

M E H R W E R T

Sachverständigenbüro für Immobilien
beraten bewerten optimieren

Christian W. Petri
Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Sachverständiger (DIA)
International Appraiser (DIA)
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1 Ohmstraße 20 A
63571 Gelnhausen 63225 Langen

Petri@mehrwert.info

Amtsgericht Gelnhausen AZ 82 K 19/24
Verkehrswertgutachten zu der Liegenschaft
Doppelhaushälfte
Triebstraße 6
63607 Wächtersbach-Hesseldorf

Verkehrswert zum Stichtag ST 04.10.2024: 55.000 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Doppelhaushälfte, Triebstraße 6, 63607 Wächtersbach-Hesseldorf.
Auftraggeber:	Amtsgericht Gelnhausen, Vollstreckungsgericht, Philipp-Reis-Straße 9, 63571 Gelnhausen.
Gebäudeart:	Doppelhaushälfte.
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Hesseldorf Blatt 436 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Gelnhausen, Grundbuch von Hesseldorf, Gemarkung Hesseldorf, Blatt 436, Flur 1, Flurstück(e) 3, Gebäude- und Freifläche, 606 m ² .
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage in Wächtersbach-Hesseldorf, gewachsenes und gepflegtes Umfeld. Friedhof gegenüber. Nahversorgungs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen eingeschränkt fußläufig und in benachbarten Ortsteilen erreichbar. Insgesamt gute Lagequalität.
Grundstücks- und Gebäudebeurteilung:	Trapezförmig, Gefälle nach Osten, verwildert. Eingeschossige, vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit voll ausgebautem Dachgeschoss, zeitgemäßer Grundriss. Zustand ohne Innbesichtigung unklar, Teileinsturz Nachbarhaus, Gebäude teilen sich eine Haustrennwand, Sanierung oder Abriss sollten abgewogen werden.
Bruttogrundfläche BGF:	185 m ² .
Baujahr BJ:	Unbekannt, für die Wertermittlung fiktiv 1970.
Restnutzungsdauer RND:	Ca. 16 Jahre, bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre.
Liegenschaftszinssatz LZ:	Keine Ertragswertermittlung.
Flächen/Mieten:	Ca. 112 m ² . Keine Ertragswertermittlung.
Bodenwert ungemindert:	50.000 €
Sachwert:	55.000 €
Verkehrswert:	55.000 €
Wohnflächenfaktor:	491 €/m²

Vorwort

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Wertermittlungsobjekt aus dem Blickwinkel eines neutralen Marktteilnehmers, der Standort und Immobilie nicht kennt, analysiert. Die Beurteilung erfolgt von übergeordneten Kriterien, wie Analyse des Makrostandortes, zu detaillierten Kriterien, wie der Analyse der Raumaufteilung und des baulichen Zustandes, sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Am Ende eines jeden Teilkapitels werden die einzelnen Kriterien bewertet. Aus der Analyse der Daten, statistischen Auswertungen des Immobilienmarktes und den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften des konkreten Wertermittlungsobjektes wird die Wertermittlung durchgeführt. Als Resümee wird unter Berücksichtigung aller verfügbaren und nachvollziehbaren Kriterien (Modellkonformität) der Wert des Unikates „Immobilie“ abgeleitet. (Allgemeine Teile sind kursiv gedruckt). Da die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte und Immobilienmarktberichte voraussichtlich erst im April 2024 veröffentlichten werden, können die Anforderungen der seit dem 01.01.2024 rechtskräftigen Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertA erst nach dem Vorliegen entsprechender Modellkorrekturwerte eingehalten werden. So lange werden sachverständige Annahmen getroffen, die dem Prinzip der Modellkonformität und dem Unikat Immobilie vor dem Hintergrund des Verkehrswertbegriffs (§ 194 BauGB) am nächsten kommen.

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2. Allgemeine Objektdaten	4
3. Lage	5
3.1. Makrolage	5
3.2. Mikrolage	7
3.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr	7
3.2.2. Individualverkehr	7
4. Grundstück - Beschreibung des Grundstückes	8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung	8
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung	9
6.2. Raumaufteilung	10
7. Baurecht	10
7.1. Bebaubarkeit	10
7.2. Denkmalschutz	11
8. Miet- und Pachtverhältnisse	12
9. Stellplätze	12
10. Besondere Umstände	12
10.1. Rechte und Belastungen	12
10.1.1. Rechte im Grundbuch	12
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	12
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	12
10.3. Gebäudezustand	13
10.3.1. Instandhaltungszustand	13
10.3.2. Gebäudeschäden	14
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	14
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	15
11.1. Bodenwert	16
11.2. Vergleichswertverfahren	18
11.3. Ertragswertverfahren	19
11.4. Sachwertverfahren	20
11.5. Zubehör und Bestandteile	22
11.6. Ableitung des Verkehrswertes	22

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

- Objektort:** Triebstraße 6, 63607 Wächtersbach-Hesseldorf.
- Objektart:** Doppelhaushälfte.
- Auftraggeber:** Amtsgericht Gelnhausen, Vollstreckungsgericht, Philipp-Reis-Straße 9, 63571 Gelnhausen.
- Auftrag:** Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Bad Soden Blatt 436 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).

Beauftragter Gutachter:

Christian W. Petri
Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten
Mittlere Röde 1
63571 Gelnhausen
Ohmstraße 20 A
63225 Langen

Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

Ortstermin 04.10.2024 / 04.10.2024

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Herr Petri, Sachverständiger nebst Mitarbeiter.

Die Ortsbesichtigung wurde in der Zeit von 14.00 Uhr bis 14.30 Uhr durchgeführt. Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche unterstellt. Entgegen der Darstellung des Bevollmächtigten des Schuldners waren das Grundstück und das Gebäude nicht zugänglich, so dass die Bewertung nach dem Horizontrecht von den öffentlichen Straßen aus erfolgen musste.

Verwendete Unterlagen:

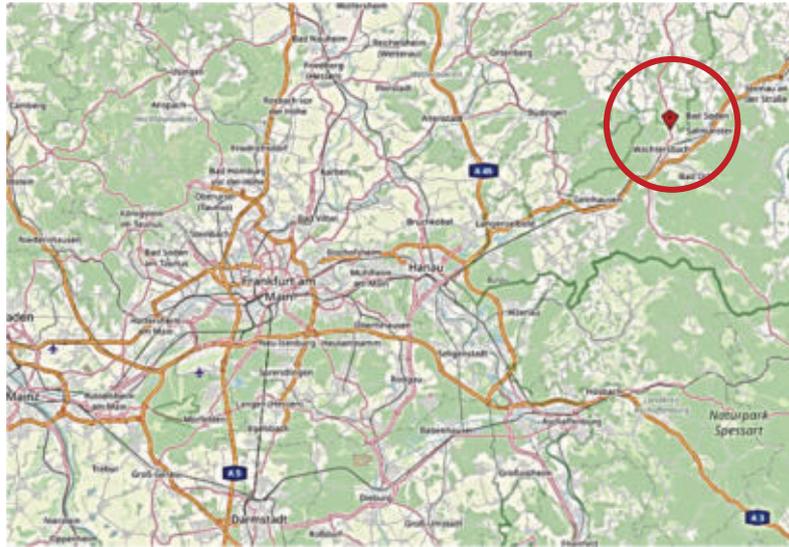
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertauskunft
Grundbuchauszug
Immobilienmarktbericht zum jeweiligen Stichtag
Planungsrechtliche Auskunft
Baulastenauskunft
Bauakten der Stadt Wächtersbach

3. Lage

3.1 Makrolage Main-Kinzig-Kreis

Bestandszeitraum:	1974–
Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Gelnhausen
Fläche:	1.397,33 km ²
Einwohner:	434.002 (31. Dez. 2023)

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Wächtersbach-Hesseldorf im Main-Kinzig-Kreis.



Quelle: OpenStreetMap

Der Kreis liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet. Der dicht besiedelte südwestliche Teil des Landkreises um die Städte Hanau und Gelnhausen ist zudem Bestandteil der Stadtregion Frankfurt. Der Landkreis entstand 1974 durch den Zusammenschluss der Landkreise Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern mit der kreisfreien Stadt Hanau. Darüber hinaus kamen durch Eingemeindungen Orte zum Main-Kinzig-Kreis. Der Landkreis hat seinen Namen von den zwei Hauptflüssen, dem Main, der die südwestliche Kreisgrenze bildet, und seinem rechten Nebenfluss Kinzig, der das Kreisgebiet von Nordosten nach Südwesten durchfließt. Die Landschaften um die Kinzig sind die Ausläufer von Vogelsberg, Spessart und der westlichen Rhön. Nördlich der Kinzig erstreckt sich das Ronneburger Hügelland und der Büdinger Wald. Der höchste Berg im Main-Kinzig-Kreis ist der Haag mit 584,6 m ü. NHN.

Der Main-Kinzig-Kreis grenzt im Uhrzeigersinn im Nordwesten beginnend an den Wetteraukreis, den Vogelsbergkreis, den Landkreis Fulda (alle in Hessen), an die Landkreise Bad Kissingen, Main-Spessart und Aschaffenburg (alle in Bayern) sowie an den Landkreis Offenbach und die kreisfreien Städte Offenbach am Main und Frankfurt am Main (alle wiederum in Hessen). Heute ist der Main-Kinzig-Kreis mit etwa 430.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Kreis in Hessen, mit seiner Fläche von ca. 1.400 km² liegt er an vierter Stelle.

Das Spektrum der an verschiedenen Standorten im Kreis ansässigen Unternehmen erstreckt sich von moderner Großindustrie und verarbeitendem Mittelstand über innovative Handwerksunternehmen bis hin zu der gerade in den vergangenen Jahren stark angewachsenen Zahl Start-Ups. Im letzten Vierteljahrhundert prägt die mittelständische Industrie auch weiterhin das wirtschaftliche Gesicht der Region. Bemerkenswert ist die hohe großbetriebliche Struktur der Industrie des Main-Kinzig-Kreises. Von den 100 größten Industriebetrieben Hessens haben sieben ihren Standort im Main-Kinzig-Kreis. Unter den im Kreis ansässigen Unternehmen finden sich zahlreiche Firmen von Weltrang, wie z. B. Evonik Industries, Infracor, WOCO, Heraeus, Dunlop, Engelbert Strauss, Norma Gruppe und die Anvis Gruppe. Weitere ansässige große

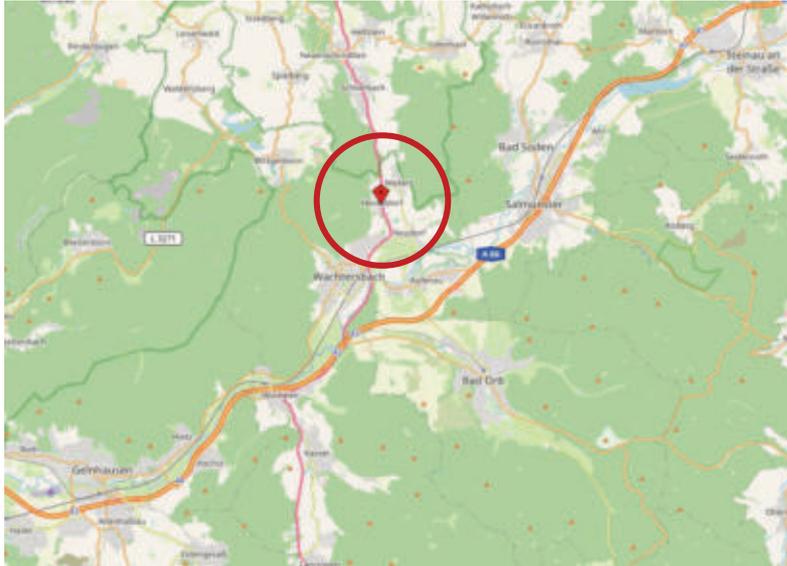
Unternehmen sind zum Beispiel Putzmeister, Bien-Zenker, und das Birkenstock-Werk in Steinau an der Straße. Der Main-Kinzig-Kreis hat ein dichtes Netz an Grund- und weiterführenden Schulen. Die Gymnasien und die berufsbildenden Schulen konzentrieren sich größtenteils auf die ehemaligen Kreisstädte Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern. Darüber hinaus befindet sich in Freigericht-Somborn mit der Kopernikusschule die größte allgemeinbildende Schule Deutschlands. Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 66 (Frankfurt–Fulda) und die 45 (Aschaffenburg–Dortmund). Ferner erschließen mehrere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen das Kreisgebiet, darunter die B 43 und die B 45. Der Kreis wird in seiner gesamten Länge von der Fernbahnstrecke Frankfurt–Fulda–Berlin/Hamburg/Dresden (Kinzigtalbahn) durchzogen. Im südwestlichen Kreisteil kreuzt sich damit im Bahnknotenpunkt Hanau die Fernbahnstrecke Frankfurt–Würzburg–Nürnberg–München.

Wächtersbach

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Höhe:	157 m ü. NHN
Fläche:	50,79 km ²
Einwohner:	13.061 (31. Dez. 2023)
Bevölkerungsdichte:	257 Einwohner je km ²

Wächtersbach ist eine Kleinstadt zwischen Frankfurt am Main (50 km) und Fulda (50 km), im Main-Kinzig-Kreis in Hessen, am südlichen Rande des Vogelsberges. Die Stadt war die ehemalige Residenzstadt der Grafen zu Ysenburg und Büdingen in Wächtersbach. Wächtersbach liegt am süd/östlichen Rand des Büdinger Waldes, zwischen Vogelsberg und Spessart, im mittleren Kinzigtal. Wächtersbach grenzt im Norden an die Gemeinden Kefenrod im (Wetteraukreis) und Brachtal, im Osten an die Stadt Bad Soden-Salmünster, im Süden an die Stadt Bad Orb und die Gemeinde Biebergemünd, im Südwesten an die Stadt Gelnhausen sowie im Westen an die Gemeinde Gründau und die Stadt Büdingen im (Wetteraukreis). Wächtersbach besteht aus den fünf im Kinzig- und Brachtal liegenden Stadtteilen: Wächtersbach, Aufenau, Neudorf mit dem Weiler Kinzighausen, Weilers, Hesseldorf und den drei Berggemeinden Wittgenborn, Waldensberg und Leisenwald. In der Stadt stehen sieben Kindergärten zur Verfügung. Im Ortsteil Aufenau befinden sich die Grundschule Aufenau, im Stadtzentrum die Grundschule Kinderbrücke sowie eine kooperative Gesamtschule, die Friedrich-August-Genth-Schule. Für den gymnasialen Abschluss steht das Grimmelshausen-Gymnasium Gelnhausen zur Verfügung. Im Ort stehen den Bürgern zwei Turnhallen, darunter eine Großturnhalle, ein Stadion mit zwei Fußballplätzen, einer davon als Kunstrasenplatz, ein beheiztes Freibad, Tennisplätze, ein Skatepark sowie Möglichkeiten zum Angeln, Kegeln und Reiten zur Verfügung.

Einzelhandel, elektrotechnische und kunststoffverarbeitende Industrie sowie das Fachmarktzentrum um den Globus-Markt beherrschen das Wirtschaftsleben. Bekannt ist die Wächtersbacher Verbrauchermesse. Wächtersbach verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Fulda–Hanau. Vom Bahnhof Wächtersbach sichern Regionalverbindungen den Anschluss an die Verkehrsknotenpunkte Frankfurt (Main), Frankfurt (Main) Süd und Fulda. Wächtersbach wird von der Bundesstraße 276 tangiert, die als Umgehungsstraße den Vogelsberg, an der Eisernen Hand, mit der Bundesautobahn 66 (Frankfurt–Fulda) Anschlussstelle Bad Orb/Wächtersbach (AS 45) verbindet.



Quelle: OpenStreetMap

3.2 Mikrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil von Hesseldorf in mittlerer Hanglage in einem heterogenen Umfeld aus dem Friedhof westlich und aufgelockerter gemischter Alt- und Neubebauung unterschiedlicher Baujahre mit vereinzelt Baulücken. Nahversorgungseinrichtungen befinden sich nur eingeschränkt im näheren Umfeld, überwiegend im Ortskern von Wächtersbach und in dessen Gewerbegebiet. Ein Kindergarten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die nächste Grundschule, Kultur- und Bildungseinrichtungen befinden sich ebenso wie weiterführende Schulen in Wächtersbach, Gelnhausen und Bad Soden-Salmünster. Im Bereich der Liegenschaft hat die Triebstraße zwei schmale, asphaltierte Fahrstreifen, die einseitig von einem Gehweg begleitet werden. Die Straße ist voll ausgebaut.

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle ist ca. 6 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt, wodurch der Bahnhof von Wächtersbach in ca. 10 Minuten zu erreichen ist. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 60 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 90 Minuten zu erreichen. Das Stadtgebiet ist durch Stadt- und Regionalbusse sowie Anrufsammeltaxis durchschnittlich erschlossen.

3.2.2 Individualverkehr

Von der Liegenschaft aus ist die Auffahrt auf die A 66 ca. 10 Minuten Fahrzeit entfernt. Insgesamt ist das Gebiet über die Landes- und Bundesstraßen sowie die Autobahnen noch gut erschlossen. Tageszeit- und damit verkehrsbedingt können die Fahrzeiten nicht unerheblich abweichen.

Beurteilung

Makro- und Mikrostandort haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Die Analyse ergibt Aufschluss über die Wirtschaftskraft der Bewohner und durch die Bevölkerungsstruktur Aufschluss über das mögliche Nachfrageverhalten nach Immobilien. Wichtige Merkmale für Makro- und Mikrostandort ist die verkehrliche Anbindung an andere Wirtschaftsstandorte, die Versorgung mit Konsumartikeln, aber auch die Berufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Rhein-Main-Gebiet im Allgemeinen, der Main-Kinzig-Kreis und der Standort in Hesseldorf im Besonderen stellen sich insgesamt positiv hinsichtlich der o.g. Faktoren dar. Durch die

Wirtschaftsstruktur und durch die fortschreitende Urbanisierung wird mit einem positiven demografischen Faktor bis 2030 gerechnet, was zu einer allgemein stabilen Nachfrage auf dem Bereich der Wohnimmobilien führt. Zu beachten ist hierbei, dass die Nachfrage mit zunehmender Entfernung von den Hauptverkehrsachsen massiv nachlässt. Hesseldorf liegt am östlichen Rand des Speckgürtels von Frankfurt, wo es durch Verlagerungseffekte aus dem Ballungsraum ebenfalls zu einer gesteigerten Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser kommt. Nachgefragt sind dabei Liegenschaften in ruhigen und gepflegten Lagen. Dies kann die zu bewertende Liegenschaft grundsätzlich bedienen. Infrastruktureinrichtungen wie Lebensmittelläden, Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind in ausreichendem Umfang im weiteren Umfeld vorhanden und in größerem Umfang in kurzer Fahrtfernung zu erreichen. Aufgrund dieser Eigenschaften ist insgesamt ein mittlerer Lagewert zu bescheinigen.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das leicht trapezförmig geschnittene Grundstück hat ein leichtes Gefälle nach Osten, dabei eine Straßenfrontbreite von ca. 7 m und eine mittlere Tiefe von ca. 54 m. Die Doppelhaushälfte, ca. 5,5 m x 7,0 m, ist nahe der westlichen Grundstücksgrenze und nach Norden grenzständig errichtet. Der Hausgarten ist überwiegend nach Osten ausgerichtet, mit Bäumen, Sträuchern und einer Wiese angelegt und derzeit verwildert. Das Grundstück ist teilweise mit einer Mauer und Maschendrahtzaun und teilweise mit einem Jägerzaun eingefriedet.

Bei der Ortsbesichtigung des Grundstückes hat sich kein Verdacht auf Bodenkontaminierung ergeben. Es wurde keine Untersuchung des Baugrundes oder sonstige Bodenanalysen durchgeführt. Es wird für die Bewertung die Freiheit von Altlasten und normale Tragfähigkeit des Bodens unterstellt. Erschließungszustand: Nach Auskunft der Gemeinde ist die Liegenschaft an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; das Grundstück verfügt über einen Telekomanschluss. Das Angebot an Bandbreiten für schnelles Internet schwankt von Anbieter zu Anbieter. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben durch die Eigentümer bezahlt wurden.

5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht Gelnhausen, Grundbuch von Hesseldorf, Blatt 436,

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1

Gemarkung	Hesseldorf
Flur	1
Flurstück	3
Liegenschaftsbuch	156
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Triebstraße 6
Größe	606 m ²

Abteilung I:
(Eigentümer) Wird nicht genannt.

Abteilung II:
(Lasten/
Beschränkungen) Lfd. Nr. 5 zu 2: Zwangsversteigerungsvermerk.

Abteilung III:
(Hypotheken,
Grundschulden,
Rentenschulden) Nicht mitbewertet

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bausubstanz, der Baujahrestypischen Konstruktion und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung soweit diese vorlag. Zerstörende Untersuchungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Die Beschreibung erfolgt, bei Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz WEG, für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum zusammen. Für nicht besichtigte Bereiche werden sachverständige Annahmen getroffen. Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Die Liegenschaft wurde unbekannt, für die Wertermittlung fiktiv 1970 als vollunterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit voll ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise errichtet. (Annahme ohne Innenbesichtigung).

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung:

- Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton.
- Mauerwerkskonstruktion, Wände in unterschiedlichen Stärken, teilweise Stahlbetonbauteile, teilweise Sandstein- und Bruchsteinmauerwerk, Fachwerkkonstruktion, teilweise leichte Trennwände.
- Im Keller Estrichbelag, Decken als Ortbeton- und Kappendecken und Holzbalkendecken.
- Treppen als Ortbetontreppe zum Erdgeschoss und Holzwangentreppe zum Dachgeschoss mit Naturstein und Holzstufen, Holzgeländer.
- Dach als Satteldach auf zimmermannsmäßigem Dachstuhl mit Ziegel-/Betonsteineindeckung. Dämmung und ggf. Dämmstärke unbekannt.
- Fassade, teilweise als Putzfassade, teilweise hinterlüftete Kunstschieferbekleidungen (Asbestgefahr).
- Fenster überwiegend als Holz- und Kunststofffenster mit Doppel-/Isolierverglasung, überwiegend aus Anfang und Mitte der 70er/80er Jahre, Stahlkellerfenster mit Einscheibenverglasung, Fenstertür zum Gartenausgang. Fensterbänke aus unterschiedlichen Materialien (Holz, Kunststoff, Verbundmaterial, Aluminium, Stein).
- Bodenbeläge teilweise keramisch, Laminat, Pflasterboden und teilweise versiegelter Estrich.
- Wände verputzt und gestrichen, tapeziert und gestrichen, sowie Holzbekleidungen. In den Feuchträumen tür- und raumhoch gefliest.
- Decken als Holzdecken, sowie tapeziert und gestrichen.
- Duschbad und WC auf mittlerem Niveau, Kücheninstallation auf mittlerem Niveau.

- Türen überwiegend als Röhrenspantüren mit Holz- und Stahlzargen, auch Holzfüllungstüren, teilweise Glasausschnitte, Fenstertüren zum Gartenausgang.
- Elektroinstallation auf einfachen Niveau mit Kippsicherungen, teilweise Nachinstallationen. Mittlere Anzahl von Brennstellen und Steckdosen.
- Heizung überwiegend als Ölheizung, Wärmeverteilung über Heizkörper, Wassererwärmung zentral.

6.2 Raumaufteilung und –beurteilung

Flächenberechnung siehe Anlage.

Ohne Innenbesichtigung kann keine Aussage zur tatsächlichen Raumaufteilung und sonstigen Innenzustand getroffen werden.

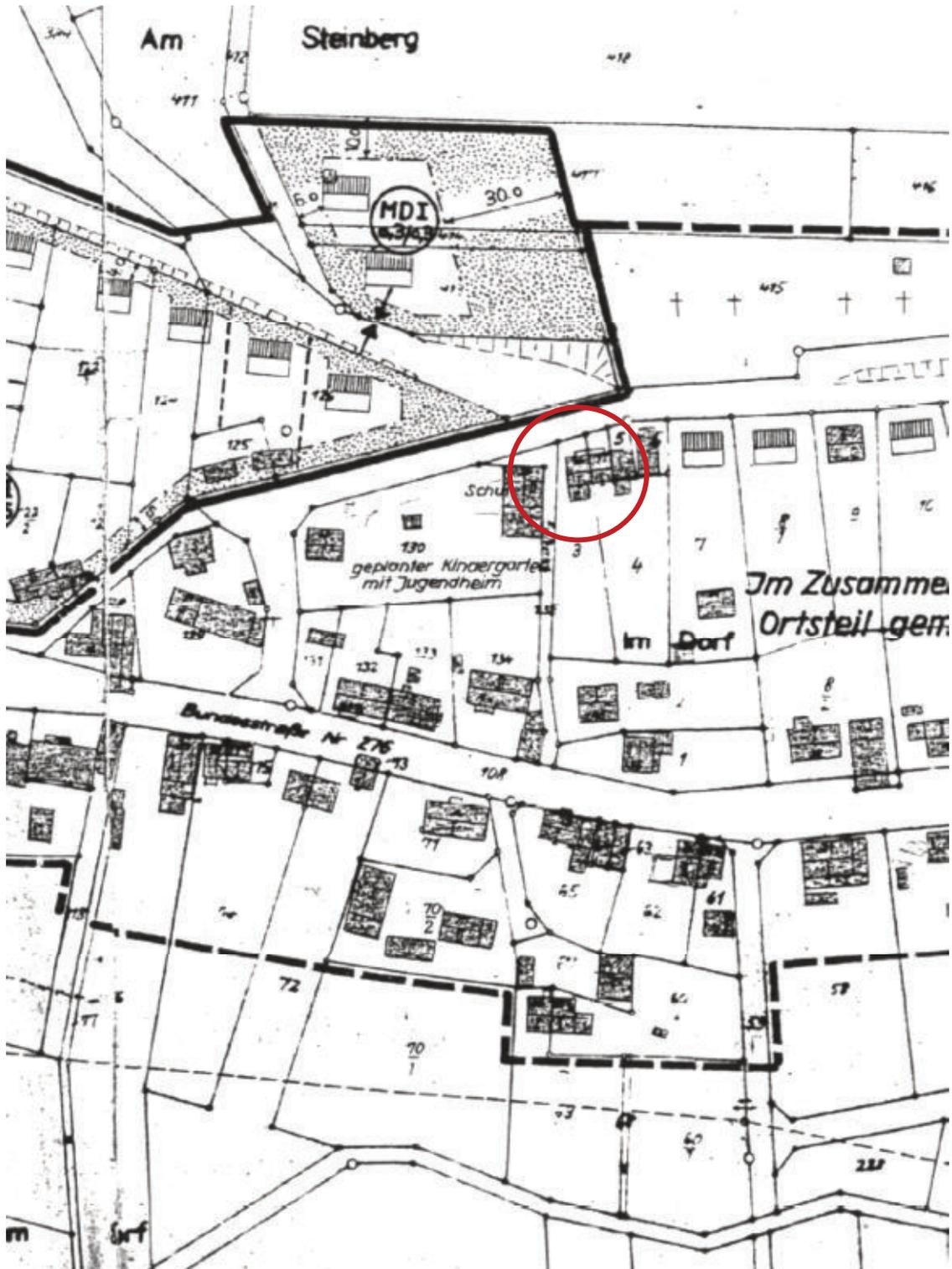
7. Baurecht

7.1 Bebaubarkeit

Nach der Auskunft der Stadt Wächtersbach befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche und nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind. Eine etwa mögliche weitere bauliche Ausnutzung sollte durch Rücksprache mit den Baugenehmigungsbehörden, z.B. durch eine Bauvoranfrage, geklärt werden. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Für ein Verkehrswertgutachten, insbesondere auch den für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts im Rahmen von fiskalischen Bewertungszwecken, ist das Baurecht abschließend untersucht. Ausnutzungstechnische Kennziffern (GFZ, WGFZ, GRZ, BMZ) siehe Anlage Flächenermittlung.



Quelle: Ortsbebauungsplan Hessel Dorf

7.2 Denkmalschutz

Aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz wurde die Eintragung in die Denkmalliste des Landes nicht untersucht. Für die Wertermittlung der zu bewertenden Einheit wird von der Freiheit von Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmal) ausgegangen.

8. Miet- und Pachtverhältnisse

Es sind keine Mietverträge bekannt. Es wird daher von der Freiheit von Mietverhältnissen ausgegangen.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird von marktüblichen Mietverhältnissen, einer sofortigen Vermietung, vollständigen und rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses sowie von der Freiheit von Rechtsstreitigkeiten, wirksamen Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln ausgegangen. Wertrelevante, vom marktüblichen Ertrag abweichende Mieten werden ggf. durch ein Over- bzw. Underrented-Verfahren berücksichtigt.

9. Stellplätze

Die Liegenschaft verfügt über keine erkennbaren Pkw-Stellplätze. Öffentliche Stellplätze befinden sich in eingeschränktem Umfang am Fahrbahnrand. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lag ein mittlerer Anteil an ruhendem Verkehr vor. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist.

10. Besondere Umstände

10.1 Rechte und Belastungen

10.1.1 Rechte im Grundbuch

Rechte im Bestandsverzeichnis

Es lagen keine wertbeeinflussenden begünstigende Eintragungen vor. Es wird von der Freiheit von wertbeeinflussenden Lasten ausgegangen.

Rechte in Abteilung II

Es lagen keine wertbeeinflussenden belastende Eintragungen vor. Es wird von der Freiheit von wertbeeinflussenden Lasten ausgegangen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertmindernd.

10.1.2 Rechte im Baulastenverzeichnis

Die Eintragung einer Baulast ist die Verpflichtung einer Privatperson gegenüber der öffentlichen Hand auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen. In der Regel wird eine Baulast eingetragen, um ein vorher nicht genehmigungsfähiges Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.

Nach Auskunft der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises sind für das Objekt keine Baulasten eingetragen. Es wird von der Freiheit von wertrelevanten Baulasten ausgegangen.

10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, die über das lageübliche Maß hinausgehen und hierdurch den Bodenwert erhöhen würden. Nebengebäude- und Garagen werden im Ertragswertverfahren durch Mietansatz und im Sach- oder Vergleichswertverfahren durch den geschätzten Zeitwert berücksichtigt.

10.3 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand hat wesentlichen Einfluss auf den Wert. Basis für die Beurteilung ist die Modellvorstellung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, nach deren Ablauf das Wertermittlungsobjekt trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung verbraucht und somit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zustand wird von der gewöhnlichen Alterswertminderung erfasst. Weicht das Wertermittlungsobjekt in seinem Zustand von dieser Modellvorstellung nach oben oder unten ab, ist dies unter anderem in der Wertermittlung durch die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) zu berücksichtigen. Nachteilig wirkt sich eine unterlassene Instandhaltung aus. Diese kann neben Baufehlern zu Bauschäden führen. Instandhaltungsstau und Bauschäden werden definitionsgemäß getrennt und ohne Doppelberücksichtigung voneinander bewertet. Stellt sich ein besserer als der Zustand der gewöhnlichen Instandhaltung dar, so wird dieser als Modernisierung durch Bildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt. Maßgeblich bei allen Ansätzen ist die Marktlage wie es in § 9 (1) und (3) der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben ist. Kosten können allenfalls eine Basis für die marktüblichen Zu- oder Abschläge bilden. Insbesondere ist bei den Ansätzen das Prinzip der retrograden Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nur Fakten einbezogen werden dürfen, die rückblickend vom Wertermittlungsstichtag bekannt waren. Projektentwicklungen, d.h. die künstliche Verjüngung oder Verbesserung des Standards der Liegenschaft ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 der ImmoWertV21 und der allgemeinen Wertermittlungslehre nicht zulässig.

10.3.1 Instandhaltungszustand

Die Liegenschaft war zum Ortstermin nicht zugänglich, zeigte sich von außen mit teilweise eingeworfenen Scheiben, der eingestürzten Nachbarhaushälfte bei Gebäuden, die sich eine Haustrennwand teilen, wodurch die Gebäudestatik beeinträchtigt sein kann. Insofern ist von einem nicht instandgehaltenen Zustand auszugehen. Dies konnten ohne Innenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden. Gegebenenfalls ist der Umfang des Instandhaltungsstaus so stark, dass sich eine Beseitigung desselben nicht lohnt, der Instandhaltungsstau auch Bauschäden erzeugt hat und ein Abriss der Liegenschaft wirtschaftlicher erscheint. Dies wird durch einen im Verhältnis zur vorherrschenden Substanz hohen Abschlag berücksichtigt, der nahe an den Abrisskosten liegt und somit die Botschaft des Abrissobjekts transportiert wird.

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, werden in €/m² Mietfläche angesetzt. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Die Nachteile werden mit einem Abschlag im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag
boG: Instandhaltungsstau für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 650,00 €/m ² , wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 650,00 €/m ² WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt	72.812 €	-72.812 €

10.3.2 Gebäudeschäden

Siehe Instandhaltungszustand „Abriss“.

Es wird empfohlen mögliche Schadensursachen, -beseitigungsmaßnahmen und –kosten durch einen Bauschadenssachverständigen ermitteln zu lassen. Diese Leistung ist nicht Gegenstand eines Wertermittlungsgutachtens. Vorhandene Schäden sind über die genannten Pauschalen (s.u.) angemessen und im Sinne eines marktüblichen Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten bilden die Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Altersverminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich eines Instandhaltungsstaus und eventueller Gebäudeschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere im Hinblick auf eventuelle versteckte Mängel, die ohne zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz nicht zu erkennen sind.

10.3.3 Nutzungsdauer, Modernisierungen und fiktives Baujahr

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre ab dem Baujahr, in denen die Liegenschaft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr und dem Jahr in dem der Wertermittlungsstichtag liegt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die zu einem ökonomischer oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 20 Jahre zurückliegen und nicht in den Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungsstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat bisher keine Mitteilung zur Anpassung der Modelle und etwaiger Korrekturmöglichkeiten für abweichende Modellparameter veröffentlicht, so dass bis dahin hilfsweise mit den bereits veröffentlichten Daten gearbeitet wird, um eine bestmögliche Einhaltung der Modellkonformität zu gewährleisten.

Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Wertermittlungsmodell diese mit 70 Jahren bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von 3 anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität wird die sachlich nicht nachvollziehbare Anpassung der Nutzungsdauern in Abhängigkeit der Standardstufe gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung nicht vollzogen.

Aufgrund des örtlich vorgefundenen Zustandes wird sachverständig und bei einem Baujahr von fiktiv 1970 von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 16 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021 ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein (fiktives) Alter von 54 Jahren.

10.4 Energetischer Gebäudezustand

Der im Rahmen der Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (§ 85) geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen und Umwelteinfluss des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals einzuordnen. Zu unterscheiden sind hierbei der

verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Ausweis hat eine wesentlich geringere Aussagekraft, da die hier herausgegebenen Werte stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind. Der bedarfsorientierte Ausweis weist die Werte rein auf Basis der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren energetischen Werte aus, ist somit unabhängig vom Nutzerverhalten und aussagekräftiger. Bislang ist die Präferenz der Marktteilnehmer basierend auf den rein energetischen Eigenschaften gegenüber anderen wertbestimmenden Eigenschaften eher gering. Aufgrund aktueller politischer Ausrichtung in Deutschland kann sich dies ändern. Internationale Siegel sind überwiegend bei gewerblich genutzten Gebäuden bekannt und umfassen neben den energetischen Eigenschaften andere Gebäudeeigenschaften, die über deutsche Standards in der Gesetzgebung (Umweltschutz, Arbeitsschutz, technische Sicherheitsstandards) bereits berücksichtigt sind.

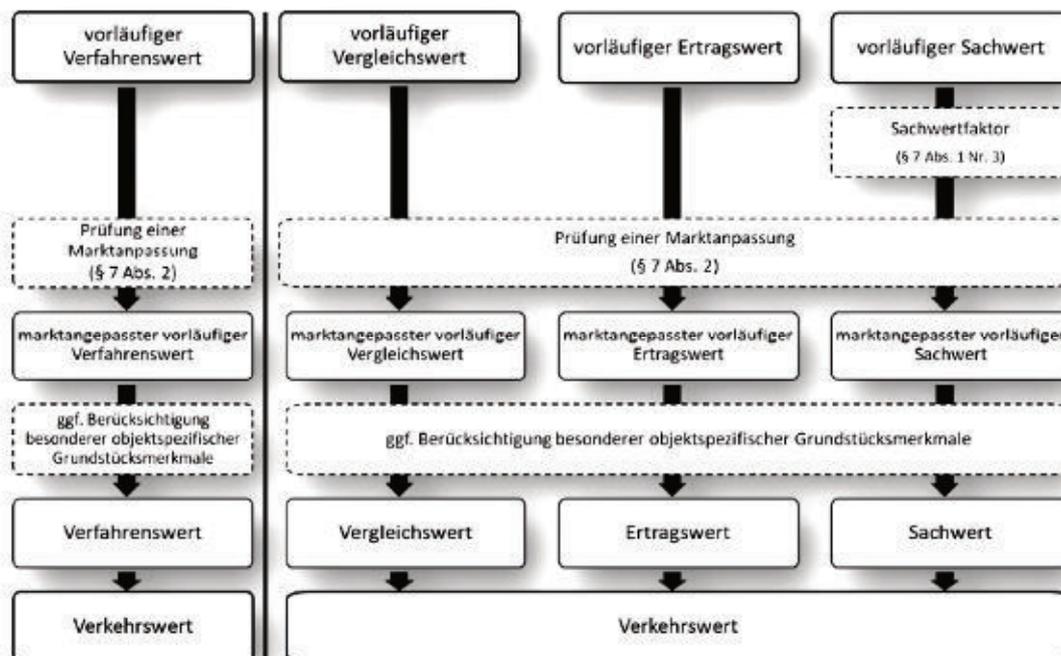
Das Environment, Social and Governance (ESG), übersetzt etwa „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“, nennt man die nicht durch kurzfristig orientierte finanzielle Kennzahlen messbaren ökologischen und gesellschaftlichen Bereiche der Unternehmensführung. Daran orientieren sich Investoren, um den über die finanziellen Aspekte hinausgehenden gesellschaftlichen Zustand eines Vermögenswertes vor der Investition zu beurteilen. Es handelt sich also um den Bewertungsmaßstab des Kapitalmarkts für die Nachhaltigkeit eines Unternehmens und in der Folge auch der unternehmenseigenen Immobilien.

Zur Bewertung lag kein Energieausweis vor.

Eine kommunale Wärmeplanung hat die Stadt Wächtersbach bisher nicht abschließend veröffentlicht. Ein Nahwärmeanschluss ist nicht bekannt.

Nach derzeitigen Erkenntnissen haben gesetzliche CO-2-basierte Abgaben die Rentierlichkeit und wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Liegenschaft nicht maßgeblich beeinträchtigt (unter 1 %), weswegen dies akademisch nicht berücksichtigt wird.

11. Wertermittlung



Quelle ImmoWertA

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen

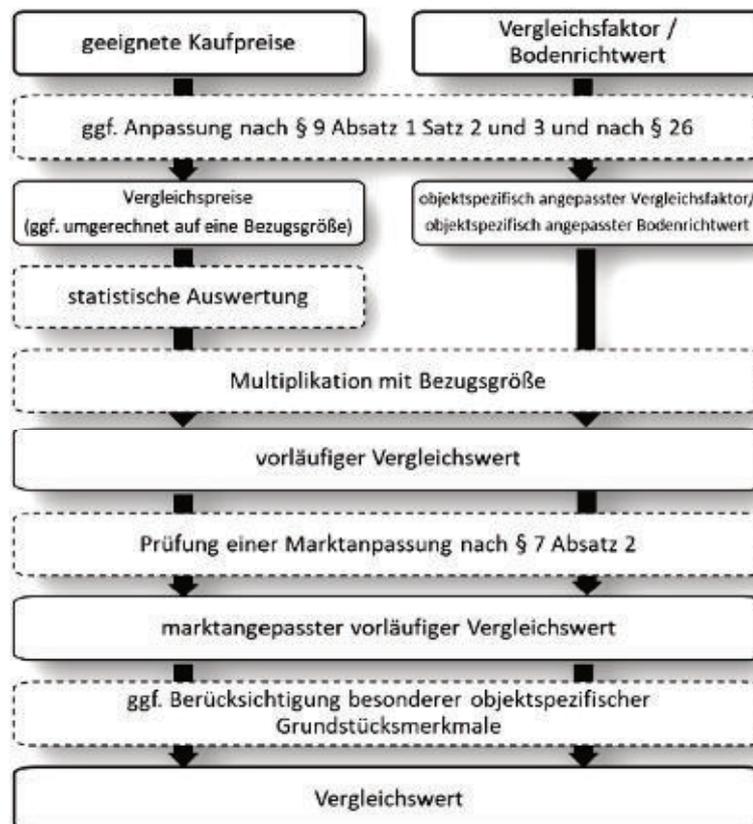
Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In den einzelnen Verfahren wird für den jeweiligen Immobilientyp ein Wert nach allgemeinen Wertverhältnissen für diesen Typ ermittelt und dann Schritt für Schritt für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag verfeinert (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG der „abschließende“ Verfahrenswert).

Die Modellkonformität stellt dar, dass es sich bei den zur Wertermittlung herangezogenen Modellen um eine idealisierte Herangehensweise handelt, die bestimmte Parameter zugrunde legt. Wird von diesen Parametern abgewichen, müssen die Abweichungen nach den Modellvorstellungen angepasst werden, um die Modellkonformität einzuhalten. Dieses Prinzip beschreibt, dass ein Verkehrswert beim Nichtbeachten der Modellkonformität zu keinem sicheren Verkehrswert führt. Die Einhaltung der Modellkonformität kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn der Herausgeber von Modellen alle Einflussgrößen der Modellparameter und deren statistischen Kriterien offenlegt, so dass bei Berücksichtigung der Spezialitäten des Wertermittlungsobjekts modellkonforme Anpassungen vorgenommen werden können. Werden die Modellparameter durch den Modellherausgeber nicht vollumfänglich veröffentlicht, werden sachverständige Annahmen getroffen, die der (vermuteten) Modellkonformität am nächsten kommen.

Soweit nichts anderes mitgeteilt wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass Herausgeber von Sach-, Ertragswert- und Gebädefaktoren diese nach den hier angewandten Grundsätzen herausgegeben haben.

11.1 Bodenwert



Quelle ImmoWertA

Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert kann entweder durch unmittelbaren Preisvergleich durch entsprechende Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder durch den mittelbaren Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen anhand der getätigten Grundstücksverkäufe und dem jeweils lagetypischen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet und auf Basis eines idealisierten Grundstücks (Grundstücksform, Art der Nutzung, Ausnutzung, etc.) mitgeteilt. Entspricht das zu bewertende Grundstück nicht diesen Parametern, ist der Bodenrichtwert anzupassen. Insbesondere wenn von den rechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall oder marktüblich regelmäßig abgewichen wird.

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Main-Kinzig-Kreises ein Bodenrichtwert von 80,00 €/m² zum 01.01.2024 für gemischte Bauflächen bei einer Grundstücksfläche von 600 m² erschließungsbeitragsfrei abgeleitet. Weitere Attribute wurden nicht definiert. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, der gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

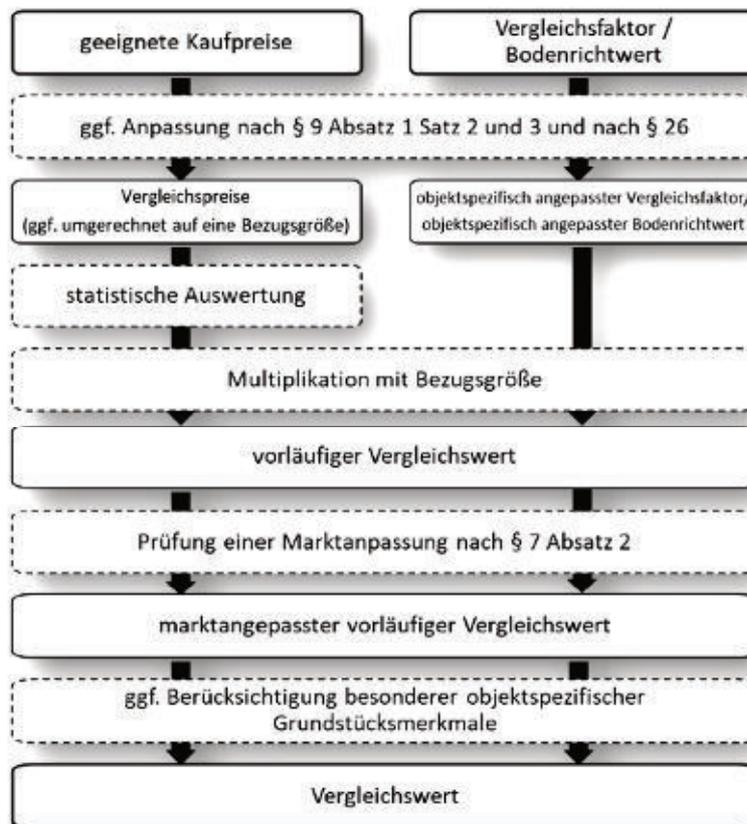
Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren gemäß der ImmoWertV2021 berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken. Die Ansätze werden so gewählt, dass keine Doppelberücksichtigung entsteht.

Rechenschema Bodenwert

Grundstücksgröße Flurstück 3		606 m ²
Grundstücksgröße gesamt		606 m ²
Bodenrichtwert pro m ² , 80,00 €, BRW-Zone 9170002, MI, 600 m ² ; ebf, 01.01.2024		80 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2024, sachverständig inter-/extrapoliert	x	1,00
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungsstichtag, IMB 2024 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m ²		80 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert		48.480 €
Markt Anpassung		1,00
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert		48.480 €
besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Kosten/Nachteil	Abschlag
boG: Nach ImmoWertV2021 in den Hauptverfahren	0 €	0 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert		48.480 €

Der Bodenwert der Liegenschaft Einfamilienhaus „Triebstraße 6“ in Wächtersbach-Hesseldorf beträgt zum Wertermittlungsstichtag 50.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren

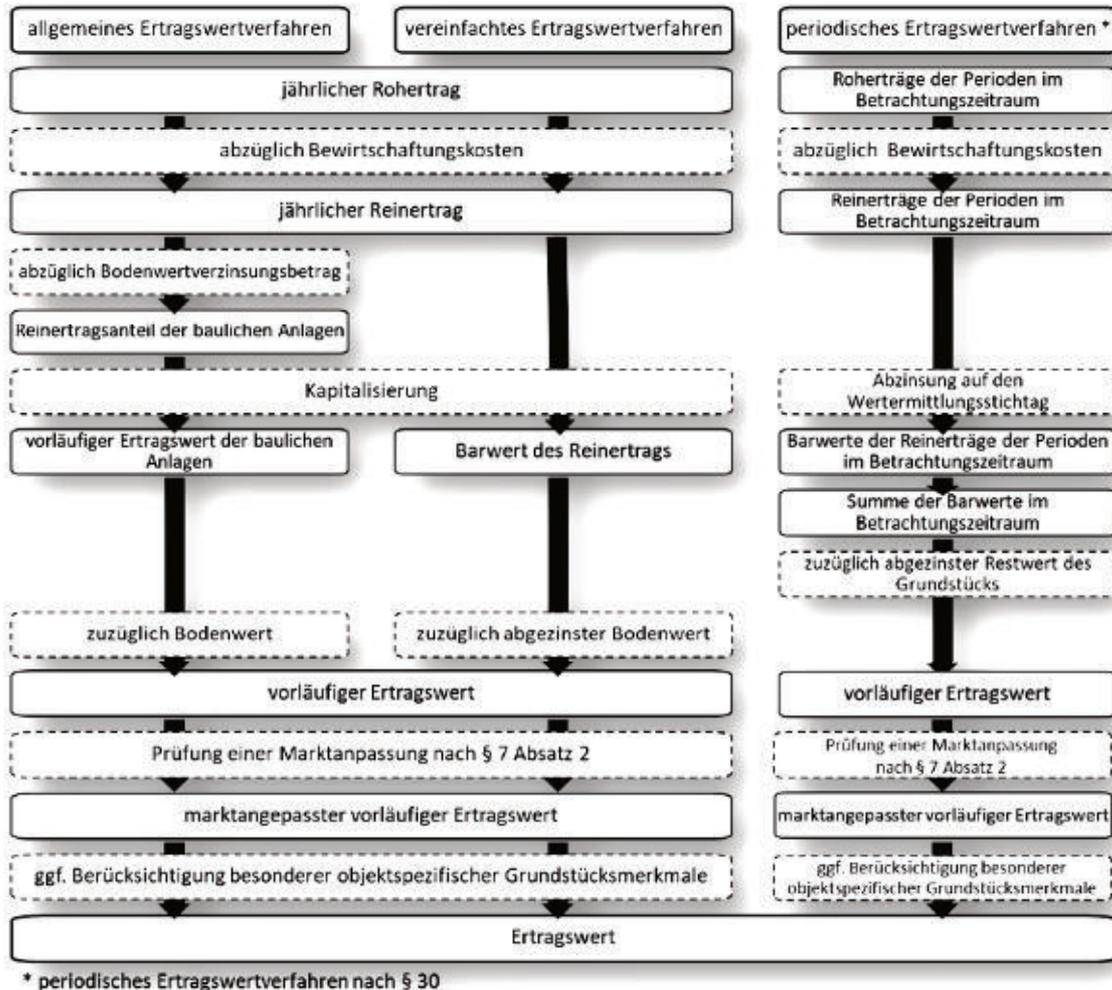


Quelle ImmoWertA

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mitteilung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und bedarf keiner Ableitung des Verkehrswertes wie bei klassischen Verfahren. Dies resultiert in der Regel aus der Hoffnung, dass die Marktsituation bereits in den Preisen widerspiegelt wird. Die Problematik bei diesem Verfahren liegt in dem Vorhandensein von Vergleichspreisen von Immobilien mit hinreichenden wertbestimmenden Eigenschaften. Eine Ableitung des Verkehrswertes wird auch dann erforderlich, wenn das Wertermittlungsobjekt von den Vergleichsobjekten in den bestimmenden Merkmalen abweicht, also durch einen vorläufigen Verfahrenswert, gegebenenfalls einen vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert und einen Verfahrenswert. Vergleichsfaktoren, üblicherweise ein Preis pro Flächeneinheit, können nur einen schwächeren Vergleichswert ergeben als ein Vergleichswert aus einer spezifischen Auskunft aus der Kaufpreissammlung, da dem Vergleichsfaktor üblicherweise eine höhere Zahl unspezifischer Merkmale zugrunde liegt (Monte-Carlo-Verfahren).

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Die Haltung der Marktteilnehmer bei dem Erwerb von Einfamilienhäusern ist auch vergleichsbasierend. Aufgrund der stark heterogenen Vergleichspreise im Umfeld und aufgrund des stark veränderten Preisgefüges aus der geopolitische und geowirtschaftlichen Situation steht keine ausreichende Anzahl an hinreichend vergleichbaren Vergleichspreisen zur Verfügung und daher ist keine Statistik im statistischen Vertrauensbereich darstellbar. Zu große Korrekturen an den Vergleichspreisen führen den gewünschten des direkten Vergleichs ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchstrichterliche Rechtsprechung untersagt. Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt.

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren



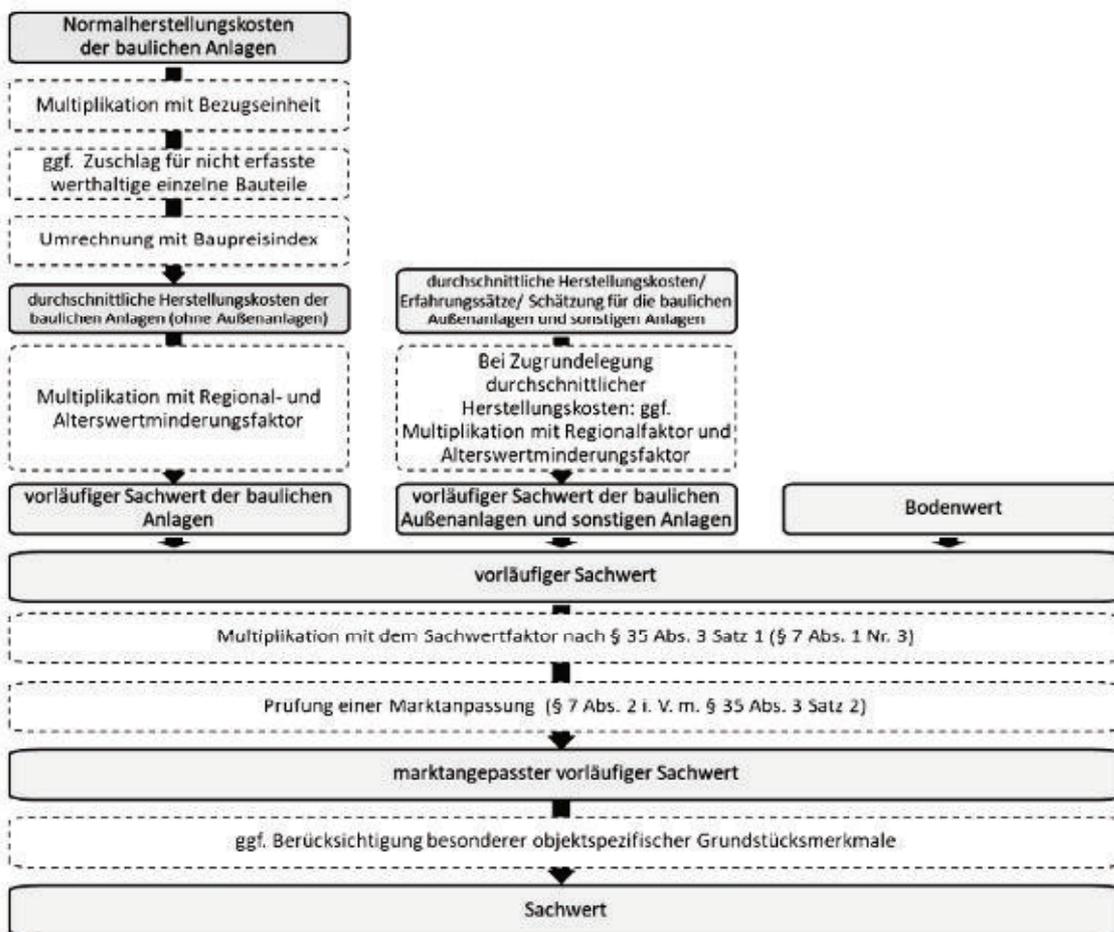
Quelle ImmoWertA

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken.

- Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.
- Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.
- Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück „Triebstraße 6“ ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen des marktüblich substanzorientierten Marktverhaltens und aufgrund des vorgefundenen Zustands nicht durchgeführt.

11.4 Sachwertverfahren



Quelle ImmoWertA

Das Sachwertverfahren bildet unter den normierten Wertermittlungsverfahren die Basis für die Ermittlung des Wertes von Gebäuden, bei denen der Wert der Substanz im Vordergrund steht. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen werden getrennt voneinander ermittelt. Der Sachwert ist dabei der Wert, der sich aus dem Ersatzbeschaffungswert unter Berücksichtigung der die Liegenschaft beeinflussenden Faktoren (Alter, Bauschäden und Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände) ergibt.

Der Ersatzbeschaffungswert wird objektspezifisch aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit und den Normalherstellungskosten sowie den Baunebenkosten errechnet. Die Normalherstellungskosten und die Baunebenkosten definieren sich entsprechend dem vorliegenden Gebäudetyp aus einer vorgegebenen Auswahlliste. Die Ausstattungsstandards werden nach einer weiteren Liste der Immobilienwertermittlungsverordnung durch den Sachverständigen zwischen 0 und 1 gewichtet. Der Wägungsanteil gibt den Anteil des Gewerks am Gesamtgebäude wieder. Die Auswertung von Standard und Wägung pro Gewerk/Bauteil ergibt einen individualisierten Kostenkennwert für die Normalherstellungskosten im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Sachwertverfahren spiegelt die in der Vergangenheit ausgeübte und marktüblich substanzorientierte Nutzung für diesen Objekttyp wider. Vor diesem Hintergrund wird das Sachwertverfahren als Hauptverfahren durchgeführt.

Einordnung der Gebäudetyps und der Standardstufe:

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 2.01 Doppelhaushälfte, voll unterkellert, Erd- und Dachgeschoss, hilfsweise

Einordnung	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23%
Dächer	0,5	0,5				15%
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				11%
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11%
Fußböden		1,0				5%
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%
Heizung		1,0				9%
sonstige technische Ausstattung		1,0				6%

Kostenkennwerte für Gebäudeart	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €
--------------------------------	-------	-------	-------	-------	---------

Auswertung/Wägung

Außenwände	141 €
Dächer	98 €
Außentüren und Fenster	72 €
Innenwände und -türen	72 €
Deckenkonstruktion und Treppen	72 €
Fußböden	34 €
Sanitäreinrichtungen	62 €
Heizung	62 €
sonstige technische Ausstattung	41 €
Kostenkennwert Summe	652 €

Sachwertermittlung

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 2.01 Doppelhaushälfte, voll unterkellert, Erd- und Dachgeschoss, hilfsweise

	Rechenoperation	
Baujahr		unbekannt
Baujahr fiktiv		1970
Bruttogrundfläche (BGF) [m ²]		154 m ²
Ansatz für die NHK 2010 in €/m ² BGF	x	652 €
Ansatz für die NHK 2010 in €/m ² BGF korrigiert		652 €
Normalherstellungskosten Ansatz NHK 2010 in €		100.266 €
Regionalfaktor	x	1,00
Normalherstellungskosten gesamt		100.266 €

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Anpassung an den Preisindex	x	1,84
Index NHK 2010	89,30	
Index am Wertermittlungsstichtag	164,50	
Herstellkosten zum Basisjahr in €	,	184.700 €
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70
Alter in Jahren bei (fiktivem) Baujahr		54
Lineare Wertminderung wg. Alters in % d. Herstellungskosten		77%
Abschreibungsbetrag in €	-	142.477 €
Nebengebäude pauschaler Zeitwert:	+	0 €
Besondere Bauteile: Loggiaüberdachung	+	5.000 €
Außenanlagen 5 %	+	2.111 €
Sonstige Anlagen auf dem Grundstück über Ortsüblichkeit:	+/-	0 €
Gebäudesachwert zum Wertermittlungsstichtag		49.333 €
Bodenwert	+	48.480 €
vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		97.813 €
Marktanpassung Sachwertfaktoren aus Marktbericht zum Stichtag sachverständig extra-/interpoliert und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21	x	1,45
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn Sachwertfaktoren nicht vorhanden oder nicht geeignet § 9 (1) u. (3) ImmoWertV21, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)	x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		127.647 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag
boG: Instandhaltungsstau für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 650,00 €/m ² , wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 650,00 €/m ² WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt	72.812 €	-72.812 €
angepasster Verfahrenswert/Sachwert		54.834 €

Der Sachwert der Liegenschaft Einfamilienhaus „Triebstraße 6“ in Wächtersbach-Hesseldorf beträgt zum Wertermittlungsstichtag 55.000 €

11.5 Zubehör und Bestandteile

Aufgrund des vorgefundenen Zustands der Liegenschaft wird nicht vom Vorhandensein von Zubehör und Bestandteilen von Wert ausgegangen.

11.6 Ableitung des Verkehrswertes

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Wertermittlungsverfahren und aus sonstigen wertbeeinflussenden Umständen soll nun der Verkehrswert abgeleitet werden.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sollen Vor- und Nachteile der Liegenschaft noch einmal zusammengefasst werden und, sofern noch nicht im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge angerechnet werden. Die Wertermittlungsverfahren stellen dabei den Werkzeugkasten für den Sachverständigen dar, führen nicht immer zum Verkehrswert, da die Unikate „Immobilie“ sich häufig nicht in Schemata pressen lassen. Diese Schlussanalyse ist die wesentliche Aufgabe des Sachverständigen.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Sachwertverfahren, da im ländlichen Raum bei Einfamilienhäusern ein substanzorientiertes Verhalten der Marktteilnehmer am nächsten kommt und auch der zuletzt ausgeübten Nutzung entspricht.

Die Vorteile bestehen in den guten Makrostandort und dem gewachsenen, ländlichen Mikrostandort in ebenso gewachsenen Umfeld. Nahversorgungseinrichtungen und die Autobahn sind in kurzer Entfernung zu erreichen. Weiterführende Schulen, Kultur- und sonstige Bildungsangebote sind im Wesentlichen in kurzer Fahrtentfernung in Gelnhausen situiert. Weiter vorteilhaft stellt sich die Osthangelage dar. Das Grundstück bietet den Vorteil eines „Neustarts“ bei teilweise Mitverwendung der Bausubstanz oder Freilegung.

Nachteilig sind in erster Linie die Unkenntnis über den Innenzustand und die bereits von außen erkennbaren, nachteiligen Bauzustände. Weiter nachteilig ist die gemeinsame Haustrennwand zum eingestürzten Nachbarhaus, die im Sinne eines aktuellen Baustandards neu zu errichten wäre und die Rentierlichkeit dieser Maßnahme vor dem Hintergrund der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes und sonstiger zukünftiger EU-Anforderungen überprüft werden sollte.

Alle sonstigen Vor- und Nachteile sind in den angewendeten Wertermittlungsverfahren angemessen berücksichtigt und bedürfen keiner weiteren Zu- oder Abschläge.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft Doppelhaushälfte „Triebstraße 6“ in Wächtersbach-Hesseldorf zum Wertermittlungsstichtag auf 55.000 €.

Wohnflächenfaktor: 491 €/m²

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk), bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzement) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass alle Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt und in einem baupolizeilich ordnungsgemäßen Zustand sind. In den Rechenverfahren auftretende Abweichung entstehen durch Tabellenkalkulationsprogramme und bewegen sich in einem für die Wertermittlung unerheblichen Umfang. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Das Gutachten entfaltet erst nach vollständigem Rechnungsausgleich seine Rechtskraft. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die auch vor der aktuellen COVID-19-Situation und geopolitischen Situation zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteeinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 04.10.2024 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und weisungsfrei als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger mit der geprüften besonderen persönlichen und fachlichen Eignung erstellt. Von dem Gutachten wurden fünf Exemplare, vier für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

Gelnhausen, den 26.11.2024

Christian W. Petri, Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2 – Gebäudepläne

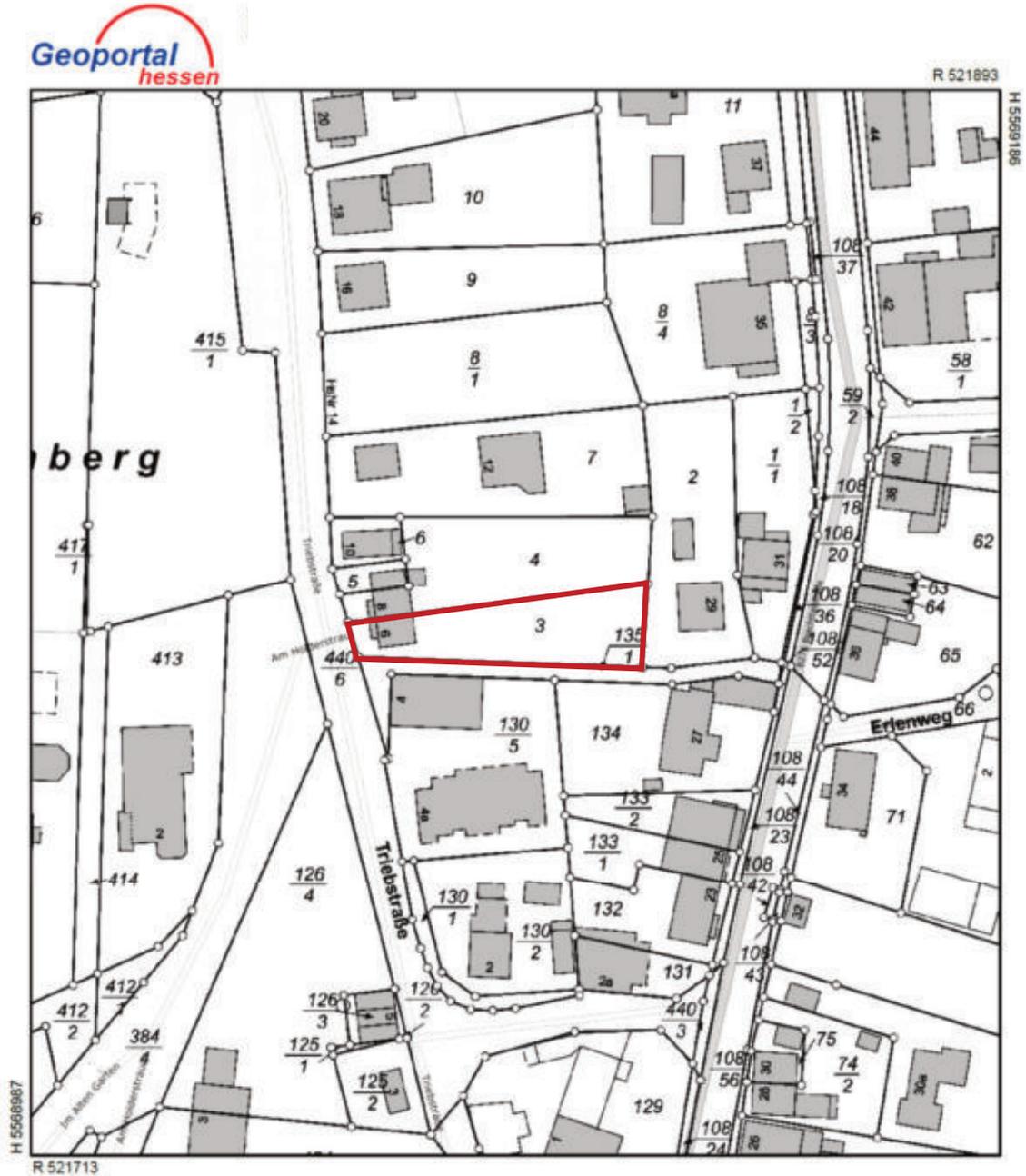
Anlage 3 – Objektfotos

Anlage 4 – Flächenberechnung

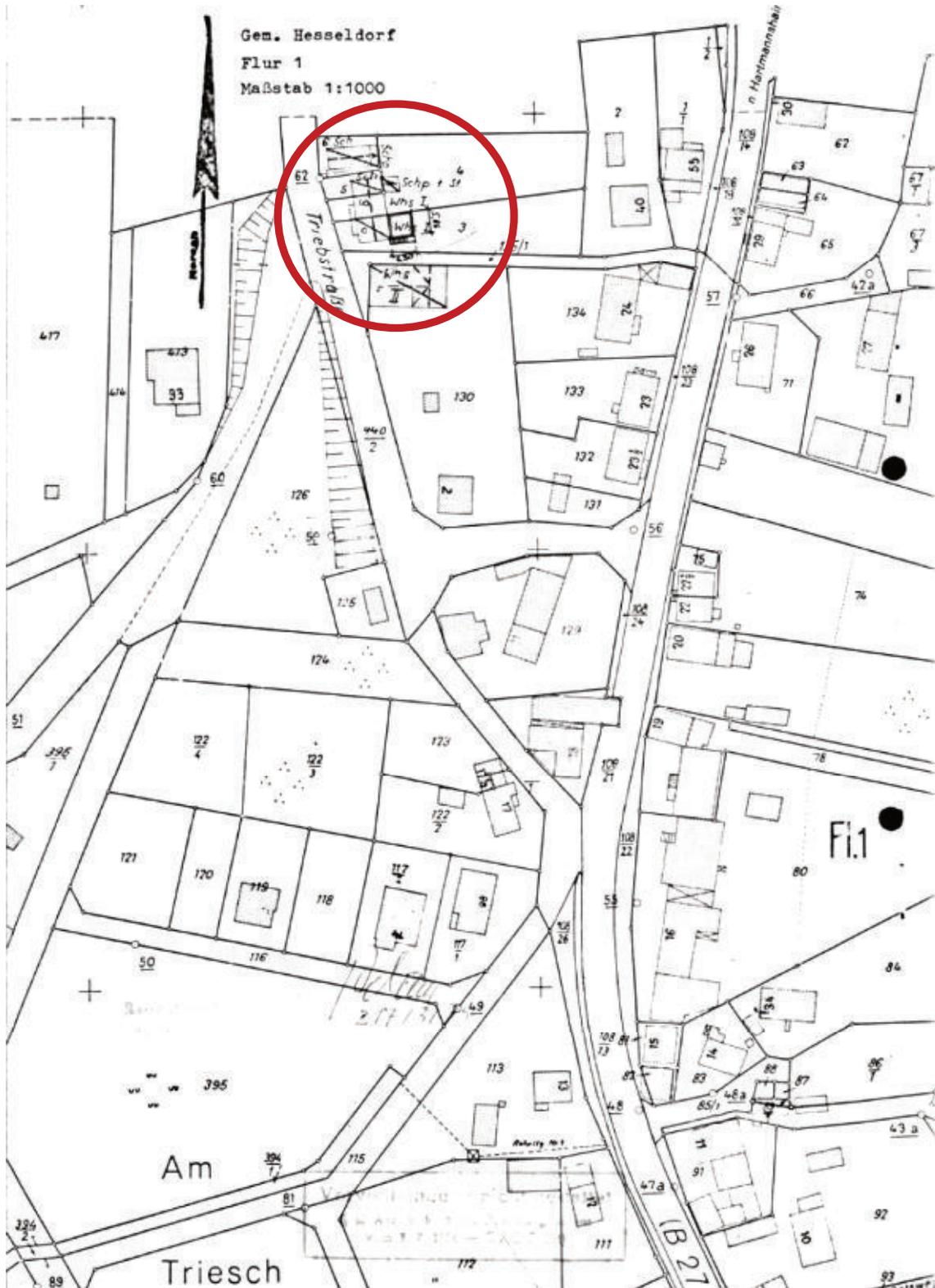
Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis

Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG

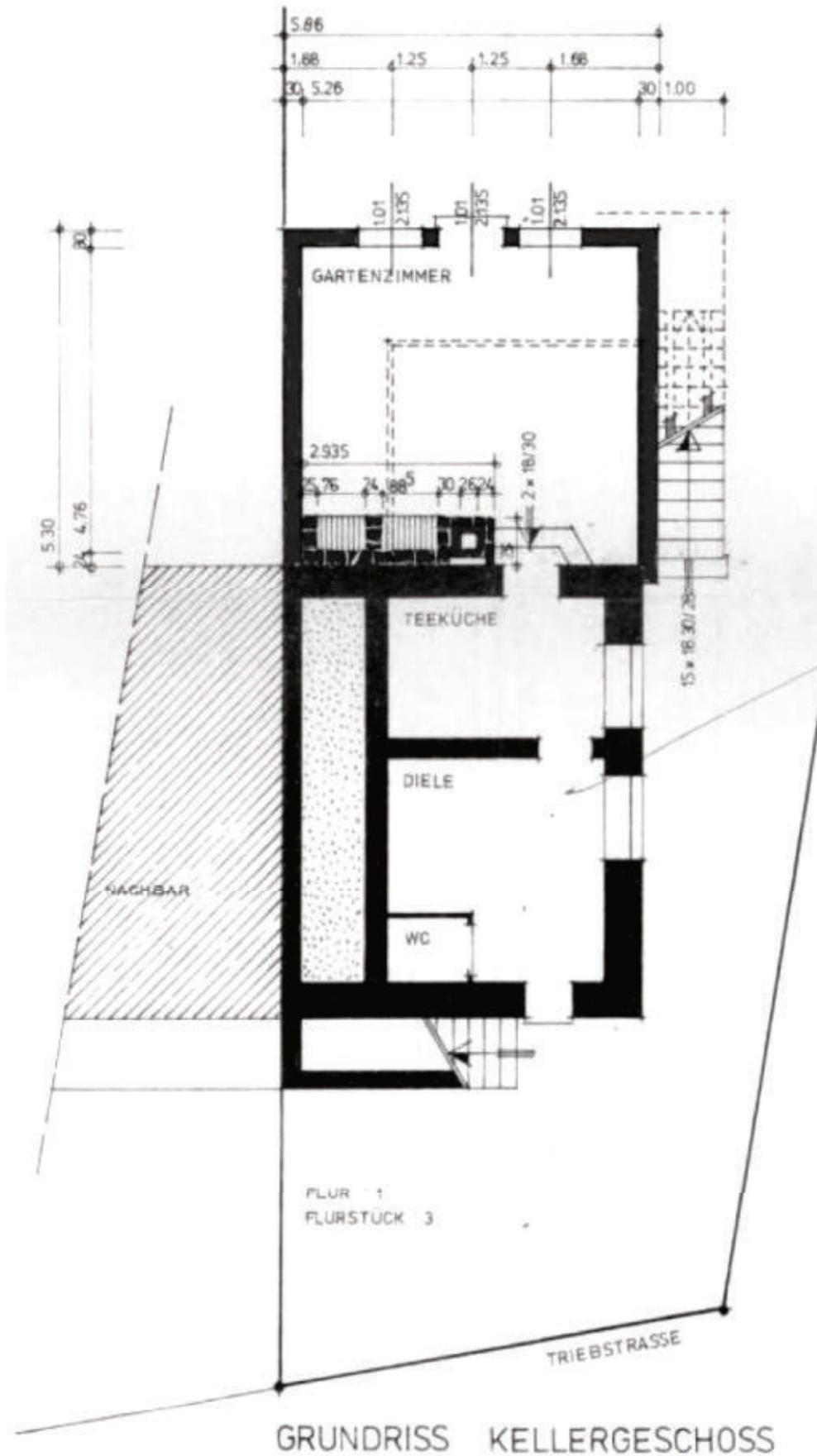
Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab



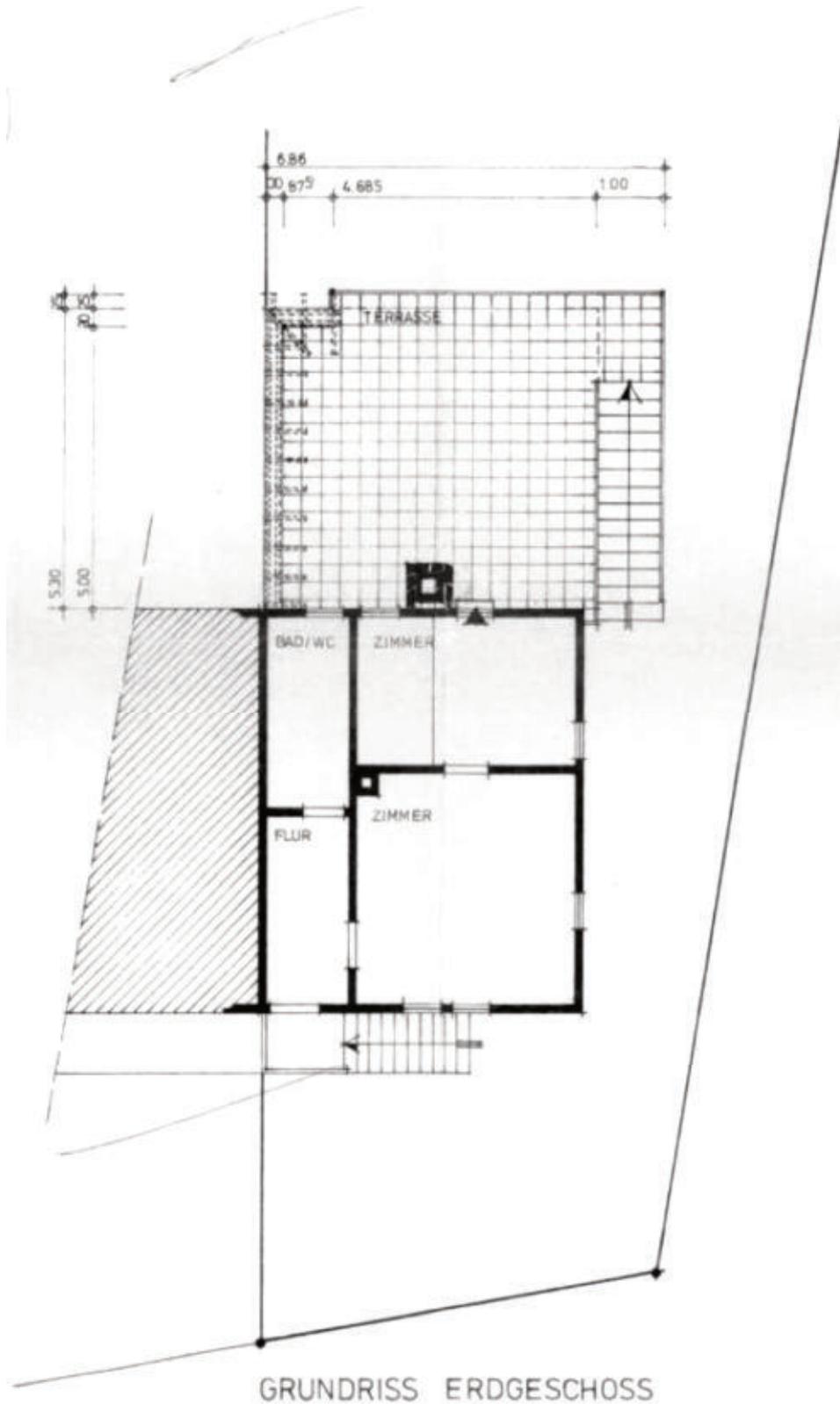
Anlage 2 – Gebäudepläne Lageplan, ohne Maßstab



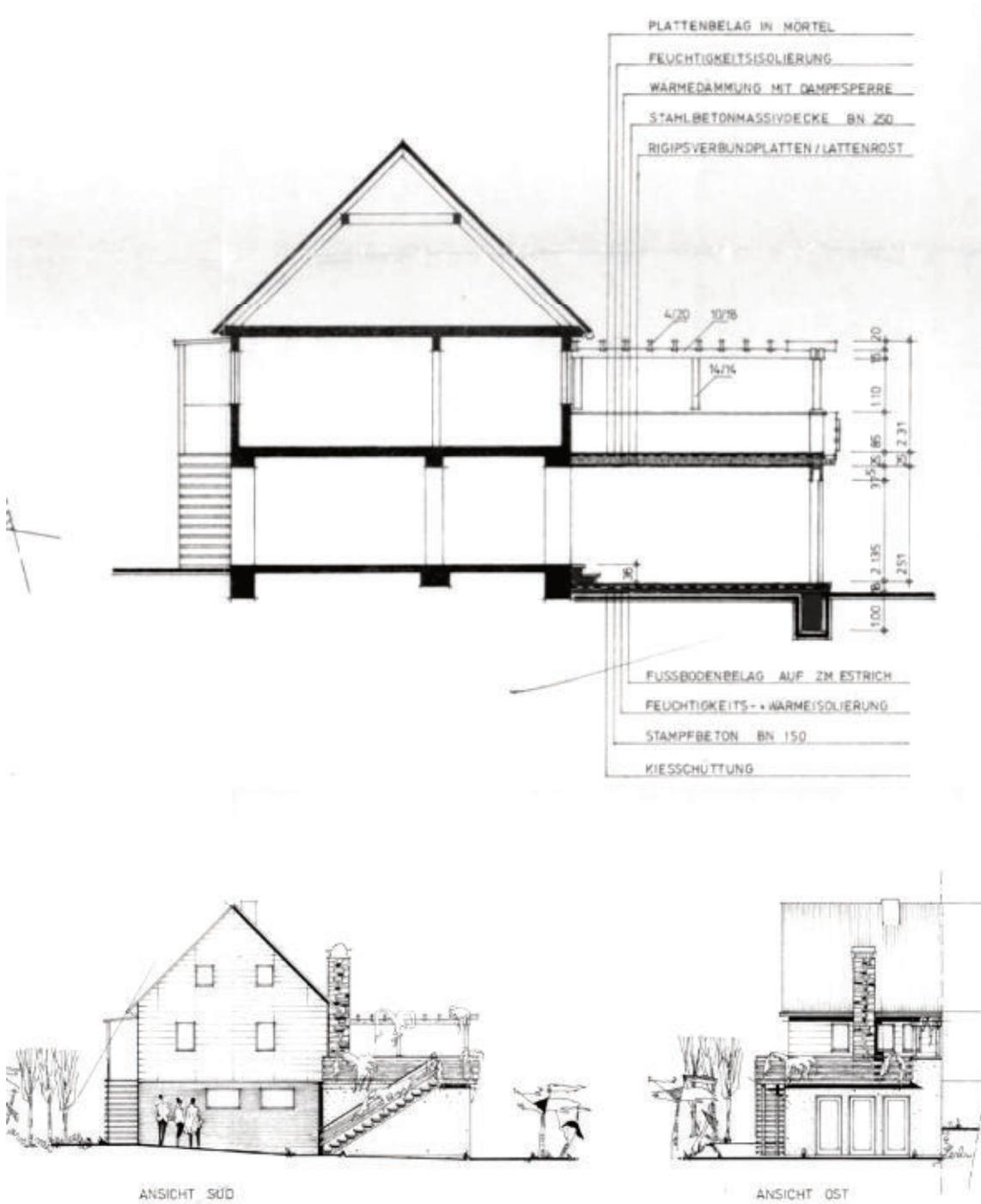
Anlage 2 – Gebäudepläne Kellergeschoss, ohne Maßstab



Anlage 2 – Gebäudepläne Erdgeschoss, ohne Maßstab



Anlage 2 – Gebäudepläne Schnitte, Ansichten, ohne Maßstab



Anlage 3- Objektfotos



Straßenteilansicht



Eingestürzte Giebelwand Nachbar



Grundstück Blick Südosten



Teilansicht von Westen



Teilansicht von Westen



Teilansicht von Norden

Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen wurde aus den überreichten Plänen und aus der digitalen Liegenschaftskarte erstellt. Fehlende Flächenangaben werden sachverständig geschätzt. Sofern eine detaillierte Ortsbesichtigung möglich war, wurden die Flächen durch Stichmaße überprüft. Abweichungen zu bestehenden Flächenberechnungen können sich aus unterschiedlichen Berechnungsansätzen (DIN 283, DIN 277, Wohnflächenverordnung, MF GfF e.V.) ergeben. Die ermittelten Flächen sind nicht dazu geeignet, um bauliche Maßnahmen durchzuführen, technische oder wirtschaftliche Abrechnung zu erstellen oder Mieterhöhungs- oder Minderungsverlangen durchzusetzen, sowie Exposés zu erstellen. Hierfür wird ein detailliertes örtliches Aufmaß empfohlen. Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003, bzw. gewerbliche Flächen nach der GfF-Richtlinie MF-G. Bezeichnung nach Plänen, ggf. nach ausgeübter Nutzung.

Wohn- und Nutzflächen in m²

Unter Annahme des Dachgeschossausbaus ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 112 m² was nur durch Innenbesichtigung und örtliches Aufmaß verifiziert werden kann.

BERECHNUNG DES UMB. RAUMES GEM. DIN 277		
ALTBAU VORH.		
$5,65 \times 7,00 \times 5,00$	=	197,750 cbm
$5,65 \times 7,00 \times 3,90$	=	25,707 "
2×3		
GES. ALTBAU	=	223,457 cbm
ANBAU NEU		
$5,30 \times 5,86 \times 2,95$	=	91,621 cbm
GES. ANBAU	=	91,621 cbm
GES. WOHNGEBÄUDE	=	315,078 cbm
BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHEN GEM. DIN 283		
ALTBAU VORH.		
KELLERGEHOSS	:	18,15 qm
ERDGESHOSS	:	34,45 "
GES. ALTBAU	:	52,60 qm
ANBAU NEU		
KELLERGEHOSS	:	$5,26 \times 4,76 = 25,03$ qm
"	:	$\frac{1}{3} \times \frac{1}{6} = 0,75$ "
GES. ANBAU	=	24,28 qm
GES. WOHNGEBÄUDE	=	76,88 qm

Bruttogrundfläche BGF

	BGF	Flächentyp
Kellergeschoss		
Wohnhaus Ursprung	37,50 m ²	a
Wohnhaus Vorbau	5,10 m ²	a
Wohnhaus Anbau	31,06 m ²	a
KG gesamt	73,66 m²	
Erdgeschoss		
Wohnhaus Ursprung	37,50 m ²	a
Wohnhaus Vorbau	5,10 m ²	a
Loggia	31,06 m ²	b
EG gesamt	73,66 m²	
Dachgeschoss		
Wohnhaus	37,50 m ²	a
DG gesamt	37,50 m²	

Gesamt	184,82 m²
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt.	
GFZ	
GF	74 m ²
WGF	111 m ²
Grundstücksgröße	606 m ²
WGFZ	111 m ²
Restbaufläche WGFZ	0 m ²
GRZ	
Grundfläche	74 m ²
GRZ	0,12

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2024

BauNVO – Baunutzungsverordnung, entsprechend der Anwendungsvorschriften

ImmowertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

ImmoWertA2024 – Immobilienwertermittlungsausführungsverordnung 2024

LBO-Hessen

Baukosten 2021 – Altbau und Neubau, Schmitz, Gerlach, Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen

GUG-Archiv 2024, Luchterhand

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Kleiber, Simon, Weyers, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

Kleider-digital.de

Internetangebot der Bundesrepublik Deutschland, von DESTATIS, Wikipedia, OpenStreetMap, des Landes Hessen, des Main-Kinzig-Kreises und der Stadt Wächtersbach

Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG

Vergleichswerte EUR/m² WFL

Baukosten

Wohngebäude / Vollmodernisierung

Baukosten inkl. 19% Mehrwertsteuer (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276 -1, Ausgabe 12 / 2015)
(siehe 1.1)

	EUR/m ² WFL *)	
Fachwerkhäuser – schlechter Zustand	von-bis	3.000 4.000
	Mittelwert	3.500
– mittlerer Zustand	von-bis	2.500 3.000
	Mittelwert	2.750
– guter Zustand	von-bis	1.800 2.200
	Mittelwert	2.000
Gründerzeithäuser – Städtische Gebäude	von-bis	1.500 2.000
	Mittelwert	1.800
– Siedlungshäuser	von-bis	1.800 2.200
	Mittelwert	2.000
Bauten, 1920–1939	von-bis	1.500 1.800
	Mittelwert	1.700
Bauten, 1950–1969	von-bis	1.200 1.700
	Mittelwert	1.500

Preisstand 8/2020 Index 117,7 (2015 = 100); MWS: 19 %

*) Wohnfläche gem. Wohnflächen-Verordnung

Vergleichswerte „Gewerke“ EUR/m² WFL

Baukosten 2.5

Freistehende Einfamilienhäuser mit Keller

Kosten der Gewerke je m² WFL lt. DIN 276 (Kostengruppe 300 + 400) einschl. 19% Mehrwertsteuer

Gewerk	Ausführung	ohne Dachgeschoss- ausbau		mit Dachgeschoss- ausbau und Dusche	
		EUR/m ² WFL		EUR/m ² WFL	
1. Erd-Mauer-Beton-Gerüst	von - bis	640,00	955,00	678,00	902,00
	Rechenwert	765,00		678,00	
2. Putz/Trockenbau	von - bis	178,00	232,00	174,00	261,00
	Rechenwert	204,00		221,00	
3. Zimmerer	von - bis	129,00	173,00	109,00	152,00
	Rechenwert	149,00		131,00	
4. Dachdecker/Klempner	von - bis	113,00	144,00	82,00	127,00
	Rechenwert	131,00		106,00	
5. Fassadensystem (z.B. WDVS oder Verklinkerung)	von - bis	248,00	413,00	216,00	356,00
	Rechenwert	273,00		239,00	
6. Sanitär	von - bis	110,00	164,00	93,00	145,00
	Rechenwert	136,00		127,00	
7. Heizung/Lüftung	von - bis	131,00	169,00	107,00	157,00
	Rechenwert	149,00		132,00	
8. Elektro	von - bis	99,00	147,00	91,00	141,00
	Rechenwert	118,00		108,00	
9. Fenster (inkl. Glas + Roll.)	von - bis	126,00	170,00	106,00	159,00
	Rechenwert	142,00		124,00	
10. Schreiner	von - bis	67,00	122,00	55,00	112,00
	Rechenwert	77,00		67,00	
11. Estrich	von - bis	43,00	64,00	41,00	59,00
	Rechenwert	50,00		48,00	
12. Bodenbeläge	von - bis	42,00	67,00	38,00	68,00
	Rechenwert	53,00		49,00	
13. Fliesen	von - bis	41,00	136,00	41,00	136,00
	Rechenwert	52,00		52,00	
14. Maler	von - bis	53,00	80,00	48,00	80,00
	Rechenwert	61,00		57,00	
15. Treppenanlage/Schlösser	von - bis	72,00	112,00	49,00	90,00
	Rechenwert	84,00		63,00	
16. Sonstiges	von - bis	14,00	29,00	11,00	31,00
	Rechenwert	16,00		16,00	
Summe	von - bis	2.106,00	3.177,00	1.858,00	2.976,00
	Rechenwert	2.462,00		2.218,00	