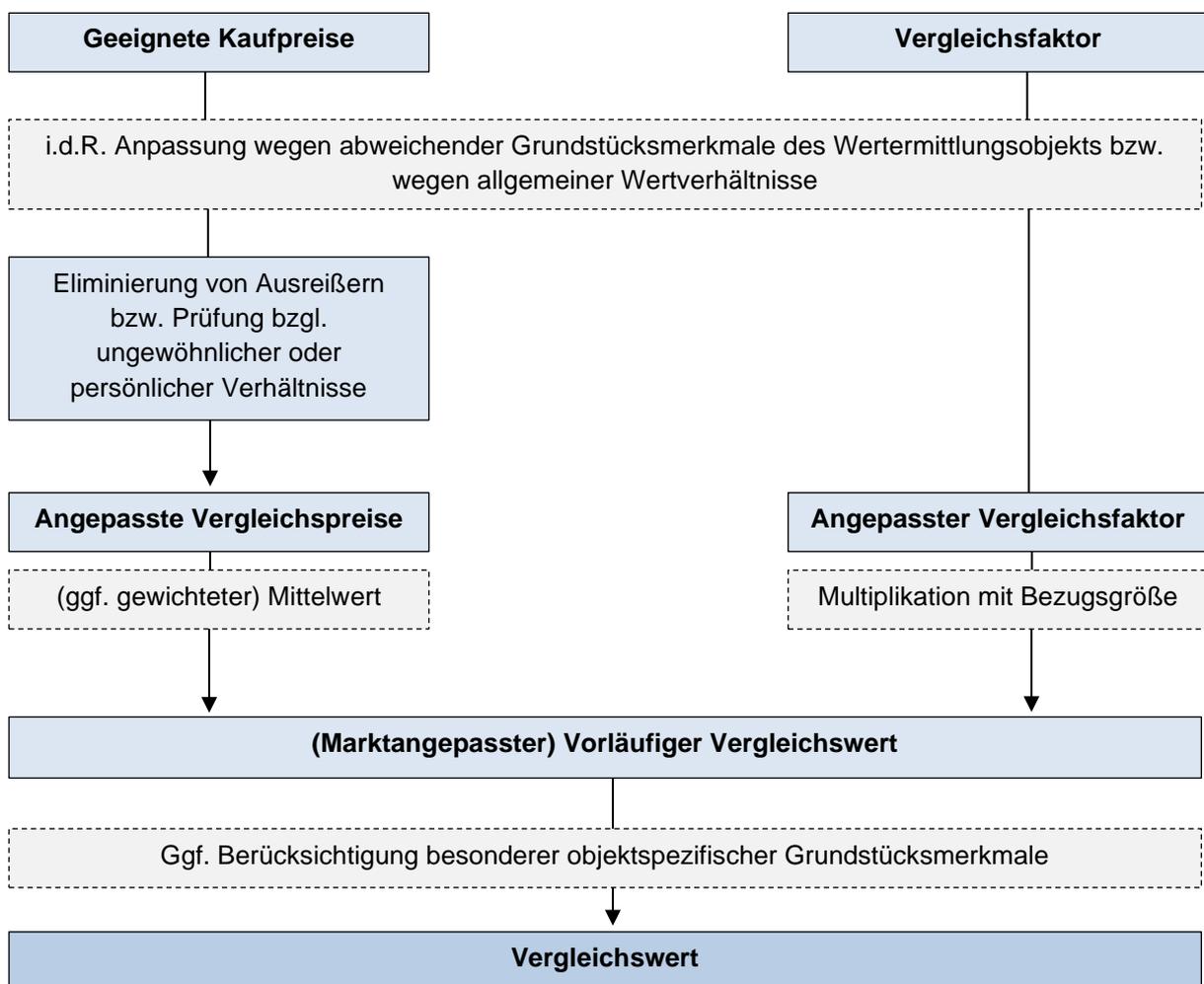
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – mittelfristige wirtschaftliche Restnutzungsdauer, mittlere Ausstattung – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

11. Vergleichswertverfahren

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

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

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



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

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

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden insgesamt 10 Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	100 bis 250 m ²
Baujahr:	1900 bis 1980
Kaufzeitraum:	2018 bis 2023
Gebäudetyp:	Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus
Gebäudestellung:	Doppelhaushälfte, Reihendendhaus
Gebiet:	Gesamte Gemeinde

Die Stichprobe umfasst insgesamt zehn Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 08.06.2018 und dem 20.11.2023 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche
1	Anonym	2018	310 €/m ²	247	1978	EFH	1,9	138	298.000 €	2.159 €/m ²	1.206 €/m ²
2	Anonym	2018	310 €/m ²	275	1975	EFH	-	140	270.000 €	1.929 €/m ²	982 €/m ²
3	Anonym	2018	310 €/m ²	393	1971	EFH	2,1	105	275.000 €	2.619 €/m ²	700 €/m ²
4	Anonym	2019	310 €/m ²	273	1980	EFH	2,2	136	350.000 €	2.574 €/m ²	1.282 €/m ²
5	Anonym	2019	310 €/m ²	291	1975	EFH	2,5	150	408.500 €	2.723 €/m ²	1.404 €/m ²
6	Anonym	2021	400 €/m ²	363	1967	EFH	2,1	100	495.000 €	4.950 €/m ²	1.364 €/m ²
7	Anonym	2023	500 €/m ²	698	1962	ZFH	2	160	525.000 €	3.281 €/m ²	752 €/m ²
8	Anonym	2018	310 €/m ²	331	1977	EFH	2,2	170	380.000 €	2.235 €/m ²	1.148 €/m ²
9	Anonym	2019	310 €/m ²	358	1972	EFH	2,5	150	348.000 €	2.320 €/m ²	972 €/m ²
10	Anonym	2020	400 €/m ²	219	1964	EFH	-	130	425.000 €	3.269 €/m ²	1.941 €/m ²

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Der Grundstücksmarktbericht 2024 des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises weist keinen Häuserpreisindex für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus. Hilfsweise kann sich an dem Häuserpreisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser orientiert werden.

Demnach wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Landkreis Offenbach zwischen 2015 und 2023 von ca. + 65,2 % ausgewiesen. Der Anstieg des Preisniveaus hatte im Jahr 2022 seinen Höhepunkt mit einer Steigerung von + 85,1 % (Basis 2015) und flachte im Verlauf des Jahres 2023 durch einen Rückgang des Preisniveaus um – 10,7 % (im Vergleich zum Vorjahr) auf den heutigen Stand von + 65,2 % gegenüber des Ausgangsjahres 2015 ab.

Die Preisentwicklung aus dem Betrachtungszeitraum wird wie folgt wiedergegeben:

Jahr	Kapitalwert	Veränderung
2015	2.463 €/m ²	
2016	2.762 €/m ²	
2017	3.017 €/m ²	
2018	3.285 €/m ²	
2019	3.383 €/m ²	
2020	3.576 €/m ²	
2021	4.346 €/m ²	
2022	4.559 €/m ²	2022-2023: -10,7%
2023	4.070 €/m ²	2015-2023: +65,2%

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

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

Auf Basis sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen mit entsprechenden Preisabschlägen am Markt wird für die

Kaufpreise aus den Jahren 2022 und 2023 ein Abschlag vorgenommen. Da zum Wertermittlungsstand vom 11.04.2024 keine Daten des Gutachterausschusses zu dem Jahr 2024 vorliegen, jedoch aus Sachverständigen Beobachtungen weitere Abkühlungen auf dem Immobilienmarkt erfolgt sind, ist für das Jahr 2024 ein weiterer Abschlag vorzunehmen.

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

2024 auf 2024	Faktor: -
2023 auf 2024	Faktor: 0,95
2022 auf 2024	Faktor: 0,85
2021 auf 2024	Faktor: 0,85
2020 auf 2024	Faktor: 0,95
2019 auf 2024	Faktor: 1,00
2018 auf 2024	Faktor: 1,00

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben. Es findet diesbezüglich keine Anpassung statt.

Lage: Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist weitgehend miteinander vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von rd. 100 m² bis rd. 170 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 163 m²) vergleichbar dar.

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

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

60,0 m ²	= ca. 1,02
70,0 m ²	= ca. 1,00
80,0 m ²	= ca. 0,98
90,0 m ²	= ca. 0,96
100,0 m ²	= ca. 0,95
110,0 m ²	= ca. 0,94
120,0 m ²	= ca. 0,93
130,0 m ²	= ca. 0,92
140,0 m ²	= ca. 0,91
150,0 m ²	= ca. 0,90
160,0 m ²	= ca. 0,90
170,0 m ²	= ca. 0,89
180,0 m ²	= ca. 0,89

Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind nicht unmittelbar mit Eigentumswohnungen vergleichbar, da diese in der Regel eine größere Wohnfläche besitzen. Jedoch werden

erfahrungsgemäß Ein- und Zweifamilienhäuser, die überdimensional angelegt sind, aufgrund der höheren Erhaltungs- sowie Energiekosten, auf dem Markt günstiger eingepreist. Im Rahmen der Wertermittlung werden Abweichungen der Wohnflächengröße aus der Stichprobe wie folgt adjustiert:

$100 \text{ m}^2 \leq x \leq 125 \text{ m}^2$	= 0,90
$125 \text{ m}^2 \leq x \leq 150 \text{ m}^2$	= 0,95
$150 \text{ m}^2 \leq x \leq 170 \text{ m}^2$	= 1,00

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

Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 1,9 und 2,5 (Mittelwert 2,2) und stellen sich somit als nahezu vergleichbar mit den Wertermittlungsobjekten (beide Standardstufe 2) dar. Da die Herleitung der Standardstufen nicht näher erläutert wird, wird auf eine Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen hinsichtlich abweichender Standardstufen verzichtet.

Grundstücksgröße: Die Vergleichsobjekte sind hinsichtlich der Grundstücksgröße weitestgehend mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar. Lediglich das Vergleichsobjekt 7 hat eine wesentlich größere Grundstücksgröße und stellt sich durch den tendenziell hohen Bodenwertanteil am Kaufpreis als schwer vergleichbar mit dem Wertermittlungsobjekt dar. Im Rahmen der Vergleichswertberechnung wird die Stichprobe daher um den Verkaufspreis 7 bereinigt.

11.3 Berechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

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

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

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

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

Streuungsparameter

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

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)

- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

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

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.582 €/m² und einen Median von 2.401 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 577 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,22. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „problematisch bis bedenklich“ zu bewerten.

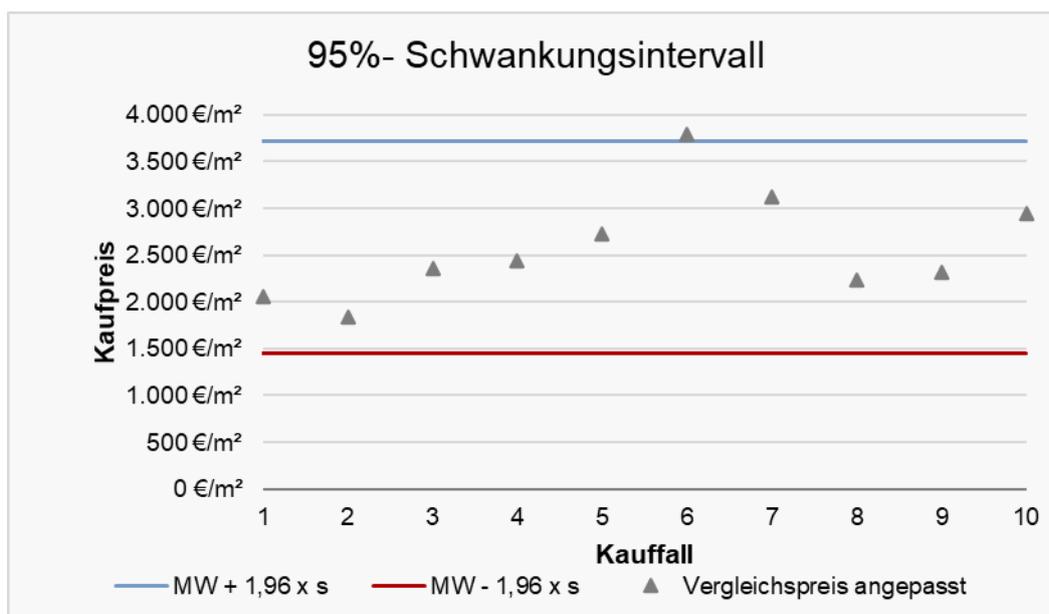
Variationskoeffizient

$0,00 < V \leq 0,05$
 $0,05 < V \leq 0,10$
 $0,10 < V \leq 0,15$
 $0,15 < V \leq 0,20$
 $0,20 < V \leq 0,30$
 $0,30 < V$

Datenqualität

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

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung) ergab das Erfordernis Kaufpreis Nr. 6 auszuschließen. Daher wird im Rahmen des Gutachtens die Stichprobe um diesen Kaufpreis bereinigt.



11.3.2 Auswertung der Stichprobe

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2018	310 €/m ²	247	1978	EFH	1,9	138	298.000 €	2.159 €/m ²	1.206 €/m ²	0%	2.159 €/m ²	-5,0%	2.051 €/m ²
2	Anonym	2018	310 €/m ²	275	1975	EFH	-	140	270.000 €	1.929 €/m ²	982 €/m ²	0%	1.929 €/m ²	-5,0%	1.832 €/m ²
3	Anonym	2018	310 €/m ²	393	1971	EFH	2,1	105	275.000 €	2.619 €/m ²	700 €/m ²	0%	2.619 €/m ²	-10,0%	2.357 €/m ²
4	Anonym	2019	310 €/m ²	273	1980	EFH	2,2	136	350.000 €	2.574 €/m ²	1.282 €/m ²	0%	2.574 €/m ²	-5,0%	2.445 €/m ²
5	Anonym	2019	310 €/m ²	291	1975	EFH	2,5	150	408.500 €	2.723 €/m ²	1.404 €/m ²	0%	2.723 €/m ²	0,0%	2.723 €/m ²
6	Anonym	2021	400 €/m ²	363	1967	EFH	2,1	100	495.000 €	4.950 €/m ²	1.364 €/m ²	-15%	4.208 €/m ²	-10,0%	3.787 €/m ²
7	Anonym	2023	500 €/m ²	698	1962	ZFH	2	160	525.000 €	3.281 €/m ²	752 €/m ²	-5%	3.117 €/m ²	0,0%	3.117 €/m ²
8	Anonym	2018	310 €/m ²	331	1977	EFH	2,2	170	380.000 €	2.235 €/m ²	1.148 €/m ²	0%	2.235 €/m ²	0,0%	2.235 €/m ²
9	Anonym	2019	310 €/m ²	358	1972	EFH	2,5	150	348.000 €	2.320 €/m ²	972 €/m ²	0%	2.320 €/m ²	0,0%	2.320 €/m ²
10	Anonym	2020	400 €/m ²	219	1964	EFH	-	130	425.000 €	3.269 €/m ²	1.941 €/m ²	-5%	3.106 €/m ²	-5,0%	2.950 €/m ²
Anpassungen												Schwankungsintervall	0,95	Anzahl:	10
Preisindizes:												Faktor		Minimum:	1.832 €/m ²
2023	auf	2024		= 0,95		Maximum:	3.787 €/m ²								
2021	auf	2024		= 0,85		Mittelwert:	2.582 €/m²								
2020	auf	2024		= 0,95		Median:	2.401 €/m ²								
2019	auf	2024		= 1,00		Standardabweichung:	577 €/m ²								
2018	auf	2024		= 1,00		Variationskoeffizient:	0,22								
Wohnungsgröße:														MW + 1,96 x s:	3.713 €/m ²
100 m ² <= x < 125 m ²				= 0,90		MW - 1,96 x s:	1.451 €/m ²								
125 m ² <= x < 150 m ²				= 0,95		Schwankungsintervall:	95%								
150 m ² <= x < 170 m ²				= 1,00		Anzahl:	8								
														Minimum:	1.832 €/m²
														Maximum:	2.950 €/m²
														Mittelwert:	2.364 €/m²
														Median:	2.339 €/m ²
														Standardabweichung:	354 €/m ²
														Variationskoeffizient:	0,15

Unter Berücksichtigung der BOG ergibt sich folgender Vergleichswert:

Vergleichswertermittlung			
Mittelwert:			2.364 €/m ²
Wohnfläche:			163 m ²
Vorläufiger Vergleichswert:	2.364 €/m ²	x	163 m ² = rd. 385.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale pauschaler Zeitwert			5.000 €
Vergleichswert:			rd. 390.000 €

12. Würdigung

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wird das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2023 für weiterverkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Offenbach mit 422.000 € angegeben.

Diverse Immobilienportale weisen die Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für Wohnhäuser in Hainburg von rd. 3.020 €/m² WF (Q 2 – 2020) bis rd. 3.360 €/m² WF (Q 2 – 2024) aus. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 20 km) werden vergleichbare Objekte (126 m² - 220 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1935 - 1972) durchschnittlich zu rd. 2.470 €/m² zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 2.020 €/m² bis 2.780 €/m². Hierbei gilt es zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, welche nicht gleich den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wurde der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Das Vergleichsverfahren ergab einen Vergleichswert i. H. v. 390.000 € (rd. 2.390 €/m² Wohnfläche).

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 380.000 € (Bodenwertanteil rd. 39 % und einem Kapitalwert von 2.330 €/m² Wohnfläche bzw. 1.180 €/m² Grundstücksfläche) wird durch vorstehend dargelegte Vergleichsparameter sowie durch das Vergleichsergebnis gestützt. Seitens des Sachverständigen wird der ermittelte Sachwert – insbesondere unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, der geringen Restnutzungsdauer und des Gebäudezustandes – als markt- und sachgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

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

342.000 €

(in Worten: dreihundertzweiundvierzigtausend)

Darmstadt, den 22.07.2024

Wahid Hossaini, MRICS

14. Literaturverzeichnis

- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung. 3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender Köln: Wolters Kluwer Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Ansicht Süd-Ost



Hoftor



Hof



Blick in die Straße



Dacheindeckung

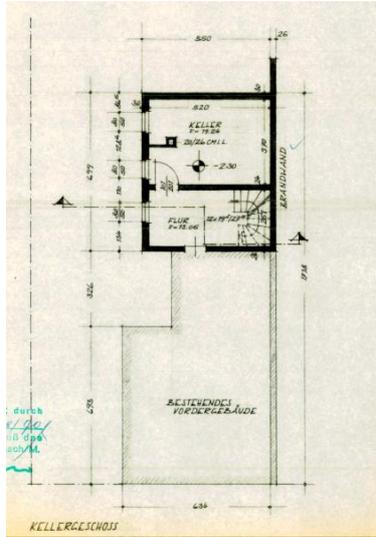


Eingangsbereich

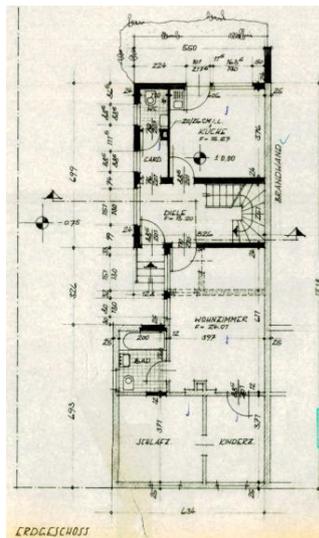


Anlage 2: Grundrisse und Ansichten

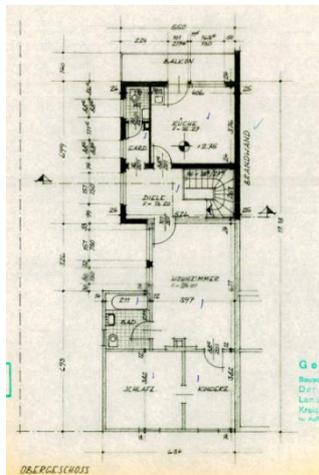
Untergeschoss



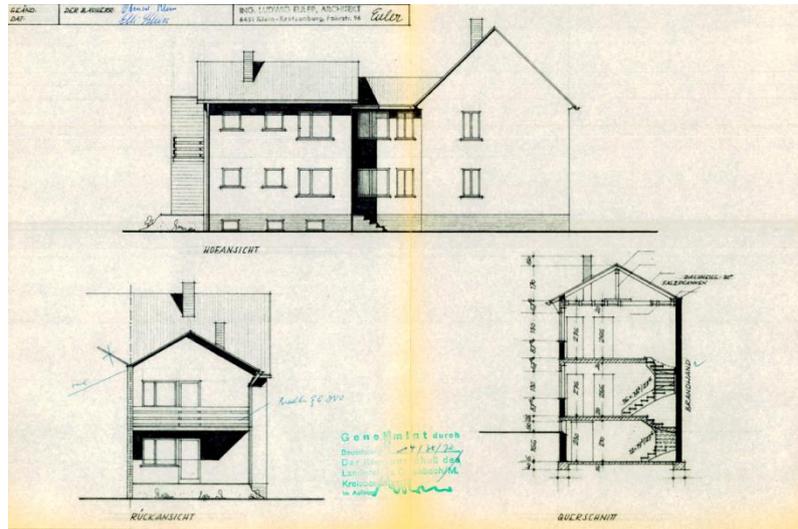
Erdgeschoss



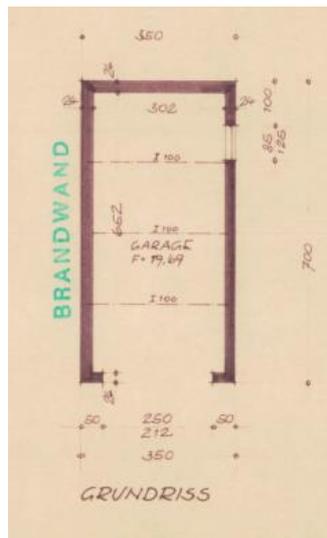
Obergeschoss



Ansichten und Querschnitt



Garage



Anlage 3: Liegenschaftskarte



Anlage 4: Nebenfragen

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Informationen über die Mietsituation in dem Wertermittlungsobjekt liegen dem Sachverständigen nicht vor. Siehe Gutachten, Abschnitt 4.

Frage: Ist ein/e Verwalter/in nach WEG vorhanden?

Antwort: Eine Information über ein/e Verwalter/in nach WEG liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbebetrieb geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck beim Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt. Siehe Gutachten, Abschnitt 4.

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

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Gemäß Eindruck beim Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es ist aus Sachverständigensicht gemäß den Einschätzungen beim Ortstermin nicht abschließend zu beurteilen, ob der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung vollumfänglich den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich vollumfänglich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Im Rahmen der Wertermittlung kann daher die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen nicht vollumfänglich unterstellt werden. Siehe Abschnitt 3.5 im Gutachten.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

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

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz vom 14.05.2024 ist das Grundstück in Hainburg, Gemarkung Klein-Krotzenburg, Friedrich-Ebert-Straße 32, Flur 1, Flurstücks-Nr. 1409/2 nicht in der Altflächendatei erfasst. Siehe Gutachten, Abschnitt 3.4.