



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Bleichstraße 8
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

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

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

BlueHill Estate Group | Bleichstraße 8 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Seligenstadt
Klein Welzheimer Straße 1
63500 Seligenstadt



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

43 K 48/23

Darmstadt, 23.07.2024

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Hainstadt, Blatt 4131
Gemarkung Hainstadt

Flur 7, Flurstück 27/9, Hof- und Gebäudefläche



Wertermittlungstichtag: 11.04.2024

Qualitätsstichtag: 11.04.2024

Verkehrswert: 550.000 €

Umfang: 60 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 1 von 3

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten	9
3. Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Lagebeschreibung	10
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Flächenermittlung	22
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	22
6.2 Wohn-/Nutzfläche	22
6.3 Maß der baulichen Nutzung	23
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	24
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	24
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	24
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	25
8. Wertermittlungsverfahren	26
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	26
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
9. Bodenwertermittlung	27
10. Sachwertermittlung	30
10.1 Modell des Gutachterausschusses	31
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	31
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
10.4 Berechnung	38
11. Vergleichswertverfahren	40
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	41
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	42
11.3 Berechnung	46
12. Würdigung	49
13. Wertung der Grunddienstbarkeit	50
14. Verkehrswert	51
15. Literaturverzeichnis	52
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	53
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten	57
Anlage 3: Liegenschaftskarte	59
Anlage 4: Nebenfragen	60

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Liegenschaft:	63512 Hainburg, Gartenstraße 75
Objektart:	Einfamilienhaus
Katasterangaben:	Grundbuch von Hainstadt Gemarkung Hainstadt Flur 7; Flurstück 27/9; Größe: 551 m ²
Wertermittlungsstichtag:	11.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1984 / 30 Jahre
Gebäudezustand:	Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich / Baujahresentsprechend
Modernisierungszustand:	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Vermietungszustand:	Eigennutzung
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 412 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 230 m ² Wohnfläche sowie 120 m ² Nutzfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebädefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
303.000 €	- 63.000 €	550.000 €	550.000 €	2.390 €/m ² 1.000 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus
Adresse:	Gartenstraße 75, 63512 Hainburg
Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt Klein Welzheimer Straße 1 63500 Seligenstadt
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	43 K 48/23
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Auftragsdatum:	05.03.2024
Wertermittlungsstichtag:	11.04.2024
Qualitätsstichtag:	11.04.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Seligenstadt vom 05.03.2024 Beschluss in der Zwangsversteigerungssache vom 05.03.2024 Grundbuchauszug vom 18.01.2024 (zuletzt geändert am 17.01.2024) Baulastenauskunft des Kreisausschusses Offenbach vom 15.02.2024 Grundrisse vom 01.09.1980 sowie vom 20.07.1980 Ansichten und Querschnitte vom 21.07.1980 sowie 01.09.1980 Exposé der Fa. BB Estates (ohne Datierung) Energieausweis der Fa. McEnergieausweis vom 05.08.2019 Schreiben des Amtsgerichtes Seligenstadt vom 11.07.2024 inkl. Schreiben vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks vom 08.07.2024. (Kaufvertrag und Auflassung vom 29.07.2019) Schreiben des Amtsgerichtes Seligenstadt vom 12.07.2024 und vom 28.06.2024
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Auskunft aus der Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 10.05.2024 Bodenrichtwertauskunft über das Geoportal Hessen vom 10.05.2024

Altlastenauskunft des Dezernats IV/Da 41.5 – Bodenschutz vom 14.05.2024

Immobilienmarktbericht Südhessen 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 (Vorabauszug); Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises vom 15.05.2024

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises vom 22.07.2024

Bebauungsplan der Gemeinde Hainstadt (Im Süden der Ortslage zwischen L 3416 und verlängerten Gartenstraße). Bearbeitet durch das Kreisbauamt Offenbach vom 24.06.1968

Zürs Hochwassergefährdung vom 10.05.2024

Starkregengefährdung vom 10.05.2024

Denkmalschutzauskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreis Offenbach vom 22.05.2024

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Hainburg vom 27.05.2024

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

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

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

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet
zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen
Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren,
Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10
ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

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

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt,
der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im
gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen
Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen
Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des
sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf
ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen
wäre.“

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

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

Urheberrecht:	Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
Datum der Ortsbesichtigung:	11.04.2024 (09:00 Uhr – 10:45 Uhr)
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt vollumfänglich besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Anonym (Miteigentümer/in) Herr Wahid Hossaini (Sachverständiger)
Allgemeine Anmerkungen:	<p>Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.</p> <p>Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.</p> <p>Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.</p> <p>Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle</p>

und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 18.01.2024, zuletzt geändert am 17.01.2024
Amtsgericht: Seligenstadt
Grundbuchbezirk: Hainstadt
Band: -
Grundbuchblatt: 4131
Gemarkung: Hainstadt

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
	1	7	27/9	Hof- und Gebäudefläche Gartenstraße 75	551 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym – zu 1/2 –
Anonym – zu 1/2 –

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 7: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:
Grunddienstbarkeit (Bebauungs- und Benutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 7 Flurstück 27/14 (Gemarkung Hainstadt Blatt 1871); gemäß Bewilligung vom 29.07.2019 (UR-Nr. 566/2019 Notar Carsten Wilke, Frankfurt am Main) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 08.08.2019.

Wertung: Durch die Grunddienstbarkeit wird die freie Nutzung des Grundstücks beeinflusst. Eine Berücksichtigung dieser Grunddienstbarkeit erfolgt im Abschnitt 13 dieses Gutachtens.

Lfd. Nr. 9: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Seligenstadt, 43 K 48/23); eingetragen am 17.01.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

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

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lagebeschreibung ^{1, 2, 3, 4, 5, 6}

3.1.1 Makrolage

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

¹ Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 03.05.2024

² HessenAgentur, Gemeindedatenblatt Hainburg, Abruf am 03.05.2024

³ Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 03.05.2024

⁴ Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 03.05.2024

⁵ Bundesagentur für Arbeit: Eckwerte Arbeitsmarkt, Abruf am 03.05.2024

⁶ Openstreetmap, Abruf am 03.05.2024



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser in offener sowie geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:
 Kindergarten in km: rd. 1,0 (Evangelische Kindertagesstätte „Am Kiefernhein“),
 Grundschule in km: rd. 1,0 (Johannes-Gutenberg-Schule),
 weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: rd. 8,0 (Franziskaner Gymnasium Kreuzburg gGmbH),
 weiterführenden Schule (Realschule) in km: rd. 5,0 (St. Josef-Schule),
 weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: rd. 6,0 (Eppsteinschule),
 Geschäften des täglichen Bedarfs in km: rd. 1,0 (REWE),
 größeren Einkaufszentrum in km: rd. 11,0 (Forum Hanau),
 Medizinischen Nahversorgung in km: rd. 1,0 (Facharztpraxis für Allgemeinmedizin),
 Klinikum in km: rd. 10,0 (Klinikum Hanau),
 ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: rd. 1,0 (Hainburg/Hainstadt Bahnhof),
 Stadtzentrum in km: rd. 1,0,
 Autobahnanschluss in km: rd. 1,0 (A3),
 ICE - Bahnhof in km: rd. 10,0 (Hanau),
 Flughafen in km: rd. 30,0 (Flughafen Frankfurt).

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Hainburg ist durch Naherholung geprägt. In rd. 500 m befindet sich fußläufig ein Wald und in rd. 1,5 km der Main.

Die Stadt Hainburg bietet ebenso ein umfangreiches Freizeitangebot mit Badesee, Bikepark, Spielplätzen etc.

Hainburg verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich in Hanau und Seligenstadt.

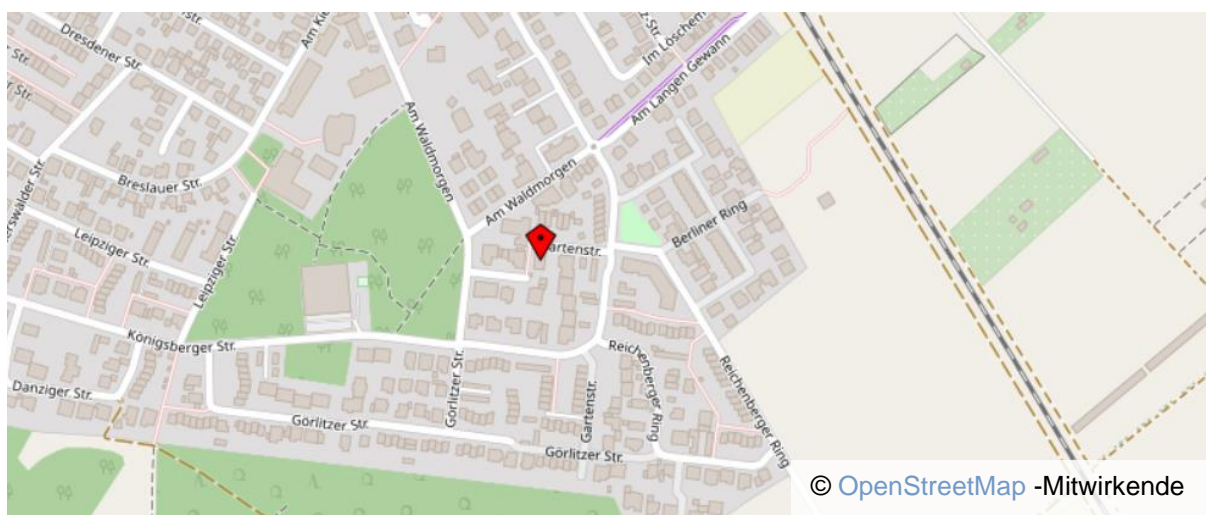
Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Gartenstraße“, die unterdurchschnittlich stark befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 03.05.2024) in einem Ausmaß zwischen 55-59 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

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

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem weitgehend unterdurchschnittlichen Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: durchschnittlich bis gut

Infrastruktur: durchschnittlich bis gut

Wohnlage: durchschnittlich bis gut

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: ebenerdig

Grundstücksgröße: 551 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: rechteckig

Grundstückstiefe / Straßenfront: ca. 28 m / ca. 20 m

Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung.
Ausrichtung:	Nach Süden (ausgehend von der Gartenstraße)

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der Straße "Gartenstraße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Gartenstraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Wohnstraße, Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand, Fahrbahn mit Betonverbundpflaster, ein Gehweg ist in der Straßeneinfahrt zweiseitig ausgebildet, unmittelbar vor dem Objekt jedoch nicht, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Versorgung- und Abwasser (Annahme):	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss, Telekommunikation (Telefon/Internet), Kein Erdgasanschluss, Anschluss an zentralen Abwassersammler, Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

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

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

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

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

Bodenverhältnisse

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

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

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

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

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten

auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

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

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 24.06.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Süden der Ortslage zwischen L 3416 und verlängerten Gartenstraße". Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Art der Baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet (WR)
Bauweise:	geschlossene Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	IV
GFZ:	0,3
GRZ:	1,0

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

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

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Hainburg vom 27.05.2024, sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

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

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

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

Denkmalschutz

Eine Abfrage über die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreis Offenbach am 22.05.2024 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Kreisausschusses Offenbach vom 15.02.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

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

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	<p>Die zu bewertende Immobilie ist zum Teil eigengenutzt (Miteigentümer/in) und zum anderen Teil durch Familienangehörige genutzt. Gemäß Aussage beim Ortstermin liegt keine vertragliche Vereinbarung vor.</p> <p>Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.</p>
Miet- und Pachtverträge:	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Unter-/Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	1984
Konstruktionsart / Bauweise:	Holzständerbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	UG: Flur, Heizungsraum, Waschraum, Wellness-Raum mit Pool/Sauna sowie Dusche, Aufenthaltsraum, Carport inklusive Garage mit angrenzendem Geräteraum EG: Eingangsbereich (Flur), offener Wohn- / Essbereich, Garderobe, Badezimmer, (Schlaf-) Zimmer, Büro, Küche, Wintergarten, Terrasse DG: (Schlaf-) Zimmer, Bad, Wohnzimmer, (Spitzboden-) Zimmer, Balkon / Loggia, Spitzboden: Lager-/Arbeitsfläche Belichtung / Besonnung gut Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich Grundrissgestaltung zweckmäßig und zeitgemäß
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller / UG:	nahezu vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Fensterbandfassade

	Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Sparrendach Dacheindeckung aus Pfannen und Ziegeln Dämmung vorhanden
Wände:	Außenwände – Holzständerwerk Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung Wandbelag – Tapete sowie Fliesen in der Küche und den Bädern
Geschossdecken:	Tlw. Holzbalkendecke Deckenhöhen ca. 2,50 m (EG), ca. 2,50 m (DG), ca. 2,30 m (UG), Deckenbelag: Tapete sowie teils Holzverkleidung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Jahr: 1980 (UG), Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Jahr: 1980 (EG), Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Jahr: 1980 (DG) sowie 2 Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (zweifach), welche Aussage gemäß vor ca. 5 Jahren verbaut wurden. keine Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit Isolierverglasung, Innentüren aus Holz
Innentreppen:	Holzterasse mit Tritt- und Setzstufen mit Holzhandlauf vom EG ins DG Steilleiter aus Holz zum Spitzboden Treppe aus Mosaiksteinen / Fliesen mit Holzhandlauf vom EG ins UG
Fußböden:	UG: Fliesen, EG: Vinyl-Boden, Fliesen, DG: Laminat, Fliesen
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Elektroinstallationen:	standard- und zeitgemäße Ausstattung, Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich
Sanitärinstallationen:	gehobene Ausstattung, Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (Tageslichtbad), Gäste-WC nicht vorhanden
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung: über Durchlauferhitzer, Fußbodenheizung vorhanden
Sonstige Anlagen:	Zwei Kamine sowie zwei nicht funktionsfähige Klimaanlage
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für

einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor. Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 04.08.2029. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt demnach bei 165,6 kWh/(m²·a), der Endenergiebedarf bei 92 kWh/(m²·a). Der Endenergieverbrauch liegt damit im Bereich „energetisch gut modernisiert“.

Bei Bestandsgebäuden sind gemäß GEG beispielsweise zu berücksichtigen:

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

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

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

Besondere Bauteile/Anlagen: Balkon-Loggia, Terrasse, Wintergarten, Sauna, Pool, Carport, Garage inkl. Geräteraum, Kamin, Klimaanlage

Modernisierungen: Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: Erneuerung der Decke im DG, Erneuerung der Bäder, Erneuerung der Böden, Erneuerung der Küchen

Außenanlagen:

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

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zugang, Zufahrt ist befestigt mit Betonsteinpflaster
- Terrasse befestigt mit Betonsteinpflaster
- befestigter Stellplatz für PKW im Freien
- Einfriedung straßenseitig: Holzzaun
- Einfriedung rückseitig: Metallzaun
- Außenwasseranschluss (Zisterne für Gartenbewässerung),
- Außenstromanschluss,
- Carport,
- Garage.

Wesentliche sonstige Anlagen sind:

- Gartenanlage mit Rasenfläche,
- Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang,
- Pflanzbeete mit bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern.

Baumängel / Bauschäden:

Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:

UG:

- Leckage / Undichtigkeiten des Bodens im Pool,
- Defekter Regler und Stromkasten (Pool),
- Defekte Toilette,
- Aufgequollener Putz im Duschbereich (Ursache unbekannt),
- Nicht funktionsfähige Sauna,
- Seit Jahren nicht durchgeführte Instandhaltung / Wartung der Pumpe (Pool),
- Diverse Putzabplatzungen sowie Schäden an den Treppen zum Keller,
- Korrodierte Wasserleitungsstränge (< 1,0 m),
- Diverse Schimmelbildungen an den Sockelleisten,
- Wartungsbedürftige Elektroleitungen (Sicherungen fliegen bei Starkregen raus).

EG:

- Undichtes Dach im Wintergarten,
- beide vorhandenen Klimaanlage sind nicht funktionstüchtig.

DG:

- Risse an der Deckenverkleidung,
- Risse an den Fensterrahmen.

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

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

Hausschwamm:

Auf Basis im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Eindrücke besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Beurteilung des baulichen Zustands:

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

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht erfolgten energetischen Sanierungen – als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. in Auszügen zur Verfügung gestellt werden.

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

Garage:

Baujahr:	1984
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	Flachdach
Tor / Tür / Fenster:	elektrisches Rolltor (jedoch nicht funktionsfähig), Tür und Fenster nicht vorhanden
Boden:	Beton
Ausstattung:	keine Besonderheiten
Beurteilung des Zustands:	mittlerer Zustand

Zubehör:

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

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

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 412 m². Siehe auch Anlage Grundriss.

Wohnhaus

UG:	rd. 127 m ² BGF
EG:	rd. 155 m ² BGF
DG:	<u>rd. 130 m² BGF</u>
	rd. 412 m ² BGF

<u>Garage</u>	rd. 21 m ² BGF
---------------	---------------------------

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Anhand der bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen (u.a. Exposé) wurden die seitens des Eigentümers bereitgestellten Wohn- / Nutzflächenangaben mittels der sich ergebenden Miet- / Nutzflächenfaktoren grob plausibilisiert. Somit ergeben sich folgende Wohn-/Nutzflächengrößen:

Wohnhaus

UG:	rd. 120 m ² NF
EG:	rd. 120 m ² WF
DG:	<u>rd. 110 m² WF</u>
	rd. 230 m ² WF
	rd. 120 m ² NF

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 285 m² ergeben sich die Wohnflächenfaktoren zu rd. 0,81, welche unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes als plausibel erscheinen.

Hinweis/Klarstellung:

Hinsichtlich der vorliegenden Grundrisse wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung Abweichungen die Raumaufteilung betreffend festgestellt. Diese betreffen u.a. die Terrassenfläche im EG, die Fläche des Wintergartens im EG sowie die Fläche des Spitzbodens. Darüber hinaus wurden keine wesentlichen Abweichungen zu den bereitgestellten Wohn-/Nutzflächen festgestellt. Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für eine Vermietung, Erstellung von Mietverträgen sowie Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen NutzungGeschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: § 2 Abs. 5 HBO

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“

Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)				→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe: rd. 2,50 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss*	Tats. Höhe: rd. 2,50 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
				∑:	2 Vollgeschosse

*(Nicht ¾ des darunter liegenden Geschosses)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	143 m ²			
Grundstücksfläche	551 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	143 m ²	/	551 m ²	→ 0,26

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	285 m ²			
Grundstücksfläche	551 m ²			
Geschossflächenzahl (GFZ)	285 m ²	/	551 m ²	→ 0,51

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8,9}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

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

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

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

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

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

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

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

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2023

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand April 2024

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand März 2024

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2024

⁵ ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 06. März 2024

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2024

⁷ Colliers, City Survey Q1 2024

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2024

⁹ Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 sowie 2024

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

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

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

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

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

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

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für den Landkreis Offenbach zeigt eine moderate Entwicklung in den letzten Jahren. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Offenbach registrierten Kaufverträge stieg von 2014 bis 2019 (von rd. 3.500 auf rd. 4.000), jedoch sanken diese von 2019 bis 2023 (von rd. 4.000 auf rd. 2.400). Die durchschnittlichen Kaufpreise zeigen bis zum Jahr 2022 eine überwiegend steigende Tendenz (bis max. 21,5 % Steigerung gegenüber dem jeweiligen Vorjahr). Im Jahr 2023 konnte erstmals ein Rückgang der Preisentwicklung im Landkreis Offenbach festgestellt werden (bis zu - 10,7 % gegenüber dem Vorjahr). Auf diversen Online-Portale bestehen aktuell mehrere Angebote für vergleichbare Immobilien im Umkreis von 10 km zum Abrufdatum 15.05.2024.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

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

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

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzuelle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Vergleichswertverfahren ergänzend Anwendung.

9. Bodenwertermittlung

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

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

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 3) zum Stichtag 01.01.2022 bei 500 €/m².

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

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	400 m ²

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2022	500 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	11.04.2024	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	10%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits mehr als 2 Jahre zurück. Bodenpreisindizes zwecks konjunktureller Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wurden seitens des Gutachterausschusses für den Kreis Offenbach im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 (Vorabauszug) nicht veröffentlicht. Hilfsweise wird im Rahmen der Wertermittlung auf die Kennzahlen aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 zurückgegriffen, welcher Baupreisindizes bis zum Jahr 2022 veröffentlicht. Der Index zeigt dabei für den Zeitraum zwischen 2016 und 2022 eine Steigerung von durchschnittlich + 12,35 % p. a. (zwischen 2020 und 2022 von knapp + 20,0 % p. a.). Im Rahmen der Wertermittlung wird, vor dem Hintergrund der Marktschwankungen in den letzten zwei Jahren, die vor allem durch die verschärften Finanzierungsbedingungen bei Immobilieninvestitionen hervorgerufen sind, eine zeitliche Fortschreibung des Richtwertes i. H. v. + 10 % vorgenommen. Dies entspricht ebenso den

Bodenrichtwert, der zum Stichtag 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone in der das Wertermittlungsobjekt liegt, veröffentlicht wurde. Demnach beträgt der Bodenrichtwert 550,00 (€/m²).

Im vorliegenden Fall hat das zu bewertende Grundstück eine Fläche von 551 m². Im Hinblick auf die Eintragung im Grundbuch, Abt. II Lfd. Nr. 7 in Verbindung mit der Bewilligung/Kaufvertrag vom 29.07.2019, besteht eine Grunddienstbarkeit (Benutzungs- und Bebauungsrecht). Die Grunddienstbarkeit betrifft einen Grundstücksflächenanteil von 18 m². Dieser Grundstücksflächenanteil wird im Rahmen dieses Gutachtens im Abschnitt 13 berücksichtigt.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	400 m ²	551 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	GRZ 0,26 GFZ 0,51	1,00
Sonstiges:	-		1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			550,00

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

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

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

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

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

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

Das Wertermittlungsgrundstück weicht von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstückes ab. Im Zuge der Wertermittlung wird auf die vom zuständigen GAA für den Landkreis Offenbach abgeleiteten Umrechnungsfaktoren zurückgegriffen. Der Anpassungsfaktor beläuft sich auf 1,00.

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

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

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

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

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr.27/9	Baureifes Land	551	Ja	550,00	303.050 €

Bodenwert	(gesamt):	303.050 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	303.000 €

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 550 €/m² übernommen. Im Übrigen wird im Rahmen dieser Wertermittlung der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 55 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

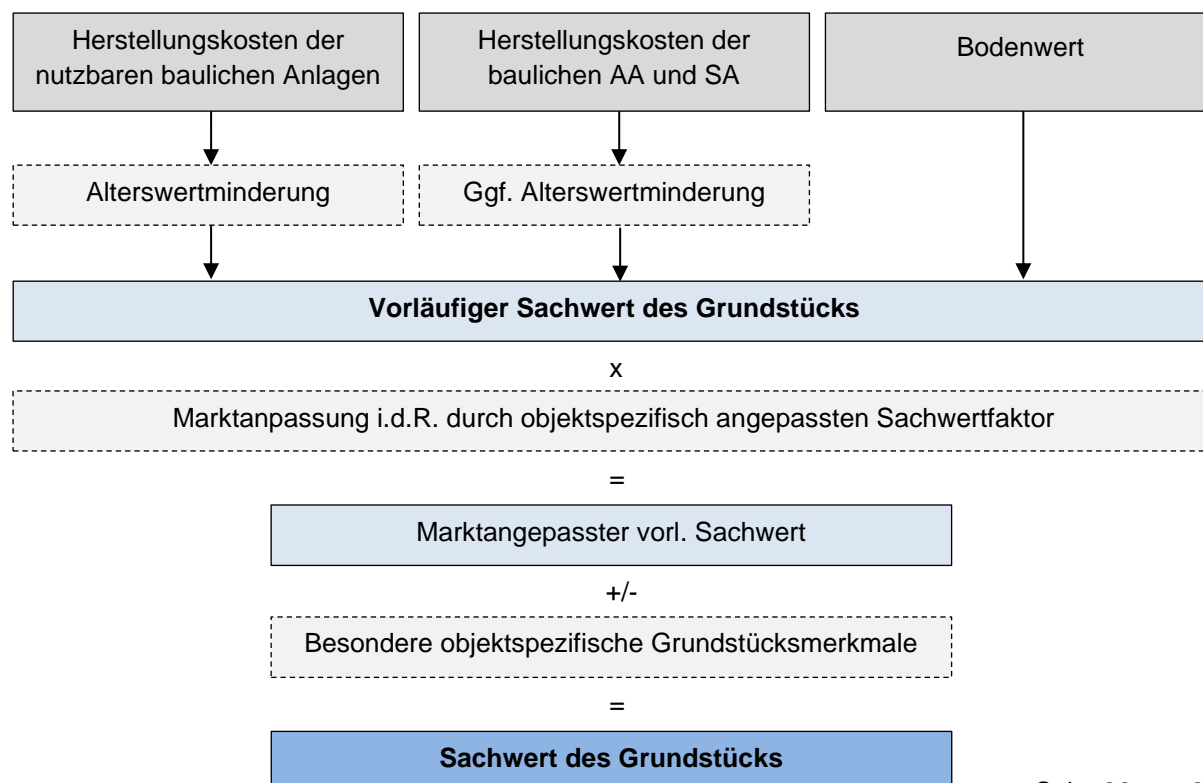
10. Sachwertermittlung

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

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

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

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

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

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

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

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

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 412 m² (vgl. Punkt 6.1).

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

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

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

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 770 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.01, Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Der Spitzboden des zu bewertenden Objektes wurde als eine zusätzliche Ebene im Dachgeschoss ausgebaut (Lager-/Arbeitsfläche, ohne Sanitäreinrichtung, Küche etc.). Daher wird seitens des Sachverständigen im Einklang mit der Sachwertrichtlinie sowie aufgrund der Flächengröße und der Nutzbarkeit, ein Aufschlag von 5 % als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses wie folgt:

Typ 1.01 Freistehendes EFH/ZFH								
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m ² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m ²)	655	725	835	1.005	1.260			
Außenwände:	0,5	0,5				23%	159	0,35
Dach:	0,5	0,5				15%	104	0,23
Fenster und Außentüren:		0,5	0,5			11%	86	0,28
Innenwände und -türen:		1				11%	80	0,22
Deckenkonstrukt. u. Treppen:	0,5	0,5				11%	76	0,17
Fußböden:			1			5%	42	0,15
Sanitäreinrichtungen:			0,5	0,5		9%	83	0,32
Heizung:	0,5	0,5				9%	62	0,14
Sonstige techn. Ausstattung:	0,5	0,5				6%	41	0,09
Standardstufengewichtet:							732	1,92
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						1,05		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	770	

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

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

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, **wertbeeinflussenden Bauteile** werden separat berücksichtigt, siehe 10.2.1. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	
Balkon-Loggia (DG)	7.000 €
Terrasse (EG)	3.000 €
Kamine (EG und DG)	4.000 €

Carport	5.000 €
Sauna (UG)	3.000 €
Pool (UG)	30.000 €
Gesamt	52.000 €

Außenanlagen

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

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

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

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

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

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

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

Unter Beachtung der in der nahen Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 3 Modernisierungspunkten erreicht, welche gemäß Sachwertrichtlinie mit „nicht modernisiert“ bis „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ einzustufen ist. Diese Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme:	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	1,5
Modernisierung des Innenausbau:	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0
Gesamt	20	3

Modernisierungsgrad

<= 1 Punkt	Nicht modernisiert
4 Punkte	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	Mittlere Modernisierungsgrad
13 Punkte	Überwiegend modernisiert
>= 18 Punkte	Umfassend modernisiert

Unter Zugrundelegung vorgenannter Informationen (Baujahr 1984, geringfügige Modernisierungen) und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,43$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 57 %.

10.2.4 Marktanpassung

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

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

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Bodenrichtwertbereich 500 – 599 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 584.000 € liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei rd. 1,09 (interpoliert).

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich zwischen 500 – 599 €/m² sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 499.000 €
- Grundstücksgröße: 525 m²
- Bodenrichtwert: 560 €/m²
- Restnutzungsdauer: 30 Jahre
- Standardstufe: 2,5
- BGF: 340 m²
- Wohnfläche: 155 m²
- Bodenwertanteil: 51 %
- Gebäudefaktor: 3.920 €/m² (1.770 – 6.300 €/m²)

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gemäß § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen / Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des Sachwertes

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

Lage

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

Gebäudestandard

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

Restnutzungsdauer

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

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

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

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

Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass zum Wertermittlungstichtag – bedingt durch eine auf gestiegene Zinsen und hohe Baukosten zurückzuführende stark zurückgegangene

Erschwinglichkeit von Immobilien – die Nachfrage nachgegeben hat und dahingehend ein Käufermarkt vorherrscht. Dieser Umstand ist ebenfalls im Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 584.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt, der speziellen Grundstückssituation sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,05 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind, um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Bei der Bemessung der Wertminderung stellt sich eine Unterscheidung nach nicht disponiblen (unabweisbar, sprich unverzüglich zu beseitigen aus wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Gründen) und disponiblen (nicht zwingend erforderlich) Instandsetzungskosten zum Qualitätsstichtag als zweckmäßig dar.

Die im Rahmen der Behebung von Baumängeln/Bauschäden/Instandsetzungsbedarf gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen werden im Berechnungsgang in der Höhe in Abschlag gebracht, welche dem Wertersatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Dabei erfolgt der Ansatz – zur Vermeidung einer Doppelerfassung – teilweise unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes.

Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden/Instandsetzungsbedarf sind keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Bei der Höhe des Abschlags wegen Instandsetzungsrückstau ist hinsichtlich der Lage der Immobilie, des Gebäudetyps, der Schadenart sowie des Baujahres zu unterscheiden.

Wertabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit $\pm 30\%$) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der Bauteilmethode).

Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Bauschäden aufgrund der bestehenden Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude (der Wertminderungsabschlag kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers) mit den alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Darüber hinaus kann nach sachverständiger Einschätzung eine Anpassung an den Markt vorgenommen werden.

Baumängel / Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (iii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Generell ist der Zustand der Bebauung im Wesentlichen über die Alterswertminderung bzw. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgedeckt. Ein darüberhinausgehender Wertabschlag für noch ausstehende Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen für Instandhaltungsrückstau wird aufgrund der unter Punkt 5.2 bereits beschriebenen Baumängel / Bauschäden in Ansatz gebracht.

Wertung:

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt die Berücksichtigung von Instandhaltungsrückstau i. H. v. rd. - 63.000 €. Dieser Betrag ergibt sich wie folgt:

Bauschäden / Baumängel	
Erneuerung der Sicherungen (EG), rd.	2.000 €
Sanierung des Pools (UG), rd.	20.000 €
Sanierung / Instandsetzung der Sauna, Dusche und WC (UG), rd.	12.000 €
Reparatur/Erneuerung der Fußbodenheizung (EG und DG), rd.	15.000 €
Beseitigung der Risschäden an den Fenstern (DG), rd.	2.000 €
Schimmelbeseitigung (UG), rd.	4.000 €
Austausch der korrodierten Leitung (UG), rd.	2.000 €
Ausbesserung Außentreppe (Hauseingang), rd.	3.000 €
Abdichtung des Daches im Wintergarten, rd.	3.000 €
Gesamt	63.000 €

Im Rahmen der Wertermittlung wird explizit darauf hingewiesen, dass die angesetzten Werte nur auf Basis der Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung ohne jegliche differenzierten Bestandsaufnahmen, Prüfungen, Planungen oder detaillierten Kostenschätzungen angesetzt werden. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass Baukosten regional schwanken. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

10.4 Berechnung

Objektdaten

Objektart:	
Bruttogrundfläche Wohnhaus	rd. 412 m ²
Bruttogrundfläche Garage	rd. 21 m ²

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010):	1.01 Freistehendes EFH/ZFH
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Standardstufe	1,92
EFH:	3,00
Standardstufe	3,00
Garage:	3,00

Kostenkennwert

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:	770 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen:	245 €/m ² BGF

Baupreisindex (2010 = 100):	100,0
Baupreisindex (Stand: Q1 2024):	181,2

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:	1.395 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst:	444 €/m ² BGF

Herstellungskosten

Wohnhaus:	412 m ² BGF x	1.395 €/m ² BGF =	574.740 €
Garage:	21 m ² BGF x	444 €/m ² BGF =	9.324 €
Sonstige Bauteile:			52.000 €
Gesamt			636.064 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Abzgl. Alterswertminderung

Reales Baujahr:	1984	
Fiktives Baujahr:	1984	
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	30 Jahre	
Fiktives Alter:	40 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,43; Alterswertminderung (linear):	57%	-363.465 €

Sachwert der baulichen Anlagen **272.599 €**

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen 3% **8.178 €**

Bodenwert, rd.:	303.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	272.599 €
Außenanlagen:	8.178 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	rd. 584.000 €

Sachwert			
Marktangepasster vorl. Sachwert:	1,05 x	584.000 € =	613.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-63.000
Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen			-63.000
Sachwert:		rd.	550.000 €

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 2.390 €/m² Wohnfläche, rd. 1.570 €/m² Wohn- und Nutzfläche bzw. rd. 1.000 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 55 %.

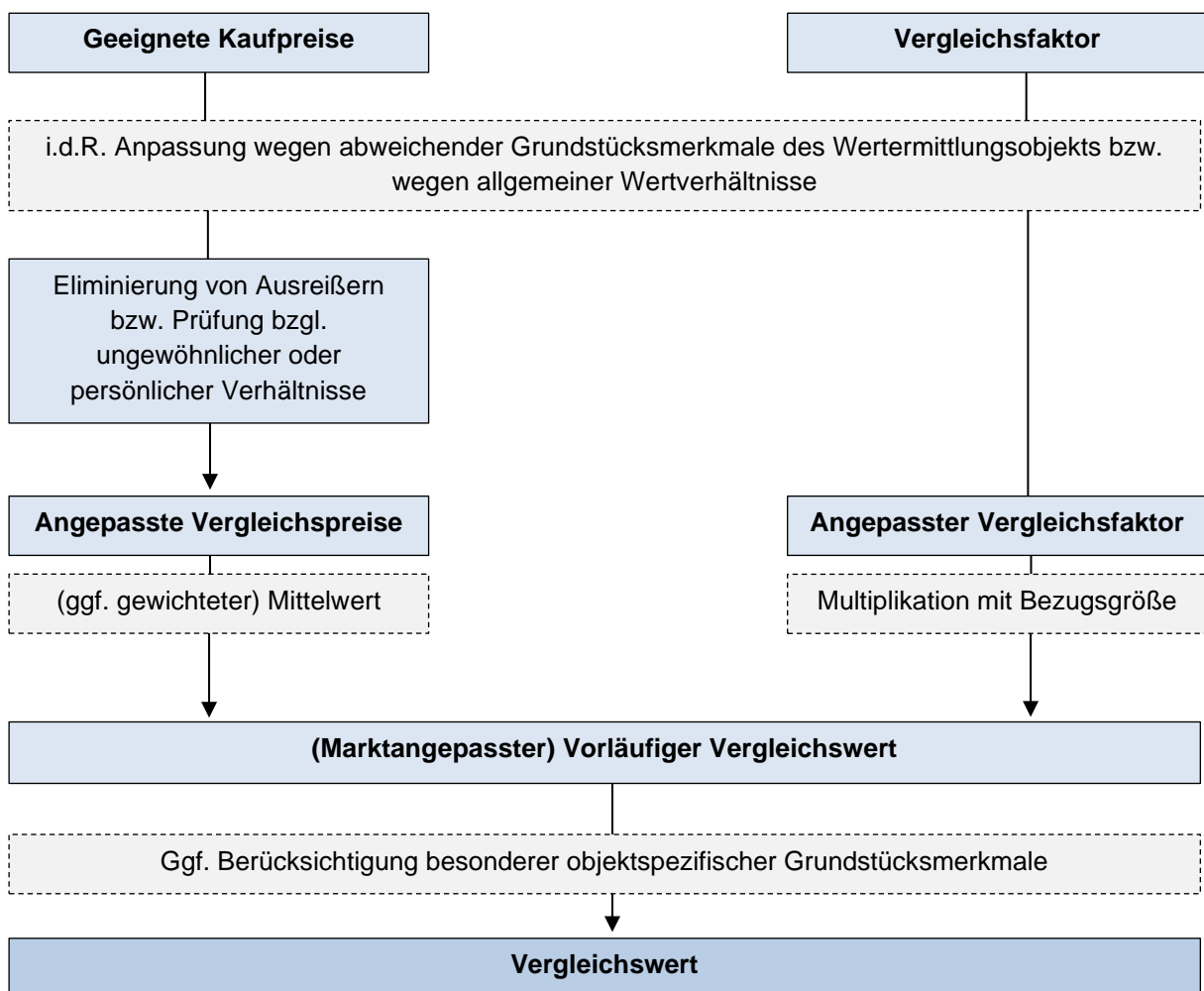
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – mittelfristige wirtschaftliche Restnutzungsdauer, mittlere bis unterdurchschnittliche Ausstattung – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

11. Vergleichswertverfahren

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

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

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



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

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

Seitens des Gutachterausschusses des Bereichs der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden insgesamt 12 Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	Alle
Standardstufe:	Zwischen 2,0 und 3,1
Kaufzeitraum:	2019 bis 2023
Baujahr:	1970 bis 1990
Gebiet:	Gesamte Gemeinde
Gebäudetyp:	Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus
Gebäudestellung:	Freistehend / Einzelhaus

Die Stichprobe umfasst insgesamt 12 Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 13.05.2019 und dem 08.05.2023 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche m ²	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche m ²	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche
1	Anonym	2019	310 €/m ²	452	1980	EFH	-	-	280.000 €	-	619 €/m ²
2	Anonym	2019	300 €/m ²	1.413	1979	EFH	-	-	777.000 €	-	550 €/m ²
3	Anonym	2019	310 €/m ²	606	1975	EFH	2,3	170	485.000 €	2.853 €/m ²	800 €/m ²
4	Anonym	2020	400 €/m ²	535	1985	EFH	2	185	600.000 €	3.243 €/m ²	1.121 €/m ²
5	Anonym	2020	400 €/m ²	1.301	1972	EFH	3,1	275	780.000 €	2.836 €/m ²	600 €/m ²
6	Anonym	2021	400 €/m ²	540	1983	EFH	2,4	130	615.000 €	4.731 €/m ²	1.139 €/m ²
7	Anonym	2022	500 €/m ²	560	1979	EFH	2,4	155	609.000 €	3.929 €/m ²	1.088 €/m ²
8	Anonym	2022	360 €/m ²	564	1981	EFH	2,4	135	390.000 €	2.889 €/m ²	691 €/m ²
9	Anonym	2021	400 €/m ²	662	1978	EFH	2,4	188	500.000 €	2.660 €/m ²	755 €/m ²
10	Anonym	2022	440 €/m ²	459	1971	ZFH	2,5	289	640.500 €	2.216 €/m ²	1.395 €/m ²
11	Anonym	2022	500 €/m ²	3.229	1989	EFH	-	-	95.000 €	-	29 €/m ²
12	Anonym	2023	440 €/m ²	877	1975	EFH	-	170	550.500 €	3.238 €/m ²	628 €/m ²

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse:

Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Landkreis Offenbach zwischen 2015 und 2023 von ca. + 65,2 % ausgewiesen. Der Anstieg des Preisniveaus hatte im Jahr 2022 seinen Höhepunkt mit einer Steigerung von + 85,1 % (Basis 2015) und flachte im Verlauf des Jahres 2023 durch einen Rückgang des Preisniveaus um - 10,7 % (im Vergleich zum Vorjahr) auf den heutigen Stand von + 65,2 % gegenüber des Ausgangsjahres 2015 ab.

Die Preisentwicklung aus dem Betrachtungszeitraum wird wie folgt wiedergegeben:

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

Im Mittel ergab sich dahingehend eine Preissteigerung p.a. in Höhe von rd. 8,15 %.

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

Auf Basis sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen mit entsprechenden Preisabschlägen am Markt wird für die Kaufpreise aus den Jahren 2022 und 2023 ein Abschlag vorgenommen. Da zum Wertermittlungsstand vom 11.04.2024 keine Daten des Gutachterausschusses zu dem Jahr 2024 vorliegen, jedoch aus Sachverständigen Beobachtungen weitere Abkühlungen auf dem Immobilienmarkt erfolgt sind, ist für das Jahr 2024 ein weiterer Abschlag vorzunehmen.

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

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

Baujahr:	Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben. Es findet diesbezüglich keine Anpassung statt.
Lage:	Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist weitgehend miteinander vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.
Geschosslage:	Das Wertermittlungsobjekt besitzt zwei Vollgeschosse. Über die Geschossflächenzahl der Vergleichsobjekte liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor. Demnach wird in diesem Fall auf eine Adjustierung des Vergleichskaufpreises verzichtet.
Wohnfläche:	Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von rd. 130 m ² bis rd. 290 m ² und stellen

sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 230 m²) vergleichbar dar.

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

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

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht unmittelbar mit Eigentumswohnungen vergleichbar, da diese in der Regel eine größere Wohnfläche besitzen. Jedoch werden erfahrungsgemäß Ein- und Zweifamilienhäuser, die überdimensional angelegt sind, aufgrund der höheren Erhaltungs- sowie Energiekosten, auf dem Markt günstiger eingepreist. Im Rahmen der Wertermittlung werden Abweichungen der Wohnflächengröße aus der Stichprobe wie folgt adjustiert:

130 m ² <= x <= 200 m ²	= 0,975
200 m ² <= x <= 260 m ²	= 1,000
260 m ² <= x <= 290 m ²	= 1,025

Für die Kauffälle 1, 2 und 11 wurden keine Wohnflächenangaben zur Verfügung gestellt. Dahingehend werden die Vergleichskennzahlen um diese Kaufpreise bereinigt.

Ausstattungsstandard:

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

Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 2,0 und 3,1 (Mittelwert 2,4) und stellen sich somit als schwer vergleichbar mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 1,9) dar. Informationen über die Herleitung der Standardstufen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Entsprechend wird auf eine Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen hinsichtlich abweichender Standardstufen verzichtet.

Des Weiteren enthält das Wertermittlungsobjekt einen Wellnessbereich (Pool, Sauna etc.) im Untergeschoss. Bei den

Vergleichsobjekten liegen keine Informationen hinsichtlich ähnlicher Ausstattung zugrunde. Dies erschwert eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Kaufpreisfälle mit dem Wertermittlungsobjekt.

Balkon / Terrasse:

Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine entsprechende Anpassung wird verzichtet.

Unterkellerung:

Der Wertermittlungsgegenstand hat ein Kellergeschoss, welches teilweise als Wellnessbereich (Pool, Sauna etc.) genutzt werden kann. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Stichprobe enthält keine Informationen hinsichtlich der Unterkellerung. Demnach wird auf eine weitere Anpassung verzichtet.

11.3 Berechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

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

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

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

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

Streuungsparameter

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

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

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

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von rd. 2.790 €/m² und einen Median von rd. 2.780 €/m². Die Standardabweichung liegt bei rd. 600 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,21. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „problematisch“ bis „bedenklich“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

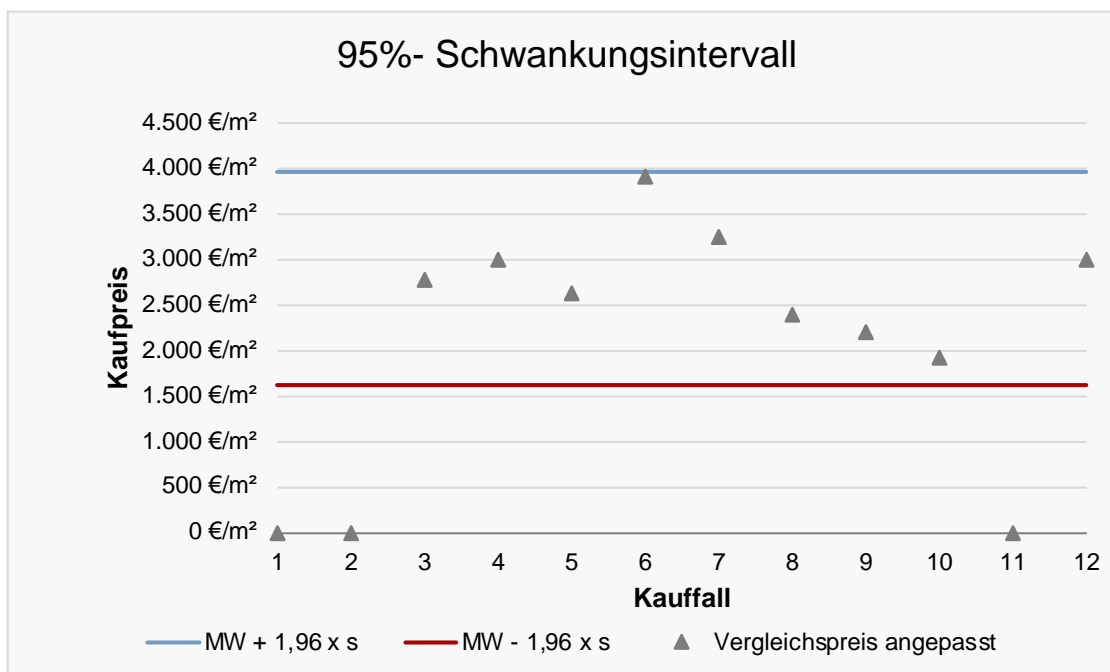
0,00 < V ≤ 0,05
 0,05 < V ≤ 0,10
 0,10 < V ≤ 0,15
 0,15 < V ≤ 0,20
 0,20 < V ≤ 0,30
 0,30 < V

Datenqualität

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

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen. Die Kaufpreise 6, 9 sowie 10 bewegen sich am oberen bzw. unteren Ende

der Spannweite (Abweichung > 20 % zum Mittelwert), daher wird im Rahmen des Gutachtens die Stichprobe um diese Kaufpreise bereinigt.



11.3.2 Auswertung der Stichprobe

Kauffall	Adresse	Verkaufs-jahr	Bodenrichtwert	Grundstücksi- fläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksi- fläche	Anpassung - Allg.- Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg.- Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2019	310 €/m ²	452	1980	EFH	-	-	280.000	-	619 €/m ²	0%	-	-2,5%	0 €/m ²
2	Anonym	2019	300 €/m ²	1413	1979	EFH	-	-	777.000	-	550 €/m ²	0%	-	0,0%	0 €/m ²
3	Anonym	2019	310 €/m ²	606	1975	EFH	2,3	170 m ²	485.000	2.853 €	800 €/m ²	0%	2.853 €/m ²	-2,5%	2.782 €/m ²
4	Anonym	2020	400 €/m ²	535	1985	EFH	2	185 m ²	600.000	3.243 €	1.121 €/m ²	-5%	3.081 €/m ²	-2,5%	3.004 €/m ²
5	Anonym	2020	400 €/m ²	1301	1972	EFH	3,1	275 m ²	780.000	2.836 €	600 €/m ²	-5%	2.695 €/m ²	-2,5%	2.627 €/m ²
6	Anonym	2021	400 €/m ²	540	1983	EFH	2,4	130 m ²	615.000	4.731 €	1.139 €/m ²	-15%	4.021 €/m ²	-2,5%	3.921 €/m ²
7	Anonym	2022	500 €/m ²	560	1979	EFH	2,4	155 m ²	609.000	3.929 €	1.088 €/m ²	-15%	3.340 €/m ²	-2,5%	3.256 €/m ²
8	Anonym	2022	360 €/m ²	564	1981	EFH	2,4	135 m ²	390.000	2.889 €	691 €/m ²	-15%	2.456 €/m ²	-2,5%	2.394 €/m ²
9	Anonym	2021	400 €/m ²	662	1978	EFH	2,4	188 m ²	500.000	2.660 €	755 €/m ²	-15%	2.261 €/m ²	-2,5%	2.204 €/m ²
10	Anonym	2022	440 €/m ²	459	1971	ZFH	2,5	289 m ²	640.500	2.216 €	1.395 €/m ²	-15%	1.884 €/m ²	2,5%	1.931 €/m ²
11	Anonym	2022	500 €/m ²	3229	1989	EFH	-	-	95.000	-	29 €/m ²	-15%	-	0,0%	0 €/m ²
12	Anonym	2023	440 €/m ²	877	1975	EFH	-	170 m ²	550.500	3.238 €	628 €/m ²	-5%	3.076 €/m ²	-2,5%	2.999 €/m ²

Anpassungen	Schwankungsintervall	0,95	Anzahl:	9
			Minimum:	1.931 €/m ²
			Maximum:	3.921 €/m ²
			Mittelwert:	2.791 €/m²
			Median:	2.782 €/m ²
			Standardabweichung:	597 €/m ²
			Variationskoeffizient:	0,21
			MW + 1,96 x s:	3.961 €/m ²
			MW - 1,96 x s:	1.621 €/m ²
			Schwankungsintervall:	95%

Anzahl:	6
0	0
0	0
Mittelwert:	2.844 €/m²
Median:	2.891 €/m²
Standardabweichung:	308 €/m²
Variationskoeffizient:	0,11

Wohnungsgröße:		
130 m ² <= x <= 200 m ²	= 0,975	
200 m ² <= x <= 260 m ²	= 1,000	
260 m ² <= x <= 290 m ²	= 1,025	

In vorliegendem Fall sind in der Wertermittlung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bekannt, welche auch im Rahmen des Sachwertverfahrens Eingang gefunden haben. Insofern finden die boG's im Vergleichswertverfahren Berücksichtigung. Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 2.844 €/m²

Wohnfläche: 230 m²

Vorläufiger Vergleichswert: 2.844 €/m² x 230 m² = **rd. 655.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen -63.000 €

Vergleichswert: **rd. 590.000 €**

12. Würdigung

Im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wird das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2023 für weiterverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Offenbach mit 667.000 € (Spanne: 275.000 bis 1.363.000 €) angegeben.

Der Immobilien-Kompass des Wirtschaftsmagazins Capital weist für Häuser im Bestand (älter als drei Jahre) in Hainburg (Stichtag 01.11.2016) einen durchschnittlichen Angebotspreis von 2.221 €/m² Wohnfläche aus.

Diverse Immobilienportale weisen die Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für Wohnhäuser in Hainburg von ca. 2.230 €/m² WF (Q 1 – 2020) bis ca. 3.360 €/m² WF (Q 1 – 2024) aus. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 15 km) werden vergleichbare Objekte (180 m² - 215 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1970-1990) durchschnittlich zu ca. 3.000 €/m² WF zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet etc.). Die Spanne reicht dabei von rd. 2.085 €/m² bis 4.380 €/m². Hierbei gilt es zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, welche nicht gleich den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wurde der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Das Vergleichsverfahren ergab ein Vergleichswert i. H. v. 590.000 € (rd. 2.570 €/m² Wohnfläche).

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 550.000 € (Bodenwertanteil rd. 55 % und einem Kapitalwert von 2.390 €/m² Wohnfläche bzw. 1.000 €/m² Grundstücksfläche) wird durch vorstehend dargelegte Vergleichsparameter sowie durch das Vergleichswertergebnis gestützt. Seitens des Sachverständigen wird der ermittelte Sachwert – insbesondere unter Berücksichtigung des tendenziell einfachen bis mittleren Ausstattungsstandards, der objektspezifischen Eigenschaften (Wellnessbereich im UG) der mittelfristigen Restnutzungsdauer und des Gebäudezustandes – als markt- und sachgerecht erachtet.

13. Wertung der Grunddienstbarkeit

Im vorliegenden Fall hat das zu bewertende Grundstück eine Fläche von 551 m². Im Hinblick auf die Eintragung im Grundbuch, Abt. II Lfd. Nr. 7 in Verbindung mit der Bewilligung/Kaufvertrag vom 29.07.2019, besteht eine Grunddienstbarkeit (Benutzungs- und Bauungsrecht). Die Grunddienstbarkeit betrifft einen Grundstücksflächenanteil von 18 m². Der mit 18 m² festgelegte Grundstücksflächenanteil wird zum Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks als Stellplatz/Einzelgarage genutzt.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird der Stellplatz auf dem Grundstück des Wertermittlungsobjektes separat berücksichtigt. Etwaige weitere Kosten (z. B. Instandhaltung, Erschließungsbeiträge, Grundsteuer etc.) für die Fläche, die durch die Grunddienstbarkeit betroffen ist, werden aufgrund der zum Teil gegenseitig aufhebenden Wirkung sowie zur Vermeidung von Scheingenaugkeit nicht gesondert berücksichtigt.

Für die wertmäßige Berücksichtigung dieser Grunddienstbarkeit wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss beantragt. Die zur Verfügung gestellte Kaufpreissammlung enthielt drei verwertbare Vergleichspreise aus den Jahren 2021 bis 2023. Der Durchschnittswert lag dabei bei rd. 11.800 € (10.000 €, 11.500 € sowie 14.000 €).

Des Weiteren werden im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 (Vorabauszug) Wertangaben für Pkw-Stellplätze veröffentlicht, wobei nach den verschiedenen Arten eines Stellplatzes differenziert wird. Ein Tiefgaragenstellplatz wird mit einer Wertangabe für Erst- und Wiederverkauf von 20.000 € bzw. 10.000 € beziffert. Ein Stellplatz mit Doppelparker kostet 12.000 € bzw. 9.000 €. Ein Garagenstellplatz wird mit 15.000 € bzw. 10.000 € und ein Doppelgaragenstellplatz mit 25.000 € bzw. 17.500 € ausgewiesen. Ein Carport wird mit 10.000 € bzw. 7.500 € und ein Stellplatz im Freien mit 5.000 € ausgewiesen.

Vergleichspreise für Einzelgaragen liegen erfahrungsgemäß und in Bezug auf die Datenbank des Sachverständigen (Transaktionsdaten aus den letzten 5 Jahren) zwischen 9.000 € und 12.000 €.

Auf diversen Internetportalen lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens mehrere vergleichbare Angebote vor. Dabei lagen die Vergleichspreise zwischen 10.000 € und 12.500 €. Es gilt zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, welche nicht gleich den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Im Zuge der Wertermittlung wird, basierend auf den Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und den Kennzahlen des Immobilienmarktberichts Südhessen 2024 (Vorabauszug) sowie den weiteren, oben genannten Kennzahlen, ein Wert von 10.000 € für den Stellplatz (Einzelgarage) als plausibel erachtet. Entsprechend wird für die 18 m² große Grundstücksfläche, welche dem herrschenden Grundstück dient, ein Wert von 10.000 € als angemessen/sachgerecht beurteilt.

Dies entspricht nahezu dem Bodenwert des 18 m² großen Grundstücksflächenanteils, sofern hierfür der Bodenrichtwert mit 550,00 €/m² vollumfänglich in Ansatz gebracht wird (siehe Abschnitt 9 des vorliegenden Gutachtens).

14. Verkehrswert

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

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

550.000 €

(in Worten: Fünfhundertfünfzigtausend)

Darmstadt, den 23.07.2024

Wahid Hossaini, MRICS

15. Literaturverzeichnis

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

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Vorgarten Süd



Ansicht Terasse



Ansicht Dach

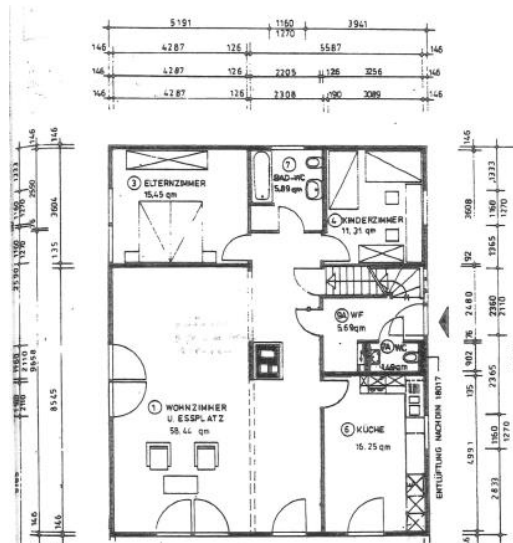


Ansicht Garage

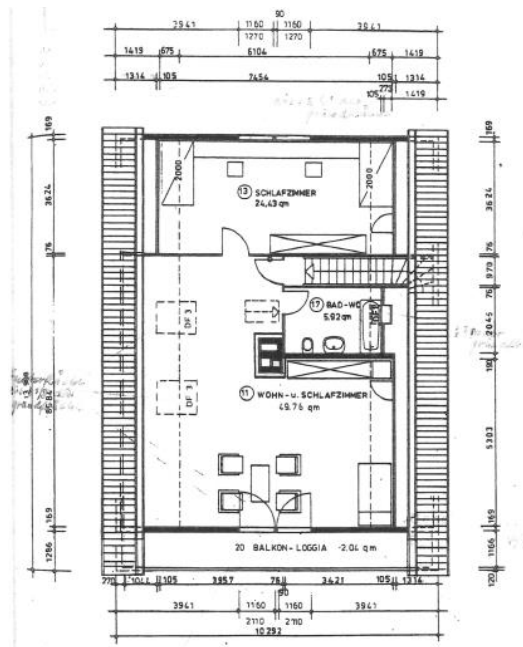


Anlage 2: Grundrisse und Ansichten

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Anlage 3: Liegenschaftskarte



Anlage 4: Nebenfragen

Frage 1: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort 1: Die zu bewertende Immobilie ist zum Teil eigengenutzt (Miteigentümer/in) und zum anderen Teil durch Familienangehörige genutzt, siehe Gutachten, Punkt 4.
Gemäß Aussage beim Ortstermin liegt keine vertragliche Vereinbarung vor, wodurch weder Miet- oder Pachtverträge vorliegen.

Frage 2: Ist ein/e Verwalter/in nach WEG vorhanden?

Antwort: Es existiert keine WEG-Verwaltung im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsobjekt.

Frage 3: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbebetrieb geführt?

Antwort: Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden, siehe Gutachten Punkt 4.

Frage 4: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage 5: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Auf Basis der im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Eindrücke besteht kein Verdacht auf Haus-schwamm, siehe Gutachten Punkt 5.2.

Frage 6: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage 7: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Im Rahmen der Wertermittlung lag ein Energieausweis vor, siehe Gutachten, Punkt 5.2.
Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 04.08.2029. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt demnach bei 165,6 kWh/(m²·a), der Endenergiebedarf bei 92 kWh/(m²·a). Der Endenergieverbrauch liegt damit im Bereich „energetisch gut modernisiert“.

Frage 8: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.05.2024 des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.4 – Bodenschutz, bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster, siehe Gutachten, Punkt 3.4.