

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

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

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Verkehrswertgutachten
(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Einfamilienwohnhaus mit Garage Böhnsgasse 12 63512 Hainburg
Wertermittlungstichtag:	31.07.2024
Ortsbesichtigung:	31.07.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 43 K 46/23
Report-Nr.	2024-07-31
Erstelldatum:	13.09.2024

**Verkehrswert 400.000,- €**

Gutachtenausfertigungen: 4
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 39

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
2.4.3	Überbau §§ 912 ff. BGB	9
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	10
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	11
3.1.	Allgemeines	11
3.2	Gebäudebeschreibung.....	12
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und Barrierefreiheit.....	14
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	15
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	15
4	Verkehrswertermittlung	16
4.1	Allgemeine Kriterien.....	16
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	17
4.3.1	Bodenrichtwert.....	17
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	19
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV.....	25
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	27
5	Verkehrswertableitung	29
5.1	Verkehrswert.....	30
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	31
6.1	Liegenschaftskarte.....	32
6.2	Grundriss Kellergeschoss.....	33
6.3	Grundriss Erdgeschoss	34
6.4	Grundriss Obergeschoss	35
6.5	Wohnflächenberechnung.....	36
6.6	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	36
	Anlage Fotos	37

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus, Garage
Aktenzeichen	43 K 46/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	Böhngasse 12, 63512 Hainburg Ortsteil Hainstadt
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch von Hainstadt, Blatt 5098
Gemarkung Hainstadt, Flur 1	Flurstück 68
Tag der Ortsbesichtigung	31.07.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	31.07.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	415 m ²
Ursprüngliches Baujahr, ca.	1956
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Normalherstellungskosten rd.	1.308 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	64,3 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	331 m ²
Wohnfläche ges. rd.	137 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.500 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz	1,7 %
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	1,2
Marktanpassung nach § 7 (2) ImmoWertV	0,9
Baulicher Zustand	Befriedigend
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	403.000,- €
Ertragswert	391.000,- €
Verkehrswert	400.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus im östlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum in Hainburg, in Ortsrandlage. Die Lage ist geprägt durch den Flußlauf und die Grün-/Freiraumflächen (Mainaue) davor, aber auch durch die weithin sichtbaren Kühltürme und Schornsteine des Kraftwerks Staudinger in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden Mainseite. Im Hinblick auf die Lage, Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	31.07.2024
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Beteiligte in dem Verfahren und der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2024 Bodenrichtwertauskunft Lagepläne, Liegenschaftskartenauszug Mitteilungen und Baupläne von Beteiligten in dem Verfahren 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. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der bereitgestellten Unterlagen vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Einfamilienwohnhaus mit Garage und Nebengebäude (Teilfläche).

Weitere Feststellungen:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus wird eigengenutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen oder ein Gewerbebetrieb konnten nicht festgestellt werden, ebenso kein Verdacht auf Hausschwamm und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

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

Nachfolgende Daten aus www.wegweiser-kommune.de.

Auswertung 2022 (Abfrage 09_2024)

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

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

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

Definition

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

Hainburg verfügt über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und Kindertagesstätten. Mit der Bahn über Hanau mit gutem Anschluss nach Offenbach und Frankfurt. Schulen in Hainburg:
 Grundschule mit Förderstufe
 Grundschule
 Haupt- und Realschule

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Infrastruktur Entfernung, ca.

Flughafen Frankfurt am Main: 29 km
 Bahnhof Hainstadt: 700 m
 Autobahnauffahrt: ca. 5 km bis zur Auffahrt auf die A3
 Busverbindungen: Nach Offenbach. Haltestelle in der Nähe (fußläufig).

Wirtschaftsstruktur

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

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

Wirtschaft und Arbeit - Beschäftigung in Hainburg im Vergleich ¹

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

Arbeitsmarkt ²

Arbeitslosenquote

Landkreis Offenbach: 5,3 %
 Hessen: 5,7 %
 Bund: 6,1 %

bezogen auf abhängige Erwerbspersonen (Auswertung 08/2024)

Kaufkraftkennziffer³ u.a.:

Nachfolgende Daten aus dem Gemeindesteckbrief IHK Offenbach.

Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kennziffern

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

Datenquelle: Michael Bauer Research GmbH

Innerörtliche Lage:

Das Grundstück im Ortsteil Hainstadt liegt im nordöstlichen Ortsrandbereich am Main, direkt gegenüber des Kraftwerks Staudinger (gegenüberliegende Mainseite). Der Flusslauf in rd. 100 m Entfernung, das Erdgas- und Steinkohlekraftwerk Staudinger (noch als Netz- und Stabilisierungs-/Reservekraftwerk in Betrieb – Blöcke 4 und 5) auf der gegenüberliegenden Mainseite rd. 500 m Luftlinie entfernt (siehe letztes Foto).

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße/Umgebung:

Wohnbauliche Nutzung mit Ein-/Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern (aktuelle Neubautätigkeit –Wohnen- in nördlicher Nachbarschaft) sowie gebietstypische innerörtliche Mischnutzungen. Direkt vor dem Gebäude (südlich) eine öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz.

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de (Auswertung 2022)

² Quelle: https://statistik.arbeitsagentur.de

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

Immissionen: Beim Ortstermin waren bis auf die typischen Immissionen durch den Kraftwerksbetrieb und Schifffahrt sowie Flugzeugverkehr (Ab-/Anflugschneise Frankfurter Flughafen) keine besonderen Immissionen feststellbar. Ggf. ist zukünftig auch mit weiteren Immissionen infolge von Umbau- und/oder Abbrucharbeiten im/am Kraftwerk Staudinger zu rechnen.

Ausrichtung: Der Garten und Hauptwohnraum sind Osten ausgerichtet.

Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise/globale Erderwärmung) und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. 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.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Fast rechteckige Grundstücksform. Mittlere Abmessungen: Größe 415 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe, ca.: 13,7 m * 30,3 m

Topographische Grundstückslage: Überwiegend eben; nach Osten im Gartenbereich zur Mainaue abfallend. Niveauversatz ca. 3 m zum östlich tangierenden Radweg.

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Straße: Schmäler gepflasterter Erschließungsweg (Sackgasse), der in einem sich nach Norden ausgebuchteten gepflasterten Platz mit Grünfläche (Flurstück 1157/55) vor dem Haus endet. Seitlich eine Treppe/Fußweg zur Mainaue mit einem Radweg.

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

Stellplätze: 1 Garagenstellplatz, 1-2 Stellplatzmöglichkeiten für PKW im Hofraum sowie auf dem Platz vor dem Haus (in begrenzter Anzahl).

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise (zum Teil mit Grenzbebauung). Östlich angrenzend ein Fuß- und Radweg, südlich angrenzend eine öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz. Nördlich und westlich angrenzende nachbarliche Wohnbebauung (Grenzbebauung).

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Seligenstadt
Grundbuch von Hainstadt
Blatt 5098 (Ausdruck vom 18.12.2023)

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II:

Lfd. Nr. 1
Eintrag eines Wohnungsrechts

Die Eintragung sei nicht mehr wertrelevant, da die Berechtigte verstorben sei (Mitteilung beim Ortstermin); der Eintrag bleibt in der Wertermittlung daher unberücksichtigt.

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten wie folgt festgestellt werden.

Beim Ortstermin wurde mitgeteilt, dass eine auf dem Wohnhaus installierte PV-Anlage sich nicht im Eigentum der eingetragenen Grundstückseigentümer befinde und hier eine Miete in Höhe von 35 € vereinbart wird (weitere Ausführungen Seite 22, 23 in diesem Gutachten). In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine weiteren nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen im Bestand.

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

Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: M (Mischgebiet).

Das Grundstück ist gebietstypisch ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind im Rahmen einer Bauvoranfrage abzuklären.

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Überschwemmungsgebiet: Das Grundstück liegt zum Teil in einem Überschwemmungsgebiet (siehe nachfolgender Auszug aus dem Bürger-GIS. Der niedriger liegende Garten liegt im Überschwemmungsgebiet).



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.

Anmerkung: Beim Ortstermin konnte festgestellt, dass ein mit der größeren Baumasse auf Flurstück 70/1 erstelltes Nebengebäude auf das Bewertungsgrundstück (Flurstück 68) überbaut. Es handelt sich um einen eingeschossigen Abstellschuppen mit Satteldach. Ca. $\frac{3}{4}$ des Gebäudes stehen auf dem Nachbargrundstück, $\frac{1}{4}$ auf dem Bewertungsgrundstück. Im Erdgeschoss wird ein im Grenzverlauf abgeteilter Raum als Abstellraum mit einer eigenen Zugangstüre vom Flurstück 68 aus, genutzt (Bestandsschutz). Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden (Zugang vom Flurstück 70/1); der Dachraum wird wahrscheinlich vom Nachbarn genutzt. In der festgestellten Konstellation sind Brandschutzauflagen (Brandschutzmauer, Abstandsflächen Brandüberschlag) zu erfüllen. Der Umstand wird in der Wertermittlung als besonderes Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Anteilige Kosten werden dabei fiktiv auf beide Anlieger aufgeteilt (je 3.000,- €). Alternativ wäre auch ein Abkauf der überbauten Grundstücksfläche möglich (siehe wie nachfolgend beschrieben).

2.4.3 Überbau §§ 912 ff. BGB

Überbau

Die Garage auf dem bewertungsgegenständlichen Flurstück 68 überbaut auf das westlich angrenzende Nachbarflurstück 61/4 (Überbaufläche ca. 4 m²).

Bei einem Überbau ist regelmäßig das Stammgrundstück (herrschendes Grundstück) zu bestimmen. Stammgrundstück ist hier Flurstück 68, Flurstück 61/4 ist als dienendes Flurstück zu betrachten.

Der Nachbar (Flurstück 61/4) ist zur Duldung des Überbaus verpflichtet, der Überbauende (Flurstück 68) hat dafür eine Überbaurente zu leisten. Der Überbauende wird Eigentümer der Gebäudeteile, die jeweils

in das Nachbargrundstück hineinragen, also auch des Teils, der sich auf fremden Grund befindet (BGH NJW 1970, 97 und BGH Urteil vom 02.12.1987 – V ZR 274/86⁴).

Für die Höhe der Überbaurente für das dienende Grundstück ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgeblich. Die Überbauung fand ca. 1957 statt. Der in der Lage übliche Bodenwert im Zeitraum ist nicht bekannt und wird in dem Gebiet nach sachverständigem Ermessen mit 5 €/m² geschätzt, sodass sich bei einer Barwertberechnung nach den Rundungsregeln ein nicht beachtlicher Minderungsbetrag ergäbe.

Als Minderungsbetrag wird deshalb auf § 915 BGB abgestellt, wonach der Rentenberechtigte jederzeit verlangen kann, dass der Rentenpflichtige ihm den überbauten Teil seines Grundstücks abkauft. Inkl. Nebenkosten (Teilung, Vermessung, Grundbucheintrag etc.) wird der Minderungsbetrag mit 3.000,- € geschätzt und in der Wertermittlung berücksichtigt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV 2021 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.

⁴ Der BGH hat in seinem Urteil vom 02.12.1987 – V ZR 274/86 entschieden, dass die Teile, die jeweils in das Nachbargrundstück hineinragen, mit dem Eigentum an dem Gebäude verbunden sind, dessen wesentlicher Bestandteil sie sind (Restüberhang), es liegt also ein Überbau nach § 912 BGB vor (Auszug aus einem Beitrag von Strotkamp aus ‚Immobilien & Bewerten‘ 03 | 2008, Seite 110).

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 (Elektroheizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie einem nicht wohnbaulich ausgebauten Dachspitz.

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

Ursprüngliches Baujahr: ca. 1956

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

Wesentliche Modernisierungen der letzten 15 Jahre: Keine

Weiter zurückliegende frühere Modernisierungen und durchgeführte Instandhaltungsarbeiten: Anbau Eingangsvorbau ca. 1971. Dacherneuerung. Einbau Isolierglasfenster, Modernisierung Bad OG (1980er Jahre), Einbau eines Wärmedämmverbundsystems mit ca. 4 cm Dämmstärke zzgl. neuer Außenputz vor ca. 30 Jahren, Modernisierungen Innenausbau (Türen, Böden- und Wandbeläge), Aus-/Anbau Terrasse, Einbau neues Hoftor und Befestigung/Pflasterarbeiten im Bereich der Außenanlagen (Teilbereiche).

Insgesamt ist ein befriedigender Bauunterhaltungszustand feststellbar. Im Bereich des Eingangsvorbaus sei das Dach undicht.

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, 2 Abstellkellerräume inkl. Hausanschlußraum, ein Werkstattkeller und ein Waschraum.
Erdgeschoss:	Eingangstreppe mit Diele und Treppe. Wohnung mit Badezimmer, Flur, Wohnzimmer (Mittelwand wurde herausgenommen – Wohnzimmer über gesamte Hausbreite), Terrasse, Küche (die Terrasse liegt vom Niveau etwas niedriger als die Wohnebene und ist über eine neue Metalltreppe vom Wohnzimmer aus erschlossen).
Obergeschoss:	3 Zimmer, Diele, Badezimmer. Vom Treppenflur aus zugänglich, ist noch ein zusätzlicher, dreiseitig verglaster Aufenthaltsraum vorhanden (eingehauster Eingangsvorbau).
Dachspitz:	Abstellfläche. Zugang über Ruckzucktreppe vom Flur.

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Bauweise.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 25 cm stark; mit Wärmedämmverbundsystem und hellem Außenputz. Sockel Backsteinmauerwerk.
Geschosstreppe:	Innentreppe: Viertelgewendelte massive Treppe, einläufig, Stufen mit Naturstein belegt vom Keller bis zum Obergeschoss (aktuell ist noch ein demontierbarer, altengerechter Treppenlift vom EG bis OG installiert). Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf. Ruckzucktreppe zum Dachraum. Außentreppe: Eingangstreppe mit massiven Blockstufen, 6 Steigungen; Treppe überdacht, seitlich mit Windschutz, Metallhandlauf. Gitterrost-Differenztreppe aus Metall (Zugang Terrasse vom Wohnzimmer) mit Edelstahlgeländer und Handlauf.
Dach:	Satteldach; Dacheindeckung mit glasierten dunkelgrauen und neuwertigen Dachziegeln. Dachraum gedämmt.
Fenster- und Außentüren:	Isolierglasfenster aus Aluminium und Kunststoff mit Rollläden. Haustür als Aluminiumrahmentüre, eloxiert mit Glasornamentfüllung; feststehendes Seitenteil. Treppenhaus mit Glasbausteinfenster, Stahlkellerfenster.
Innenwände und -türen:	Massive gemauerte Innenwände, glatt geputzt und tapeziert mit Struktur- oder Mustertapeten; Flur und Wohnzimmer EG mit Strukturputz und hell gestrichen; Sanitärwände raumhoch gefliest. Innentüren modernisiert als hochwertige Schreiner-Holztüren, z.T. mit Glasausschnitt und mit Futter und Bekleidung.
Deckenkonstruktion:	Baujahresgemäß wahrscheinlich als massive Decken. Decke über OG als Holzbalkendecke. Zum Teil abgehängte Decken (Panelholz-, Nut- und Federholzdecken).

Fußböden:	Teppich-, Laminat-/Holzwerkstoffparkett, Fliesenböden; mittlere Ausstattung. Terrasse hochwertig mit Granitplatten belegt.
Sanitäreinrichtungen:	Keller: Waschraum. Erdgeschoss: Bad mit eingemauerter Badewanne, Waschbecken Stand-WC. Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Objekte beige. Obergeschoss: Duschbad mit Duschkabine, Waschtisch, wandhängendem WC. Objekte weiß. Wasseranschluss außen.
Heizung:	Elektrospeicherheizungen, je Raum ein Heizgerät. Dezentrale Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer).
Kamin:	1 Kamin über Dach gemauert und mit Schiefer eingekleidet; mit Abdeckung.
Sonstige techn. Anlagen:	Elektrische Rollläden. Elektroinstallation: Baujahresgemäße Ausstattung mit 1-2 Leuchtauslässe und 2-3 Steckdosen je Raum, Klingel, Medienanschlüsse.
Baumängel und Bauschäden:	Undichtigkeiten im Bereich Dacheindeckung beim Eingangsvorbau. Sonst keine festgestellt. Einzelne beschädigte/gerissene Fliesen. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass diese Angaben 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 allgemeiner Bauzustand.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen:	Keine bekannt.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und Barrierefreiheit

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

Ein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf liegt nicht 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/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Aufgrund der teilmodernisierten baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise höheren moderaten Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist entsprechend der Energieeffizienzklasse E-F zuzuordnen. Für 80% des Gebäudebestands in Deutschland beträgt der Energieverbrauch ca. 220 kWh/m² Wfl. p.a., dies entspricht einem Energieinhalt von ca. 22 l Öl, bzw. 22 m³ Gas. (Stand 2009).

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster (z.T.wieder veraltet), Einbau Wärmedämmverbundsystem (sehr geringe Dämmstärke).
Energetische Schwachstellen:	Außenwände, Glasbausteinfenster, Kellerdeckendämmung.

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

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

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

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang, Hofraum:	Einfriedung mit Grenzwänden, Metallgeländer, Maschendrahtzaun. Der Grundstückszugang erfolgt über ein Eingangstürchen aus Metall; seitlich ein zweiflügeliges gestaltetes Metalltor (modernisiert). Klingel und Einwurfbriefkasten im Bereich der Zugangstüre am Pfosten bzw. am Tor (Einwurfbriefkasten) installiert. Der Hofraum ist mit Waschbetonplatten ausgelegt, Teilflächen gepflastert. Im Hofraum eine Überdachung/Freisitz als Metall-/Glaskonstruktion von 1956.
Besondere Bauteile:	Außentreppen, Vordach, Terrasse, Metallgeländer, Freisitz, Stützwände.
Garten:	Wenig Grünfläche. Anpflanzung mit Rasen, Hecken, Büsche, Sträucher, einzelner Baumbestand. Einfache Grünanlagen.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Garage, Stellplätze:	1 Garagenstellplatz. Massiv erstellte Garage, verputzt, mit elektrischem Schwingtor aus Metall; flach geneigtes Metaldach. 1-2 offene Stellplätze im Hofraum vorhanden. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt vorhanden.
Nebengebäude:	Massive Bauweise, Holzdachstuhl (Satteldach). Der überbaute Gebäudeteil (ca. ¼) des Gebäudes wird im Erdgeschoss vom Grundstückseigentümer (Flurstück 68) als Lagerraum für Werkzeug, Gerät etc. genutzt. Der Raum ist im Grenzverlauf zum Nachbarflurstück 70/1 im Erdgeschoss abgemauert und hat eine eigene Zugangstüre vom Hofraum.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus im östlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum in Hainburg, in Ortsrandlage. Die Lage ist geprägt durch den Flußlauf und die Grün-/Freiraumflächen (Mainaue) davor, aber auch durch die weithin sichtbaren Kühltürme und Schornsteine des Kraftwerks Staudinger in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden Mainseite. Im Hinblick auf die Lage, Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

Sachwertverfahren:

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

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Ein zweites Verfahren dient zur Plausibilitätsprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- 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

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

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

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

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

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 470,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Hainstadt, Böhnsgasse 12** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Hainburg
Gemarkung:	Hainstadt
Zonaler Bodenrichtwert:	470 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	7360002
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche

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 415 m²

Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen innerörtlichen Mischnutzungen.

Lagekriterien: Das Grundstück liegt in Ortsrandlage und ist nach Osten, zum Main und zum Kraftwert Staudinger ausgerichtet. Die Wohnlage ist hier aufgelockert. Im Vergleich zu den weiter innerörtlich gelegenen Grundstücken wird nach sachverständigem Ermessen die Lage im Durchschnitt als besser eingestuft und der Bodenwert um 5 % angepasst.

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,05

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
68	Hof- und Gebäudefläche, Böhngasse 12	470 €/m ²	1,05	415 m ²	204.802,50 €
Summe					205.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 25 Jahre.

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.12
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2 bis 3
NHK 2010:	714,55 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:

715,00 €/m² BGF

Ausstattungsmerkmal							Wägungsanteil
Typ: 1.12	Standard	1	2	3	4	5	
Außenwände		0	0	23	0	0	23
Dächer		0	5	10	0	0	15
Fenster u. Außentüren		0	4	7	0	0	11
Innenwände u. Türen		0	0	11	0	0	11
Deckenkonstruktion		0	0	11	0	0	11
Fußböden		0	1	4	0	0	5
Sanitär		0	0	6	3	0	9
Heizung		0	9	0	0	0	9
Tech. Einrichtungen		0	2	4	0	0	6
Kostenkennwert für Gebäudeart in €/m²		570	635	730	880	1100	
							€/m² BGF
Außenwände							167,9
Dächer							104,75
Fenster u. Außentüren							76,5
Innenwände u. Türen							80,3
Deckenkonstr./Treppen							80,3
Fußböden							35,55
Sanitär							70,2
Heizung							57,15
Tech. Einrichtungen							41,9
Kostenkennwert für Gebäudeart in €/m²		570	635	730	880	1100	714,55

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Garage rd.:

485,00 €/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 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren, liegt dieser gem. § 21 Abs. 3 ImmoWertV für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2022 bis 2023 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert in der Bodenrichtwertlage bei rd. 1,3 (Standardabweichung +/- 0,19). Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der Sachwertfaktor im Rahmen der Bandbreite mit 1,2 bemessen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im 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.

Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV

Unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, den energetischen Eigenschaften beim Bewertungsobjekt in Verbindung mit den rückläufigen Transaktionszahlen, die auch aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten feststellbar sind, wird der Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag in der Lage mit 10 % bemessen (Faktor 0,9 – Grundlage u.a.: Häuserpreisindex stat. Bundesamt).

Brutto-Grundfläche

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

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr

zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und -schäden

Abdichtungsarbeiten Eingangsvordach: 2.000,- €

Der Ansatz eines Werteeinflusses 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.

BoG Brandschutzauflagen Nebengebäude

Der Umstand wird in der Wertermittlung als besonderes Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Anteilige Kosten werden dabei fiktiv auf beide Anlieger aufgeteilt: Abschlag 3.000,- €

BoG Überbau, Garage – Abkauf Grundstücksfläche gem. § 915 BGB zzgl. Nebenkosten

Der Umstand wird in der Wertermittlung als besonderes Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Abschlag 3.000,- €

BoG Installierte Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des Gebäudes ist eine Photovoltaikanlage installiert, die nicht im Eigentum der eingetragenen Grundstückseigentümer steht. Gemäß Mitteilung beim Ortstermin wird die Dachfläche vermietet. Es werden auf der Grundlage einer mündlichen Vereinbarung pro Monat 35 € Miete für die Bereitstellung der Dachfläche vom Grundstückseigentümer vereinnahmt. Die Einspeisevergütung werde für die Betreiber der PV-Anlage noch bis Oktober 2026 gewährt. Der Umstand (Mieteinnahme) wird nicht werterhöhend berücksichtigt. Die jährlichen Mieteinnahmen summieren sich auf 420,- €. Unter Berücksichtigung von zu akzeptierenden Wartungs-/Reinigungsarbeiten und den Aufwendungen, die die Eigentümer selbst haben (zumindest ist eine Anwesenheit im Zuge von Wartungs- und Reinigungsarbeiten auf dem Dach erforderlich), ggf. erhöhten Gebäudeversicherungskosten und weiterer Risiken, die sich infolge der installierten PV Anlage ergeben (dies könnte z.B. auch eine verminderte Lebensdauer der Dacheindeckung oder Schäden im Zuge von Wartungs- und Reinigungsarbeiten sein), wird für diese Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich der Wertvorteil aus den Mieteinnahmen mit den Nachteilen (zu kapitalisierende Risikoabschläge und Kosten für Eigenaufwendungen des jeweiligen Grundstückseigentümers, die infolge des PV-Betriebs über die Nutzungsdauer zu berücksichtigen sind) ausgleicht.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für Wohnraum (EFH und Wohnungen) in der Lage im mittleren Bereich bei 9 – 13 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2024 (Datenauswertung 2016-2022) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die angepasste Vergleichsmiete für das Einfamilienwohnhaus zum Wertermittlungsstichtag rd. 11 €/m². Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten, IVD-Preisspiegel. Für die Ertragswertermittlung wird auf eine monatliche Pauschalmiete in Höhe von 1.500 €/Monat abgestellt.

Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, 1,4 % (Standardabweichung +/- 0,8).

Gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 1,7 %

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 (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 183

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
EFH	331	715	1.308,45	433.097	25/70	154.678 €
Garage	22	485	887,55	19.526	15/50	5.858 €
Gesamt						160.536 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum Stützwände, Vordach, Außentreppe, Terrasse, Geländer, Kachelofen					+	15.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	175.536 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	205.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	380.536 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,20
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	410.979 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV						
BoG Baumängel, Bauschäden					-	2.000 €
BoG Brandschutz, Überbau					-	6.000 €
Sachwert des Grundstücks rd.						403.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich, im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH	137	10,95	1.500,00	18.000,00 €
Summe				18.000,00 €
Rohertrag	31 (2) ImmoWertV			18.000,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
Verwaltung		(351 € + 46 €)	397 €	
Mietausfallwagnis		2 % vom Rohertrag rd.	360 €	
Instandhaltung		13,8 €/m ² Wohnfläche +104 €	1.995 €	
Gesamt			-	2.752,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	15.248,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,7 % von		205.000 €	-	3.485,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	11.763,00 €
Barwertfaktor § 34	25 Jahren Restnutzungsdauer		x	20,23
ImmoWertV	1,7 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	237.965 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	205.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	442.965 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	398.669 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	BoG Baumängel, Bauschäden		-	2.000 €
	BoG Brandschutz, Überbau		-	6.000 €
Ertragswert des Grundstücks rd.				391.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert 403.000,- €

Ertragswert 391.000,- €

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis.

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

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale und unter Berücksichtigung der Höhe des ermittelten vorläufigen Objektwerts als durchschnittlich bewertet.

Der Verkehrswert wird mit dem Hauptgewicht (Gewichtsverteilung ca. 70/30) am Sachwert mit rd. 400.000,- € bemessen.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 2.920 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 22,2	4,5 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 26,2	3,8 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 115), lag der mittlere Vergleichskaufpreis von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (Datenbasis aus 89 Verkaufsfällen bei einer mittleren Bodenrichtwertlage von 450 €/m²) bei 3.450 €/m² Wohnfläche (Grundstücksgröße im Durchschnitt 565 m², mittlere Restnutzungsdauer 31 Jahre). Unter Berücksichtigung der Übergröße und weiterer Anpassungen (RND) sowie dem Umstand, dass seit der Zinswende die Kaufpreise im durchschnittlich gefallen sind, ist der ermittelte Verkehrswert damit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt
Gemarkung Hainstadt
Lfd. Nr. 1, Flurstück 68

Grundbuch von Hainstadt, Blatt 5098
Flur 1
Gebäude- und Freifläche, Böhngasse 12, Größe 415 m²

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebauten Grundstücks in 63512 Hainburg, Böhngasse 12, wurde zum Stichtag 31.07.2024 ermittelt mit rd.

400.000,- €

in Worten: Vierhunderttausend Euro

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



Altheim, den 13.09.2024

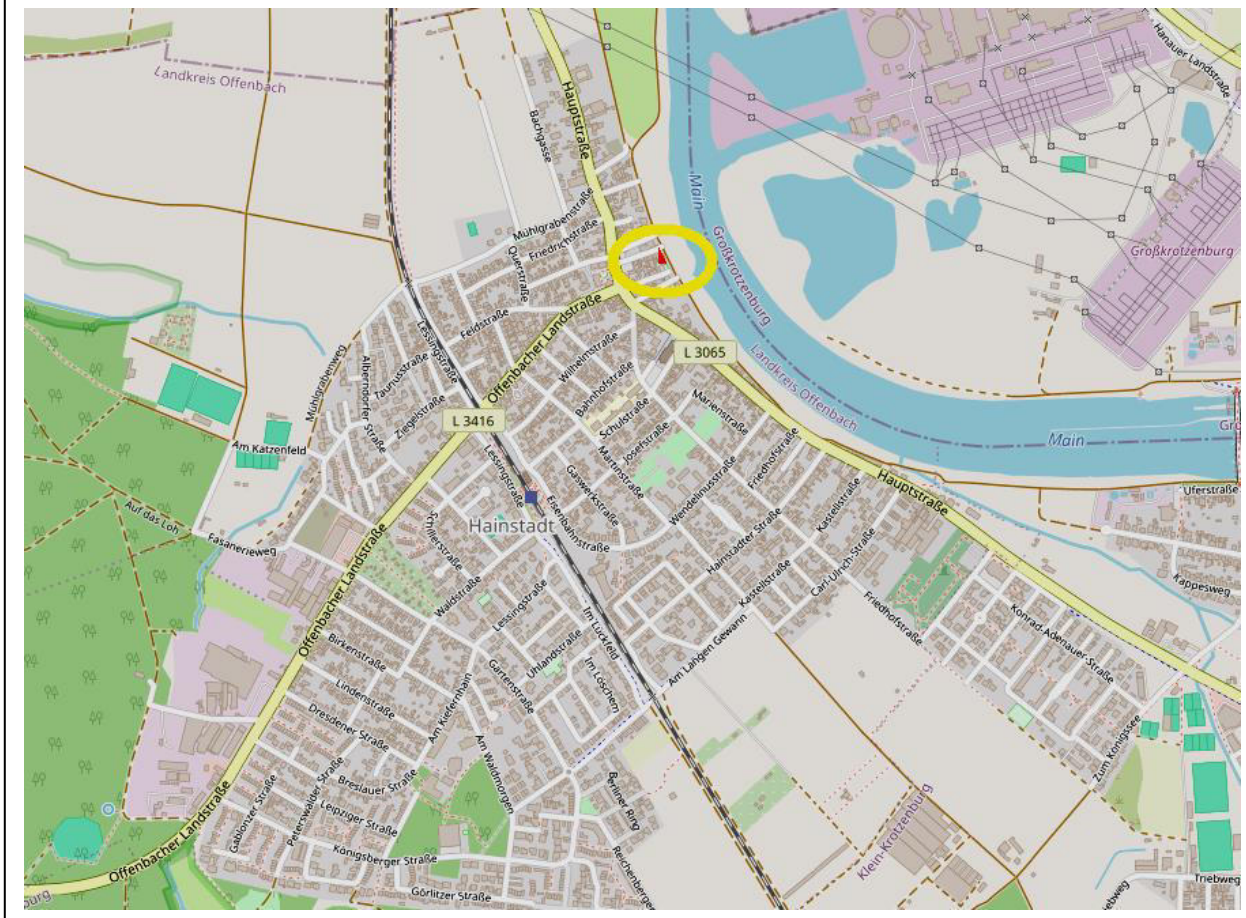
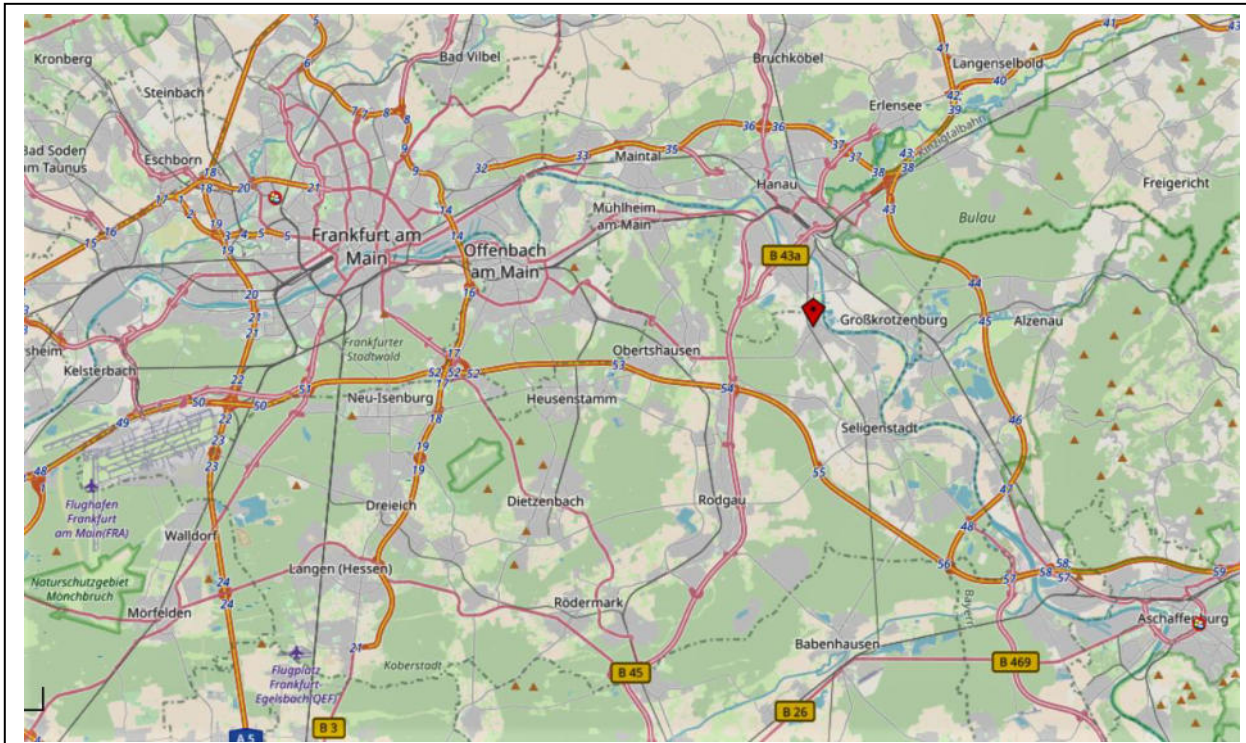
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

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



Amtsgericht Seligenstadt AZ 43 K 46/23
Bewertungsobjekt: Böhnsgasse 12, 63512 Hainburg

6.1 Liegenschaftskarte

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



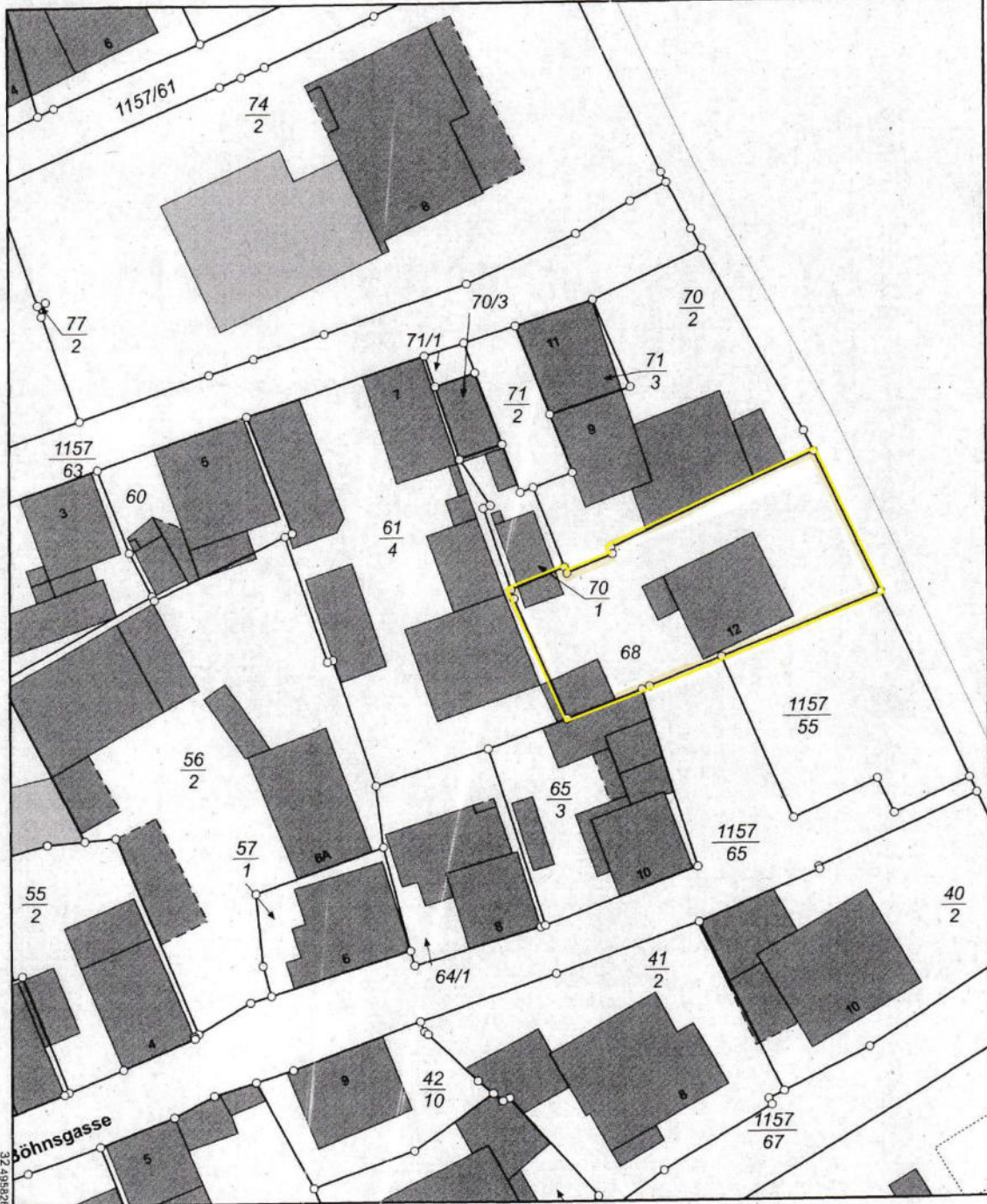
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 07.02.2024
Antrag: 202451864-1

Flurstück: 61/4
Flur: 1
Gemarkung: Hainstadt

Gemeinde: Hainburg
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

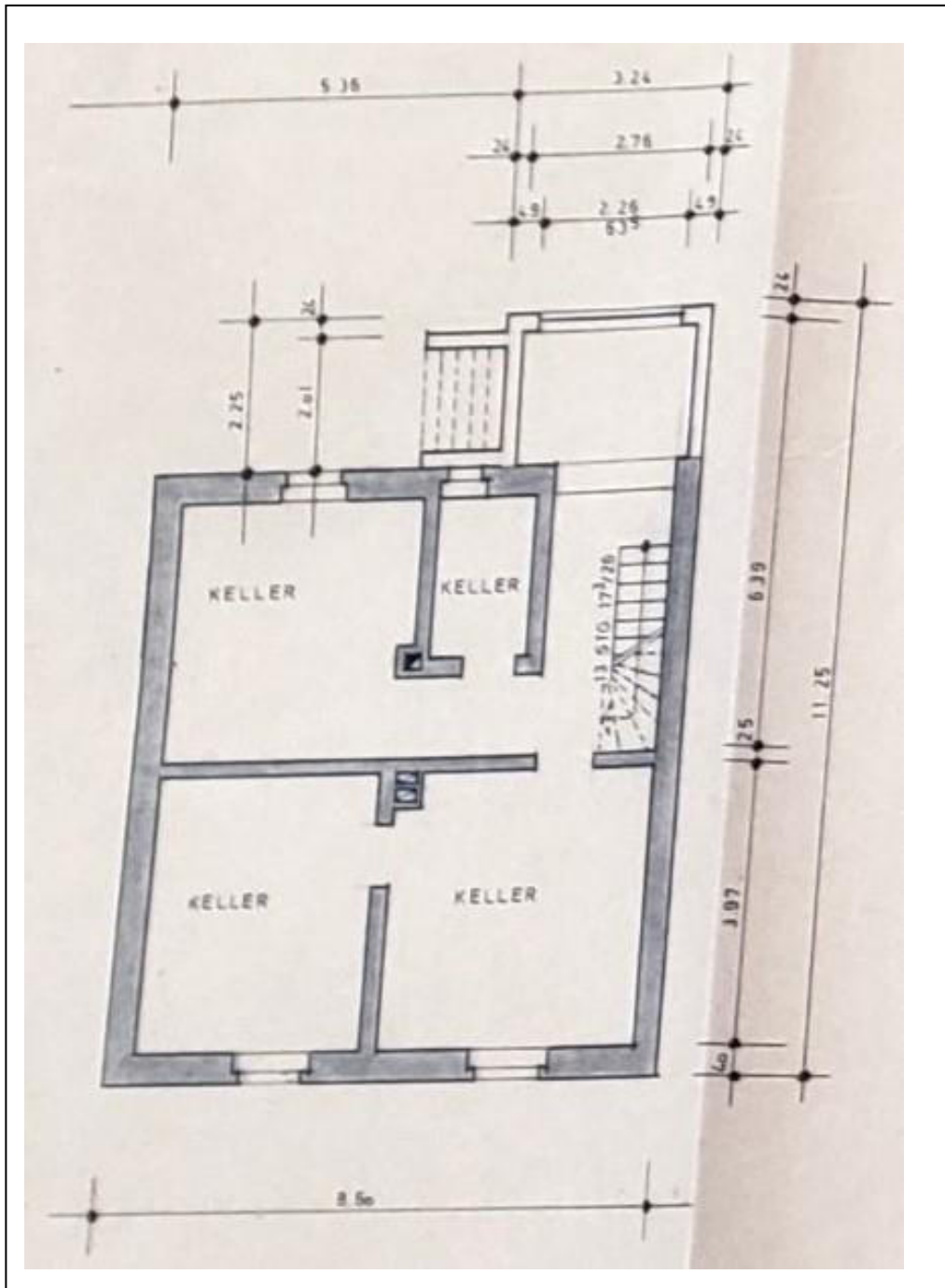


5547753

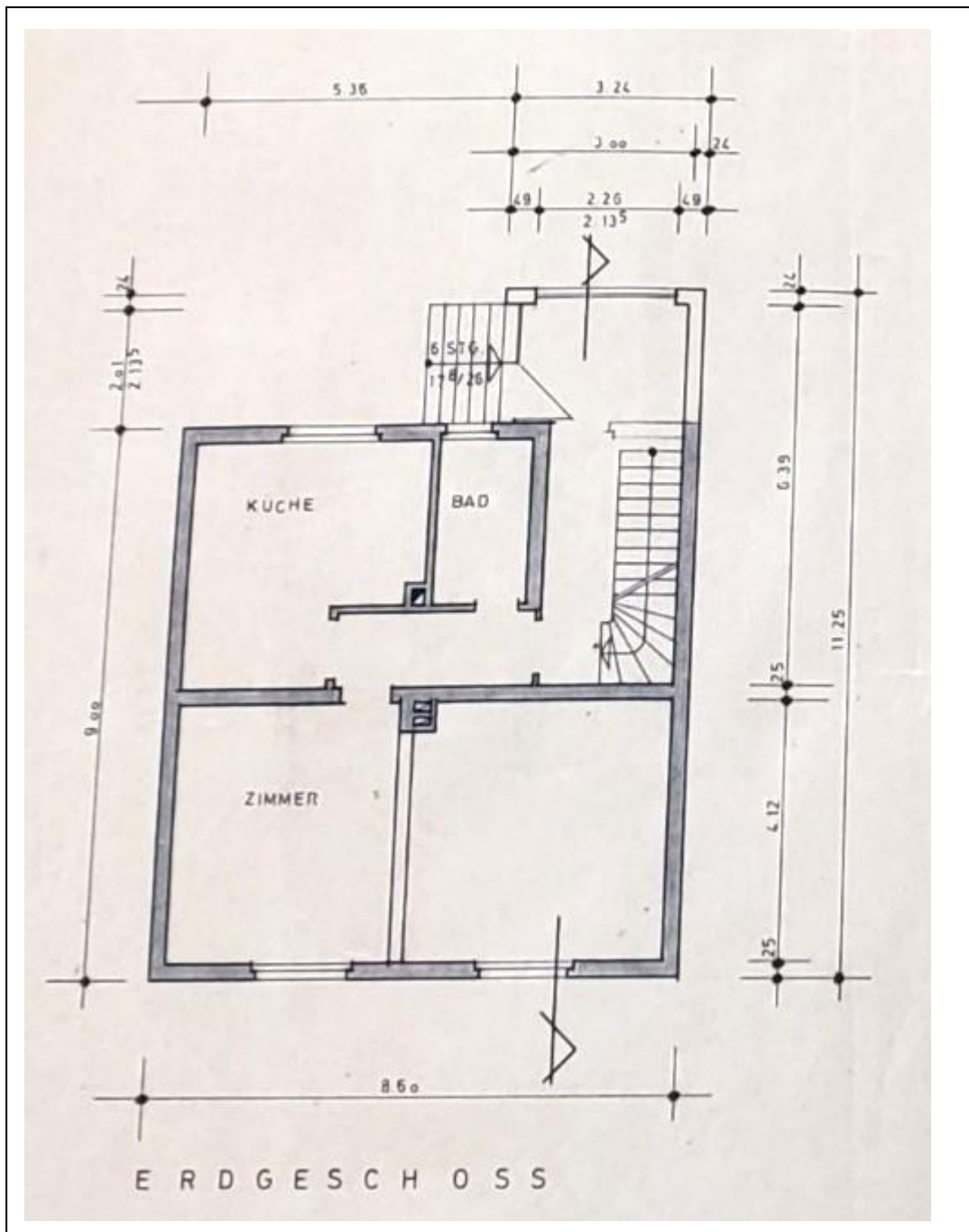
Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

6.2 Grundriss Kellergeschoss

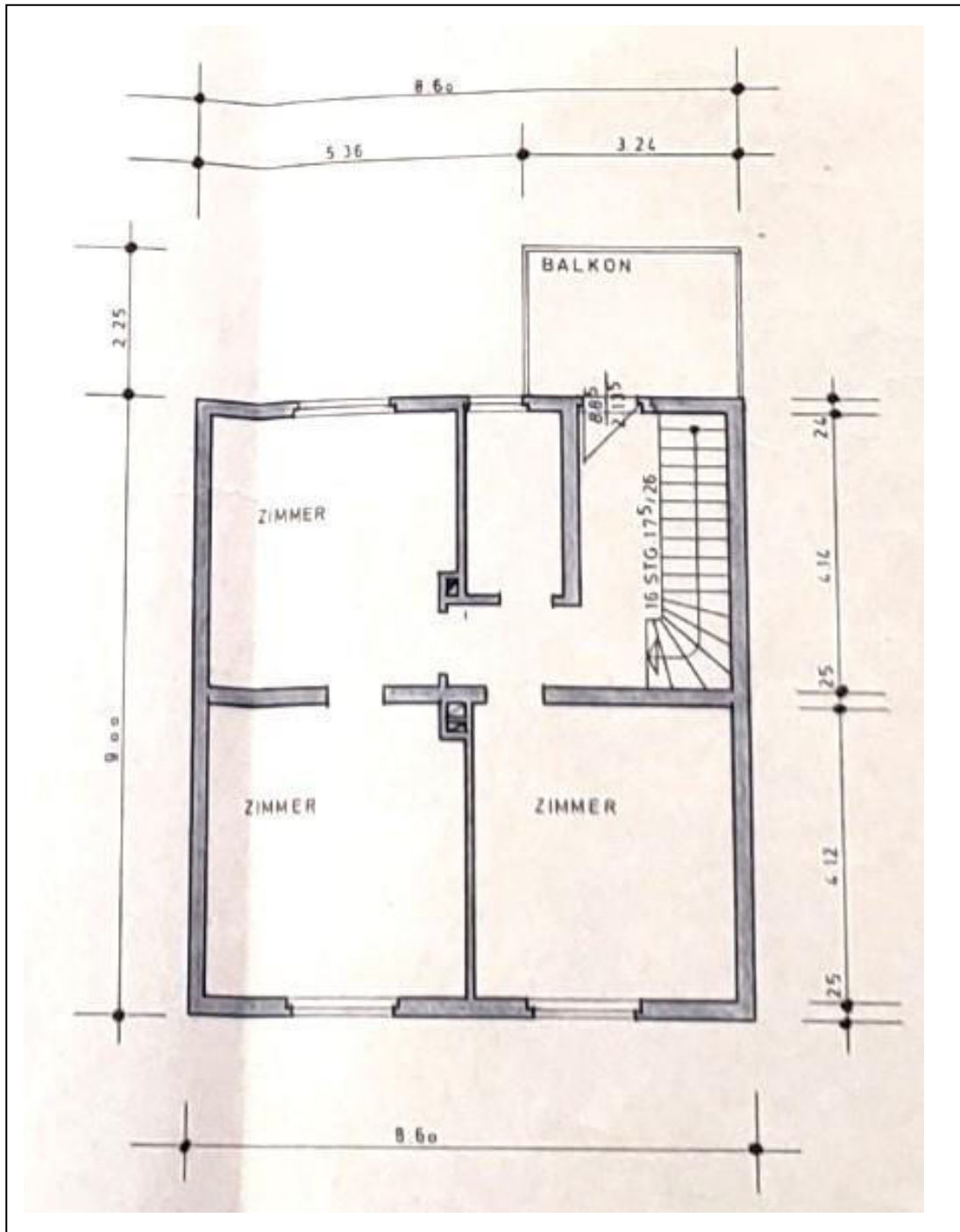
Nachfolgende Pläne wurden von Beteiligten in dem Verfahren bereitgestellt. Die digitalisierten/abgelichteten Planunterlagen sind verzerrt dargestellt und ohne Maßstab.



6.3 Grundriss Erdgeschoss



6.4 Grundriss Obergeschoss



6.5 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den bereitgestellten abgezeichneten Planunterlagen ermittelt. Die Ausführung weicht etwas ab. Die Pläne sind unvollständig vermasst. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
EFH					
Erdgeschoss					
Windfang	1	2,76	2,01	5,55	
Treppenhausflur	1	4,13	1,15	4,75	
Flur	1	2,70	1,18	3,19	
Bad	1	1,72	2,83	4,87	
Küche	1	3,71	4,13	15,32	
Wohn-/Esszimmer	1	8,10	4,25	34,43	
Terrasse, ca.	0,5			6,00	74,1
Obergeschoss					
Treppenhausflur	1	4,13	1,15	4,75	
Zimmer	1	2,76	2,01	5,55	
Flur	1	1,72	1,18	2,03	
Küche	1	3,99	4,13	16,48	
Schlafzimmer	1	3,99	4,25	16,96	
Schlafzimmer	1	3,99	4,25	16,96	62,72
Wohnfläche EG und OG					137

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

Geschoss		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Bereich a (m ²)
Grundrissebene	(+/-)					
Wohnhaus						
KG	+	1	9,05	8,65	78,28	78,28
EG	+	1	9,12	8,72	79,53	
EG	+	1	3,24	2,25	7,29	86,82
OG	+	1	9,12	8,72	79,53	
OG	+	1	3,24	2,25	7,29	86,82
DG	+	1	9,12	8,72	79,53	79,53
Summe BGF						331

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Süd



Foto 2

Ansicht Südost. Aufnahme vom Mainradweg



Foto 3

Ansicht West



Foto 4

Ansicht Hofraum mit
Garage und einem Ne-
bengebäude, das auf
zwei Grundstücke über-
baut (Grenzverlauf ca.
mit gelber Linie darge-
stellt)



Foto 5

Aussicht vom Wohnhaus nach Osten zum Main und Kraftwerk Staudinger mit zwei Kühltürmen. 1 Kühlturm wurde infolge von Umstrukturierungsmaßnahmen kürzlich niedergelegt



Anschläge: 65 Tsd.