

## GUTACHTEN 22-11-10 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Albanstraße 20 in 65795 Hattersheim am Main.



Gesamteindruck mit Blick zur Nordostfassade.

### Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

### Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **841 K 14/22**

### Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN .....	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung .....	5
1.2 Haftung .....	5
1.3 Datenschutz .....	6
1.4 Salvatorische Klausel .....	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG .....	6
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung .....	6
2.2 Informationsquellen .....	7
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren .....	7
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	9
2.5 Baugenehmigung .....	10
2.6 Mieten und Mietverträge .....	10
2.7 Grundbuchauszug .....	11
2.8 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen .....	11
2.9 Baulasten .....	11
2.10 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt .....	11
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse .....	12
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins .....	12
2.13 Energieausweis .....	14
2.14 Brandschutz .....	14
2.15 Liegenschaftskennwerte .....	14
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	15
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung .....	15
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs .....	15
3.3 Umstände des Einzelfalls .....	15
3.4 Sachwertverfahren .....	15
3.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	16
4 WERTERMITTLUNG .....	16
4.1 Bodenwert .....	16
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	20
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	22
4.4 Sachwertverfahren .....	24
4.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	29
4.6 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung) .....	34
5 MARKTWERTABLEITUNG .....	35

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug.....	37
Anlage II	Lageplan.....	38
Anlage III	Fotodokumentation.....	39
Anlage IV	Planunterlagen.....	48
Anlage V	Auszug aus der Altlastenankunft.....	51

### **Hinweis:**

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich V und Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

**1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN**

Lage	Albanstraße 20, 65795 Hattersheim am Main.
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhausbungalow bestehend aus Kellergeschoss mit integrierter Garage und Erdgeschoss.
Auftraggeber/in	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer gemäß Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 1a und 2.1-2.3: [ anonymisiert ]
Mietstatus zum Ortstermin	Eigennutzung seitens einer Miteigentümerin.
Ortstermin	21. Oktober 2022 in Anwesenheit von: 1. Antragsgegnerin: [ anonymisiert ] 2. Antragsgegnerin: [ anonymisiert ] Pflegekräfte zu 1. Antragsgegnerin Sachverständiger: Herr Finder
Wertermittlungstichtag	21. Oktober 2022 Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	21. Oktober 2022. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 64/9 1.148 m <sup>2</sup>
Baujahr	Ca. 1968 nach Bauschein.
Wohnfläche nach örtlichem Teilaufmaß und Planunterlagen	Erdgeschoss rund 116,5 m <sup>2</sup> Inkl. überdachtem Terrassenbereich anteilig zu 50% der Nettogrundfläche.
PKW-Stellplatz	Im Keller integrierte Pkw-Garage.
Bautenzustand	Das Gebäude wurde zeitnah nicht modernisiert. Die Ausstattung ist veraltet wenngleich auch gepflegt. Das Badezimmer wurde zeitnah nicht modernisiert. Im Kellergeschoss sind in der Waschküche zur Gartenseite in der ersten Steinlage Feuchtigkeitsausblühungen sichtbar.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Der energetische Bautenzustand und die Haustechnik sind überwiegend noch aus dem Ursprungsbaujahr. Der

	Wärmeerzeuger der Ölzentralheizung sei ca. 20 Jahre alt nach Auskunft der Miteigentümerin.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G.	> Überdurchschnittlich großes Grundstück mit der Möglichkeit der Nachverdichtung nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan im rückwärtigen Grundstücksteil zur Südwestseite.
<b>Marktwert</b>	rund 910.000 € bis 950.000 € <b>ausgewiesen mit 930.000 €</b>

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

### 1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen des Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der vorliegenden Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

### 1.2 HAFTUNG

Der Gutachter haftet nur für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Darüber hinausgehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflicht zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist - auch im Wege der Abtretung - ausgeschlossen. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für den/die Auftraggeber/in bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und der Sachverständige

können aus dem Sachverständigenauftrag und dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Sollte eine der vorgenannten Regelungen unwirksam sein, bleiben die anderen wirksam.

### **1.3 DATENSCHUTZ**

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

### **1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL**

Sollte eine der vorgenannten Regelungen unwirksam sein, bleiben die anderen wirksam.

## **2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG**

### **2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG**

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung  
 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277  
 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung  
 Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz  
 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

**2.2 INFORMATIONSQUELLEN**

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Lageplan, Grundbuchauszug
- Ortstermin
- Gutachterausschuss für den Main-Taunus-Kreis, ansässig beim Amt für Bodenmanagement Limburg: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2022
- Main-Taunus-Kreis: Baulastenauskunft
- Regierungspräsidium Darmstadt: Altlastenauskunft
- Stadt Hattersheim Erschließungsamt und Bauamt: digitale Bauakte – Bauschein Nr. 19-037/68, Planungsecht

**2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN**

Wohnlage	Mittlere Wohnlage in Hattersheim am Main westlich von Frankfurt.										
Umliegende Bebauung	Wohnbebauung. Ein -bis Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Maximal zwei Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss.										
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">Bahnhof Hattersheim:</td> <td style="text-align: right;">ca. 0,5 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahn 66:</td> <td style="text-align: right;">ca. 1 km</td> </tr> <tr> <td>Main-Taunus-Zentrum:</td> <td style="text-align: right;">ca. 10 km</td> </tr> <tr> <td>Hauptbahnhof Frankfurt:</td> <td style="text-align: right;">ca. 19 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Flughafen:</td> <td style="text-align: right;">ca. 13 km</td> </tr> </table>	Bahnhof Hattersheim:	ca. 0,5 km	Autobahn 66:	ca. 1 km	Main-Taunus-Zentrum:	ca. 10 km	Hauptbahnhof Frankfurt:	ca. 19 km	Frankfurter Flughafen:	ca. 13 km
Bahnhof Hattersheim:	ca. 0,5 km										
Autobahn 66:	ca. 1 km										
Main-Taunus-Zentrum:	ca. 10 km										
Hauptbahnhof Frankfurt:	ca. 19 km										
Frankfurter Flughafen:	ca. 13 km										
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomien und Bildungseinrichtungen sind ausreichend vorhanden. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts oder dem Main-Taunus-Zentrum gedeckt werden.										

Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, waren am Ortstermin wenige Pkw-Stellplätze vorhanden. Die Liegenschaft verfügt über eine in das Kellergeschoss integrierte Garage. Davor können im befestigten Einfahrtsbereich weitere Fahrzeuge hintereinander parkiert werden – dann ist jedoch die Garage nicht mehr anfahrbar.
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Die Liegenschaft wird über die Nordwestseite erschlossen. Der Garten und das Grundstück sind zur Südwestseite ausgerichtet.
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Werkstatt, Lackiererei oder Schreinerei sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.

### 2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

## HATTERSHEIM AM MAIN

Einwohner Main-Taunus-Kreis 2020: 239.264

Einwohner Hattersheim am Main 2020: 27.747

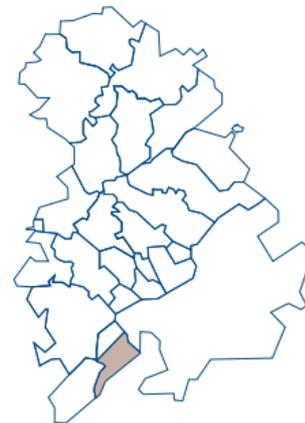
Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2020 in Prozent: 11,6

Fläche 2020 in km<sup>2</sup>: 15,8

Bevölkerungsdichte 2020 in Einwohner/km<sup>2</sup>: 1.756

Zentralitätsstufe 2021: Mittelzentrum

Anbindung an das Schienennetz 2021: S-Bahn



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2021/22 der Frankfurter Immobilienbörse.

Einwohner Hattersheim am Main:

28.040 (31.12.2021)

## 2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Einfamilienhausbungalow.  
Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss.

### Zulässige Nutzung:

Das Bewertungsobjekt liegt zum Wertermittlungsstichtag im Geltungsbereich des nachfolgend aufgeführten rechtsverbindlichen Bebauungsplans:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Auszug aus dem Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück ist markiert:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

#### **2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht bekannt und wurden nicht weiter recherchiert.

#### **2.4.2 BODENORDNUNGSVERFAHREN**

Im vorliegenden veralteten Grundbuchauszug sind keine Vermerke bezüglich Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

#### **2.5 BAUGENEHMIGUNG**

Bauschein Nr. 19-037/68 vom 03.07.1968 „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Kellergarage“.

Die vorliegenden Planunterlagen weisen einen Grünstempel der Bauaufsicht des Main-Taunus-Kreises vom 21.06.1968 auf, siehe auch Anlage IV des Gutachtens.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Wohnhaus in der am Ortstermin angetroffenen Art, Umfang und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt ist.

#### **2.6 MIETEN UND MIETVERTRÄGE**

Eigennutzung seitens einer Miteigentümerin. Ein Mietverhältnis ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

## **2.7 GRUNDBUCHAUSZUG**

### **2.7.1 Bestandsverzeichnis**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### **2.7.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)**

Neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 08.04.2022 unter lfd. Nr. 1, ist in der Abteilung II des Grundbuches keine Eintragung vorhanden.

### **2.7.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)**

Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.

## **2.8 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN**

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

## **2.9 BAULASTEN**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Main-Taunus-Kreises – Amt für Bauen und Umwelt – vom 28.10.2022 sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis geführt.

## **2.10 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT**

### Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 31.10.2022 ist das zu bewertende Flurstück nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst, siehe auch Behördenschreiben unter Anlage V des vorliegenden Gutachtens.

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor. Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von

Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich. Im Rahmen dieses Wertermittlungsgutachtens wird auftragsgemäß Altlastenfreiheit unterstellt.

### Grundstücksgestalt

Langgezogene rechteckige Grundstücksgestalt mit einer Straßenfrontbreite zur Albanstraße von ca. 19 m und einer Grundstückstiefe von ca. 60 m, siehe auch Lageplan unter Anlage II des Gutachtens. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

## **2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE**

Auszug aus der Email vom 10.11.2022:

[...]

für das Grundstück,

**Albanstraße 20**

**Gemarkung Hattersheim, Flur 14, Flurstück 64/9**

stehen keine offenen Erschließungsbeiträge für Wasser und Kanal aus. Mittelfristig ist auch mit keinen neuen Beiträgen zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Stadtwerte, Referat I/8

## **2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS**

### **Hinweis**

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Datum des Ortstermins: 21. Oktober 2022

Technische Festlegung der Himmelsrichtung: Gartenseite = Südwestseite  
Straßenseite = Nordostseite

### Allgemein

Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhausbungalow mit Kellergeschoss und Erdgeschoss.

## **AUSSENBEGEHUNG**

### Fassaden

Putzfassade. Eine energetische Sanierung der äußeren Gebäudehülle mit einem Wärmedämmverbundsystem hat bisher nicht stattgefunden. Fenster: Aluminiumfenster älteren Baujahres. Teilweise sind manuell betriebene Rollläden vorhanden. Die Fassade zeigt, insbesondere unterhalb der Attika, malertechnischen Renovierungsbedarf.

### Dach

Flachdach. Eine Begehung war nicht möglich. Nach Auskunft der Miteigentümerin sei das Dach vor ca. 20 Jahren mal saniert worden. Der Zustand der Dachdeckung ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

### Außenanlagen

Wegebefestigung mit einfachen Waschbetonplatten, Setzungen vorhanden. Der rückwärtige Grundstücksteil zur Südwestseite mit Rasenfläche.

An der Terrasse Ausbrüche vorhanden. Vielfältig liegen hier Fliesen hohl. Eine ältere Markise ist vorhanden.

Einfriedigung mit Maschendrahtzaun und Lattenzaun mit zweiflügligem Tor zur Rampenabfahrt zur Garage.

## **INNENBEGEHUNG**

### **Erdgeschoss**

#### Hauseingangsbereich

Barrierefreier Zugang nicht gegeben. Fünf Steigungen zum Erdgeschoss. Eingangsbereich mit großformatigen Fliesen, Wände: Strukturtapete, Decke: mit Holzpanelen verkleidet. Oberlicht vorhanden. Am Oberlicht Schwarzverfärbungen / Schimmelbildung sichtbar.

#### Ausstattung Wohnräume allgemein

Bodenbelag: Laminat, Wände: Strukturtapete, Decke: mit Holzpanelen verkleidet, Innentüren: Holzblatttüren in Stahlzarge. Heizkörper: Stahlrippenheizkörper ohne Thermostatventil. Lichte Raumhöhe im Wohnzimmer: ca. 2,54m

#### Küche zur Gartenseite

Bodenbelag: Fliesen. Decke mit Nut- und Federholz verkleidet. Einfacher Fliesenspiegel.

#### Badezimmer

Tageslichtbadezimmer wurde zeitnah nicht modernisiert. Bodenbelag: Fliesen, Wände in Teilbereichen gefliest, Decke: mit Nut- und Federholz verkleidet. Sanitäre Ausstattung: bodenstehendes WC, Waschtisch, Einbauwanne.

### **Kellergeschoss**

#### Allgemein

Zugang über einläufige Stahlbetontreppe. Bodenbelag: Estrich.

In der Waschküche zur Gartenseite sind deutliche Feuchtigkeitsschäden in der ersten Steinlage sichtbar. Ausgussbecken und Heizkörper vorhanden.

**Haustechnik und Heizung**

Elektrounerverteilung und Heizungs- und Abwasserleitungen sind augenscheinlich noch aus dem Ursprungsbaujahr respektive wurden zeitnah nicht modernisiert. Die Elektrounerverteilung sei noch aus dem Ursprungsbaujahr noch Auskunft der Miteigentümerin.

Heizung: Ölzentralheizung. Wärmeerzeuger Fabrikat Buderus mit Warmwasserspeicher. Nach Auskunft der Miteigentümerin sei der Wärmeerzeuger ca. 20 Jahre alt.

Im Kellergeschoss ist noch ein großer Heizöltank vorhanden. Die Dichtschlämme im Tankraum ist augenscheinlich unzureichend ausgeführt.

**Garage**

Im Kellergeschoss ist zur Nordostseite eine Pkw-Garage mit einem elektrisch betriebenen Rolltor integriert.

Weiterführend ist das Wertermittlungsobjekt in den Anlagen zum Gutachten beschrieben.

**2.13 ENERGIEAUSWEIS**

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

**2.14 BRANDSCHUTZ**

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

**2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE**

**2.15.1 Grundstücksfläche gemäß Grundbuch**

Flurstück 64/9: 1.148 m<sup>2</sup>

**2.15.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277**

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage IV) ermittelt.

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF gerundet
Kellergeschoss		135 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss		135 m <sup>2</sup>
	<b>Σ ca.</b>	<b>270 m<sup>2</sup></b>

**2.15.3 Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung durch ein örtliches Teilaufmaß am Ortstermin und anhand der vorliegenden Planunterlagen wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss inkl. überdachtem Terrassenbereich  
zu 50% der Nettogrundfläche: **ca. 116,5 m<sup>2</sup>**

### 3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### 3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhausbungalow auf einem übergroßen Grundstück bebaut.

#### 3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

##### Bebauter Grundstücksteil

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann.

Für eine Wertermittlung ausschließlich im Vergleichswertverfahren liegt keine hinreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen vor, die zeitnah getätigt wurden.

Die Liegenschaft ist als Einfamilienhaus überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors / Sachwertfaktors bewertet. Zugleich kann aber auch aufgrund des überalterten Zustands des Wohnhauses und der sehr mäßigen Grundstücksausnutzung im baulichen Ist-Zustand der Liquidationswert (Bodenwert nach Freilegung) maßgebend sein.

Der Marktwert wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Die vorliegenden Kauffälle und der Liquidationswert dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwertableitung.

##### Unbebauter Grundstücksteil

Der unbebaute Grundstücksteil und der Bodenwert für den Liquidationswert werden im Vergleichswertverfahren auf Grundlage des Bodenrichtwertes und der vorliegenden Kauffälle von Abrissgrundstücken ermittelt.

#### 3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

#### 3.4 SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Bodenwert, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Marktanpassungsfaktor/  
Sachwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

### 3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Immobilienmarktbericht und Kaufpreisfällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und des Liquidationswertes (Bodenwert nach Freilegung).

## 4 WERTERMITTLUNG

### 4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

*(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*

*(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*

*1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*

*2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*

*3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

### 4.1.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 590 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen. Fläche des Richtwertgrundstücks: 410 m<sup>2</sup>.

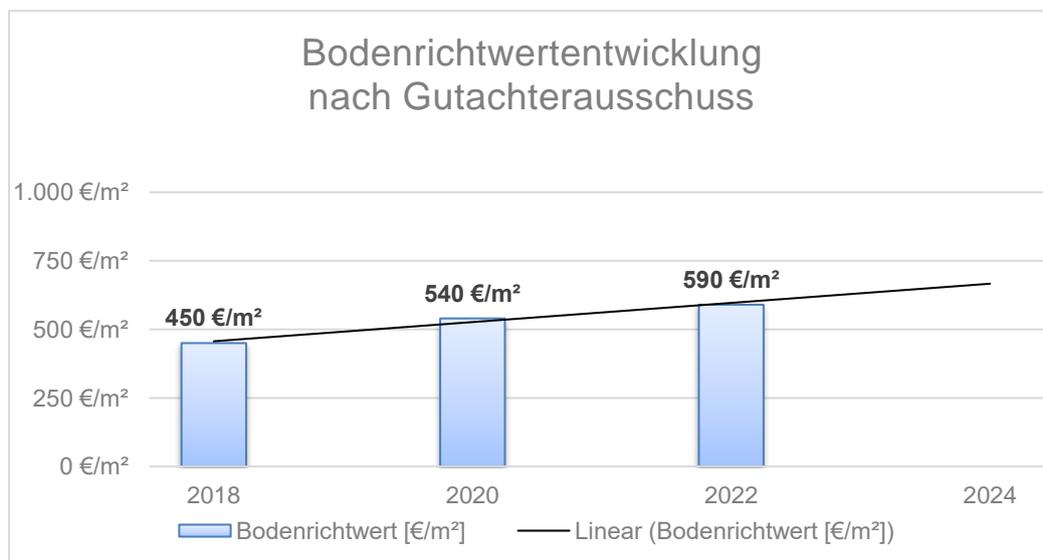
**Information**

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Hattersheim am Main
Gemarkung	Hattersheim
Zonaler Bodenrichtwert	590 EUR/m <sup>2</sup>
Nr. der Bodenrichtwertzone	8
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
<b>Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone</b>	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	410 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-
Bemerkung	-
Hinweise des zuständigen Gutachterausschusses	

Print Ok

Quelle: Boris Hessen

### 4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes im Zeitraum 01/2018 bis 01/2022: Ø +7% p.a.

### 4.1.3 Bodenwertermittlung im bebauten Zustand (Status quo)

Der Bodenwert wird für eine modellkonforme Wertermittlung zur Anwendung der Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2022 auf Grundlage des Bodenrichtwertes wie folgt abgeleitet:

#### Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

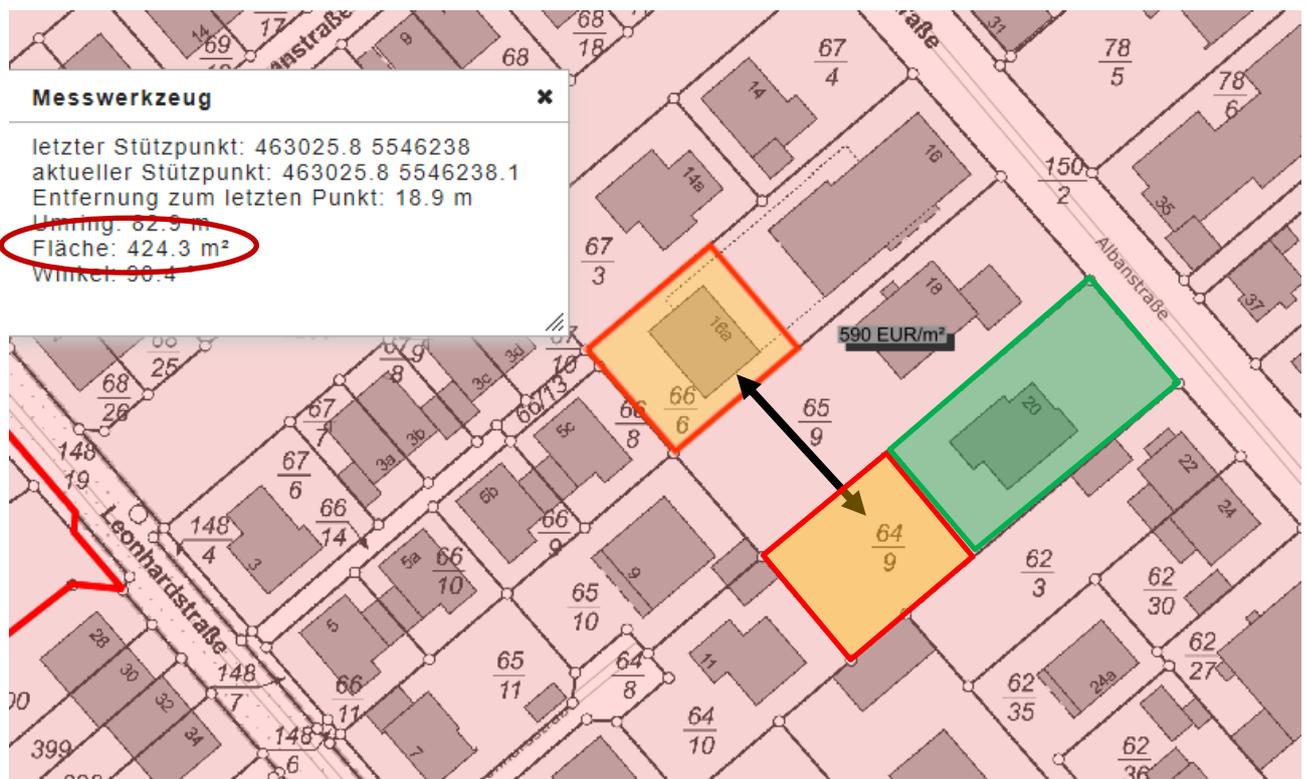
Innerhalb der Bodenrichtwertzone weist das Bewertungsobjekt durchschnittliche Lagefaktoren auf.

#### Grundstücksgröße und Grundstücksausnutzung

Das zu bewertende Flurstück verfügt mit 1.148 m<sup>2</sup> über eine überdurchschnittliche Grundstücksgröße und weist im baulichen Ist-Zustand mit einer GRZ von ca. 0,12 (ca. 135 m<sup>2</sup> mittels Wohnhaus überbaute Fläche / 1.148 m<sup>2</sup> Grundstück) eine sehr geringe Grundstücksausnutzung auf. Zugleich besteht nach vorliegendem rechtsverbindlichem Bebauungsplan (siehe Ziffer 2.4 „Planungsrecht“) die Möglichkeit der Nachverdichtung im südwestlichen Grundstücksteil mit einem freistehenden Wohnhaus in offener Bauweise und maximal II Vollgeschossen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund der überdurchschnittlichen Grundstücksgröße und der Möglichkeit der Nachverdichtung das Grundstück für die Bodenwertableitung fiktiv geteilt. Der südwestliche, unbebaute Grundstücksteil wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (b.o.G.) bei der Wertermittlung zum Ansatz gebracht.

Für die Grundstücksteilung werden, analog zum nördlichen Nachbargrundstück (Flurstück 66/6), welches eine Bebauung nach Vorgabe des Bebauungsplans in „zweiter Reihe“ aufweist, folgende Grundstücksflächen zugrunde gelegt:



Südwestlich gelegener unbebauter Grundstücksteil (rot) als b.o.G.: rund 425 m<sup>2</sup>

Für die nordöstlich gelegene bebaute Teilfläche (grün) ergibt sich folgende Fläche:

$$1.148 \text{ m}^2 \cdot / . 425 \text{ m}^2 = 723 \text{ m}^2$$

**Grundstücksgröße versus Richtwertgrundstück**

Die Fläche des bebauten Grundstücksteils weicht mit 723 m<sup>2</sup> von der des Richtwertgrundstücks zum Bodenrichtwert mit 410 m<sup>2</sup> ab. Es werden nachfolgende Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen nach Immobilienmarktbericht 2022 zum Ansatz gebracht:

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs-koeffizient
200	1,11
250	1,08
300	1,06
350	1,04
400	1,03
450	1,01
500	1,00
550	0,99
600	0,98
650	0,97
700	0,96
750	0,96
800	0,95
850	0,94

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs-koeffizient
900	0,94
950	0,93
1.000	0,93
1.050	0,92
1.100	0,92
1.150	0,91
1.200	0,91
1.250	0,90
1.300	0,90
1.350	0,90
1.400	0,89
1.450	0,89
1.500	0,89

410 m<sup>2</sup>: ca. 1,025

723 m<sup>2</sup>: ca. 0,96

Wertfaktor = 0,937

**Konjunkturelle Anpassung**

Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2022 erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes. – die Sachwertfaktoren sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

**Bodenwertableitung bebauter Grundstücksanteil**

Der Bodenwert des bebauten Grundstücksteils zur Nordostseite wird auf Grundlage des Bodenrichtwertes und des o.a. Wertfaktors wie folgt abgeleitet:

Bodenwert des Grundstücks						
Grundstücksgröße	x	Bodenwert	x	Wertfaktor	=	Bodenwert des Grundstücks
723 m <sup>2</sup>	x	590 €/m <sup>2</sup>	x	0,937	=	<b>rund 400.000 €</b>

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

**Hinweis**

Eine Wertminderung für den vorderen Flurstücksteil aufgrund eines etwaigen Wegerechts im Rahmen einer Neubebauung des rückwärtigen Grundstücksteils ist bei der o.a. Bodenwertableitung nicht berücksichtigt und hängt stark von den individuellen Vereinbarungen ab. Üblicherweise wird eine Wegerechte vereinbart.

## 4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

*ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

*(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.*

*(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.*

*(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

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

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

### 4.2.1 Rückwärtiger unbebauter Grundstücksteil zur Südwestseite

Die Fläche des unbebauten Grundstücksteils wurde im Rahmen der Wertermittlung mit rund 425 m<sup>2</sup> zum Ansatz gebracht.

Nach vorliegendem rechtsverbindlichem Bebauungsplan (siehe Ziffer 2.4 „Planungsrecht“) besteht die Möglichkeit der Nachverdichtung mit einem freistehenden Wohnhaus in offener Bauweise und maximal II Vollgeschossen.

Seitens des Unterzeichners wurden Kaufpreisfälle von unbebauten und Abrissgrundstücken eingeholt und ausgewertet:

#### Selektionskriterien

Gemarkung Hattersheim und Okriftel, Jahrgang: 2019-2022, Grundstücksgröße: >800 m<sup>2</sup>; Nutzung: Bauplatz und Abrissgrundstücke

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses fünf Kauffälle übersendet.

Die Hausnummern, Flurstücke und Grundstücksflächen der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese in der Tabelle nicht aufgeführt bzw. anonymisiert.

Lfd. Nr.	Lage*	Kaufjahr	Grundstücksgröße	BRW zum Zeitpunkt des Kaufs	Flächenart***	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Abweichung zum BRW
1		07/2019	994 m <sup>2</sup>	450 €/m <sup>2</sup>	W	865 €/m <sup>2</sup>	92%
2		04/2020	845 m <sup>2</sup>	540 €/m <sup>2</sup>	W	450 €/m <sup>2</sup>	-17%
3		03/2021	845 m <sup>2</sup>	540 €/m <sup>2</sup>	W	858 €/m <sup>2</sup>	59%
4		09/2021	1.676 m <sup>2</sup>	540 €/m <sup>2</sup>	W	817 €/m <sup>2</sup>	51%
5		11/2020	799 m <sup>2</sup>	460 €/m <sup>2</sup>	W	890 €/m <sup>2</sup>	93%
Mittelwert			1.032 m <sup>2</sup>	506 €/m <sup>2</sup>	W	776 €/m <sup>2</sup>	53%
<b>Mittelwert bereinigt um Nr. 4</b>			<b>871 m<sup>2</sup></b>	<b>498 €/m<sup>2</sup></b>	<b>W</b>	<b>766 €/m<sup>2</sup></b>	<b>54%</b>

\*Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind keine

\*\*\*W = Wohnbaufläche, M = Mischgebiet

Marktteilnehmer waren im Zeitraum 2019 bis 2021 bereit, für große Grundstücke mit Ø 1.032 m<sup>2</sup> einen Kaufpreis von rund 776 €/m<sup>2</sup> ± 53% über dem Ø Bodenrichtwert zu entrichten.

Nach Bereinigung um einen Kauffall mit 1.676 m<sup>2</sup> verbleiben vier Kauffälle mit Ø 871 m<sup>2</sup> zu einem Ø Kaufpreis von 766 €/m<sup>2</sup>, was 54% über dem Ø Bodenrichtwert liegt.

Der Bodenwert wird wie folgt abgeleitet:

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Die Lage in „zweiter Reihe“ zur Straße mit Erschließung über den vorderen Grundstücksteil kann als Lagenachteil gesehen werden. Zugleich liegt der hintere Grundstücksteil geschützt von Lärmimmissionen der Straße und ist vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar. Lagevor- und Nachteile halten sich nach Auffassung des Unterzeichners die Waage. Ein Zu- oder Abschlag wird nicht berücksichtigt.

Grundstücksgröße versus Richtwertgrundstück

Die Fläche des bebauten Grundstücksteils weicht mit 425 m<sup>2</sup> nur unwesentlich von der des Richtwertgrundstücks mit 410 m<sup>2</sup> ab.

Marktanpassung

Siehe o.a. Kauffälle von unbebauten respektive Abrissgrundstücken mit einem Ø Kaufpreis von 766 bis 776 €/m<sup>2</sup> und Bodenrichtwertentwicklung unter Ziffer 4.1.2.

Bodenwertableitung

Der Bodenwert wird auf Grundlage der bereinigten Kauffälle mit 766 €/m<sup>2</sup> zzgl. einer Marktanpassung auf Grundlage der Bodenrichtwertentwicklung (Ø Kaufjahr der Kauffälle ca. 2020 vs. Wertermittlungsstichtag in Oktober 2022) mit rund 7% p.a. (bezogen auf 1,5 Jahre\*).

\*Seit Januar 2022 wird von einer Konsolidierung der Preise ausgegangen, siehe Ziffer 4.5.2.

<u>Bodenwert des Grundstücks</u>							
Grundstücksgröße	x	Bodenwert	x	Wertfaktor	=	Bodenwert des Grundstücks	
425 m <sup>2</sup>	x	766 €/m <sup>2</sup>	x	1,107	=	<b>rund</b>	<b>360.000 €</b>
						entspricht	847 €/m <sup>2</sup>

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

### 4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

#### 4.3.1 Alter

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

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

Baujahr nach Bauschein:	ca. 1968
Bewertungsstichtag:	2022
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	54 Jahre

#### 4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

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

Für eine systemkonforme Sach- und Ertragswertberechnung nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen.

Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

#### 4.3.3 Restnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

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

Abweichend von der ImmoWertV 2021 wird die Ableitung der Restnutzungsdauer zwecks Systemkonformität nicht mit dem neuen Modellansatz ermittelt, sondern nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main.

#### Restnutzungsdauer im baulichen Ist-Zustand

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0
Summe	20	1

**ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD**

- 0 - 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Gebäudealter	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
65 Jahre	12	19	29	39	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
55 Jahre	16	23	31	41	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
45 Jahre	25	28	35	43	52
40 Jahre	30	32	37	45	53
35 Jahre	35	36	40	47	54
30 Jahre	40	40	43	49	55
25 Jahre	45	45	47	51	57
20 Jahre	50	50	51	54	58
15 Jahre	55	55	55	57	60
10 Jahre	60	60	60	60	62
5 Jahre	65	65	65	65	65
0 Jahre	70	70	70	70	70

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: rund **16 Jahre**

## 4.4 SACHWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) *Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.*

(2) *Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

1. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
2. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
3. *dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) *Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.*

(4) *Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

### 4.4.1 Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren

ImmoWertV 2021, § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten:

(1) *Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.*

(2) *Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosteneinzelner Bauleistungen ermittelt werden.*

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren / Marktanpassungsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht sind zur Ableitung der Normalherstellungskosten die NHK 2010 zu verwenden.

Auszug aus den NHK 2010:

Quelle: Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012

**Ableitung der Normalherstellungskosten im baulichen Ist-Zustand**

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, D:		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Keller-, Erdgeschoss						
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenendhäuser	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.03	620	690	795	955	1 195

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1				23,0%
Dächer		1				15,0%
Außentüren und Fenster		1				11,0%
Innenwände und Türen		1				11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11,0%
Fußböden			1			5,0%
Sanitäreinrichtungen			1			9,0%
Heizung			1			9,0%
Sonstige Technische Ausstattung		1				6,0%
						100,0%
<b>Kostenkennwerte für Gebäudeart:</b>						
Typ 1.03	705 €	785 €	900 €	1.085 €	1.360 €	
Außenwände	0 €	181 €	0 €	0 €	0 €	181 €
Dächer	0 €	118 €	0 €	0 €	0 €	118 €
Außentüren und Fenster	0 €	86 €	0 €	0 €	0 €	86 €
Innenwände und Türen	0 €	86 €	0 €	0 €	0 €	86 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	86 €	0 €	0 €	0 €	86 €
Fußböden	0 €	0 €	45 €	0 €	0 €	45 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	81 €	0 €	0 €	81 €
Heizung	0 €	0 €	81 €	0 €	0 €	81 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	47 €	0 €	0 €	0 €	47 €
						<b>Kostenkennwert: 811 €</b>

Normalherstellungskosten (NHK 2010):	811 €/m <sup>2</sup>				
Baupreisindex					
Wohngebäude	2010= 90,0	III. Quartal	2022	151	Korrekturfaktor 1,678
(Quelle: Stat. Bundesamt)					
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss					Korrekturfaktor 1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert	811 €/m <sup>2</sup>	x	1,678	x	1,000
= rund	1.360 €/m <sup>2</sup> /BGF inkl. 19 % MwSt.				

#### 4.4.2 Sachwertberechnung im baulichen Ist-Zustand

<b>Zusammenfassung</b>		
Bodenwert:		400.000 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		16 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		270 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gerundet:		117 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:		s.u.
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		1.360 €/m <sup>2</sup> -BGF
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G):		360.000 €
<b>Sachwertberechnung</b>		
	Brutto-Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	270 m <sup>2</sup>
x	Kosten je m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche [€]	1.360 €/m <sup>2</sup>
=	Normalherstellungskosten	367.200 €
+	Sonderbauteile: Befestigte Garagenzufahrt	10.000 €
+	Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA	5% entspr. 18.860 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)	396.060 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	16 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
./.	Alterswertminderung (linear) in %	77% entspr. -305.532 €
=	Zeitwert, Wohnhaus	90.528 €
+	Bodenwert	400.000 €
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>490.528 €</b>
<b>Marktanpassung</b> siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten		
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	ca. 1,15
	Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag	ca. 1,00
	<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>564.107 €</b>
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	4.842 €
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundstück (bebaute Teilfläche mit 723 m <sup>2</sup> )	780 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)</b>		
>	Siehe Ziffer 4.2 im Gutachten	360.000 €
	<b>Sachwert</b>	<b>924.107 €</b>
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundstück (gesamtes Grundstück 1.148 m <sup>2</sup> )	gerundet 805 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

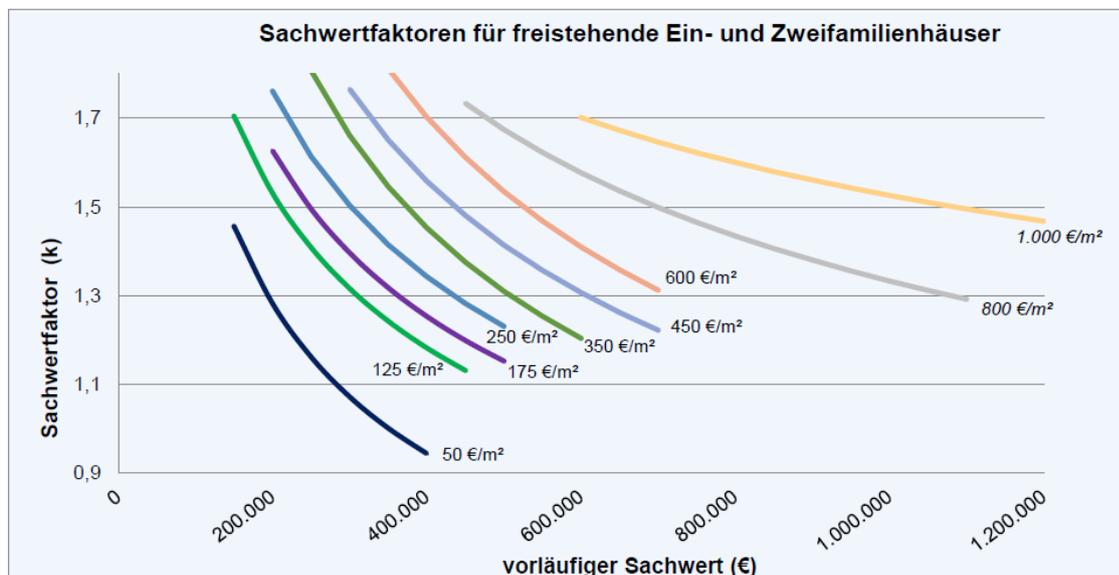
### 4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht 2022

Quelle: Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

#### 9.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

freistehende EFH / ZFH	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau								
	bis 99 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup> bis 149 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup>	ab 900 €/m <sup>2</sup>
	(50 €/m <sup>2</sup> )	(125 €/m <sup>2</sup> )	(175 €/m <sup>2</sup> )	(250 €/m <sup>2</sup> )	(350 €/m <sup>2</sup> )	(450 €/m <sup>2</sup> )	(600 €/m <sup>2</sup> )	(800 €/m <sup>2</sup> )	(1000 €/m <sup>2</sup> )
150.000	1,46	1,70							
200.000	1,28	1,53	1,63	1,76					
250.000	1,16	1,41	1,50	1,61	1,81				
300.000	1,07	1,32	1,40	1,50	1,66	1,77			
350.000	1,00	1,24	1,32	1,41	1,55	1,65	1,81		
400.000	0,94	1,18	1,25	1,34	1,45	1,56	1,70		
450.000		1,13	1,20	1,28	1,38	1,48	1,61	1,73	
500.000			1,15	1,23	1,31	1,41	1,53	1,67	
550.000					1,25	1,36	1,47	1,62	
600.000					1,20	1,31	1,41	1,58	1,70
650.000						1,26	1,36	1,54	1,67
700.000						1,22	1,31	1,50	1,65
750.000								1,47	1,62
800.000								1,43	1,60
850.000								1,41	1,58
900.000								1,38	1,56
950.000								1,36	1,54
1.000.000								1,33	1,53
1.050.000								1,31	1,51
1.100.000								1,29	1,49
1.150.000									1,48
1.200.000									1,47

#### 9.1.2 Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren in den verschiedenen Bodenrichtwertniveaus



## 1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

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

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2022

[...]

Bei den ermittelten Sachwertfaktoren handelt es sich um wahrscheinlichste Schätzwerte in Abhängigkeit von den Einflussgrößen Bodenrichtwert und vorläufiger Sachwert. Je nach Art und Lage des Objektes können die Sachwertfaktoren nach unten und oben variieren.

***Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Nutzung der folgenden Sachwertfaktoren eine sachverständige Würdigung der angegebenen Daten erforderlich ist.***

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufpreisfälle von bebauten Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken vergleichbarer Baualtersklasse, die auch Modernisierungsdefizite aufweisen, wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor mit ca. 1,15 zum Ansatz gebracht.

Das Sachwertergebnis unter Anwendung des Marktanpassungsfaktors von 1,53 aus dem Immobilienmarktbericht (der im Übrigen für den ganzen „Afb-Bereich“ gilt) spiegelt den Marktwert nicht wieder.

## 2) Wertung Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag

Siehe Ausführungen unter Ziffer 4.5.2 des Gutachtens.

## 4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

### 4.5.1 Bebaute Kaufpreisfälle aus der Kaufpreissammlung

#### Selektionskriterien des GAA:

Gemarkung: Hattersheim, Eddersheim, Okriftel; Gebäudetypus: freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus; Baujahr: 1959 bis 1980; Kaufzeitraum: 2020 bis 2022

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses acht Kaufpreisfälle übersendet.

Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der u.a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen sind die Kauffälle anonymisiert.

lfd. Nr.	Lage	Kaufdatum Monat/Jahr	Grundstück in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Gebäudetypus*	BRW 01/22	Kaufpreis bereinigt um Inventar	Marktanpassung**	Kaufpreis marktanangepasst**	entspr. in €/m <sup>2</sup> -Wfl.	entspr. in €/m <sup>2</sup> Grundstück
1		5/ 2020		125 m <sup>2</sup>	1979	EFH,f	450 €	542.000 €	109%	592.589 €	4.741 €	815 €
2		7/ 2020		138 m <sup>2</sup>	1971	EFH,f	650 €	700.000 €	108%	758.537 €	5.497 €	916 €
3		4/ 2021		180 m <sup>2</sup>	1959	EFH,f	590 €	534.000 €	104%	555.879 €	3.088 €	606 €
4		5/ 2021		180 m <sup>2</sup>	1964	ZFH,f	630 €	784.000 €	104%	812.489 €	4.514 €	1.352 €
5		10/ 2021		160 m <sup>2</sup>	1968	EFH,f	590 €	775.000 €	101%	785.443 €	4.909 €	1.271 €
6		2/ 2021		135 m <sup>2</sup>	1964	ZFH,f	510 €	630.000 €	105%	661.691 €	4.901 €	1.122 €
7		9/ 2021		150 m <sup>2</sup>	1973	ZFH,f	450 €	575.910 €	102%	586.280 €	3.909 €	845 €
8		11/ 2021		135 m <sup>2</sup>	1977	EFH,f	510 €	594.000 €	101%	599.324 €	4.439 €	1.129 €
	Mittelwert	2021	688 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	1969		548 €	641.864 €	104%	669.029 €	4.449 €	972 €
	Bereinigt um Wohnflächen >160 m <sup>2</sup>	2021	665 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	1972	EFH,f	527 €	636.152 €	104%	663.977 €	4.726 €	999 €
	Bewertungsobjekt		723 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>	1968		590 €					
	<b>Plausibilitätswert bezogen auf:</b>					<b>Bewertungsobjekt</b>		<b>b.o.G. ohne Revitalisierungskosten (die Kauffälle weisen auch Modernisierungsdefizite auf</b>			<b>Plausibilitätswert rund</b>	
	> €/m <sup>2</sup> Wohnfl.		4.726 €			117 m <sup>2</sup>		360.000 €			<b>911.000 €</b>	

\*Typ: ZFH = Zweifamilienhaus, EFH = Einfamilienhaus, f = freistehend

\*\*Marktanpassung siehe Ausführungen unter Ziffer 4.5.2 im Gutachten.

### Wertung

Nach Bereinigung um Kauffälle mit einer Wohnfläche größer 160 m<sup>2</sup> verbleiben sechs Kaufpreisfälle, die hinsichtlich der Liegenschaftskennwerte Wohnfläche mit Ø 141 m<sup>2</sup>, mittlerer Grundstücksfläche mit 665 m<sup>2</sup> (das fiktiv geteilte Grundstück weist eine Fläche von 723 m<sup>2</sup> auf), Ø Baujahr und Ø BRW-Niveau von 527 €/m<sup>2</sup> mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Die marktangepassten, bereinigten Kaufpreise liegen in einer Bandbreite von 3.909 €/m<sup>2</sup> bis 5.497 €/m<sup>2</sup>-WoFl., im Mittel 4.726 €/m<sup>2</sup>-WoFl. und Ø 999 €/m<sup>2</sup>-Grundstück.

Ein Plausibilitätswert auf Grundlage der bereinigten Kauffälle und zzgl. b.o.G. für den rückwärtigen unbebauten Grundstücksteil lässt sich mit rund 911.000 € ableiten.

## 4.5.2 Marktanpassung

### Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2022

#### 5.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Main-Taunus-Kreis

Stadt / Gemeinde	Anzahl auswertbarer Kauffälle der letzten 3 Jahre	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1950 durchschnittliche Preise der letzten 3 Jahre (ohne Villen)				
		mittlerer Kaufpreis	mittlere Grundstücksgröße	mittlere Wohnfläche	mittlerer Bodenrichtwert	davon Anzahl 2021
		€	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Bad Soden	9	832.167	560	174	733	3
Eppstein	29	575.838	649	168	432	11
Eschborn	9	743.500	443	159	854	5
Flörsheim	13	498.000	473	134	379	5
<b>Hattersheim</b>	<b>13</b>	<b>620.532</b>	<b>556</b>	<b>152</b>	<b>477</b>	<b>4</b>
Hochheim	9	639.500	524	168	617	4
Hofheim	41	670.840	526	163	692	12
Kelkheim	29	741.697	657	164	599	10
Kriftel	6	712.833	474	201	660	2
Liederbach	6	719.833	619	132	633	2
Schwalbach	5	799.800	492	165	798	2
Sulzbach	3	576.667	347	123	657	2

### Preisentwicklung der Einfamilienhauspreise (freistehende Objekte) im Zeitraum 2016 bis 2021

#### 5.4.4 Entwicklung der Einfamilienhauspreise freistehende Objekte seit 2016

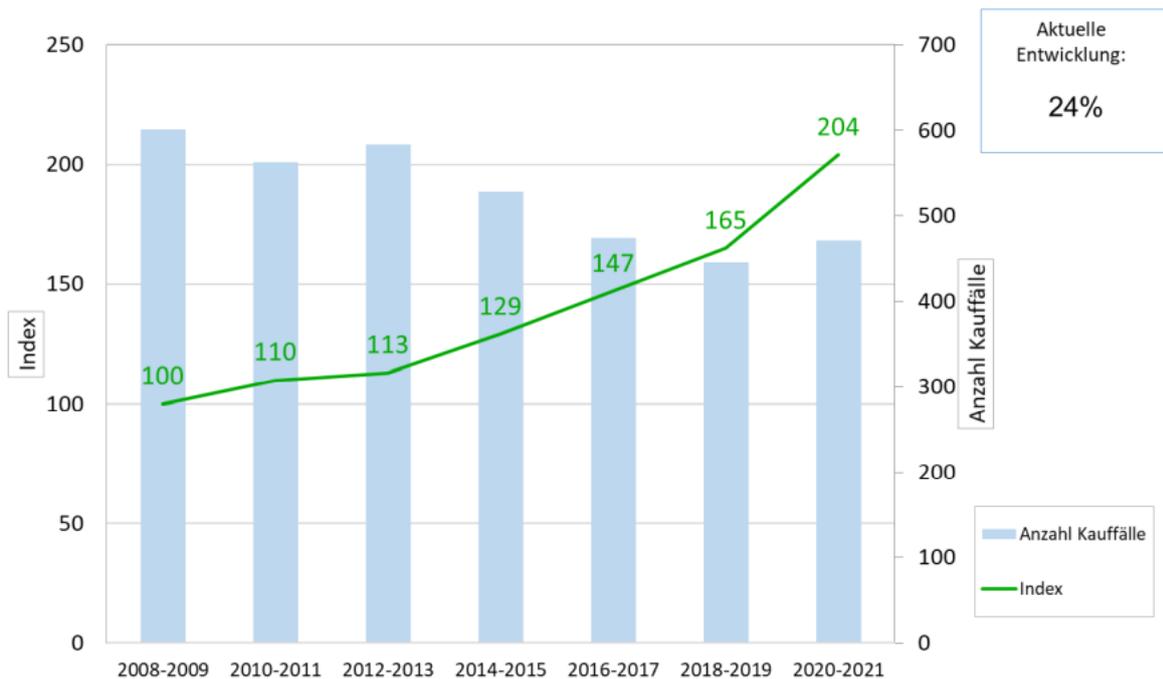


Preissteigerung von 2016-2021:

Ø + 5,1% p.a.

Indexreihen

**Einfamilienhäuser Main-Taunus-Kreis**



*Indexreihe Durchschnittspreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung im Main-Taunus-Kreis*

Preissteigerung von 2018-2019 auf 2020-2021: + 6,1% p.a.

**Wertung**

Die o.a. Marktentwicklungen zeigen die Entwicklung letzten Jahre, die von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt waren.

Durch die seit Jahresbeginn vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen, das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft und aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten und dem Inflationsgeschehen kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Die zu bewertende Liegenschaft ist überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Nach wie vor befindet sich viel Kapital am Markt und Sachwerte verlieren aufgrund der hohen Inflation auch derzeit nicht an Bedeutung. Zugleich kann die Marktentwicklung der letzten Jahre nicht linear fortgeschrieben werden und es besteht eine gewisse Zurückhaltung auf der Käuferseite.

Es erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall eine Marktanpassung der zurückliegenden Kauffälle auf den Stichtag 01/2022 auf Grundlage der o.a. Veröffentlichungen des Marktberichts mit rund 5-6% p.a., Mittelwert 5,5% p.a.

Für den übrigen Zeitraum (01/2022 bis Wertermittlungsstichtag) wird von einer Konsolidierung der Preise ausgegangen und die Marktentwicklung wie oben dargestellt nicht einfach weiter linear fortgeschrieben.

### 4.5.3 Liquidationswert (Bodenwert nach Freilegung)

#### 4.5.4 Liquidationswert: Bodenwert nach Freilegung

Aufgrund des überalterten Bautenzustandes des Gebäudes mit umfänglichem Revitalisierungsbedarf und unterdurchschnittlicher Grundstücksausnutzung, werden Käufer auch über eine Freilegung des Grundstücks und eine Neubebauung nachdenken.

Auch für potenzielle Investoren ist das Grundstück aufgrund der Größe und Möglichkeit der Neubebauung interessant – auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird zum Zeitpunkt des Ortstermins ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus zzgl. Staffelgeschoss gebaut.



Neubauvorhaben Albanstraße 33 (Foto am Ortstermin aufgenommen).

## **BODENWERT**

### Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Innerhalb der Bodenrichtwertzone weist das Bewertungsobjekt durchschnittliche Lagefaktoren auf.

### Grundstücksgröße versus Richtwertgrundstück

Die Fläche gesamten Grundstücks weicht mit 1.148 m<sup>2</sup> wesentlich von der des Richtwertgrundstücks mit 410 m<sup>2</sup> ab. Zugleich liegen Kaufpreisfälle von großen Abrissgrundstücken vor, die zur Bodenwertableitung herangezogen werden. Eine Abschlag aufgrund der Abweichung zum Richtwertgrundstücks wird nicht herangezogen.

### Marktanpassung

Siehe Kauffälle von unbebauten respektive Abrissgrundstücken unter Ziffer 4.2.1 mit einem Ø Kaufpreis von 766 bis 776 €/m<sup>2</sup> und Bodenrichtwertentwicklung unter Ziffer 4.1.2.

### Bodenwertableitung

Der Bodenwert wird auf Grundlage der Kauffälle ohne Bereinigung (Ø 1.032 m<sup>2</sup>) mit 776 €/m<sup>2</sup> zzgl. einer Marktanpassung auf Grundlage der Bodenrichtwertentwicklung (Ø Kaufjahr der Kauffälle ca. 2020 vs. Wertermittlungsstichtag in Oktober 2022) mit rund 7% p.a. (bezogen auf 1,5 Jahre\*).

\*Seit Januar 2022 wird von einer Konsolidierung der Preise ausgegangen, siehe Ziffer 4.5.2.

Bodenwertableitung

<u>Bodenwert des Grundstücks</u>							
Grundstücksgröße	x	Bodenwert*	x	Wertfaktor	=	Bodenwert des Grundstücks	
1.148 m <sup>2</sup>	x	776 €/m <sup>2</sup>	x	1,107	=	<b>rund</b>	<b>986.000 €</b>
						entspricht	859 €/m <sup>2</sup>

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

\*Auf Grundlage der Kauffälle siehe Ziffer 4.2.1 mit Ø 1.032 m<sup>2</sup>.

Bodenwert	986.000 €
Abrisskosten, inkl. Baunebenkosten für Bauantrag Abriss (geschätzt 30.000 bis 40.000 €, Mittelwert)	-35.000 €
<b>Liquidationswert: Bodenwert nach Freilegung</b>	<b>951.000 €</b>
<b>entspr. in €/m<sup>2</sup>-Grundstück</b>	<b>828 €/m<sup>2</sup></b>

**4.5.5 Immobilienangebote**

Quelle: ImmobilienScout24, **Wohnhäuser zum Kauf** in Hattersheim, Grundstück: ab 600 m<sup>2</sup>; Recherchezeitpunkt: 11/2022.

> Wohn- und Geschäftshaus, saniert, insgesamt 745 m<sup>2</sup> WoFl., 1.303 m<sup>2</sup> Grundstück. Angebotspreis: 2.149.000 € ≙ 2.885 €/m<sup>2</sup>-WoFl.

> Mehrfamilienhaus für Kapitalanleger, 561 m<sup>2</sup> Mietfläche, 802 m<sup>2</sup> Grundstück. Angebotspreis: 1.495.000 € ≙ 2.665 €/m<sup>2</sup>-WoFl.

Quelle: ImmobilienScout24, **unbebaute Grundstücke / Abrissgrundstücke** in Hattersheim, Grundstück: ab 600 m<sup>2</sup>; Recherchezeitpunkt: 11/2022.

> Keine Angebote in der Vermarktung

## 4.6 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

### Stärken

- Nachgefragte Wohnlage im Einzugsgebiet von Frankfurt
- Weitläufiges Grundstück mit überdurchschnittlicher Grundstücksgröße für eine Einfamilienhausbebauung

### Schwächen

- Modernisierungsdefizite mit Revitalisierungsbedarf für eine weitere wirtschaftliche Nutzung des Einfamilienhausbungalows
- Sehr geringe Grundstücksausnutzung (kann aber auch als Stärke für eine Einfamilienhausbebauung gesehen werden)

### Chancen

- Möglichkeit der Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksteil zur Südwestseite mit einem freistehenden Wohnhaus (z.B. Mehrgenerationenwohnen in getrennten Häusern auf einem Grundstück)
- Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Möglichkeit der Nachverdichtung und Neubebauung ist das Grundstück auch für potenzielle Bauträger / Investoren von Interesse

### Risiken

- Politische Risiken
- Weiter steigende Finanzierungskosten – die Hypothekenzinsen sind seit Jahresbeginn bereits stark gestiegen
- Weiter steigende Baukosten und Rohstoffknappheit bei Baumaterialien
- Derzeit Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund von Inflationsängsten und stark gestiegenen Energiepreisen

## 5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

> Bodenwert des rückwärtigen unbebauten Grundstückteils zur Südwestseite nach fiktiver Teilung (Möglichkeit der Nachverdichtung gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan): rund 360.000 €

Sachwertberechnungen baulicher Ist-Zustand und inkl. b.o.G. rund 924.000 €  
 > entspricht €/m<sup>2</sup>-Grundstück 805 €/m<sup>2</sup>

Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten Kaufpreisen rund 911.000 €  
 > entspricht €/m<sup>2</sup>-Grundstück 794 €/m<sup>2</sup>

Liquidationswert (Bodenwert nach Freilegung): rund 951.000 €  
 > entspricht €/m<sup>2</sup>-Grundstück 828 €/m<sup>2</sup>

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von **rund 910.000 € bis 950.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit 930.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Albanstraße 20 in 65795 Hattersheim am Main, der

### **Marktwert**

im Oktober 2022 mit **- 930.000 €-** in Worten: neunhundertdreißigtausend Euro

### Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 51 Seiten inklusive V Anlagen und wurde in zweifacher und digitaler Ausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 16.11.2022

.....  
 Erich Finder

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug.....	37
Anlage II	Lageplan.....	38
Anlage III	Fotodokumentation .....	39
Anlage IV	Planunterlagen .....	48
Anlage V	Auszug aus der Altlastenauskuft.....	51

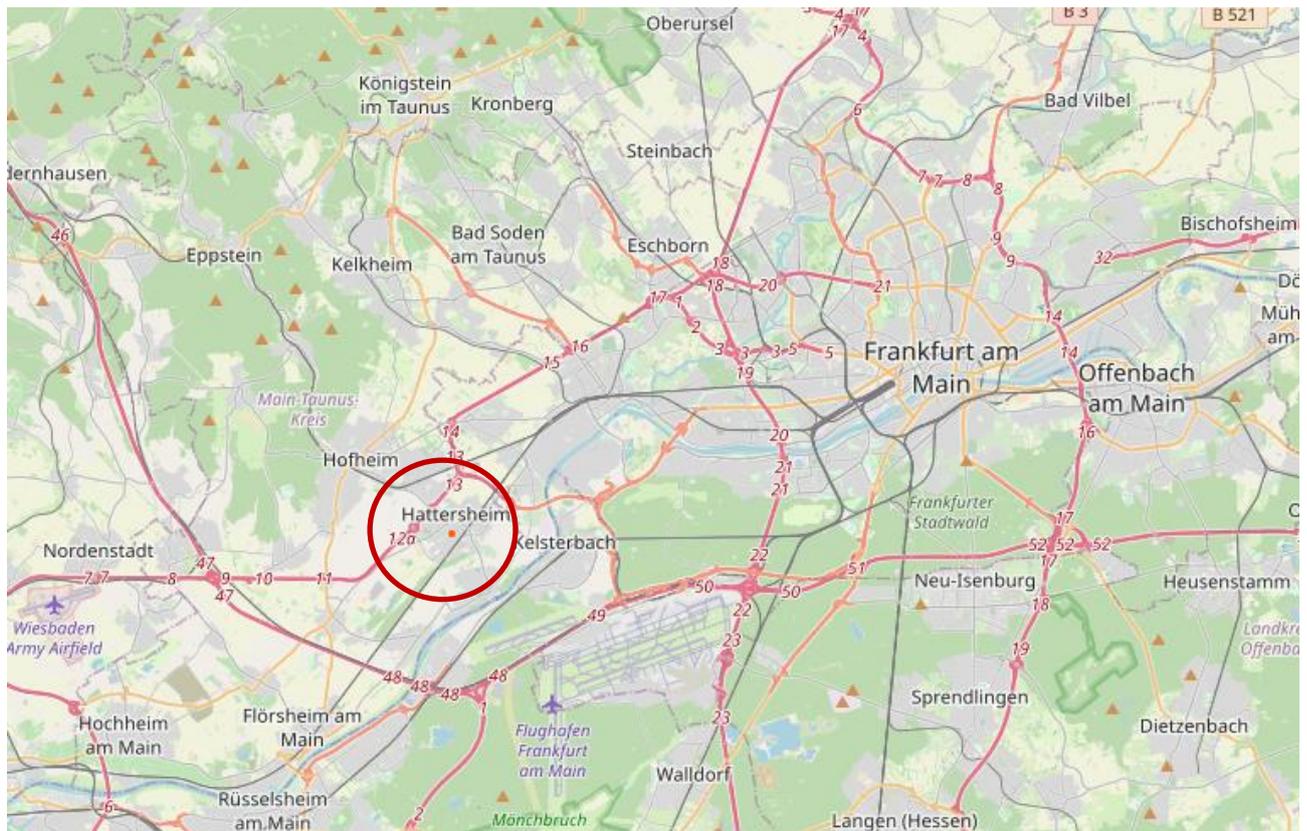
### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich V und Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

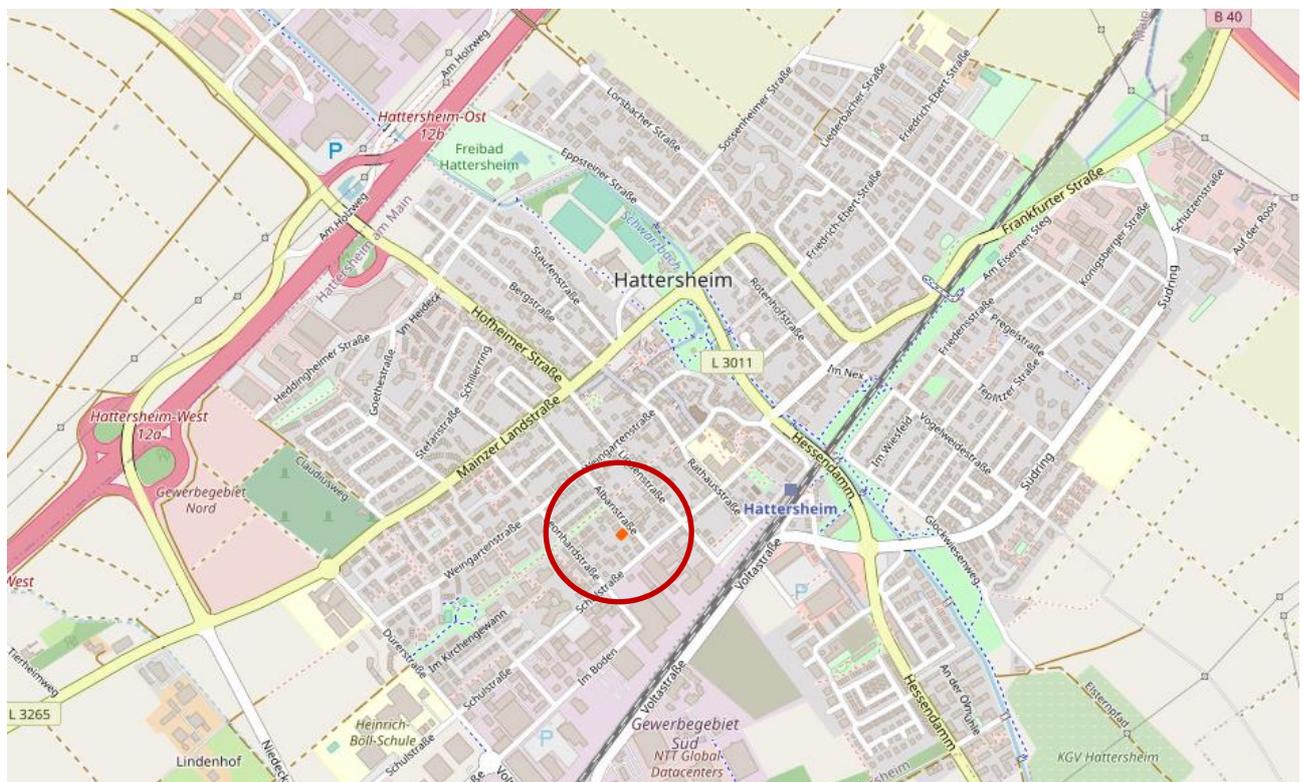
# Anlage I Stadtplanauszug

## Makrolage



Quelle: openstreetmap

## Mikrolage



Quelle: openstreetmap

## **Anlage II    Lageplan**

Die zu bewertende Liegenschaft ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### Anlage III Fotodokumentation

- 1) Gesamteindruck vom öffentlichen Straßenraum.



- 2) Rampenabfahrt zur im Haus integrierten Garage.



- 3) Gebäudeecke Nord. Rechts im Bild Hauszugang – nicht barrierefrei.



- 4) Zuwegung zum Haus.



- 5) Südwestfassade zum Garten.



- 6) Terrasse teilüberdacht. Ausbrüche im Fliesenbodenbelag.



- 7) Großzügiger Garten zur Südwestseite.



- 8) Erdgeschoss: Eingangsbereich / Diele.



9) Am Oberlicht in der Diele Schwarzverfärbungen sichtbar.



10) Wohnraum.



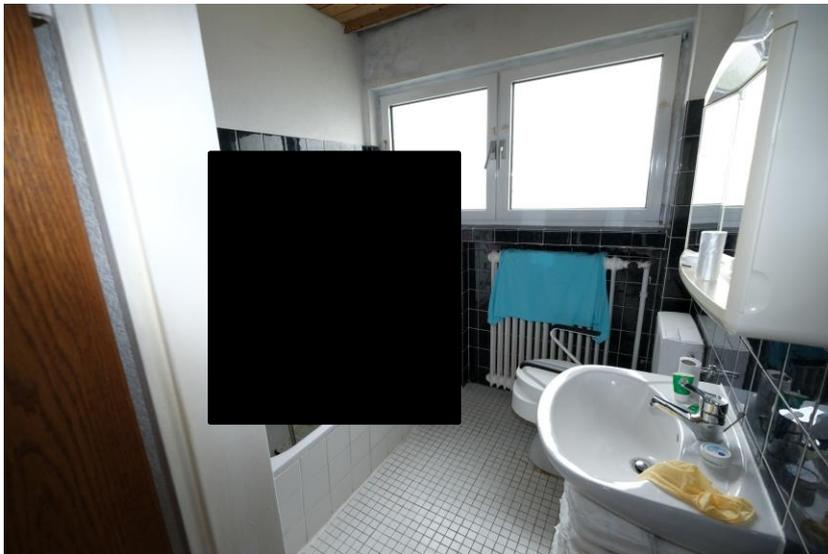
11) Wie vor.



12) Küche.



13) Tagelichtbadezimmer – zeitnah nicht modernisiert.



14) Separates WC.



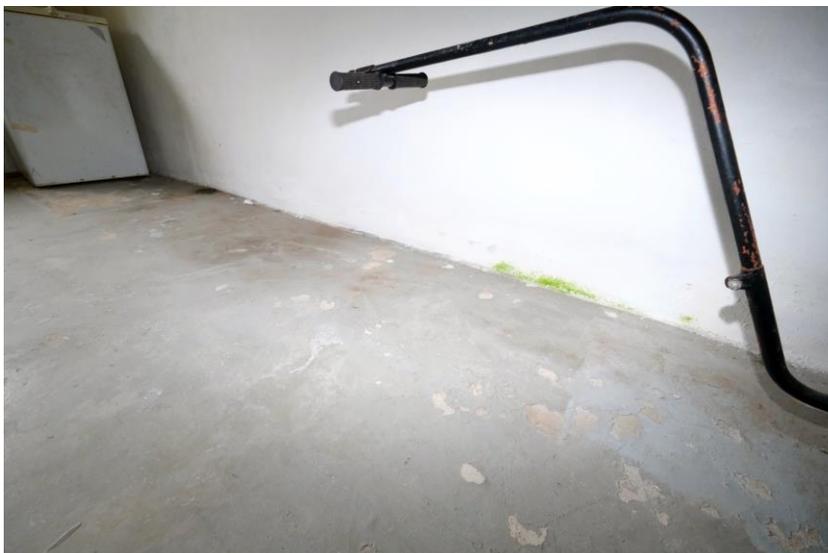
15) Kellergeschoss: Kellerflur.



16) Waschküche zur Gartenseite.



17) Feuchtigkeitsausblühungen in der ersten Steinlage.



18) Wie vor.



19) Öltankraum mit altem Öltank.



20) Heizungsraum mit Wärmeerzeuger der Ölzentralheizung.



- 21) Abstellraum und Abwasserleitungen sowie Hauptstromanschluss.



- 22) Elektrounterverteilung baujahrestypisch. Elektrozähler wurde mal erneuert.



- 23) Im Kellergeschoss integrierte Pkw-Garage.



24) Umliegende Bebauung. Neubauvorhaben zur Nordostseite Haus Nr. 33.



25) Wie vor.

