

MEHRWERT

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
63571 Gelnhausen

Ohmstraße 20 A
63225 Langen

Petri@mehrwert.info

AZ 82 K 27/24

Verkehrswertgutachten zu der Liegenschaft
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Heinrich-Mahla-Straße 40
63571 Gelnhausen

Verkehrswert Stichtag ST 04.03.2023: 385.000 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Heinrich-Mahla-Straße 40, 63571 Gelnhausen.						
Auftraggeber:	Amtsgericht Gelnhausen, Versteigerungsgericht, Aktenzeichen AZ 82 K 27/24, Philipp-Reis-Straße 9, 63571 Gelnhausen.						
Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.						
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Gelnhausen Blatt 3283 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).						
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Gelnhausen, Grundbuch von Gelnhausen, Gemarkung Gelnhausen, Blatt 3283, Flur 10, Flurstück(e) 470/2, Gebäude- und Freifläche, 924 m².						
Lagebeurteilung:	Der Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und die Mikrolage im östlichen Teil von Gelnhausen-Stadtmitte stellen sich als starke Wirtschaftsstandorte und bevorzugt, gepflegt und gewachsen dar. Schulen, Kindergärten, Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar, ÖPNV gut. Insgesamt gute Lagequalität.						
Grundstücks- und Gebäudebeurteilung:	Polygonales Pfeifengrundstück, mittleres bis starkes Gefälle nach Süden. Eingeschossiges, vollunterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, teilausgebautes Dachgeschoss, zeitgemäße Grundrisse. Kostenrisiko „Heizungsgesetz“, 1 x Garage, 1 x Stellplatz davor. Mittlerer Wohnwert.						
Bruttogrundfläche BGF:	471 m².						
Baujahr:	Ca. 1967.						
Restnutzungsdauer RND:	Ca. 14 Jahre bei Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre.						
Liegenschaftszinssatz LZ:	1,05 %.						
Wohnflächen:	<table><tr><td>Wohnung UG</td><td>82,5 m²</td></tr><tr><td>Wohnung EG</td><td>96,2 m²</td></tr><tr><td>Wohnung DG</td><td>31,5 m²</td></tr></table>	Wohnung UG	82,5 m²	Wohnung EG	96,2 m²	Wohnung DG	31,5 m²
Wohnung UG	82,5 m²						
Wohnung EG	96,2 m²						
Wohnung DG	31,5 m²						
Bodenwert ungemindert:	230.000 €						
Sachwert:	385.000 €						
Verkehrswert:	385.000 €						
Wohnflächenfaktor:	1.832 €/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).

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	9
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	11
9. Stellplätze	11
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	12
10.3.1. Instandhaltungszustand	13
10.3.2. Gebäudeschäden	13
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	14
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	15
11.1. Bodenwert	15
11.2. Vergleichswertverfahren	16
11.3. Ertragswertverfahren	17
11.4. Sachwertverfahren	17
11.5. Ableitung des Verkehrswertes	20

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Heinrich-Mahla-Straße 40, 63571 Gelnhausen.

Objektart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen, Versteigerungsgericht, Aktenzeichen AZ 82 K 27/24, Philipp-Reis-Straße 9, 63571 Gelnhausen.

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

Auftrag: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Gelnhausen Blatt 3283 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).

Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

04.03.2023 / 12.01.2024

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Wird nicht genannt.
Herr Petri, Sachverständiger.

Die Ortsbesichtigung wurde in der Zeit von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr durchgeführt. Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche unterstellt.

Verwendete Unterlagen:

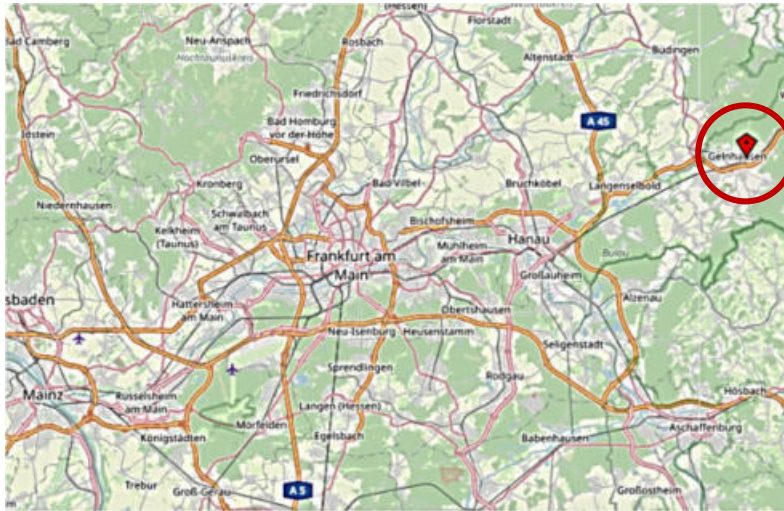
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertauskunft
Grundbuchauszug
Immobilienmarktbericht zum jeweiligen Stichtag
Planungsrechtliche Auskunft
Baulastenauskunft
Planunterlagen

3. Lage

3.1 Makrolage Main-Kinzig-Kreis

Bestandszeitraum:	1974–
Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Gelnhausen
Fläche:	1.397,33 km²
Einwohner:	430.838 (31. Dez. 2022)

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Gelnhausen 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, die zuvor nicht den Altkreisen angehörten, so z. B. Büdesheim als Ortsteil von Schöneck, das bis dahin dem Landkreis Friedberg angehörte, sowie die heutigen Hanauer Stadtteile Steinheim und Klein-Auheim, zuvor Landkreis Offenbach. 1977 wurde die Stadt Bergen-Enkheim, die zunächst dem Main-Kinzig-Kreis angehörte, Stadtteil von Frankfurt am Main. Darüber hinaus liegt der gemeindefreie Gutsbezirk Spessart im Gebiet des Main-Kinzig-Kreises.

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 Main-Kinzig-Kreis, 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. 1400 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 neuer 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.

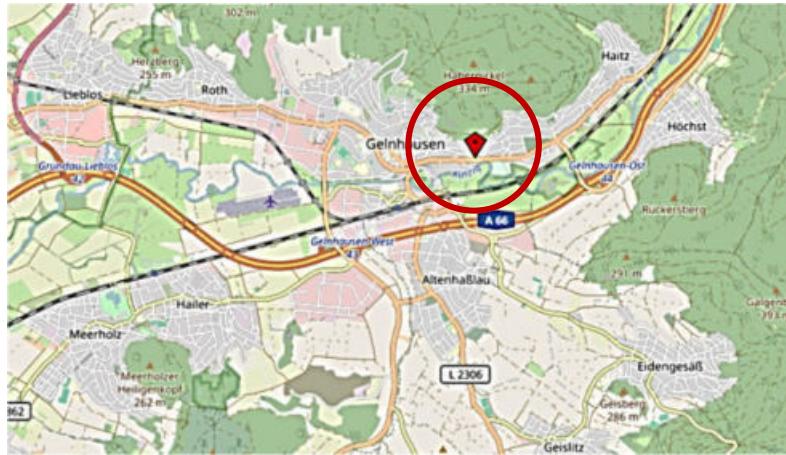
Gelnhausen

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Höhe:	159 m ü. NHN
Fläche:	45,15 km²
Einwohner:	23.679 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte:	524 Einwohner je km²

Gelnhausen ist Sitz bedeutender Wirtschaftsunternehmen und ein bevorzugter Standort für mittelständische Betriebe, Handwerker und Freiberufler. Im Technologie- und Dienstleistungszentrum Herzbachtal (TDZ), das auf einem ehemaligen Militärgelände entstanden ist, wurden von den dort angesiedelten privaten und öffentlichen Unternehmen mehr als 1000 Arbeitsplätze generiert. In Gelnhausen befindet das Landratsamt des größten hessischen Landkreises.

Historisch bedingt ist die Gelnhäuser Innenstadt ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Neben Einkaufs- und zahlreichen Fachgeschäften, Banken und Sparkasse befinden sich hier Niederlassungen bedeutender Energieversorger. Ebenfalls eine wirtschaftlich relevante Rolle spielen die Main-Kinzig-Kliniken, niedergelassene Hausärzte, Zahn- und Fachärzte sowie komplementäre Anbieter von Gesundheitsdienstleistungen aller Art.

Im Industriegebiet Hailer-Ost befinden sich neben international operierenden Zulieferern für die Automobilindustrie spezialisierte Hochtechnologie-Unternehmen. Dieser Standort bietet allerdings nicht nur vielen Menschen einen Arbeitsplatz. Auf dieser Fläche hat sich außerdem ein Einkaufszentrum entwickelt, das eine wichtige Funktion zur Versorgung von Gelnhausen und den umliegenden Orten erfüllt.



Quelle: OpenStreetMap

3.2 Mikrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich im östlich der Innenstadt von Gelnhausen, dort in einem Umfeld aus überwiegend gleichartigen Ein- und Zweifamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise in mittlerer bis starker Hanglage. Nach Norden schließt sich gleichartige Bebauung bis zur Alten Leipziger Straße an. Nach Osten lockert sie sich auf, nach Westen verdichtet sie sich zum Altstadtkern hin. Südlich befindet sich der dominante Baukörper der Kreisverwaltung und der Stadtwerke sowie Mehrfamilienhausbebauung entlang der Straße bis zum Freibad hin. Nahversorgungseinrichtungen befinden sich überwiegend in den Fachmarktzentren am Stadtrand. Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind in überwiegend fußläufiger Entfernung und kurzer Fahrtentfernung erreichbar. Im Bereich der Liegenschaft hat die Heinrich-Mahla-Straße zwei schmale, nicht voneinander getrennte Fahrstreifen mit asphaltierter Oberfläche, die teilweise von Gehwegen begleitet werden. Die Straße ist voll ausgebaut.

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle ist ca. 6 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Der Bahnhof Gelnhausen ist ca. 18 Minuten Fußweg entfernt. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 55 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 130 Minuten zu erreichen. Das Gemeindegebiet ist durch Regionalbusse gut erschlossen.

3.2.2 Individualverkehr

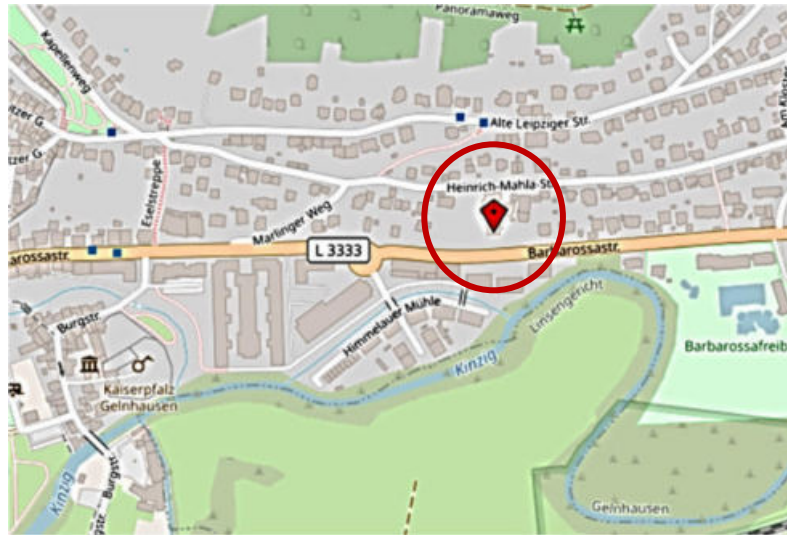
Von der Liegenschaft aus ist die Auffahrt auf die A 66 ca. 10 Minuten Fahrzeit entfernt. Insgesamt ist das Gebiet über die Landes- und Bundesstraßen sowie die Autobahnen sehr gut erschlossen. In Abhängigkeit von der Tageszeit und damit Verkehrsdichte können die Fahrtzeiten im Ballungsraum teilweise stark 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.

Die Makrolage stellt sich durch den guten Wirtschaftsstandort östlich von Frankfurt im Rhein-Main-Gebiet positiv dar. Durch die Wirtschaftsstruktur wird mit einem positiven demografischen Faktor bis 2030 und weiterer Urbanisierung gerechnet, was zu einer weiter stabilen Nachfrage auf dem Bereich der Wohnimmobilien führt. Wohnimmobilien sind dabei generell in ruhigen und gepflegten Lagen bevorzugt. Ein- und Zweifamilienhäuser gelten dabei als besonders rares Gut, da aufgrund

des Flächenverbrauchs und sonstiger planungsrechtlicher Vorgaben zukünftig diese kaum mehr in der städtebaulichen Planung vorgesehen sind oder genehmigt werden. Die Lage im unteren Teil des sonst bevorzugten Hanges in Gelnhausen ist durch die Verkehrslärmemissionen der Barbarossastraße sowie durch die Verdichtung der teilgewerblichen Bürobauung gegenüber beeinträchtigt. Die Erreichbarkeit der meisten Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen ist gut. Die Erreichbarkeit von Geschäften des kurz-, mittel- bis langfristigen Bedarfs ist vorteilhaft und sorgt für gute Standorteigenschaften. Insgesamt ist eine gute Lagequalität zu konstatieren.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das sogenannte Pfeifengrundstück hat eine geringe Straßenfrontbreite von ca. 11 m und der Pfeifenschaft eine Tiefe von ca. 37 m mit einem starken Gefälle nach Süden. Hieran schließt sich das eigentliche Hausgrundstück mit einer Breite von ca. 29 m und einer mittleren Tiefe von ca. 18 m an. Im nördlichen Bereich ist grenzständig eine Pkw-Einzelgarage mit darunterliegendem Abstellraum errichtet. Die Garage ist von der Straße aus anfahrbar. Ein Hof mit Pkw-Stellplatz und sich nach Süden anschließendem Treppenabgang zum Hauszuweg erschließt den Garten.

Der polygonal geschnittene Hausgrundstücksteil hat ebenfalls ein massives Gefälle, dass im südlichen Bereich durch eine ca. 10 m hohe Böschung mit Stützmauer zu Straße begrenzt wird. Das Gebäude, ca. 11,5 m x 9,4 m, ist im nördlichen Bereich dieses Grundstücksteils errichtet und wird über den mit Betonsteinplatten belegten Fußweg erschlossen. Auf der Ostseite des Hauses ist ein kleines Nebengebäude in Teilmassivbauweise errichtet (hierzu lagen keine Bauunterlagen vor). Die Wohnung in Erd- und Obergeschoss des Hauses wird von Norden her und die Souterrainwohnung über eine Außentreppe von Westen aus erschlossen. Das Grundstück stellt sich überwiegend einfach mit Beeten, Wegen einer Rasenfläche und teilweise altem Baumbestand angelegt dar. Zur Böschung und zu den Nachbarseiten findet die Einfriedung durch einen Maschendrahtzaun und nach Norden durch eine Stahlzaunanlage mit Stahldrehtoren statt.

Auf der 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 nach vorliegendem Grundbuchauszug

Amtsgericht Gelnhausen, Grundbuch von Gelnhausen, Blatt 3283,

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	3
	Gemarkung	Gelnhausen
	Flur	10
	Flurstück	470/2
	Liegenschaftsbuch	1307
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Heinrich-Mahla-Straße 40
	Größe	924 m ²

Abteilung I:
(Eigentümer) Wird nicht genannt.

Abteilung II:
(Lasten/
Beschränkungen) Keine ungelöschten Eintragungen.

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

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.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein ca. im Jahr 1967 errichtetes, voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit teilausgebautem Dachgeschoss. Die Garage ist überwiegend in Massivbauweise errichtet.

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung:

- Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton.
- Mauerwerks- und Stahlbetonkonstruktion, Innen- und Außenwände in unterschiedlichen Stärken, teilweise leichte Trennwände.
- Decken als Ort beton- und Fertigteildecken.
- Dach als Satteldach mit zimmermannsmäßigem Dachstuhl, ungedämmt, Betonsteindeckung.
- Fassade als Putzfassade.
- Treppen als Ort beton- und Fertigteildecken.
- Fenster im Keller teilweise als Stahlfenster, sonst ältere Aluminiumfenster mit Doppelverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Im Dachgeschoss ältere Dachflächenfenster, Fenstertüren zur Terrasse und Balkon. Fensterbänke innenseitig aus Naturstein, außenseitig aus Werkstein. Kunststoffrollläden.
- Bodenbeläge keramisch, Fertigparkett/Laminat, PVC.
- Wände überwiegend tapeziert und gestrichen, in der Küche Fliesenspiegel, in den Bädern teilweise raumhoch, teilweise Bad halbhoch gefliest.
- Deckenbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Holzdecken.

- Saniertes Duschbad im EG auf mittlerem Standard mit Fußbodenheizung, Bad UG aus dem Ursprungsbaujahr, Wannenbad im Dachgeschoss aus dem Ursprungsbaujahr.
- Überwiegend Röhrenspantüren mit Holz-/Stahlzargen und Holzfurnier. Hauseingangstür als ältere Aluminiumtür mit Drahtglas.
- Heizung als ältere Gaszentralheizung. Brauchwassererwärmung zentral. Wärmeverteilung über Heizkörper.
- Elektroinstallation auf einfachem Niveau des Ursprungsbaujahres mit einer unterdurchschnittlichen Zahl an Brennstellen und Steckdosen. Nachinstallationen mit Kipsicherungen, FI-Schutzschalter aus Badsanierung.

6.2 Raumaufteilung und –beurteilung

Das Erdgeschoss der Liegenschaft wird über einen schmalen Weg von der höherliegenden Straße aus erschlossen. Eine Andienung mit einem Pkw ist nicht gegeben. Ein internes Treppenhaus verteilt in die einzelnen Geschosse. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss ist zusätzlich über eine Außentreppe von Norden aus erschlossen.

Der Keller stellt sich als überwiegend trockener Lagerkeller und überwiegend mit der Einliegerwohnung genutzt dar. Hier sind die einzelnen Räume überwiegend nach Süden zum Tal hin ausgerichtet, haben eine angemessene Größe und Möblierungsfläche. Die Wohnung wurde im Rahmen des Ortstermins als Lagerfläche und Hobbyraum genutzt.

Im Erdgeschoss erschließt ein Flur mit Windfang die Räume des Erdgeschosses. Hier sind die Küche und das kombinierte Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse nach Süden ausgerichtet, haben eine zeitgemäße Größe und Möblierungsfläche und eine gute Belichtung. Die Essküche ist zweizeilig möblierbar. Schlafzimmer sind nach Westen und teilweise nach Norden ausgerichtet, nach heutigen Maßstäben teilweise klein, die Möblierungsflächen sind noch angemessen. Das Bad ist nach Osten ausgerichtet. Die nach Norden ausgerichtete Zugangsfläche vor dem Haus ist ebenfalls als Freisitz nutzbar. Das östlich angebaute Nebengebäude ist als Kaltlagerfläche gut nutzbar. Bauunterlagen lagen hierzu nicht vor, weswegen von einem nicht genehmigten Zustand, d.h. formeller Illegalität ausgegangen wird. Es wird von einer auflagenfreien Nachgenehmigungsfähigkeit und Zustimmung durch den Nachbarn ausgegangen.

Das Dachgeschoss stellt sich auf dem Niveau des Ursprungsbaujahres teilausgebaut mit einem Wohnraum und einem Bad sowie einer Dachkammer dar. Die Nutzbarkeit ist durch die relativ flache Dachneigung beeinträchtigt. Die Belichtung erfolgt durch die Dachflächen und die Giebelfenster. Zu diesem Ausbau lag keine genehmigte Planung, damit formelle Illegalität vor und es wird von einer auflagenfreien Nachgenehmigung ausgegangen.

Insgesamt ist ein mittlerer Wohnwert zu konstatieren.

7. Baurecht

7.1 Bebaubarkeit

Nach der Auskunft der Homepage der Stadt Gelnhausen 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.

Wie bereits oben beschrieben, wird von einer auflagenfreien Nachgenehmigungsfähigkeit der formell illegal errichteten Bauteile bzw. des Dachgeschossausbaus ausgegangen. Der Aufwand besteht in dem Genehmigungsprozess durch einen Architekten bzw. einer anderen Bauvorlagenberechtigten Person, der Rechtsberatung und den öffentlichen Gebühren.

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften		
boG:	Kosten	Abschlag
boG: Legalisierung formell illegales Nebengebäude (Genehmigungskosten Architekt, Rechtsberatung, Gebühren, etc.), sachverständig	2.500 €	-2.500 €

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

Die Erdgeschosswohnung der Liegenschaft war zum Stichtag durch den Miteigentümer, Wird nicht genannt, genutzt. Es sind keine Mietverhältnisse bekannt.

Im Falle der 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 einen Pkw-Stellplatz in der Pkw-Einzelgarage sowie über einen weiteren auf der Zufahrt davor. Öffentliche Stellplätze befinden sich in stark eingeschränktem Umfang am Fahrbahnrand der relativ engen Straße. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lag ein hoher 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 begünstigenden Eintragungen vor. Es wird von der Freiheit von wertbeeinflussenden Lasten ausgegangen.

Rechte in Abteilung II

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

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 der durch die Mitauftraggeberin eingeholten 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 § 8 (1) und (3)4 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 stellt sich zum Ortstermin überwiegend gepflegt mit älterem, teilweisen Fensteraustausch und Badsanierung im Erdgeschoss überwiegend instandgehalten dar.

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 § 8 (1) und (3) 4 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 Untergeschosswohnung für Wohn-/Mietflächen o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt, sachverständig pauschal	15.000 €	-15.000 €

10.3.2 Gebäudeschäden

Im Rahmen des Ortstermins konnten im Wesentlichen Kleinschäden festgestellt werden, die im Rahmen des Instandhaltungsstaus unter 10.3.1 berücksichtigt ist. Die fehlenden Geländer/Handläufe der Außentreppen werden als Mängel bei der Verkehrssicherung berücksichtigt.

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag
boG: Fehlende Handläufe an Außentreppen, sachverständig pauschal	7.500 €	-7.500 €

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 § 8 (1) und (3) 4 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 Alterswertminderung, 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 Wertermittlungstichtag 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 dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungstichtag 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 Sachwertmodell 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. Durchgeführte Maßnahmen haben die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Anlage der ImmoWertV21 verlängert.

Aufgrund des örtlich vorgefundenen Zustandes wird sachverständig von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 14 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021 ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein Alter von 56 Jahren und das Baujahr beträgt 1967.

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.

11. Wertermittlung

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

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 250,00 €/m² zum 01.01.2022 für Wohnbauflächen bei einer Grundstücksfläche von 900 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 berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken. Die Ansätze werden so gewählt, dass keine Doppelberücksichtigung entsteht.

Rechenschema Bodenwert

Grundstücksgröße Flurstück 470/2		924 m²
Grundstücksgröße gesamt		924 m²
Bodenrichtwert pro m², 250,00 €, BRW-Zone 55, W, 900 m²; ebf, 01.01.2022		250 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2023, sachverständig inter-/extrapoliert	x	1,00
Grundstücksgröße = 924 m², Korrekturfaktor	0,93	
Grundstücksgröße BRW = 900 m², Korrekturfaktor	0,93	
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungstichtag, IMB 2023 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m²		250 €
vorläufiger Verfahrenswert VW/Bodenwert		231.000 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Kosten/Vor-/Nachteil	Abschlag
boG:	0 €	0 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert		231.000 €

Der Bodenwert der Liegenschaft Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung „Heinrich-Mahla-Straße 40“ in Gelnhausen beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 230.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren

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 Ein-/Zweifamilienhäusern 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 direkten Vergleich ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchstrichterliche Rechtsprechung untersagt.

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

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 „Heinrich-Mahla-Straße 40“ ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Eine Vermietung wird nicht durchgeführt und ist für Liegenschaften diesen Typs nicht marktbestimmend. Das Verfahren wird daher nicht durchgeführt.

11.4 Sachwertverfahren

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. Vor diesem Hintergrund wird das Sachwertverfahren als Hauptverfahren durchgeführt.

Rechenschema Sachwertverfahren

Einordnung der Gebäudetyps und der Standardstufe:

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.31 Zweifamilienhaus freistehend; Keller teilausgebaut, Erd-/Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, hilfsweise

Einordnung	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5				23%
Dächer		1,0				15%
Außentüren und Fenster		1,0				11%
Innenwände und -türen		1,0				11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%
Fußböden		0,7	0,3			5%
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%
Heizung			1,0			9%
sonstige technische Ausstattung		0,7	0,3			6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	720 €	800 €	920 €	1.105 €	1.385 €	

Auswertung/Wägung

Außenwände	175 €
Dächer	120 €
Außentüren und Fenster	88 €
Innenwände und -türen	88 €
Deckenkonstruktion und Treppen	101 €
Fußböden	42 €
Sanitäreinrichtungen	77 €
Heizung	83 €
sonstige technische Ausstattung	50 €
Kostenkennwert Summe	824 €

Sachwertermittlung:

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.31 Zweifamilienhaus freistehend; Keller teilausgebaut, Erd-/Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, hilfsweise

	Rechen- operation	
Baujahr		1967
Baujahr fiktiv		0
Bruttogrundfläche (BGF) [m²]		342 m²
Ansatz für die NHK 2010 in €/m² BGF	x	824 €
Abschlag wegen nicht zutreffenden Standards sachverständig 10 %	+	-82 €
Ansatz für die NHK 2010 in €/m² BGF korrigiert		742 €

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

Normalherstellungskosten Ansatz NHK 2010 in €		253.620 €
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus	x	1,05
Regionalfaktor	x	1,00
Normalherstellungskosten gesamt		266.301 €
Anpassung an den Preisindex	x	1,78
	Index NHK 2010	89,30
	Index am Wertermittlungsstichtag	158,90
Herstellkosten zum Basisjahr in €	,	473.855 €
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70
Alter in Jahren bei (fiktivem) Baujahr		56
Lineare Wertminderung wg. Alters in % d. Herstellungskosten		80%
Abschreibungsbetrag in €	-	379.084 €
Nebengebäude pauschaler Zeitwert: Garage (12.000 €), Nebengebäude (5.000 €)	+	17.000 €
Besondere Bauteile: Terrasse/Balkon (15.000 €)	+	15.000 €
Außenanlagen 5 %	+	5.589 €
Sonstige Anlagen auf dem Grundstück über Ortsüblichkeit:	+/-	0 €
Gebäudesachwert zum Wertermittlungsstichtag		132.359 €
Gebäudesachwert Anbauten aus Nebenrechnung	+	0 €
Gebäudesachwert gesamt	=	132.359 €
Bodenwert	+	231.000 €
vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		363.359 €
Marktanpassung Sachwertfaktoren aus Marktbericht zum Stichtag sachverständig extra-/interpoliert und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21	x	1,33
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn Sachwertfaktoren nicht vorhanden oder nicht geeignet § 7 2.1 ImmoWertV21, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)	x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		434.941 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag
boG: Legalisierung formell illegales Nebengebäude (Genehmigungskosten Architekt, Rechtsberatung, Gebühren, etc.), sachverständig	2.500 €	-2.500 €
boG: Instandhaltungsstau Untergeschosswohnung für Wohn- /Mietflächen o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt, sachverständig pauschal	15.000 €	-15.000 €
boG: Fehlende Handläufe an Außentreppen, sachverständig pauschal	7.500 €	-7.500 €
boG: Bodenwertermittlung: Abschlag für ungünstig geformtes Grundstück vom vorläufigen Verfahrenswert der Bodenwertermittlung, -10 % sachverständig pauschal	23.100 €	-23.100 €
angepasster Verfahrenswert/Sachwert		386.841 €

Der Sachwert der Liegenschaft Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung „Heinrich-Mahla-Straße 40“ in Gelnhausen beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 385.000 €.

11.5 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.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Sachwertverfahren. Die zuletzt ausgeübte Eigennutzung ist auch die marktübliche Nutzung. Aufgrund der starken Verwerfungen am Immobilienmarkt, beginnend Ende 2021, lässt sich das Vergleichswertverfahren nicht zuverlässig durchführen. Sofern die vorliegende Bau- und Grundrissstruktur nicht den zukünftigen Nutzeransprüchen entspricht, ist in Abwägung der erhöhten Kosten einer schwierigen Neubaustelle und der Ertüchtigung des Gebäudes abzuwägen.

Die Vorteile bestehen in den guten Makrostandort und dem gewachsenen Mikrostandort in ebenso gewachsenen Umfeld. Lagen nahe der Altstadt von Gelnhausen gelten als bevorzugt. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu Autobahnen gut. Das Grundstück stellt sich mit einer erheblichen Größe dar. Das Haus selbst bietet eine gute Basis für eine Kernsanierung und einer dann folgend zeitgemäßen Wohnlösung mit großem Garten.

Nachteilig sind in erster Linie die erheblichen Kosten bei einer Sanierung gemäß der gesetzlichen Anforderungen (GEG und EU-Gesetzgebung). Weiter nachteilig ist die eingeschränkte Zugänglichkeit des Grundstückes sowie das erhebliche Gefälle, so dass von der Grundstücksgröße kaum profitiert werden kann. Geringfügig nachteilig stellen sich die formellen Illegalitäten dar.

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 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung „Heinrich-Mahla-Straße 40“ in Gelnhausen zum Wertermittlungstichtag auf rund 385.000 €.

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, Tonerdeschmelzzement) 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 Werteinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 12.01.2024 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Von dem Gutachten wurden drei Exemplare, zwei für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

Langen, den 17.05.2024

Christian W. Petri, Sachverständiger

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2 – Gebäudepläne

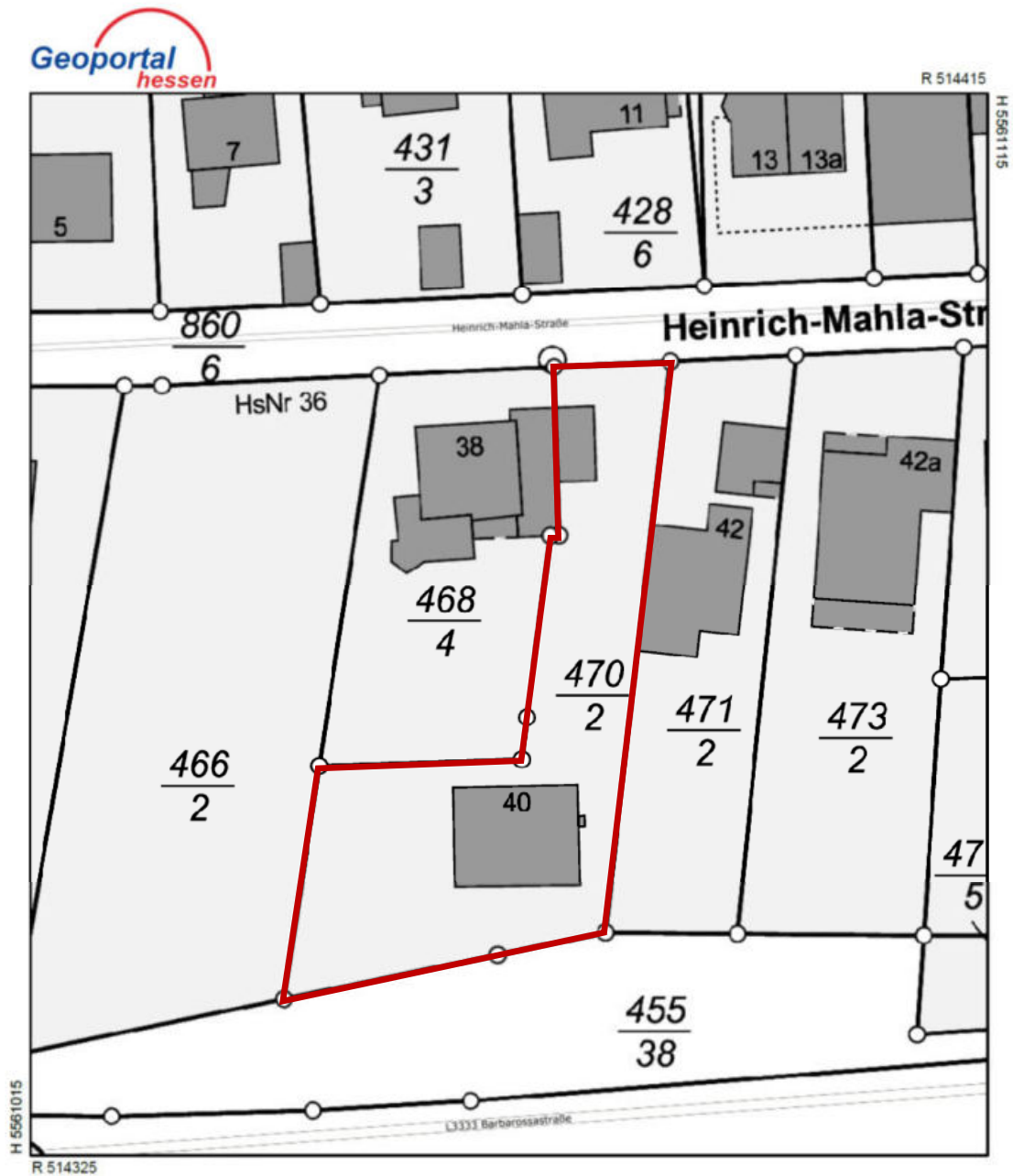
Anlage 3 – Objektfotos

Anlage 4 – Flächenberechnung

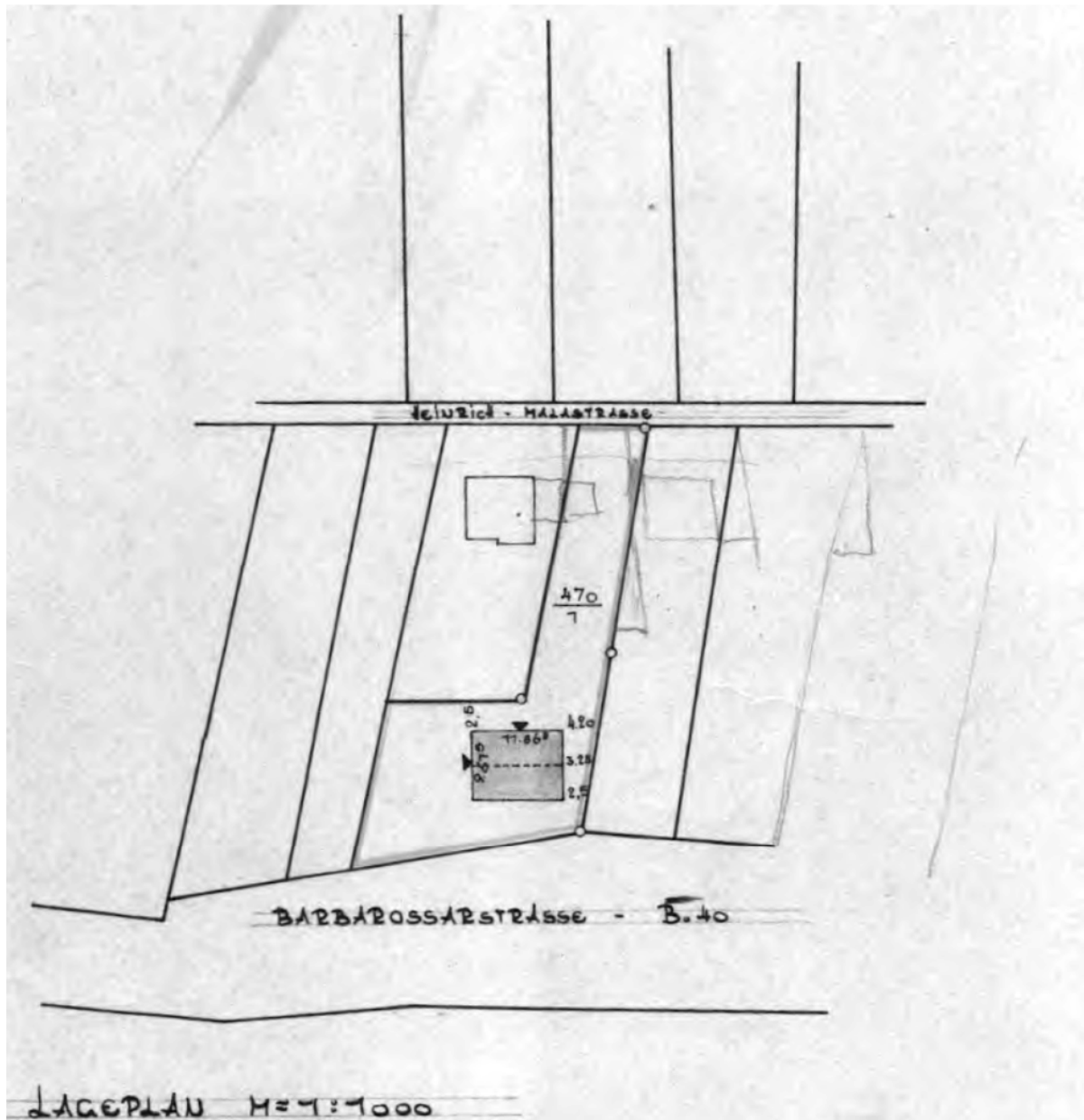
Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis

**Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische
Grundstückseigenschaften boG**

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab



Anlage 2 – Lageplan historisch, ohne Maßstab



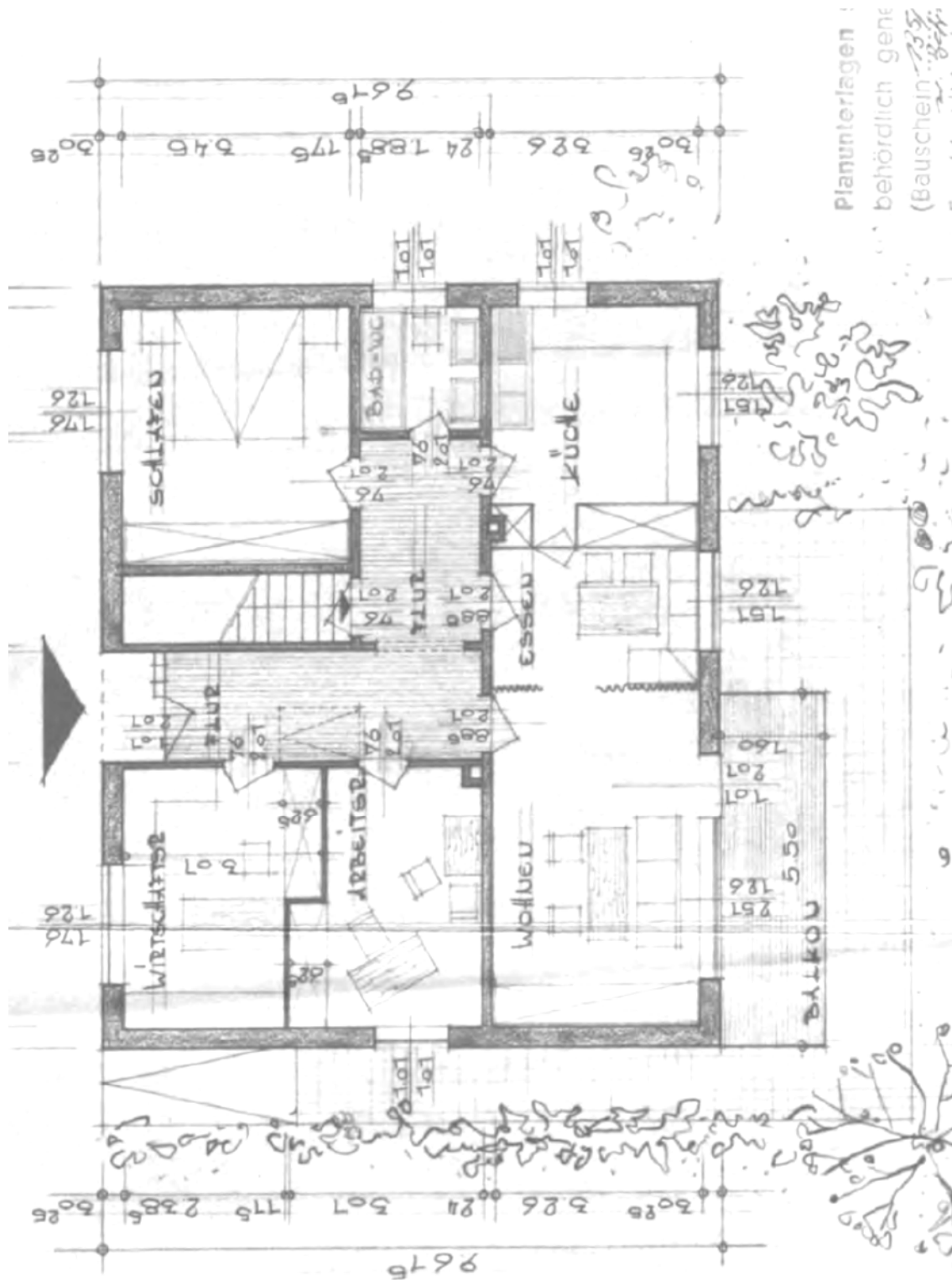
Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

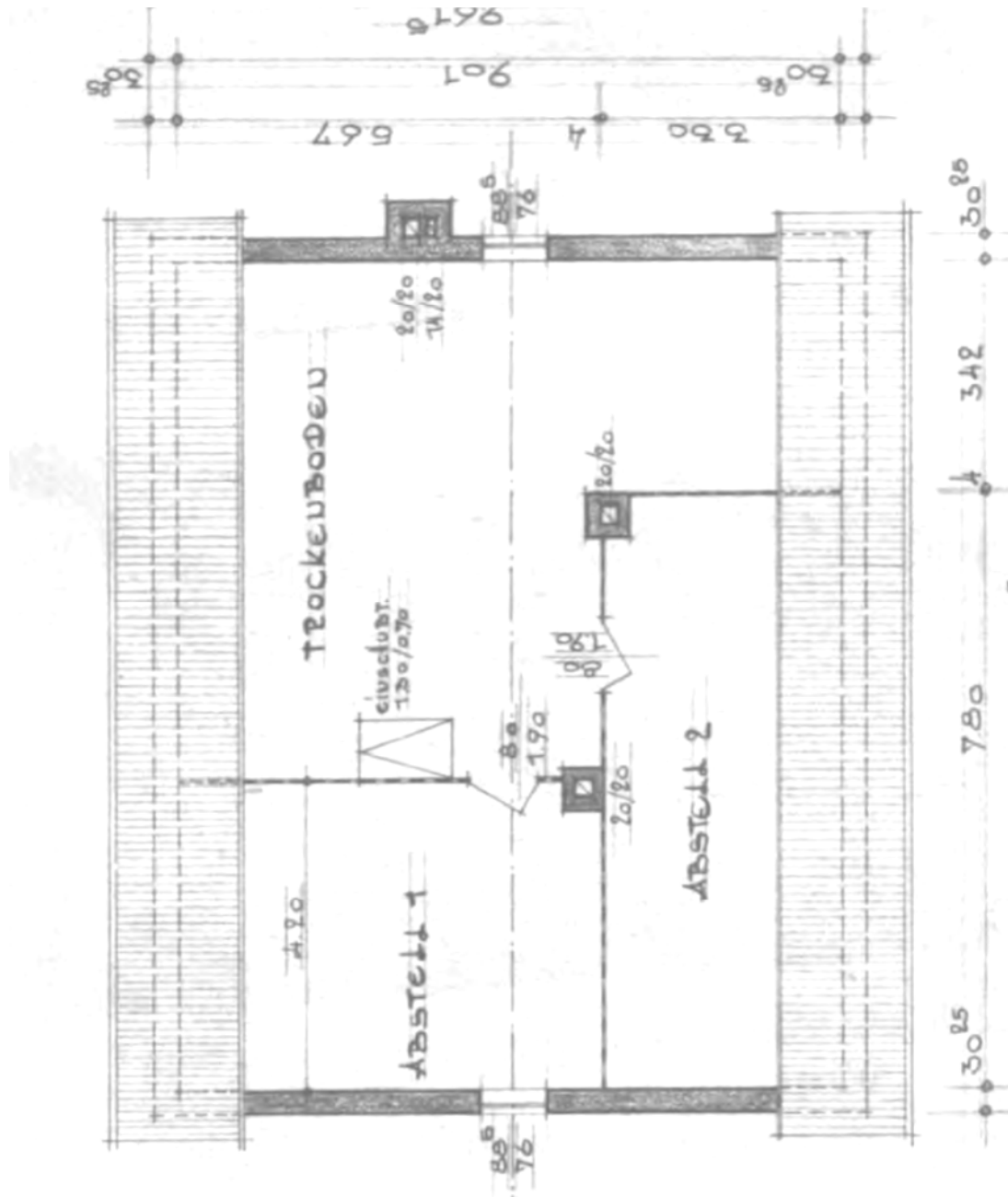
Hand-drawn floor plan of a residential unit. The layout includes the following rooms and features:

- Schlafzimmer (Bedroom):** Located at the top left, with a handwritten measurement of 2.2×1.0 and a door labeled 7.0 .
- Abstell (Storage):** Located below the bedroom, with a handwritten measurement of 1.0×0.5 .
- Flur (Hallway):** A central hallway with a handwritten measurement of 2.0×1.0 and a door labeled 7.0 .
- Bad-WC (Bathroom/Toilet):** Located to the right of the hallway, with a handwritten measurement of 1.0×0.5 .
- Küche (Kitchen):** Located at the bottom right, with a handwritten measurement of 2.0×1.0 .
- Zimmer (Living Room):** Located to the left of the kitchen, with a handwritten measurement of 2.0×1.0 .
- Wohnen (Living Area):** Located at the bottom left, with a handwritten measurement of 2.0×1.0 .
- Staircase:** Indicated by a set of diagonal lines in the hallway area.
- Entrance:** Marked with a triangle at the bottom center, with a handwritten measurement of 1.5×2.0 .
- Measurements:** Various handwritten dimensions are scattered throughout the plan, including 2.2×1.0 , 1.0×0.5 , 2.0×1.0 , and 1.5×2.0 .
- Other Labels:** "Schlafzimmer", "Abstell", "Flur", "Bad-WC", "Küche", "Zimmer", "Wohnen", and "Staircase" are written in German.

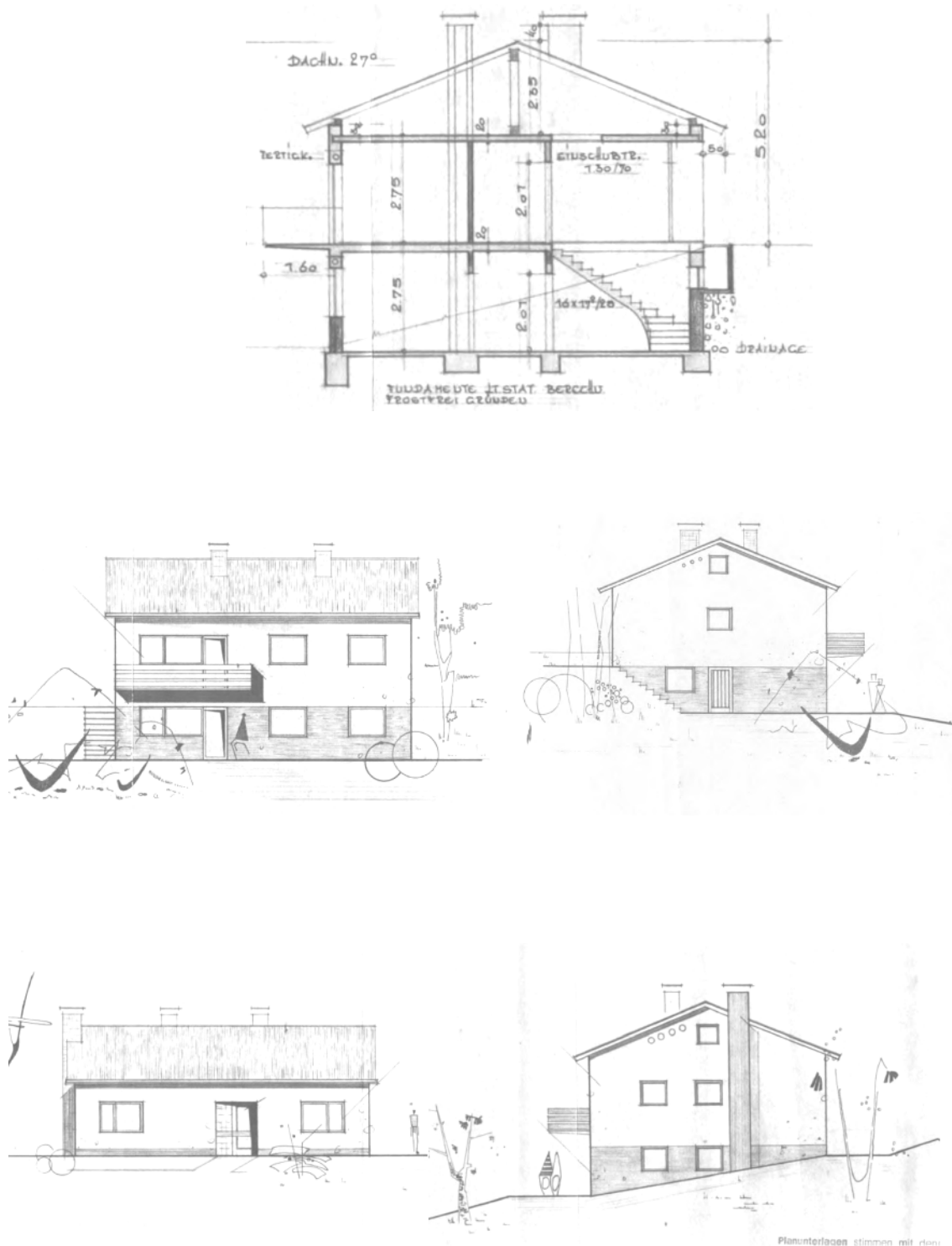
Anlage 2 – Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



Anlage 2 – Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab



Anlage 2 – Schnitte, Ansichten, ohne Maßstab



Anlage 3- Objektfotos



Garage



Fassade Nord



Treppe Nebengebäude



Ansicht von Osten



Grundstück



Nebengebäude innen



Bad UG



Zimmer UG

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



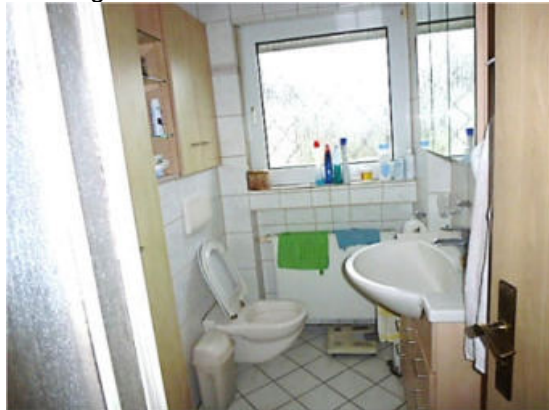
Unterverteilung



Heizung



Elektroverteilung



Bad EG



Wohn-/Esszimmer



Küche



Zimmer EG



Dachboden



Zimmer DG



Flur DG



Dachflächenfenster überaltert



Bad DG

Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen wurde durch örtliches Aufmaß, aus den überreichten Planunterlagen 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 GiF 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 Gif-Richtlinie MF-G. Bezeichnung nach Plänen, ggf. nach ausgeübter Nutzung.

Wohn- und Nutzflächen in m²

Nutzung	Gesamtfläche	Anrechnung	Wohn-/Mietfläche
Plan			
Souterrain			
Elternschlafzimmer	14,94 m²	100%	14,94 m²
Wohnzimmer	16,76 m²	100%	16,76 m²
Terrasse	27,00 m²	50%	13,50 m²
Zimmer	8,98 m²	100%	8,98 m²
Küche	9,81 m²	100%	9,81 m²
Bad/WC	3,43 m²	100%	3,43 m²

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

Flur	17,60 m²	100%	17,60 m²
Vorräte	5,21 m²	0%	0,00 m²
Zwischensumme	103,73 m²		85,02 m²
Putzabzug	3,00%	-3,11 m²	-2,55 m²
gesamt	100,61 m²		82,47 m²

Aufmaß

EG

Elternschlafzimmer	3,15 m²	100%	3,15 m²
Bad/WC	3,07 m²	100%	3,07 m²
Küche	12,33 m²	100%	12,33 m²
Essen/Wohnzimmer	29,00 m²	100%	29,00 m²
Balkon	10,26 m²	50%	5,13 m²
Arbeitsraum	10,60 m²	100%	10,60 m²
Wirtschaftsraum	10,60 m²	100%	10,60 m²
Flur	9,35 m²	100%	9,35 m²
Windfang	1,52 m²	100%	1,52 m²
Zimmer	11,40 m²	100%	11,40 m²
Zwischensumme	101,28 m²		96,15 m²
Putzabzug	0,00%	0,00 m²	0,00 m²
gesamt	101,28 m²		96,15 m²
gesamt	104,43 m²		96,15 m²

Aufmaß

DG

inkl.

raumhöhenabhängige

Anrechnung der

Wohnfläche gem.

WohnflIVO

Wohnraum	17,50 m²	100%	17,50 m²
Flur	4,37 m²	100%	4,37 m²
Bad	10,64 m²	100%	10,64 m²
Dachabseiten	0,00 m²	100%	0,00 m²
Zwischensumme	32,51 m²		32,51 m²
Putzabzug	3,00%	-0,98 m²	-0,98 m²
gesamt	31,53 m²		31,53 m²
gesamt	31,53 m²		31,53 m²

Fläche gesamt

236,58 m²

210,15 m²

Bruttogrundfläche/Flächenindizes

	Flächentyp
Kellergeschoss	
Wohnhaus	113,97 m² a
Terrasse	27,00 m² b/c
Abstellraum	5,00 m² a
KG gesamt	145,97 m²
Erdgeschoss	

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

Wohnhaus	113,97 m ²	a
Balkon	10,26 m ²	c
Freisitz Nordseite	12,00 m ²	c
Abstellraum	22,96 m ²	a
Außentreppe	3,50 m ²	c
Abstellraum unter Garage	24,30 m ²	a
EG gesamt	187,00 m²	

Dachgeschoss

Wohnhaus	113,97 m ²	a
Garage	24,30 m ²	a
DG gesamt	138,27 m²	

Gesamt

471,25 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	187 m ²
WGF	276 m ²
Grundstücksgröße	924 m ²
WGFZ Ist	0,30
WGFZ unbebaut möglich wie Ist-Bebauung	276 m ²

GRZ

Grundfläche	187 m ²
GRZ	0,20

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2023

BauNVO – Baunutzungsverordnung, entsprechend der Anwendungsvorschriften

ImmowertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

LBO-Hessen

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

GUG-Archiv 2022, Luchterhand, CD-ROM, online

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

Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn, 6. Auflage, Luchterhand

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmacher, Krikler, Bundesanzeiger Verlag

Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Schwirley, 2. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag

Kleider-digital.de

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

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/m² 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 II/2020 Index 117,7 (2015 = 100); MWSt: 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 EUR/m² WFL		mit Dachgeschoss- ausbau und Dusche EUR/m² 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	