

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

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

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Zweifamilienwohnhaus Lessingstraße 19 63533 Mainhausen
Wertermittlungstichtag:	27.02.2024
Ortsbesichtigung:	27.02.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 43 K 44/23
Report-Nr.	2024-02-27A
Erstelldatum:	05.04.2024



Verkehrswert 480.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 8
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 36

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2	Gebäudebeschreibung.....	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	11
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	13
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	13
4	Verkehrswertermittlung	14
4.1	Allgemeine Kriterien.....	14
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	15
4.3.1	Bodenrichtwert	15
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	17
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	22
4.5.1	Sachwertberechnung Bewertungsfall A.....	23
4.5.2	Sachwertberechnung Bewertungsfall B.....	24
5	Verkehrswertableitung	25
5.1	Verkehrswert.....	26
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	27
6.1	Liegenschaftskarte.....	28
6.2	Grundriss Kellergeschoss	29
6.3	Grundriss Erdgeschoss	30
6.4	Grundriss Obergeschoss	31
6.5	Querschnitt Wohnhaus	32
6.6	Wohnflächenberechnung.....	33
6.7	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	33
	Anlage Fotos	34

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Zweifamilienwohnhaus
Aktenzeichen	43 K 44/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	Lessingstraße 19
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch Mainhausen, Blatt 2446
Gemarkung Mainflingen	Flur 1, Flurstück 958/2
Tag der Ortsbesichtigung	27.02.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	27.02.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	591 m ²
Baujahr, ca.	1958
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer (Bewertungsfall A und B)	10 Jahre bzw. 50 Jahre (ImmoWertV § 4 und Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus, ca.)	386 m ²
Wohnfläche ges. ca.	161 m ²
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	Bewertungsfall A: 1,25 Bewertungsfall B: 0,98
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 (2) ImmoWertV	Abschlag 5 % (Faktor 0,95)
Baulicher Zustand	Modernisierungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Ergebnisse	
Sachwert (Bewertungsfall A)	479.000,- €
Sachwert (Bewertungsfall B)	486.000,- €
Verkehrswert (Marktwert)	480.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im östlichen Rhein Main Wirtschaftsraum, in Mainhausen, Ortsteil Mainflingen, handelt es sich um ein leer stehendes Zweifamilienwohnhaus in guter Wohnlage auf einem großzügigen Eckgrundstück. Der Ausstattungsstandard ist aufgrund unterlassener Modernisierungen einfach bis mittel, zukünftig besteht hoher Investitionsbedarf, insbesondere für eine energetische Sanierung.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	27.02.2024
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	Beteiligte in dem Verfahren sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2023 sowie Vorabzug Immobilienmarktbericht 2024 Bodenrichtwertauskunft Lageplan ‚Openstreetmap.de‘ Liegenschaftskartenauszug Baupläne und Bauakten vom Kreisbauamt Grundbuch Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der vom Kreisbauamt bereitgestellten Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Zweifamilienwohnhaus mit Abstellschuppen.

Besonderheit

Das Wohnhaus steht leer und wurde über den Winter gemäß Angabe beim Ortstermin notbeheizt.

Bei der Besichtigung des Gebäudes konnte festgestellt werden, dass es sich überwiegend um einen Ausbauzustand der 1970er Jahre handelt. Wesentliche Modernisierungen oder Instandhaltungen wurden in den letzten 15 Jahren nicht durchgeführt. Im nachfolgenden Gutachten wird der Baubestand im vorgefundenen Istzustand bewertet (Bewertungsfall A) und alternativ wird eine Wertermittlung durchgeführt, bei der fiktive, lebensdauerverlängernde Instandhaltungen und Modernisierungen in der Wertermittlung berücksichtigt werden (Bewertungsfall B). Der Verkehrswert wird aus den beiden Untersuchungsergebnissen abgeleitet.

Weiteres:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus steht leer. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hauschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Offenbach

Mainhausen: Mainhausen mit den Ortsteilen Zellhausen und Mainflingen hat insgesamt ca. 9.950 Einwohner, davon in Mainflingen ca. 4.822 Einwohner (Stand 31.12.2022; Quelle: Internetauftritt der Stadt). Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Mainflingen.

Mainhausen im Ostteil des Rhein-Main Wirtschaftsraums liegt rd. 3 km südöstlich des Mittelzentrums Seligenstadt. Der Ortsteil Mainflingen, an der Ostgrenze zu Bayern, liegt am Main.

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

Indikatoren	2021	2021	2021
	Mainhausen	Offenbach, LK	Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	9.659	357.466	6.295.017
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	7,7	7,0	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	4,0	2,1	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,0	9,9	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,4	10,4	11,0

In Mainhausen ist ein überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs seit 2011 feststellbar.

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

sehr aktives Vereinsleben. Beides trägt zu einer idealen Balance zwischen Beruf und Freizeit bei und stärkt den Zusammenhalt in der Gemeinde.'

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

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

Infrastruktur

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

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Beschäftigung / Arbeitsmarkt in Mainhausen¹ im Vergleich

Indikatoren	2021 Mainhausen	2021 Offenbach, LK	2021 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	23,6	23,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	68,8	76,2	76,3
Arbeitsplatzzentralität	0,6	0,9	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	-11,2	8,4	7,9

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote LK Offenbach: 5,1 % (Stand März 2024)
Arbeitslosenquote Hessen: 5,6 %
Arbeitslosenquote Deutschland: 6,0 %

Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Kaufkraftkennziffer pro Kopf³: 100,0 (Deutschland)
102,3 (Hessen)

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit.

³ Datenquelle: Michael Bauer Research GmbH gem. www.offenbach.ihk.de/standortpolitik/region-offenbach/zahlen-daten-fakten/gemeindesteckbriefe/2022

	102,3 (Kreis Offenbach) 104,7 (Mainhausen)
Innerörtliche Lage:	Mittlere, innerörtliche Lage.
Wohnlage:	Gute Wohnlage im Wohngebiet, durchgrünt.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohnnutzungen. Ein-, Zweifamilienwohnhäuser.
Immissionen:	Beim Ortstermin keine Immissionen festgestellt; aufgrund der Ecklage ist das Grundstück jedoch durch den gebietstypischen Verkehr höher belastet als die Nachbargrundstücke.
Ausrichtung:	Westen

Marktverhältnisse und allgemeiner Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise/globale Erderwärmung) und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Aktuell sinken die Transaktionszahlen, Preisrückgänge sind feststellbar. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse und Krisen zukünftig von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Zukünftige Wertanpassungen sind nicht auszuschließen, d.h. dass der hier ausgewiesene Wert stichtagsbezogen, sich auf die aktuellen Wertverhältnisse bezieht.

Gemäß eigener Marktbeobachtung und ‚Ongeo‘ ist in dem Bereich in dem sich das Bewertungsobjekt befindet eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum feststellbar. Aufgrund der demografischen Entwicklung in Mainhausen und im Landkreis ist von einer angespannten Mietsituation auszugehen. Im Hinblick auf die Gesamtentwicklung in der Metropolregion ist eine Entspannung am Wohnungsmarkt nicht erkennbar.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Unregelmäßige Grundstücksform in Straßenecklage. Mittlere Abmessungen: Größe 591 m ² . Mittlere Breite x mittlere Tiefe, ca.: 18,76 m * 31,5 m
Topographische Grundstückslage:	Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße mit Bürgersteig. Das Grundstück grenzt dreiseitig an innerörtliche Erschließungs-/Anwohnerstraßen (die Lessingstraße, die Schillerstraße sowie die Karl-Liebknecht-Straße).
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Stellplätze:	2-3 offene Stellplatzmöglichkeiten im Hofraum vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Offene Bauweise.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Seligenstadt
Grundbuch von Mainhausen
Blatt 2446

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

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

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Das Grundstück ist gebietstypisch ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund der Grundstücksgröße möglich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Denkmalschutz: Kein Einzeldenkmal. Aufgrund der örtlichen Situation wurden keine weiteren Recherchen angestellt.

Baulasten: Keine

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land. (beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

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

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

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

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus mit Kellergeschoss, 2 Vollgeschossen, teil ausgebautes (1 Raum) Dachgeschoss. Je Geschoss eine (ca.) grundrissgleiche Wohnung. Massive Bauweise.

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

Ursprüngliches Baujahr: Ca. 1958/1959

In der Vergangenheit durchgeführte (lebensdauererlösernde) wesentliche Modernisierungen: Fenstererneuerung, Einbau Heizung (Maßnahmen wieder veraltet)

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Bemessene Restnutzungsdauer:

Bewertungsfall A: 10 Jahre (Restnutzungsdauer im Bestand unter Berücksichtigung Baderneuerung EG, und Beseitigung Baumängel, Bauschäden - Reparaturmindestansätze).

Bewertungsfall B: 50 Jahre: 70 Jahre (unter Berücksichtigung fiktiver Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen).

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, Heizungskeller, Öltanklageraum, 3 Kellerräume. Außenzugang (Kelleraußentreppe).
Erdgeschoss:	Eingangsflur, Küche mit Terrassenzugang, Badezimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Terrasse.
Obergeschoss:	Grundrissgleich wie EG jedoch ohne Terrasse/Balkon.
Dachgeschoss:	1 Dachbodenzimmer wohnbaulich ausgebaut, sowie Dachboden/Dachraum (Lagerfläche) sowie behelfsmäßiger Einbau eines Waschrums mit Toilette (defekt).

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Bauweise, verputzt.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk im Kellergeschoss 40 cm stark, in den Obergeschossen 24 cm, verputzt und hell gestrichen.
Geschosstreppe:	Massive Treppe mit Stahlgeländer und Kunststoffhandlauf vom KG bis Dachboden. Kelleraußentreppe.
Dach:	Satteldach. Die Eindeckung mit rotbraunen Dachziegeln (ohne Dämmung). Pultdachgaube im Treppenhaus.
Fenster- und Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Haustür als baujahrestypische gegliederte Holzrahmentüre mit Ornamentglasfüllung. Der Eingangsbereich ist mit einem einfachen Vordach überdacht. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über die Eingangstreppe mit 5 Stufen aus massiven Betonwerksteinstufen.
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände, gemauert und verputzt. Innentüren als Holzfurniertüren mit Holzrahmen, Holz-Wohnungseingangstüren mit verglastem Seitenteil und Oberlicht. Im Obergeschoss ist die Eingangssituation etwas versetzt angeordnet worden, da ein Zimmer im Obergeschoss zuletzt noch vom EG-Nutzer der Erdgeschosswohnung mitgenutzt wurde.
Deckenkonstruktion:	Massive Decken. Deckenhöhen: KG ca. 2,15 m, EG und OG ca. 2,55 m. Decken verputzt und größtenteils mit Paneldecken oder Nut- und Federholzdecken bekleidet.
Fußböden:	Parkettböden, Stragula-, Fliesen-, Vinyl/PVC-Böden oder Laminat und Werksteinböden.
Sanitäreinrichtungen:	Je Vollgeschoss ein Badezimmer; im EG mit eingemauerter Badewanne, Stand-WC und Waschbecken. Im OG ein ehemals modernisiertes Badezimmer mit eingemauerter Eckbadewanne, Duschkabine, Stand-WC und Handwaschbecken. Je Geschoss eine Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Im KG Wasser-

- anschlüsse vorhanden, ebenso 1 Wasseranschluss im Außenbereich. Im Dachraum mit Wasseranschluss (Waschbecken, Toilette – defekt, nicht nutzbar).
- Heizung: Ölzentralheizung (Baujahr 1973, d.h. die Heizung ist zukünftig zu ersetzen). Die Beheizung erfolgt über baujahrestypische Rippenheizkörper mit Thermostatventilen.
- Kamin: Zwei über Dach gemauerte Kamine.
- Sonstige techn. Anlagen: Baujahresgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläsen (1-2 Leuchtenauslässe und Steckdosen je Raum). Sat.-TV, Klingel.
- Baumängel und Bauschäden: Die baulichen Anlagen befinden sich in einem befriedigenden Zustand; wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren nicht feststellbar. Das Kellergeschoss ist baujahrestypisch etwas Feucht belastet. Instandhaltungsbedarf besteht insbesondere im Hinblick auf die Lebensdauer von Bauteilen und der benachteiligten energetischen Bauteileigenschaften (Außenwände), Dach (original Ziegeleindeckung, ohne Dämmung), Badezimmer Erdgeschoss (original baujahrestypischer Ausbaustandard).
Um das Gebäude den aktuellen Wohnansprüchen sowie (insbesondere) den energetischen Standards anzupassen, bedarf einer umfassenden Sanierung/Modernisierung.
- Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).
- Beurteilung der Qualität: Befriedigender, modernisierungsbedürftiger baulicher Zustand.
- Wirtschaftliche Wertminderung: Keine
- Besondere Einrichtungen: Keine (Küche ohne Wertansatz - § 94 BGB), Heizöltanks.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

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

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

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

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

Gebäudeeigenschaften	
-----------------------------	--

Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig
Energetische Verbesserungen:	Keine (Maßnahmen wie Fenstereinbau wieder veraltet)
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

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

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

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Das Grundstück ist mit einem neuwertigen Gitterzaun eingefriedet. Der Grundstückszugang erfolgt einmal von der Lessingstraße über ein Eingangstürchen aus Metall sowie von der Schillerstraße mit einem zweiflügeligen Hoftor (Hofraumzufahrt).
Besondere Bauteile:	Außentreppen, Überdachungen, Balkon/Terrasse, Holzschuppen.
Hofraum:	Gepflastert
Terrasse/Balkon:	Überdachte massive vorgebaute Terrasse, die umlaufend mit einem brüstungshohen Mauerwerk ausgeführt ist; mit Treppenzugang zum Garten. Der Zugang vom Wohnhaus erfolgt über eine Fenstertüre von der Küche.
Garten:	Rasen, Büsche, einzelner Baumbestand, einfacher Garten.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Holzschuppen:	Abstellschuppen aus einer Holzkonstruktion mit Türe und zweiflügeligem Tor, Flachdachkonstruktion mit geringem Restwert (aufgrund Baualter).
Beurteilung:	Insgesamt einfache Außenanlagen.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im östlichen Rhein Main Wirtschaftsraum, in Mainhausen, Ortsteil Mainflingen, handelt es sich um ein leer stehendes Zweifamilienwohnhaus in guter Wohnlage auf einem großzügigen Eckgrundstück. Der Ausstattungsstandard ist aufgrund unterlassener Modernisierungen einfach bis mittel, zukünftig besteht hoher Investitionsbedarf, insbesondere für eine energetische Sanierung.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Zweifamilienwohnhaus.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

Sachwertverfahren:

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

Kriterien zur Verfahrenswahl

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Im Sachwertverfahren werden zwei Modellansätze durchgeführt/untersucht:

Bewertungsfall A: Wertermittlung im Bestand unter Berücksichtigung einer Baderneuerung im Erdgeschoss inkl. Beseitigung kleinerer Baumängel, Bauschäden (dabei handelt sich dabei nicht um lebensdauerverlängernde Ansätze im Bewertungsmodell) auf der Grundlage § 4 Absatz 3 letzter Satz ImmoWertV.

Bewertungsfall B: Wertermittlung unter Berücksichtigung (fiktiver) lebensdauerverlängernder Instandhaltungen und Modernisierungen.

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

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

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 575,00 €/m².

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Mainhausen
Gemarkung	Mainflingen
Zonaler Bodenrichtwert	575 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	2
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	500 m ²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-

Beurteilung des Bodenrichtwerts

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

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

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 591 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone. Das Grundstück ist überwiegend nach Westen (Gartenseite) ausgerichtet. Die Ausrichtung ist in der Bodenrichtwertzone bevorzugt (Zuschlag 3 %). Nachteilig hingegen ist die umlaufende Straßenangrenzung (Karl-Liebknecht-Straße, Lessingstraße und Schillerstraße) mit erhöhtem Aufwand an Straßenreinigungsarbeiten inkl. Schneeräumen, erhöhte Einsehbarkeit und erhöhte Immissionsbelastungen (Abschlag 5 %), sodass ein Lageabschlag in Höhe von 2 % bemessen wird.

Bodenpreissteigerungen zum Stichtag: Zuschlag 2 %.

In Bezug auf die gering abweichende Größe ist keine Wertdifferenz feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: Zu- und Abschläge gleichen sich aus: 1,0

Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
958/2	Gebäude- und Freifläche, Lessingstraße 19	575 €/m ²	1,0	591 m ²	339.825 €
Summe					340.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer (Bewertungsfall B) wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, ‚Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen‘, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 50 Jahre und im Bewertungsfall A gem. § 4 Absatz 3 letzter Satz ImmoWertV) 10 Jahre.

Bewertungsfall A: 10 Jahre

Bewertungsfall B: 50 Jahre.

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Bewertungsfall A (Bewertung im Bestand)

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.12
Ausstattungsstandard:	Standardstufe ca. 2,2
NHK 2010:	656 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Anpassung Art (2 Wohneinheiten):	1,05
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	688,80 €/m ² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:

689,00 €/m² BGF

Bewertungsfall B (Bewertung nach Modernisierung)**Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:**

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.12
Ausstattungsstandard:	Standardstufe ca. 3,7
NHK 2010:	795 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Anpassung Art (2 Wohneinheiten):	1,05
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	834,75 €/m ² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	835,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

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

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

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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

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

Nachfolgend ein Auszug aus dem Vorabzug Immobilienmarktbericht 2024 (Datengrundlage 2022, 2023 – mit einem Anteil aus 2023 von 34 %). In Anlehnung an die (zum Wertermittlungstichtag im Grunde bekannten) Veröffentlichungen wird der jeweilige objektspezifische Sachwertfaktor im Bewertungsfall A und B bemessen.

Vorabauszug Stand 31.03.2024

8.3.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 99 €/m ²	100 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	ab 700 €/m ²
150.000	1,18	1,39	---	---	---	---	---	---
200.000	1,12	1,29	1,50	1,69	---	---	---	---
250.000	1,08	1,22	1,39	1,53	1,62	---	---	---
300.000	1,05	1,16	1,31	1,42	1,48	1,44	1,39	1,27
350.000	1,03	1,11	1,25	1,33	1,37	1,36	1,31	1,22
400.000	1,00	1,08	1,19	1,25	1,28	1,28	1,24	1,18
450.000	0,98	1,05	1,15	1,19	1,20	1,22	1,19	1,15
500.000	0,97	1,02	1,11	1,14	1,14	1,17	1,14	1,12
550.000	0,95	0,99	1,07	1,09	1,09	1,12	1,10	1,09
600.000	0,94	0,97	1,04	1,05	1,04	1,08	1,06	1,07
650.000	0,93	0,95	1,01	1,02	1,00	1,05	1,03	1,05
700.000	0,92	0,93	0,99	0,98	0,96	1,02	1,00	1,03
750.000	---	0,92	0,97	0,95	0,93	0,99	0,97	1,01
800.000	---	---	0,95	0,93	0,90	0,96	0,95	0,99

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund aktuell allgemein feststellbarer Preisstagnationen und Preisanpassungen/-nachlässen bei Grundstücksverkäufen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag in Höhe von 5 % bemessen (Faktor 0,95. Grundlage Auswertungen statistisches Bundesamt).

Brutto-Grundfläche

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

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Instandhaltung, Modernisierung, Baumängel und -schäden

Bewertungsfall A

Bewertung im Bestand. In der Wertermittlung werden lediglich Mindestansätze für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau in Höhe von pauschal 20.000 € in der Wertermittlung berücksichtigt: Ansatz im Bewertungsfall A (u. A. Erneuerung Bad EG) psch.: 20.000,- €

Bewertungsfall B

Modernisierungs- und Instandsetzungskosten gem. Wertermittlungsliteratur Sprengnetter Band 3, Seite 3.02.2/2.1/1: 15 Modernisierungspunkte. Ansatz umfangreicher, lebensdauer verlängernder Sanierungsarbeiten und Modernisierungen, inkl. Modernisierung von Bädern: 800 €/m² Wohnflä-

che (Basis 2010) x Baupreisindex Faktor 1,792 = 1.434 €/m² Wohnfläche x 161 m² = rd. 230.000 €. Die Maßnahmen entsprechen einer umfassenden Modernisierung.

Geschätzte Einzelkostenansätze, ca.	
Einbau Wärmedämmverbundsystem	33.000 €
Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung	27.000 €
Fenstererneuerung inkl. Haustüre	23.000 €
Bäder erneuern	35.000 €
Installation (Wasser, Abwasser, Elektro)	16.000 €
Einbau Wärmepumpenheizung inklusive Fußbodenheizung	42.000 €
Erneuerung Fußböden, Estrich	20.000 €
Wände, Deckenbeläge, Türen erneuern	15.000 €
Mietausfall psch. (über die Mod.Zeitdauer)	4.000 €
Nebenkosten (Planung, Behörden)	15.000 €
Gesamt	230.000 €

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

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.1 Sachwertberechnung Bewertungsfall A

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 179,2

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
ZFH	386	689	1.235	476.710	10/70	68.101 €
Gesamt						68.101 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) rd. Ver- und Versorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum Vordach/Überdachung, Außentreppen, Gaube, Terrasse, Abstellschuppen, Teilausbau DG					+	12.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	80.101 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	340.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	420.101 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,25
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					+/-	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	498.870 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Mindestansatz Reparatur-/Instandsetzungskosten psch.					-	20.000 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.						479.000 €

4.5.2 Sachwertberechnung Bewertungsfall B

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 179,2

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
ZFH	386	835	1.496	577.456	50/70	412.469 €
Gesamt						412.469 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) psch. Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum Vordach/Überdachung, Außentreppen, Gaube, Terrasse Schuppen, Teilausbau DG					+	17.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	429.469 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	340.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	769.469 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	0,98
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					+/-	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	716.376 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwand					-	230.000 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.						486.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert Bewertungsfall A: 479.000,- €

Sachwert Bewertungsfall B: 486.000,- €

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus. Für die Verkehrswertermittlung wurde gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV als Hauptverfahren auf das Sachwertverfahren abgestellt. Die Datengrundlage stand hier in guter Qualität zur Verfügung (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktoren). Es wurden zwei Szenarien untersucht. Im Bewertungsfall A wurden lediglich Mindestansätze für Instandhaltung und Modernisierung berücksichtigt. Im Bewertungsfall B wurde eine umfangreiche Modernisierung berücksichtigt. Die beiden Wertermittlungsergebnisse stützen sich (Abweichung vom Mittelwert +/- 0,73 %). Aufgrund der höheren Fehleranfälligkeit im Bewertungsmodell mit den höheren Investitionskosten wird der Verkehrswert mit dem Hauptgewicht nach dem Bewertungsmodell A mit rd. 480.000,- € bemessen.

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

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 2.981 €/m² Wohnfläche

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Vorabzug des Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim, liegt das Ergebnis, unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage, im Rahmen der Auswertungen verkaufter Vergleichsobjekte, so dass der ermittelte Verkehrswert plausibel ist.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt
Gemarkung Mainflingen
Gebäude- und Freifläche

Grundbuch von Mainflingen, Blatt 2446
Flur 1, Flurstück 958/2
Lessingstraße 19, Größe 591 m²

Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstücks, Lessingstraße 19 in 63533 Mainhausen wurde zum Stichtag 27.02.2024 ermittelt mit rd.

480.000,- €

in Worten: Vierhundertachtzigtausend Euro

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



Altheim, den 05.04.2024

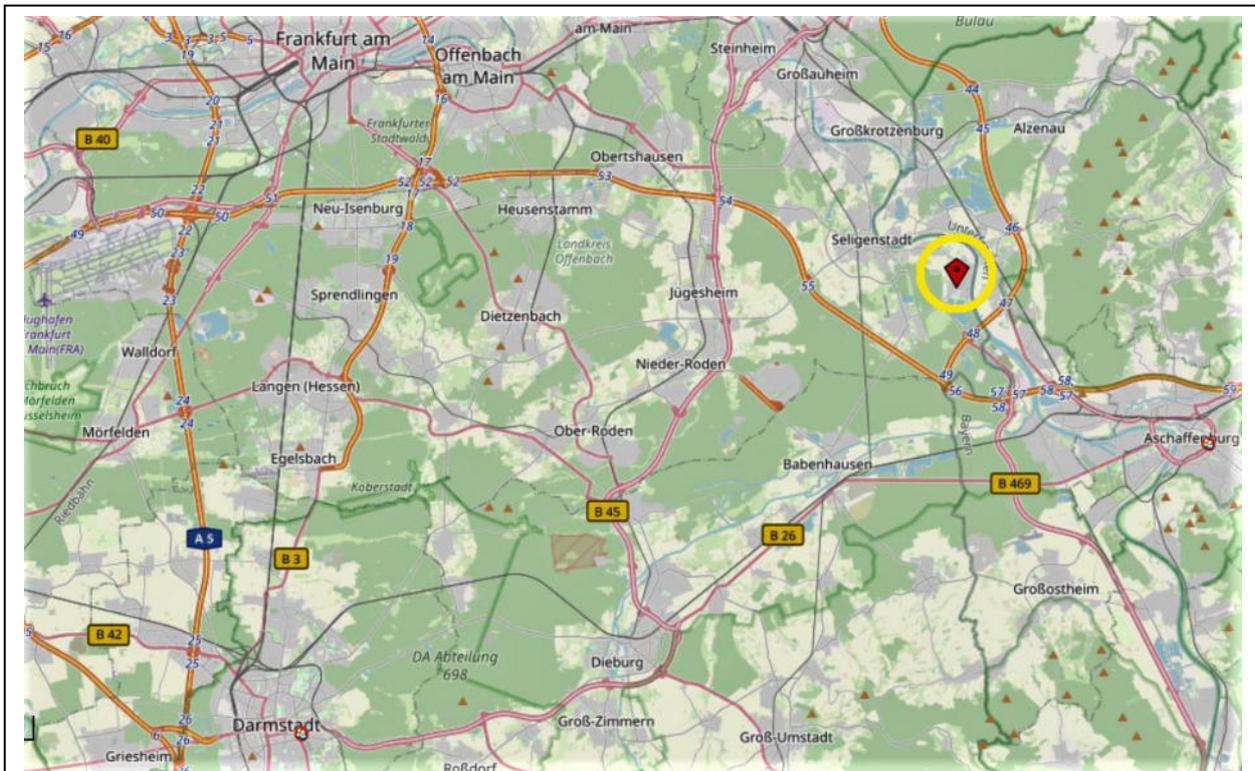
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

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



6.1 Liegenschaftskarte

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

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 958/2
Flur: 1
Gemarkung: Mainflingen

Gemeinde: Mainhausen
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

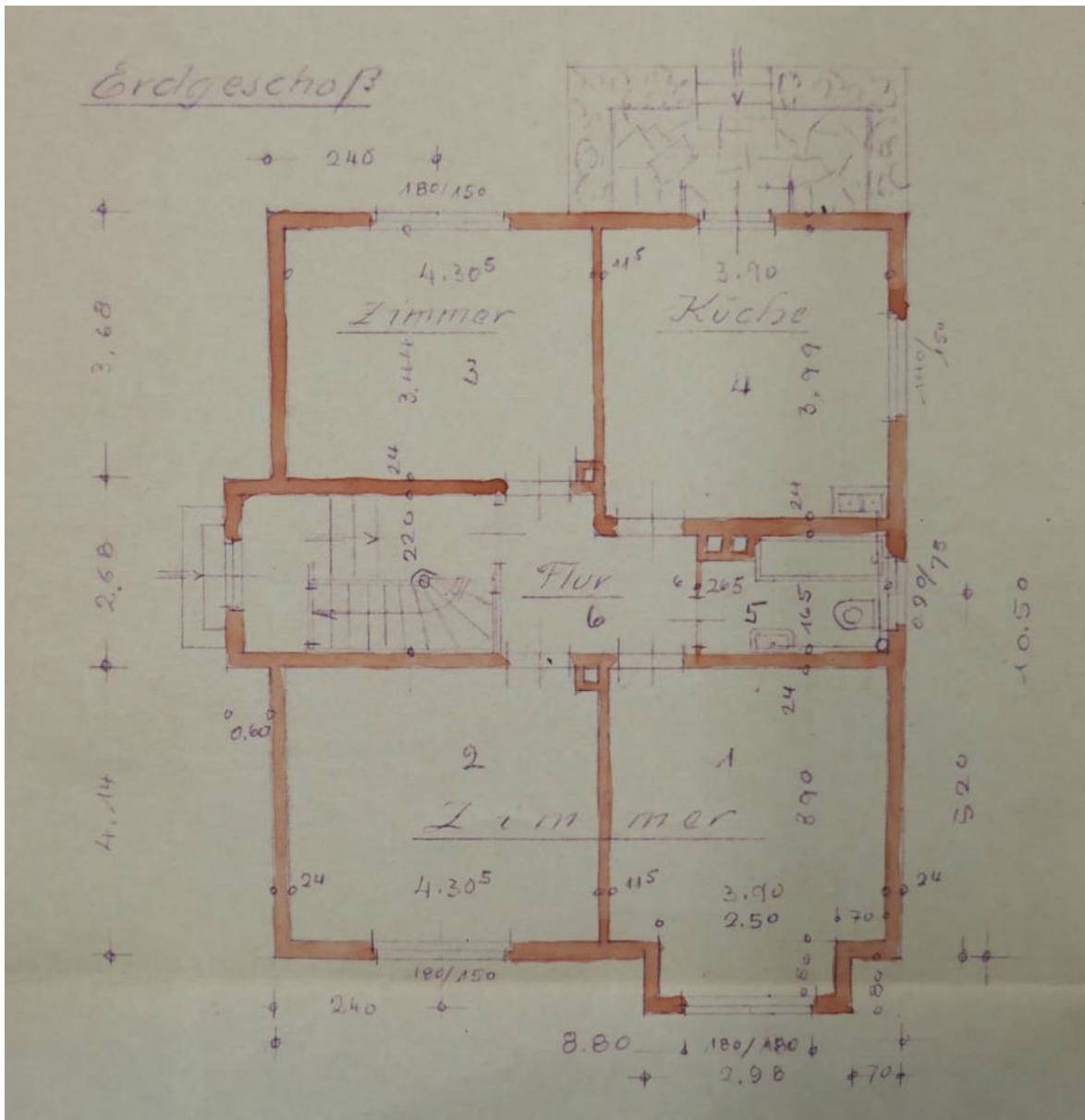
Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 11.01.2024
Antrag: 202404723-1
AZ: 3654117



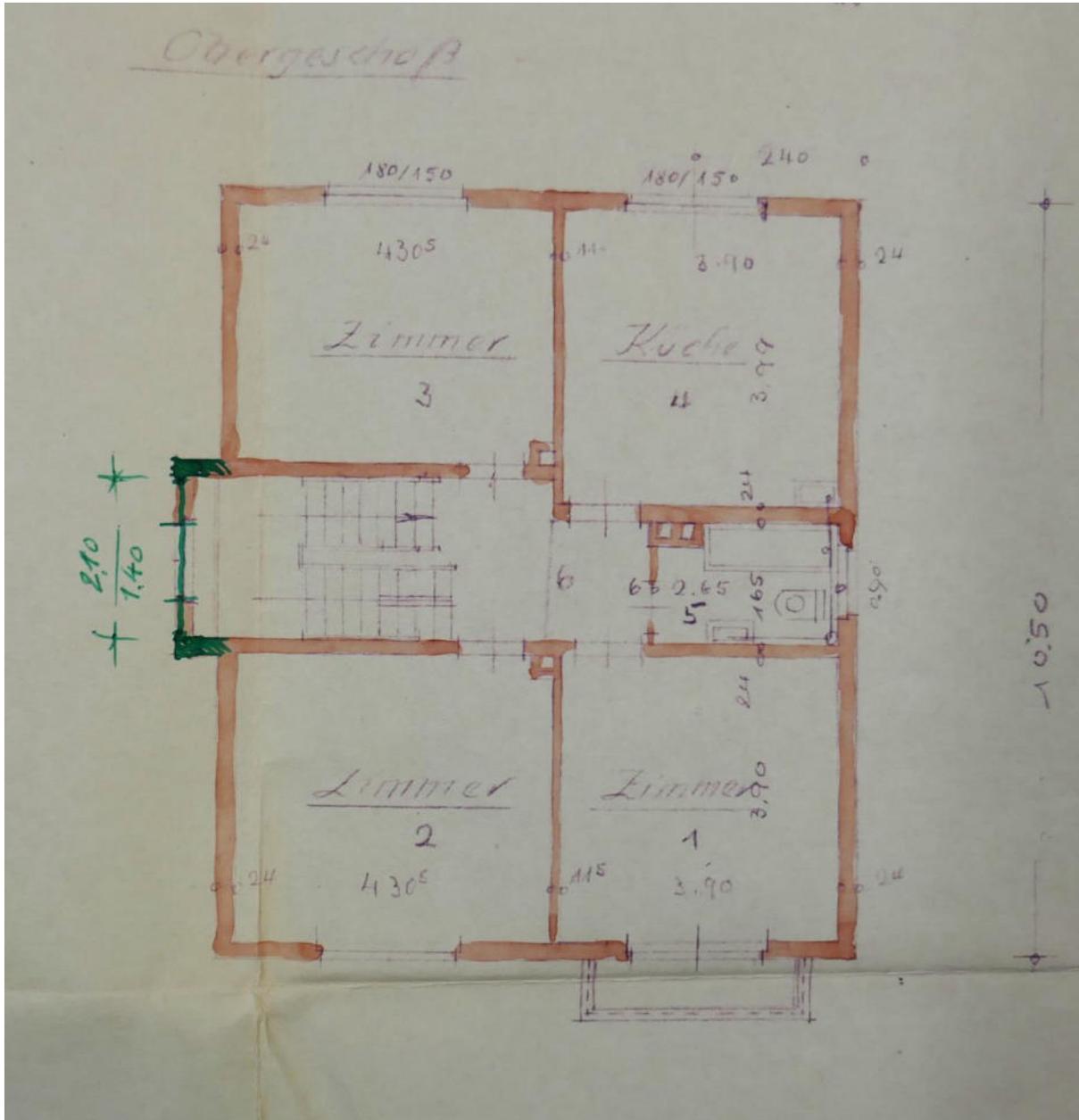
Maßstab 1:500 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

6.3 Grundriss Erdgeschoss

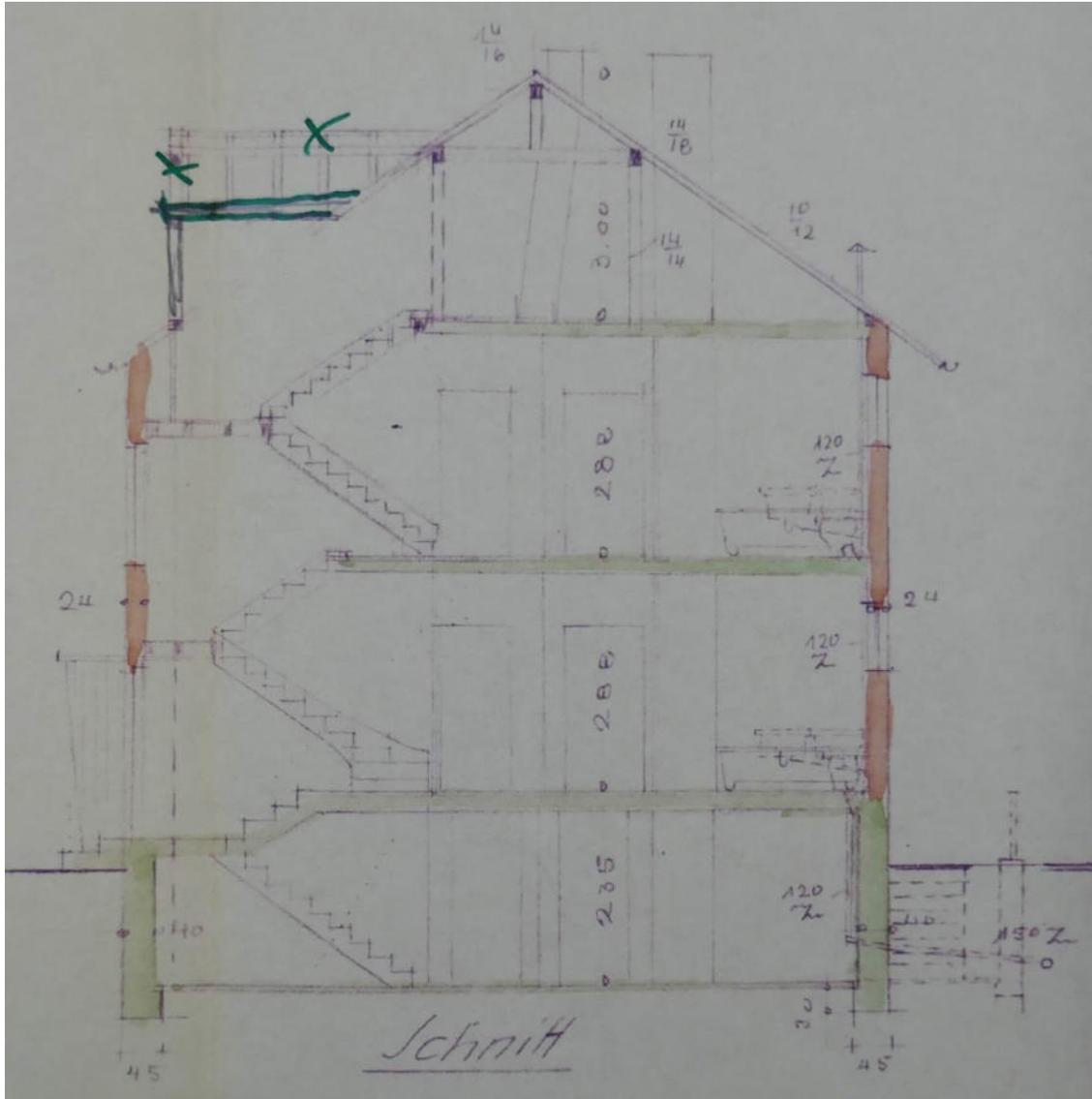


6.4 Grundriss Obergeschoss



6.5 Querschnitt Wohnhaus

Anmerkung: Die Gaube wurde mit einem Pultdach ausgeführt.



6.6 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den vom Kreisbauamt bereitgestellten Planunterlagen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohnfläche
ZFH		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)
Erdgeschoss					
Flur	1	2,70	1,65	4,46	4,46
Flur	1	0,54	1,27	0,69	5,14
Küche	1	3,99	3,90	15,56	20,70
Bad	1	1,65	2,65	4,37	4,37
Zimmer 1	1	3,90	3,90	15,21	
Zimmer 1	1	2,50	0,80	2,00	17,21
Zimmer 2	1	4,31	3,90	16,79	16,79
Zimmer 3	1	4,31	3,44	14,81	14,81
EG gesamt					79,02
Putzabzug 3 %	0,97				76,65
OG ca. grundrissgleich					76,65
Balkon/Terrasse zu 1/2		3,20	4,60		7,40
Wohnfläche EG und OG					161

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

Geschoss		Flächenfaktor / Sonderform	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)					Bereich a
Haupthaus			(m)	(m)		(m ²)
KG	+	1	10,55	8,85	93,37	
KG	+	1	3,02	0,83	2,49	
KG	+	1	2,73	0,63	1,71	97,57
EG	+	1	10,55	8,85	93,37	
EG	+	1	3,02	0,83	2,49	
EG	+	1	2,73	0,63	1,71	97,57
OG	+	1	10,55	8,85	93,37	
OG	+	1	3,02	0,83	2,49	
OG	+	1	2,73	0,63	1,71	97,57
DG	+	1	10,55	8,85	93,37	93,37
Summe BGF rd.						386

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Südost



Foto 2

Ansicht Südwest



Foto 3

Ost. Zufahrt von der
Schillerstraße



Foto 4

Ansicht West



Auswahl Innenraumbilder mit Bad EG, Bad OG, Küche OG



Anschläge: 56 Tsd.