

## GUTACHTEN 24-04-30 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Wohnhaus, vermutlich Einfamilienhaus, und Nebengebäuden bebauten Flurstück 681/2, Flur 2, Gemarkung Bad Vilbel, Ritterstraße in 61118 Bad Vilbel.



Blick in den Hinterhof und zum grenzständigen Wohnhaus. Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.

### 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/in: Amtsgericht Frankfurt am Main, Geschäfts-Nr. **843 K 58/23** (vormals 845 K 58/23)

Autor des Gutachtens: Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN .....	4
1.1 Hinweise zur Marktwertableitung .....	6
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung .....	6
1.3 Haftung .....	7
1.4 Datenschutz .....	7
1.5 Gewährleistung .....	7
1.6 Salvatorische Klausel .....	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG .....	8
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung .....	8
2.2 Informationsquellen .....	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren .....	9
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	10
2.5 Baugenehmigung .....	11
2.6 Mieten und Mietverträge .....	11
2.7 Grundbuchauszug .....	12
2.8 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen .....	13
2.9 Baulasten .....	13
2.10 Altlastenauskunft .....	13
2.11 Grundstücksgestalt und Topografie .....	14
2.12 Abgabenrechtliche Verhältnisse .....	14
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins .....	14
2.14 Energieausweis und energetischer Bautenzustand .....	16
2.15 Brandschutz .....	16
2.16 Liegenschaftskennwerte .....	17
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	18
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung .....	18
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs .....	18
3.3 Umstände des Einzelfalls .....	18
3.4 Sachwertverfahren .....	18
3.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	18
4 WERTERMITTLUNG .....	19
4.1 Bodenwert .....	19
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	23
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	28
4.4 Sachwertverfahren .....	30

4.5	Plausibilitätsbetrachtung .....	35
4.6	Swot-Analyse zum Wertermittlungsstichtag .....	37
5	MARKTWERTABLEITUNG .....	38

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	40
Anlage II	Lageplan .....	41
Anlage III	Fotodokumentation .....	42
Anlage IV	Planunterlagen.....	46
Anlage V	Baubeschreibung .....	51
Anlage VI	Bauschein und Rohbauabnahmeschein .....	53
Anlage VII	Altlastenauskunft.....	56
Anlage VIII	Baulastenauskunft.....	57
Anlage IX	Erschließungsbeitragsbescheinigung .....	58
Anlage X	Bewilligung vom 26.09.1967 .....	59
Anlage XI	Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024 .....	64

### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich XI 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

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder.
Lage	Flurstück 681/2, Flur 2, Gemarkung Bad Vilbel, Ritterstraße in 61118 Bad Vilbel. Das zu bewertende Flurstück liegt rückwärtig in zweiter Reihe zur Hausnummer Ritterstraße 20.
Bewertungsgegenstand	<p>Grundstück in zweiter Reihe bebaut mit einem grenzständigen Wohnhaus gemäß Bauakte bestehend aus Keller-, Erd- und Obergeschoss zzgl. Nebengebäude und Garage.</p> <p style="text-align: center;"><b>- Ein Zutritt zu den Gebäuden wurde nicht erwirkt.-</b></p> <p><b>Hinweis</b>                  Das Bewertungsobjekt war bereits unter dem Verfahren 845 K 18/23 und mit dem Gutachten 23-09-14 F/Z im September 2023 in der Bewertung. Damals wurde kein Zutritt zum Grundstück und zu den baulichen Anlagen erwirkt.</p> <p>Mit dem vorliegenden Gutachten wird das o.a. Gutachten ergänzt und aktualisiert. Ein Zutritt zum Gebäude wurde wieder nicht erwirkt jedoch zum Grundstück.</p>
Auftraggeber/in	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.2 im Gutachten und Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1.
Eigentümer/in gemäß Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 2a: [ anonymisiert ] -zu 1/2- Lfd. Nr. 2b: [ anonymisiert ] -zu 1/2-
Mietstatus	Der Mietstatus ist abschließend nicht bekannt. Nach Ortsbesichtigung macht das Wohnhaus einen leerstehenden Eindruck.
Ortstermin	04. März 2024 in Anwesenheit von: Miteigentümer: [ anonymisiert ] Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann, Dipl. SV (DIA) <p style="text-align: center;"><b>- Ein Zutritt zu den baulichen Anlagen wurde nicht erwirkt. -</b></p>
Wertermittlungstichtag	04. März 2024, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	04. März 2024. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungstichtag.

Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 681/2: 407 m <sup>2</sup>
Baujahr	Das Ursprungsbaujahr des grenzständigen Wohnhauses ist im Detail nicht bekannt. In der Bauakte liegt ein Lageplan aus dem Jahr 1958 vor, in dem Umriss des Gebäudes bereits skizziert sind. Ein Rohbauabnahmeschein zu Umbaumaßnahmen am Wohnhaus liegt aus dem Jahr 1972 vor, siehe Anlage VI des Gutachtens.
Wohnfläche nach Planunterlagen <u>ohne Innenbegehung</u>	Grenzständiges Wohnhaus zur Nordseite: Erdgeschoss: ca. 92 m <sup>2</sup> Obergeschoss: ca. 92 m <sup>2</sup> Siehe Ausführungen unter Ziffer 2.16.3 und Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 im Gutachten.
PKW-Stellplatz	Im Innenhofbereich sind augenscheinlich mehrere Fahrzeuge parkiert. Die Erschließung erfolgt über eine Hofdurchfahrt des Vorderhauses „Ritterstraße 20“ mittels Grunddienstbarkeit, siehe Bestandsverzeichnis unter Ziffer 2.7.1 des Gutachtens.
Bautenzustand	Der Bautenzustand im Innenbereich der baulichen ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Ein Zutritt wurde nur zum Hinterhof und nicht zu den Gebäuden erwirkt. Das Grundstück ist komplett ungepflegt, verwildert und es wurden mehrere Fahrzeuge (PKW) abgestellt. Ein Baum ist umgekippt und droht perspektivisch das Gebäude auf dem Flurstück 677/1 Ritterstraße 22 zu beschädigen. <u>Der Miteigentümer wurde auf dringenden Handlungsbedarf hingewiesen.</u> Die Fassade des grenzständigen Wohnhauses ist ungepflegt und weist Putz- und Feuchtigkeitsschäden auf, siehe auch Fotoanlage unter Anlage III des Gutachtens.
Energetischer Bautenzustand	Eine energetische Ertüchtigung der äußeren Gebäudehülle und Fenster hat für das grenzständige Wohnhaus bisher nicht stattgefunden. Die einfachverglasteten Holzfenster sind abgängig und erneuerungsbedürftig. Nach Auskunft des Miteigentümers werde das Wohnhaus über eine Gasetagenheizung beheizt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	Nach äußerem Erscheinungsbild besteht vermutlich auch im Innenbereich umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten.
<b>Marktwert im unbelasteten Zustand ohne Nießbrauch*</b>	<b>265.000 € bis 335.000 €</b> ausgewiesen mit 300.000 €

\*Siehe Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 des Gutachtens.

## Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

### **1.1 HINWEISE ZUR MARKTWERTABLEITUNG**

#### Bautenzustand und verwildertes Grundstück mit abgemeldeten Pkw-Fahrzeugen

Im vorliegenden Bewertungsfall kann der Marktwert nur sehr überschlägig ermittelt werden. Eine Innenbegehung des augenscheinlich sanierungsbedürftigen Wohnhauses war nicht möglich. Die Ausstattung und der Bautenzustand im Innenbereich sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Zudem sind auf dem Grundstück augenscheinlich mehrere mutmaßlich abgemeldete Fahrzeuge (Pkw) parkiert. Wie lange diese dort schon stehen und ob die Gefahr auslaufender Betriebsflüssigkeiten besteht, kann seitens des Unterzeichners nicht beurteilt werden. Zugleich sind im vorliegenden Gutachten auch keine Entsorgungskosten für die Fahrzeuge berücksichtigt.

#### Nießbrauchrecht

Das Nießbrauchrecht unter lfd. Nr. 2 in der II. Abteilung im Grundbuch bleibt bei der vorliegenden Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache unberücksichtigt.

#### Nebengebäude

Gemäß Lageplan sind auf dem Grundstück weitere grenzständige Gebäude zur Ostseite errichtet. Eine Baugenehmigung zu diesen baulichen Anlagen konnte in der Bauakte beim Kreisbauamt nicht vorgefunden werden. Bei der vorliegenden Wertermittlung sind die Nebengebäude monetär nicht berücksichtigt, zugleich sind auch keine Rückbaukosten berücksichtigt.

#### Baurechtlich nicht genehmigter Anbau

An das grenzständige Wohnhaus wurde zur westlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiger Anbau erstellt, der im Obergeschoss eine Dachterrasse aufweist, siehe auch Ziffer 2.13 und 2.5 im Gutachten.

In den vorliegenden Planunterlagen zum Umbau des Wohnhauses aus der Bauakte ist der Anbau nicht aufgeführt. Weitere Unterlagen diesbezüglich liegen in der Bauakte nicht vor. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass für den Anbau keine Baugenehmigung vorliegt. Der Anbau bleibt aufgrund dessen bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Zugleich sind wie für die o. a. Nebengebäude aber keine Rückbaukosten berücksichtigt, da nicht auszuschließen ist, dass die baulichen Anlagen geduldet werden, da die Baujahre augenscheinlich weit in der Vergangenheit liegen.

### **1.2 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, 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. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

### **1.3 HAFTUNG**

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen. Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

### **1.4 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.

### **1.5 GEWÄHRLEISTUNG**

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

### **1.6 SALVATORISCHE KLAUSEL**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

## 2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELNS 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 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

#### Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. 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.

#### ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

#### 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

#### GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

#### WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

#### ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

### 2.2 INFORMATIONSMITTELN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Lageplan, Grundbuchauszug.
- Kreisbauamt Friedberg: Baulastenauskunft, Bauakteneinsicht.
- Stadt Bad Vilbel: Erschließungsbeitragsbescheinigung, Planungsrecht.
- Regierungspräsidium Darmstadt – Abteilung Umwelt Frankfurt: Altlastenauskunft.

- Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises - Amt für Bodenmanagement Büdingen: Bodenrichtwert, Immobilienmarktbericht 2023.

### 2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Das Bewertungsobjekt liegt in der Altstadt von Bad Vilbel südlich der Nidda.										
Umliegende Bebauung	Heterogene Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern.										
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">S-Bhf. Bad Vilbel Süd:</td> <td style="text-align: right;">ca. 1,5 km</td> </tr> <tr> <td>Innenstadt FFM. (Zeil):</td> <td style="text-align: right;">ca. 8,5 km</td> </tr> <tr> <td>Hessen-Center:</td> <td style="text-align: right;">ca. 6 km</td> </tr> <tr> <td>A661 (Preungesheimer Dreieck):</td> <td style="text-align: right;">ca. 6,5 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen FFM.:</td> <td style="text-align: right;">ca. 27 km</td> </tr> </table>	S-Bhf. Bad Vilbel Süd:	ca. 1,5 km	Innenstadt FFM. (Zeil):	ca. 8,5 km	Hessen-Center:	ca. 6 km	A661 (Preungesheimer Dreieck):	ca. 6,5 km	Flughafen FFM.:	ca. 27 km
S-Bhf. Bad Vilbel Süd:	ca. 1,5 km										
Innenstadt FFM. (Zeil):	ca. 8,5 km										
Hessen-Center:	ca. 6 km										
A661 (Preungesheimer Dreieck):	ca. 6,5 km										
Flughafen FFM.:	ca. 27 km										
Infrastruktur	Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und Gastronomieangebote sind im näheren Umfeld entlang der Frankfurter Straße ausreichend vorhanden und auch fußläufig erreichbar.										
Pkw-Stellplatz	<p>Im öffentlichen Straßenraum sind in begrenztem Umfang Parkierungsmöglichkeiten vorhanden.</p> <p>Im Innenhofbereich des Bewertungsobjekts sind mehrere Fahrzeuge parkiert. Die Erschließung erfolgt über eine Hofdurchfahrt des Vorderhauses „Ritterstraße 20“ mittels Grunddienstbarkeit, siehe Bestandsverzeichnis unter Ziffer 2.7.1 des Gutachtens.</p>										
Erschließung	Nicht bekannt – ein Zutritt wurde nicht erwirkt.										
Himmelsrichtung	Ritterstraße = Westseite. Das Wohnhaus ist grenzständig zur Nordseite errichtet und wird gemäß Planunterlagen über die Südseite belichtet.										
Benachbarte, störende Betriebe	Benachbarte, störende Betriebe wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.										
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden am Ortstermin nicht wahrgenommen.										

### 2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Einwohner Bad Vilbel: ca. 35.758 (Stand 31.12.2022)  
 Rel. Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 für Bad Vilbel: + 5,7%  
 Zum Vergleich: Frankfurt am Main 2012 bis 2030 +14,2 %

Quellen: <http://www.wegweiser-kommune.de> [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

Weitere Kennzahlen für Bad Vilbel, Quelle: IHK Gießen-Friedberg:

#### Statistische Daten 2021:

Bevölkerung & Fläche		Arbeitsmarkt & Pendelnde	
Bevölkerung	34.905	Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	11.239
Bevölkerungsentwicklung in Prozent 2011 - 2021	10,2	Svpfl. Beschäftigte am Wohnort	14.436
Fläche in km <sup>2</sup>	25,7	Arbeitslosenquote (Landkreis) in Prozent	4,3
Bevölkerungsdichte in Einwohnerzahl/km <sup>2</sup>	1.359	Einpendelnde	8.793
Zentralitätsstufe	Mittelzentrum	Auspendlende	11.997
		Pendlersaldo	-3.204

### 2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

#### Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Nicht bekannt – ein Zutritt zum Grundstück wurde nicht erwirkt.  
 Anzahl der Geschosse: Nach Planunterlagen: Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach oder flachgeneigtes Dach.

Zulässige Nutzung Wohnnutzung, Einfamilienhaus.

#### Planungsrecht

Gemäß online Auskunft zu Bebauungsplänen über die RegioMap Rhein-Main liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Maßgebend für eine planungsrechtliche Beurteilung ist §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

#### 2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und wurden nicht recherchiert.

#### 2.4.2 Denkmalschutz

Das Gebäude steht gemäß Homepage des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen nicht unter Denkmalschutz.

Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>

#### 2.4.3 Bodenordnungsverfahren

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

## 2.5 BAUGENEHMIGUNG

Die Bauakte wurde beim Kreisbauamt in Friedberg eingesehen. Unterlagen zum Ursprungsbaujahr liegen in der Bauakte nicht vor. In der Bauakte liegt ein Lageplan aus dem Jahr 1958 vor, in dem Umriss des Gebäudes bereits skizziert sind. Eine Baugenehmigung aus der Zeit vor 1958 liegt nicht vor.

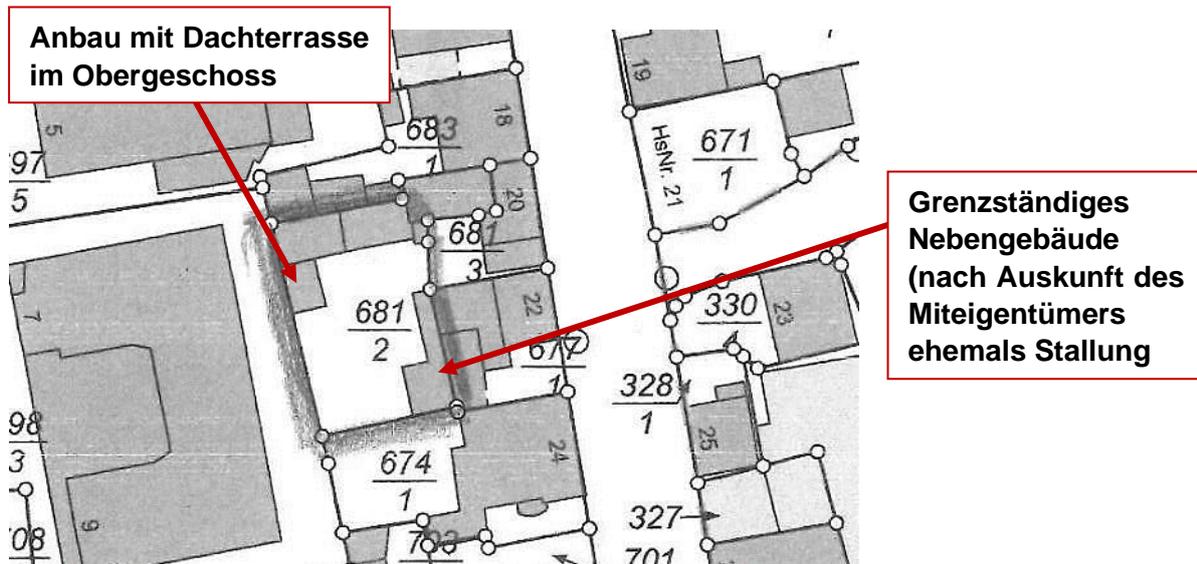
Ein Bauschein zu „An- und Umbaumaßnahmen des vorhandenen Wohnhauses“ vom 19.06.1972 mit Rohbauabnahmeschein liegt in der Bauakte vor, siehe Anlage VI des Gutachtens.

### Hinweis

Gemäß u.a. Lageplan sind auf dem Grundstück weitere grenzständige Gebäude errichtet (im Lageplan gekennzeichnet). Eine Baugenehmigung zu diesen baulichen Anlagen konnte in der Bauakte beim Kreisbauamt nicht vorgefunden werden.

Zur Westseite wurde nach Ortsbesichtigung im März 2024 ein Anbau an das Wohnhaus erstellt. Im Obergeschoss ist dort eine Dachterrasse vorhanden.

Das grenzständige Gebäude zur Haus Nr. 22 ist nach Auskunft des Miteigentümers am Ortstermin eine ehemalige Stallung. Ein Zutritt konnte nicht erwirkt werden. Zugleich konnten die Nebengebäude aufgrund von Vegetation kaum eingesehen werden, siehe Foto Nr. 8 in der Anlage III im Gutachten.



## 2.6 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Der Mietstatus ist abschließend nicht bekannt.

## **2.7 GRUNDBUCHAUSZUG**

### **2.7.1 Auszug aus dem Bestandsverzeichnis**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

#### **Wertung zu den Eintragungen lfd. Nr. 2 zu 1 bis 5 zu 1**

Siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale unter Ziffer 4.2.2 des Gutachtens.

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

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

**Hinweis:**

Das Nießbrauchrecht unter lfd. Nr. 2 bleibt bei der vorliegenden Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache unberücksichtigt nach Vorgabe vom Amtsgericht Frankfurt am Main.

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

Neben einer Sicherungshypothek sind in Abteilung III des vorliegenden Grundbuchauszugs nur gelöschte Eintragungen vorhanden. Die Eintragung bleibt im Rahmen der Verkehrswertermittlung 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 durchgeführt.

**2.9 BAULASTEN**

Gemäß Auskunft des Amts für Bauen und Umwelt für den Wetteraukreis vom 15.05.2023 besteht für das zu bewertende Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage VIII des Gutachtens.

**2.10 ALTLASTENAUSKUNFT**

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen bedingt vor. Auf dem Grundstück sind zum Zeitpunkt des Ortstermins mehrere Fahrzeuge (PKW) parkiert. Wie lange diese dort stehen, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

**Wertung**

Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen und Erstellung eines Bodengutachtens möglich. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Für das zu bewertende Flurstück besteht nach Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt vom 07.08.2023 kein Altlastenverdacht, siehe auch Anlage VII des Gutachtens.

## 2.11 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Polygonale Grundstücksgestalt, siehe Anlage II des Gutachtens.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze weist das Grundstück in Ost-West-Richtung eine Breite von ca. 15m nach Lageplan auf. In Nord-Süd-Richtung entlang der westlichen Grundstücksgrenze ca. 24m.

Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

## 2.12 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Gemäß Schreiben der Stadt Bad Vilbel vom 01.08.2023 sind keine Erschließungsbeiträge offen, siehe auch Anlage IX des Gutachtens.

## 2.13 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. Dies liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins:

04. März 2024

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Straßenseite = Westseite

### Allgemein

Grundstück / Flurstück 681/2 in zweiter Reihe zur Ritterstraße, das durch eine Hofdurchfahrt des Vorderhauses Ritterstraße 20 (Flurstück 681/3) erschlossen wird (nicht Bewertungsgegenstand). Die Erschließung ist mittels Grunddienstbarkeit, siehe Bestandsverzeichnis unter Ziffer 2.7.1 des Gutachtens, gesichert.

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem grenzständigen Wohnhaus gemäß Planunterlagen bestehend aus Kellergeschoss (Teilunterkellerung), Erdgeschoss und Obergeschoss mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach.

### Grenzständiges Gebäude zur Nordseite

Fassade Putzfassade, starke Putzschäden vorhanden, Feuchtigkeitsschäden im Attikabereich zum Flachdach.

Flachdach mit Bitumen abgeklebt. Gemäß Miteigentümer sei das Haus mit einer Gasheizung ausgestattet. Kunststoffrollläden, im Treppenhaus Glasbausteine. Fenster: alte abgängige Holzfenster mit Einfachverglasung.

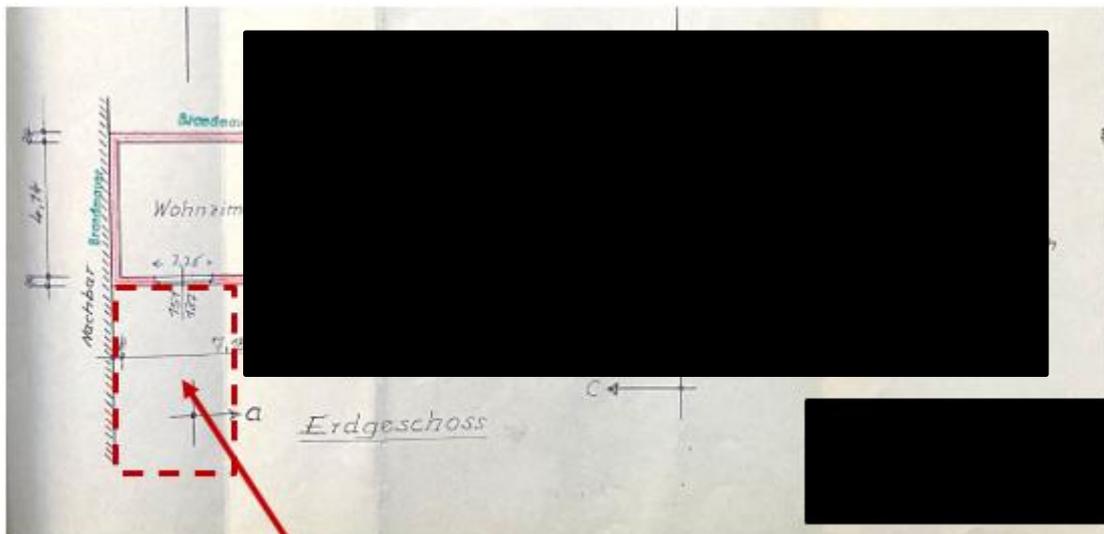
### Hinweis:

Weder im Erdgeschoss noch im Obergeschoss ist nach u.a. Planunterlagen ein Badezimmer eingezeichnet. Wo und in welcher Form ggf. nachträglich ein Badezimmer erstellt wurde, lässt sich ohne Innenbegehung nicht beurteilen.

Die Grundrissgestalt ist insgesamt sehr mäßig, mit gefangenen Zimmern und nur einseitiger Belichtung.

Nach Grundrissplan verfügt das Erdgeschoss über eine Diele mit Treppenhaus, ein Wohnzimmer, eine Küche, einen Flur, ein WC und zwei weitere Zimmer.

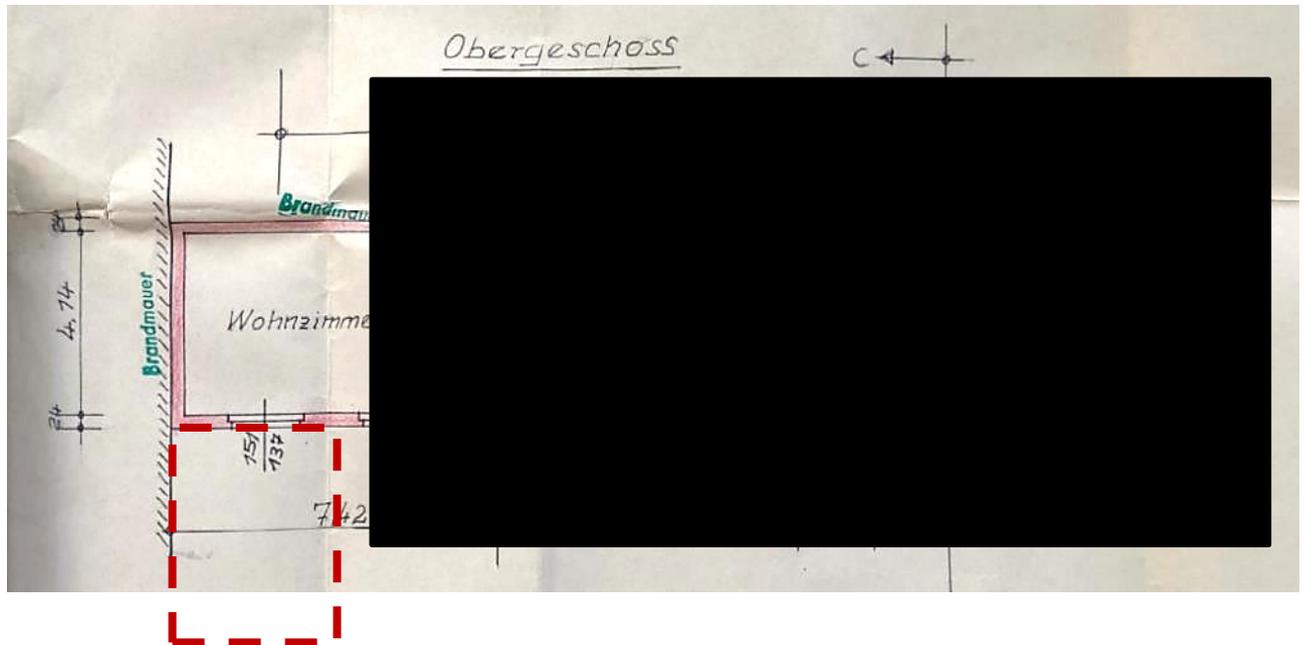
Gemäß Ortstermin vom März 2024 wurde angrenzend zum Wohnzimmer ein Anbau mit Dachterrasse erstellt, siehe u.a. skizzenhafte Eintragung im Grundriss.



### Obergeschoss

Gemäß Grundrissplan verfügt das Obergeschoss über eine Diele mit Treppenhaus, ein Wohnzimmer, eine Küche, einen Flur, ein WC und zwei weitere Zimmer.

Der Grundrissplan entspricht nicht dem baulichen Ist-Zustand. Nach Ortstermin im März 2024 besteht angrenzend zum Wohnzimmer eine Dachterrasse auf dem Anbau, siehe skizzenhafte Eintragung im Grundriss.



4 abgestellte Fahrzeuge und Lagergut. Das Grundstück komplett verwildert.

Ein größerer Nadelbaum zur Südwestseite ist auf einen weiteren Nadelbaum gestürzt. Es besteht dringender Handlungsbedarf, da beide Bäume starke Schräglage Richtung Bebauung Haus Nr. 22 aufweisen. Der Miteigentümer wurde auf die Dringlichkeit / Handlungsbedarf am Ortstermin hingewiesen.

Hinteres Grundstück zur Südwestseite ist verwildert, ein Zugang ist nicht gegeben. Hofbefestigung Asphalt.

Grenzständig zum Vorderhaus alte Stallung mit Ziegelerdeckung und eine Metallgarage.

Weiterführend sind das Wertermittlungsobjekt und der Bautenzustand in den Anlagen des Gutachtens beschrieben.

### **2.14 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND**

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Eine energetische Ertüchtigung der äußeren Gebäudehülle und der Fenster hat bisher nicht stattgefunden.

### **2.15 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.

## 2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

### 2.16.1 Grundstücksfläche

Flurstück 681/2

407 m<sup>2</sup>

### 2.16.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 des Wohnhauses

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen und eines digitalen Lageplans mit Messfunktion überschlägig wie folgt ermittelt:

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF circa
Kellergeschoss	gemäß Planunterlagen Teilunterkellerung	32 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	exkl. Anbau zur Westseite siehe u.a. Hinweis	116 m <sup>2</sup>
Obergeschoss		116 m <sup>2</sup>
	<b>Σ rund</b>	<b>264 m<sup>2</sup></b>

#### Hinweis

Der Anbau an das Wohnhaus mit Dachterrasse im Obergeschoss ist nach vorliegenden Grundrissplänen aus der Bauakte nicht genehmigt und bleibt bei der vorliegenden Wertermittlung / Sachwertverfahren unberücksichtigt. Die Metallgarage und das grenzständige Gebäude / ehemalige Stallung zu Haus Nr. 22 weisen keinen signifikanten Restwert auf und bleiben im Sachwertverfahren unberücksichtigt. Zugleich werden für die vorgenannten Gebäudeteile auch keine Rückbaukosten/Freilegungskosten berücksichtigt, siehe auch Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 im Gutachten.

### 2.16.3 Wohnfläche

Ein örtliches Aufmaß war nicht möglich – ein Zutritt wurde nicht erwirkt. Die u.a. Wohnflächenangaben wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage IV) ermittelt. Aufgrund unzureichender Maßketten konnten einzelne Räume nur überschlägig ermittelt werden.

Inwieweit der bauliche Ist-Zustand mit den Grundrissplänen übereinstimmt, konnte nicht überprüft werden.

Geschoss	ggf. Erläuterung	WoFl.
Erdgeschoss	exkl. Anbau, siehe o.a. Hinweis	92 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	exkl. Anbau, siehe o.a. Hinweis	92 m <sup>2</sup>
	<b>Σ rund</b>	<b>184 m<sup>2</sup></b>

### **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 in zweiter Reihe ist mit einem grenzständigen, sanierungsbedürftigen Gebäude bebaut.

#### **3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS**

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.

Die Liegenschaft ist überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors / Sachwertfaktors bewertet.

Aufgrund des unbekanntem Bautenzustandes im Innen- und Außenbereich kann im vorliegenden Bewertungsfall eine Wertermittlung nur sehr überschlägig erfolgen. Der Marktwert wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Eine Plausibilitätsbetrachtung erfolgt anhand des Liquidationswertes (Bodenwert nach Freilegung).

#### **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**

Liquidationswert (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 zuständige Gutachterausschuss weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 830 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen, baureifes Land, Fläche des Richtwertgrundstücks 300 m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei

**Information**

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Bad Vilbel
Gemarkung	Bad Vilbel
Zonaler Bodenrichtwert	830 EUR/m <sup>2</sup>
Nr. der Bodenrichtwertzone	16
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
<b>Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone</b>	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	300 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-
Bemerkung	-
<b>Hinweise des zuständigen Gutachterausschusses</b>	

Print Ok

Quelle: BORIS Hessen

### Hinweis

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt nach Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses 870 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen, baureifes Land (Fläche des Richtwertgrundstücks 300 m<sup>2</sup>), erschließungsbeitragsfrei, siehe auch Anlage XI des Gutachtens.

### Bodenrichtwertentwicklung

Stichtag 01.01.2022:	830 €/m <sup>2</sup>	
Stichtag 01.01.2024:	870 €/m <sup>2</sup>	≅ ca. +2,4% p.a.

### 4.1.2 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung nach dem Vergleichswertverfahren nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor. Der Bodenwert wird auf Grundlage des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2022\* abgeleitet.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone: Das Bewertungsobjekt weiß innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittliche Lagefaktoren auf.

Grundstücksgestalt und Topografie: Zur Nordostseite mäßig funktionale und polygonale Grundstücksgestalt mit mäßiger Grundstücksausnutzung und Lage in zweiter Reihe mit Erschließung über das straßenseitige Grundstück mittels Hofdurchfahrt. Ein Abschlag von 10% auf den Bodenrichtwert wird zum Ansatz gebracht.

Grundstücksgröße: Das Richtwertgrundstück ist mit einer Größe von 300 m<sup>2</sup> ausgewiesen, demgegenüber steht das Bewertungsobjekt mit 407 m<sup>2</sup>. Für abweichende Grundstücksgrößen sind im Immobilienmarktbericht Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen, siehe nachfolgende Seite. Daraus resultiert ein Faktor von ca. 0,94 (1,1/1,17).

Konjunkturelle Anpassung: Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. Die Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Grundstücksfläche		Bodenrichtwert		Wertfaktoren		Bodenwert
				0,9 x 0,94 =		
407 m <sup>2</sup>	x	830 €/m <sup>2</sup>	x	0,846	=	285.787 €
					<b>rd.</b>	<b>286.000 €</b>

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

\*Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2023 sind die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 maßgebend, da die Sachwertfaktoren auch auf Basis der Bodenrichtwerte zu diesem Stichtag ermittelt wurden.

## 7.1. Umrechnungskoeffizienten

Über den Einfluss von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (selbstständig verwertbare Grundstücke) auf den Bodenwert eines unbebauten Grundstücks für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde im Jahr 2011 eine landesweite Auswertung durchgeführt. Die hieraus für den **individuellen Wohnungsbau** ermittelten **Umrechnungskoeffizienten** zur Bestimmung von Bodenwerten auf Grundlage zonaler Bodenrichtwerte und zonentypischer Grundstücksgrößen basieren auf folgender Datengrundlage:

Kaufverträge: 2008/2009 | Eigenheim-Typen: EFH/ZFH, RH/ DHH | Bodenrichtwert: < 400 €/m<sup>2</sup>  
 Bodenwert/BRW: Faktor 0,5 bis 3,0 | Grundstücksfläche: 100 bis 2.000 m<sup>2</sup> | KV-Anzahl: 2785

### Korrelation von Grundstücksgröße zum Bodenwert/Bodenrichtwert

EFH, ZFH, RH, DHH

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Beispielrechnung
150	1,35	850	0,94	<b>Bodenrichtwert:</b> 110 €/m <sup>2</sup> , bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück von 700 m <sup>2</sup>  <b>Bewertungsgrundstück:</b> 500 m <sup>2</sup>  <b>Gesucht:</b> Bodenwert  <b>Umrechnungskoeffizienten:</b> 700 m <sup>2</sup> = 0,98; 500 m <sup>2</sup> = 1,05  <b>Lösung</b> Bodenwert (500 m <sup>2</sup> ) = 1,05 / 0,98 x 110 = 118 €/m <sup>2</sup> (gerundet: ~ 120 €/m <sup>2</sup> )
200	1,27	900	0,93	
250	1,22	950	0,92	
300	1,17	1000	0,91	
350	1,14	1050	0,90	
400	1,10	1100	0,90	
450	1,08	1150	0,89	
500	1,05	1200	0,88	
550	1,03	1250	0,87	
600	1,02	1300	0,87	
650	1,00	1350	0,86	
700	0,98	1400	0,85	
750	0,97	1450	0,85	
800	0,96	1500	0,84	

## 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 Ungepflegter Allgemeinzustand und Revitalisierungsmaßnahmen

Ein Zutritt zum Grundstück wurde im Rahmen der Erstbewertung im September 2023 nicht erwirkt. Im Rahmen der erneuten Begutachtung mit Ortstermin im März 2024, bei dem zumindest ein Zutritt zum Grundstück erwirkt werden konnte, waren augenscheinlich folgende Sachverhalte ersichtlich:

- Das Grundstück ist verwahrlost.
- Mehrere Fahrzeuge sind auf dem Grundstück abgestellt.



- Vegetation verwildert und ungepflegt. Ein Baum ist umgestürzt und droht die Liegenschaft Ritterstraße 22 (Flurstück677/1) zu beschädigen. Der Miteigentümer wurde seitens des Unterzeichners am Ortstermin auf den Sachverhalt und dringenden Handlungsbedarf hingewiesen: Siehe folgendes Foto.



- Die baulichen Anlagen / das grenzständige Wohnhaus sind so weit von außen sichtbar, komplett sanierungsbedürftig. Die Fenster sind abgängig, die Fassade zeigt teils großflächige Putz- und Feuchtigkeitsschäden. Wie sich der Zustand im Innenbereich darstellt, kann nicht beurteilt werden. Aufgrund des Anscheins von außen ist jedoch davon auszugehen, dass auch hier eine Kernsanierung für eine wirtschaftliche Nutzung notwendig werden wird:



**Kostenansatz zur Vollmodernisierung des Wohngebäudes**

Vergleichswerte / Baukosten in €/m<sup>2</sup>-WoFl. inkl. 19% MwSt. KG 300 und 400, DIN 276

Quelle: Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel. *Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung* (24. Auflage). Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

	von		bis	Mittelwert
Vollmodernisierung von Wohngebäuden, Baualtersklasse 1950-1969, Preisstand II/2020 indexiert auf IV/2023 mittels Baupreisindex	1.645 €/m <sup>2</sup>	-	2.330 €/m <sup>2</sup>	1.987 €/m <sup>2</sup>
Kosten bei einer WoFl. von 184 m <sup>2</sup>	302.592 €	-	428.672 €	365.632 €
Unvorhergesehenes 15 - 20 %	45.389 €		85.734 €	65.562 €
Zwischensumme	347.980 €	-	514.406 €	431.193 €
Baunebenkosten 15%	52.197 €	-	77.161 €	64.679 €
<b>Endsumme, brutto, rund</b>	<b>400.000 €</b>	-	<b>592.000 €</b>	<b>496.000 €</b>
Entspricht €/m <sup>2</sup> BGF	1.515 €	-	2.242 €	1.879 €

**Wertung**

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Kostenansatz für Revitalisierungsmaßnahmen in Höhe von rund 500.000 € über den Mittelwert zum Ansatz gebracht. Zugleich wird der Kostenansatz respektive die Revitalisierungsmaßnahmen positiv bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt, siehe nachfolgende Ziffer 4.3ff im Gutachten.

**Hinweis**

Bei dem o.a. Betrag handelt es sich um einen überschlägigen Kostenansatz. Je nach Umfang und Art der Ausführung / Materialwahl sowie Eigenleistung kann dieser Betrag mitunter deutlich abweichen.

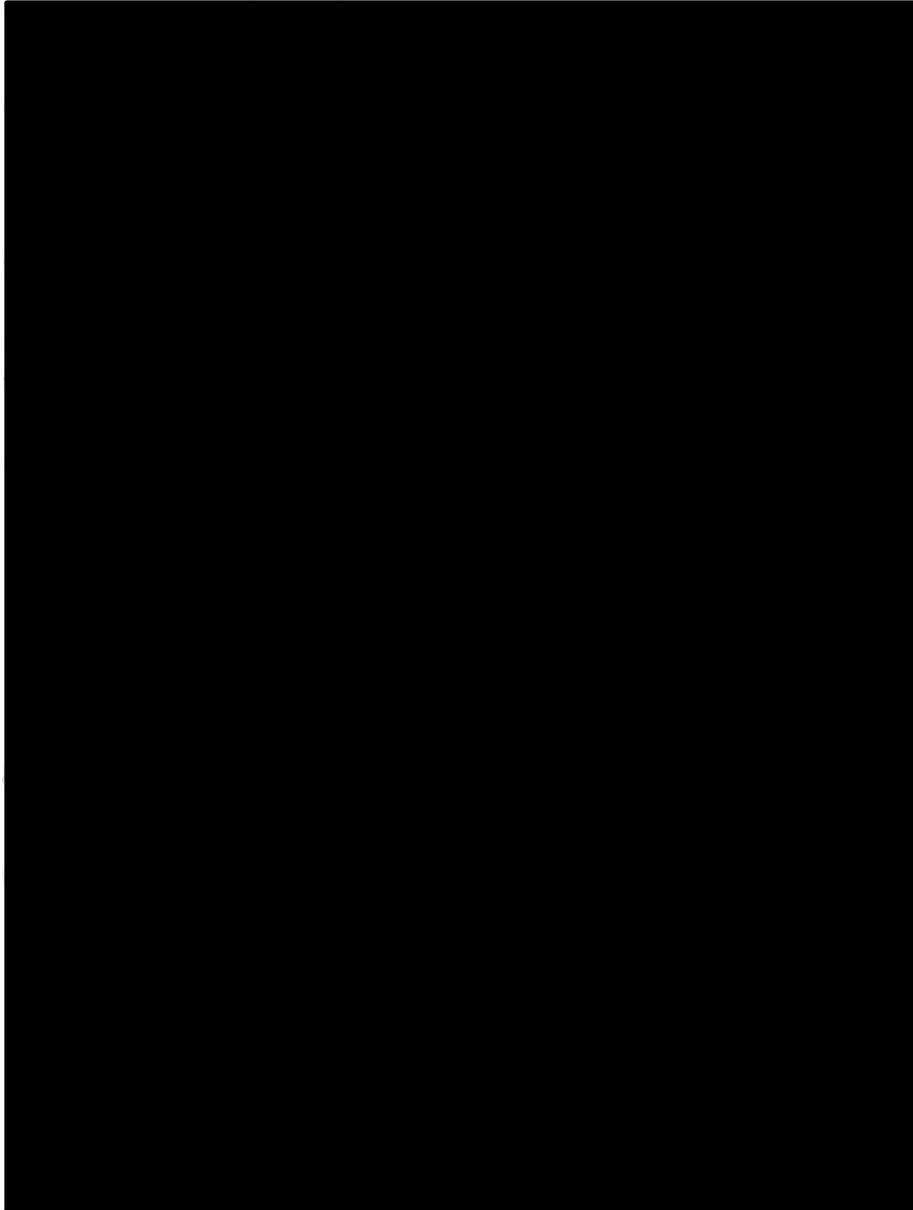
Gleichzeitig wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Revitalisierung in dieser monetären Größenordnung wirtschaftlich zu hinterfragen ist. Zugleich wird aufgrund der grenzständigen Lage eine Neubebauung des Grundstücks in vergleichbarer Größenordnung nur schwer zu erzielen sein.

#### 4.2.2 Rechte im Bestandsverzeichnis u.a. Geh- und Fahrrecht und Leitungsrecht

Im Bestandsverzeichnis sind Rechte zugunsten des zu bewertenden Flurstücks 681/2 und zulasten des straßenseitig gelegenen Grundstücks 681/3 eingetragen – u.a. Geh- und Fahrrecht und Leitungsrecht. Die Bewilligung / Übergabevertrag vom 26.09.1967 wurde seitens des Grundbuchamts zur Verfügung gestellt und ist dem Gutachten unter Anlage X beigelegt.

Im vorgenannten Übergabevertrag ist u.a. folgendes geregelt:

[...]





Auszug aus dem Lageplan zur Darstellung der Flurstücke.

### Wertung

Die Grunddienstbarkeit an dem Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 681/3 sichert die Erschließung des zu bewertenden Flurstücks 681/2. Eine Wegerente oder dergleichen wurde gemäß o.a. Übergabevertrag nicht vereinbart. Die Unterhaltung der Versorgungsleitungen auf dem Flurstück 681/3 zugunsten von 681/2 gehen zulasten des Begünstigten. Die Verpflichtung die unbebaute Grundstücksgrenze zwischen dem Vordergrundstück zur Straße (681/3) und dem bewertungsgegenständlichen Flurstück (681/2) nicht zu überbauen sichert ferner den Zugang zum Bewertungsobjekt. Durch die Zustimmung des Fensterrechts für das zu bewertende grenzständige Wohnhaus und der Verzicht zur Errichtung einer Brandbauer auf dem Vordergrundstück war mit hoher Wahrscheinlichkeit für die baurechtliche Genehmigung zu dem Umbaumaßnahmen des zu bewertenden grenzständigen Wohnhauses auf dem Flurstück 681/2 notwendig.

Eine signifikante Wertminderung oder Wertsteigerung für das zu bewertende Flurstück 681/2, die es separat zu ermitteln bedarf, wird durch die Eintragung nicht gesehen. Zugleich weisen die Grunddienstbarkeiten, insbesondere das Geh- und Fahrrecht eine Wertminderung für das straßenseitige Grundstück 681/3 auf. Dies ist jedoch nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Gutachten.

### 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.

Ursprungsbaujahr:	Nicht im Detail bekannt. Auf einem Lageplan datiert mit 1958 sind Umriss des Gebäudes schon vorhanden. An- und Umbaumaßnahmen am bestehenden Wohnhaus gemäß Bauakte im Jahr 1972
Bewertungsstichtag im Jahr:	März 2024
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	52 Jahre unter Berücksichtigung des Baujahres der An- und Umbaumaßnahmen

#### 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 Sachwertberechnung nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses, 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.

Die Bewertung der fiktiven Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Kostenansatzes unter Ziffer 4.2.1 des Gutachtens erfolgt in Anlehnung an die Anlage 2 ImmoWertV: Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen.

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Bodenbeläge	2	2
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	1
Summe	20	19

### 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

Unter Berücksichtigung des Kostenansatzes für umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten, und des daraus resultierenden Punktwertes von mehr als 18 Punkten und des ursprünglichen Baujahres wird im vorliegenden Bewertungsfall die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **51 Jahren** zum Ansatz gebracht.

## 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 4 ImmoWertV

**Hinweis**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich weder um ein freistehendes Wohnhaus noch um eine klassische Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus. Es wird bei der Ableitung der Normalherstellungskosten der Mittelwert aus den Gebäudetypen 1.33 und 2.33 zum Ansatz gebracht.

Das Gebäude ist nach Planunterlagen nur teilunterkellert. Bei der Ableitung der Normalherstellungskosten wird ein separater Kostenansatz für die Teilunterkellerung berücksichtigt.

Die Standardstufen sind nach Revitalisierung bewertet.

<b>Keller-, Erd-, Obergeschoss</b>		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
<b>Standardstufe</b>		1	2	3	4	5
<b>freistehende Einfamilienhäuser<sup>3</sup></b>	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
<b>Doppel- und Reihenendhäuser</b>	2.33	735	820	940	1 135	1 415
<b>Reihenmittelhäuser</b>	3.33	690	765	880	1 060	1 325

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			0,5	0,5		23,0%
Dächer			0,5	0,5		15,0%
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11,0%
Innenwände und Türen			0,5	0,5		11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11,0%
Fußböden			0,5	0,5		5,0%
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9,0%
Heizung			0,5	0,5		9,0%
Sonstige Technische Ausstattung			0,5	0,5		6,0%
						100,0%
<b>Kostenkennwerte für Gebäudeart:</b>						
Mittelwert Typ 1.33 und 2.33	760 €	845 €	970 €	1.170 €	1.463 €	
Außenwände	0 €	0 €	112 €	135 €	0 €	246 €
Dächer	0 €	0 €	73 €	88 €	0 €	161 €
Außentüren und Fenster	0 €	0 €	53 €	64 €	0 €	118 €
Innenwände und Türen	0 €	0 €	53 €	64 €	0 €	118 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	53 €	64 €	0 €	118 €
Fußböden	0 €	0 €	24 €	29 €	0 €	54 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	44 €	53 €	0 €	96 €
Heizung	0 €	0 €	44 €	53 €	0 €	96 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	0 €	29 €	35 €	0 €	64 €
				<b>Kostenkennwert</b>		<b>1.070 €</b>
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		1.070 €/m <sup>2</sup>				
Baupreisindex Wohngebäude		2010	=	90,0		Korrekturfaktor
						1,792
(Quelle: Stat. Bundesamt)	IV. Quartal	2023	=	161,3		
Korrekturfaktor regional/ortspezifisch nach Gutachterausschuss:						1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert		1.070 €/m <sup>2</sup>	x	1,792	x	1,000
	= rund	<b>1.918 €/m<sup>2</sup></b>				-BGF inkl. 19 % MwSt.

### 4.4.2 Sachwertberechnung

<b>Zusammenfassung</b>		
Bodenwert:		286.000 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		51 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		264 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gerundet:		184 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:		407 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		1.918 €/m <sup>2</sup> -BGF
B.o.G.: Sicherheitsabschlag Revitalisierungskosten		-500.000 €
<b>Sachwertberechnung</b>		
	Brutto-Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	264 m <sup>2</sup>
x	Kosten je m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche [€]	1.918 €/m <sup>2</sup>
=	Normalherstellungskosten	506.352 €
+	Teilunterkellerung	50.000 €
+	Außenanlagen nach Sachwertmodell im Marktbericht wertmäßig zu berücksichtigen:	10.000 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)	566.352 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	51 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
./.	Alterswertminderung (linear) in %	27,14
=	Zeitwert, Wohnhaus	-153.724 €
+	Bodenwert	412.628 €
	Vorläufiger Sachwert	286.000 €
		698.628 €
<b>Marktanpassung</b> siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten		
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	ca. 1,26
	Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag	ca. 0,95
	<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>836.258 €</b>
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	4.545 €
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundstück	2.055 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)</b>		
>	Sicherheitsabschlag für Revitalisierungskosten	-500.000 €
	<b>Sachwert</b>	<b>336.258 €</b>
	<b>gerundet</b>	<b>336.000 €</b>
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	1.826 €
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundstück	826 €

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

### 4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht 2023

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises - Amt für Bodenmanagement Büdingen.

#### Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m <sup>2</sup> ]								
	bis 49	50-99	100-149	150-199	200-299	300-399	400-699	700-1000	>1000
100.000	1,42	1,62							
150.000	1,20	1,41	1,71						
200.000	1,06	1,28	1,52	1,66	1,73				
250.000	0,96	1,19	1,38	1,51	1,58	1,78			
300.000	0,89	1,12	1,28	1,40	1,47	1,64	1,77		
350.000	0,83	1,06	1,20	1,31	1,38	1,52	1,63		
400.000		1,01	1,13	1,24	1,31	1,43	1,52	1,51	
450.000		0,97	1,08	1,18	1,25	1,35	1,43	1,44	
500.000			1,03	1,13	1,19	1,29	1,36	1,38	
550.000				1,08	1,15	1,23	1,29	1,32	
600.000					1,11	1,18	1,24	1,28	1,40
650.000						1,14	1,19	1,23	1,33
700.000							1,14	1,20	1,26
750.000								1,16	1,20
800.000								1,13	1,15
850.000								1,10	1,10
900.000								1,08	1,06
950.000									1,02
1.000.000									0,99
<b>Merkmale der Datengrundlage</b>									
Anzahl Kauffälle	100	177	111	85	115	77	136	63	19
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,25	0,25	0,36	0,27	0,26	0,26	0,35	0,26	0,44
Ø vorl. Sachwert [€]	213.600	252.750	306.450	339.700	377.700	424.150	481.625	599.050	850.650
Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	850	810	750	730	670	630	560	500	600
Ø BRW [€/m <sup>2</sup> ]	35	71	123	169	246	338	524	866	1.129
Ø RND [Jahre]	30	32	34	35	33	33	31	30	28
Ø Standardstufe	2,4	2,5	2,6	2,7	2,7	2,7	2,6	2,4	2,6
Ø BGF [m <sup>2</sup> ]	366	350	355	349	350	354	342	314	344
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	162	163	163	162	169	167	161	148	164
Ø Wert Außenanlage [€]	7.450	8.000	9.400	9.900	9.900	10.050	9.140	9.900	11.450
Ø Wert Nebengebäude [€]	6.200	6.850	7.050	6.550	7.350	6.350	5.500	7.450	8.200
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,14	0,20	0,25	0,29	0,33	0,37	0,45	0,56	0,72
Ø Gebädefaktor [€/m <sup>2</sup> ] (ber. KP/Wohnfläche)	1.430	1.890	2.480	2.900	3.140	3.710	4.300	5.340	6.110

Tabelle 29: Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH

## Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

### 7.3.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

#### Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m <sup>2</sup> ]						
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 499	500 - 699	700 - 1000	> 1000
100.000	1,63						
150.000	1,43	1,83	2,05				
200.000	1,31	1,56	1,83	2,21			
250.000	1,22	1,38	1,68	1,89	1,97		
300.000		1,25	1,57	1,66	1,80	1,90	
350.000		1,15	1,48	1,49	1,67	1,78	
400.000				1,36	1,56	1,68	1,64
450.000				1,25	1,47	1,60	1,54
500.000				1,17	1,40	1,53	1,45
550.000					1,33	1,46	1,38
600.000						1,41	1,31
650.000						1,36	1,26
700.000						1,32	1,21
750.000							1,17
800.000							1,13
Merkmale der Datengrundlage							
Anzahl Kauffälle	26	53	45	94	112	203	108
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,31	0,43	0,29	0,53	0,40	0,29	0,41
Ø vorl. Sachwert [€]	165.750	216.300	239.800	286.250	342.750	406.650	486.650
Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	390	380	330	320	280	280	280
Ø BRW [m <sup>2</sup> ]	69	153	249	395	594	866	1.175
Ø RND [Jahre]	34	38	35	35	37	36	33
Ø Standardstufe	2,5	2,8	2,8	2,7	2,8	2,7	2,7
Ø BGF [m <sup>2</sup> ]	245	252	255	258	263	263	258
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	132	127	129	138	134	136	132
Ø Wert Außenanlage [€]	6.050	7.200	7.150	7.250	8.500	9.450	9.850
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.700	7.300	7.850	6.150	6.400	5.150	6.800
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,12	0,18	0,21	0,26	0,30	0,36	0,47
Ø Gebäudefaktor [€/m <sup>2</sup> ] (bereinigter KP/Wohnfläche)	1.780	2.600	3.260	3.660	4.400	5.090	5.550

Tabelle 30: Sachwertfaktor RH/DHH

## 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.*

Das Bewertungsobjekt stellt sich als grenzständiges und angebautes Gebäude weder als freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus noch als klassische Doppelhaushälfte oder Reihenhaus dar. Es wird der Mittelwert der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser zum Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertergebnisses mit ca. 699.000 € wird der Sachwertfaktor mit 1,26 in Anlehnung zum Ansatz gebracht.

## 2.) Marktanpassungsfaktor zum Wertermittlungsstichtag

Insbesondere aufgrund der unbekanntem Ausstattung und des unbekanntem Bautenzustandes (weder eine Außen- noch Innenbegehung war möglich) im Innenbereich der Marktwert nur sehr überschlägig ermittelt werden.

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Sachverhaltes und der derzeitigen Marktlage mit konsolidierenden Preisen, sowie des Liquidationswertes zur Plausibilitätsbetrachtung, siehe Ziffer 4.5.2, wird der Marktanpassungsfaktor mit 0,95 zum Ansatz gebracht.

## 4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

### 4.5.1 Immobilienangebote

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Einfamilienhäuser zum Kauf; Lage: Stadt Bad Vilbel; Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup>; kein projektierte Neubau, kein Erstbezug; Baujahr bis 1980; Recherchestand 04/2024:

#### Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien sind 11 Angebote in der Vermarktung. Die Angebotspreise weisen eine Spanne von rund 3.200 €/m<sup>2</sup> bis 4.900 €/m<sup>2</sup>-WoFl. auf und sind nicht vergleichbar (teils freistehende Wohnhäuser) und mitunter deutlich größeren Grundstücksflächen bis 950 m<sup>2</sup>.

### 4.5.2 Liquidationswert (Bodenwert nach Freilegung)

Aufgrund der sehr mäßigen Grundrissgestalt mit gefangenen Zimmern und einseitiger Belichtung und des sehr mäßigen Bautenzustandes des Gebäudes mit umfangreichem Revitalisierungsbedarf für eine weitere wirtschaftliche Nutzung, werden Käufer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch eine (teilweise) Freilegung des Grundstücks und eine Neubebauung mit einem Einfamilienhaus in Betracht ziehen können. Nachfolgend wird der Liquidationswert (Bodenwert nach Freilegung) ermittelt. Der Bodenwert wird auf Grundlage des Bodenrichtwertes ermittelt.

#### Bodenwertableitung

Bodenrichtwert:

Bei der Bodenwertableitung für den Liquidationswert ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 über 870 €/m<sup>2</sup> maßgebend, siehe auch Anlage XI im Gutachten.

Grundstücksgestalt und Topografie:

Zur Nordostseite mäßig funktionale und polygonale Grundstücksgestalt und Lage in zweiter Reihe mit Erschließung über das straßenseitige Grundstück mittels Hofdurchfahrt.  
Zugleich kann bei einer Neubebauung eine höhere Grundstücksausnutzung erzielt werden. Der Abschlag von ursprünglich 10% bei der Bodenwertableitung unter Ziffer 4.1.2 wird auf 5% gemindert.

Grundstücksgröße:

Das Richtwertgrundstück ist mit einer Größe von 300 m<sup>2</sup> ausgewiesen, demgegenüber steht das Bewertungsobjekt mit 407 m<sup>2</sup>.  
Für abweichende Grundstücksgrößen sind im Immobilienmarktbericht Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen, siehe nachfolgende Seite. Daraus resultiert ein Faktor von ca. 0,94 (1,1/1,17).

Grundstücksfläche		Bodenrichtwert		Wertfaktoren		Bodenwert
				0,95 x 0,94 =		
407 m <sup>2</sup>	x	870 €/m <sup>2</sup>	x	0,893	=	316.202 €
					<b>rd.</b>	<b>316.000 €</b>

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

Bodenwert		316.000 €
Freilegungskosten inklusive Nebenkosten, Spanne in Höhe von ca. 40.000 € bis 60.000 € > Ansatz über den Mittelwert		50.000 €
<b>Liquidationswert: Bodenwert nach Freilegung</b>		<b>266.000 €</b>

\*Aufgrund der Hofdurchfahrt ist eine Erschließung des Grundstücks mit großen / schweren Baugeräten nicht möglich. Mit einem erhöhten Arbeitsaufwand beim Abrissvorgang ist zu rechnen.

Hinweis: In den o.a. Freilegungskosten ist die Metallgarage und die grenzständigen ehemaligen Stallungen zum Haus Nr. 22, zu denen in der Bauakte keine Unterlagen vorliegen, nicht berücksichtigt.

## 4.6 SWOT-ANALYSE ZUM WERTERMITTLUNGSTICHTAG

### SWOT

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

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

#### Stärken

- Zentrale Lage in Bad Vilbel

#### Schwächen

- Grundstück in zweiter Reihe zur Straße. Erschließung nur über das vorderseitige Grundstück zur Straße mittels Grunddienstbarkeit möglich
- Umfangreicher Revitalisierungsbedarf der baulichen Anlagen mit unbekanntem Bautenzustand im Innenbereich

#### Chancen

- Nach Kernsanierung Stadthaus in nachgefragter Lage mit Innenhof / Garten

#### Risiken

- Sanierungskosten mit Unvorhergesehenem
- Altlasten sind aufgrund der Mehrzahl an Fahrzeugen auf dem Grundstück nicht auszuschließen
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund von Inflationsängsten, stark gestiegenen Energiepreisen und politischen Entscheidungen / Vorhaben (Stichwort Gebäudeenergiegesetz GEG), Mietpreisbremse, Mietendeckelung

## 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.)

➤ **Kostenansatz zur Revitalisierung des Wohnhauses** rund 500.000 €

Die Wirtschaftlichkeit einer Revitalisierung in dieser monetären Größenordnung ist zu hinterfragen. Zugleich wird aufgrund der grenzständigen Lage eine Neubebauung des Grundstückes in vergleichbarer Größenordnung nur schwer zu erzielen sein.

### Sachwert nach Revitalisierung und inkl. b.o.G.

rd. 336.000 €

➤ entspricht €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche

1.826 €/m<sup>2</sup>

➤ entspricht €/m<sup>2</sup>-Grundstück

826 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert aus Basis des Bodenrichtwertes zum Stichtag  
01.01.2024

rund 316.000 €

### Liquidationswert (Bodenwert nach Freilegung)

rd. 266.000 €

➤ entspricht in €/m<sup>2</sup>-Grundstück

654 €/m<sup>2</sup>

Ohne Innenbegehung und ohne Kenntnis über den Bauzustand und Ausstattung im Innenbereich kann der Marktwert nur überschlägig ermittelt werden. Daraus ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall eine erhöhte Marktwertspanne. Basierend auf den o. a. Wertermittlungsergebnissen wird der Marktwert mit einer Spanne von **rund 265.000 € bis 335.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit 300.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das zu bewertende bebaute Grundstück Ritterstraße Flurstück 681/2 im Flur 2 der Gemarkung Bad Vilbel, der

### **\*Marktwert**

im März 2024 mit **- 300.000 €-** in Worten: dreihunderttausend Euro

**\*Siehe wichtige Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 des Gutachtens.**

### Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 64 Seiten inklusive XI-Anlagen und wurde in zweifacher Papierausfertigung und digitaler Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 30.04.2024

.....

Erich FINDER

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	40
Anlage II	Lageplan .....	41
Anlage III	Fotodokumentation .....	42
Anlage IV	Planunterlagen .....	46
Anlage V	Baubeschreibung .....	51
Anlage VI	Bauschein und Rohbauabnahmeschein .....	53
Anlage VII	Altlastenauskunft .....	56
Anlage VIII	Baulastenauskunft .....	57
Anlage IX	Erschließungsbeitragsbescheinigung .....	58
Anlage X	Bewilligung vom 26.09.1967 .....	59
Anlage XI	Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2024 .....	64

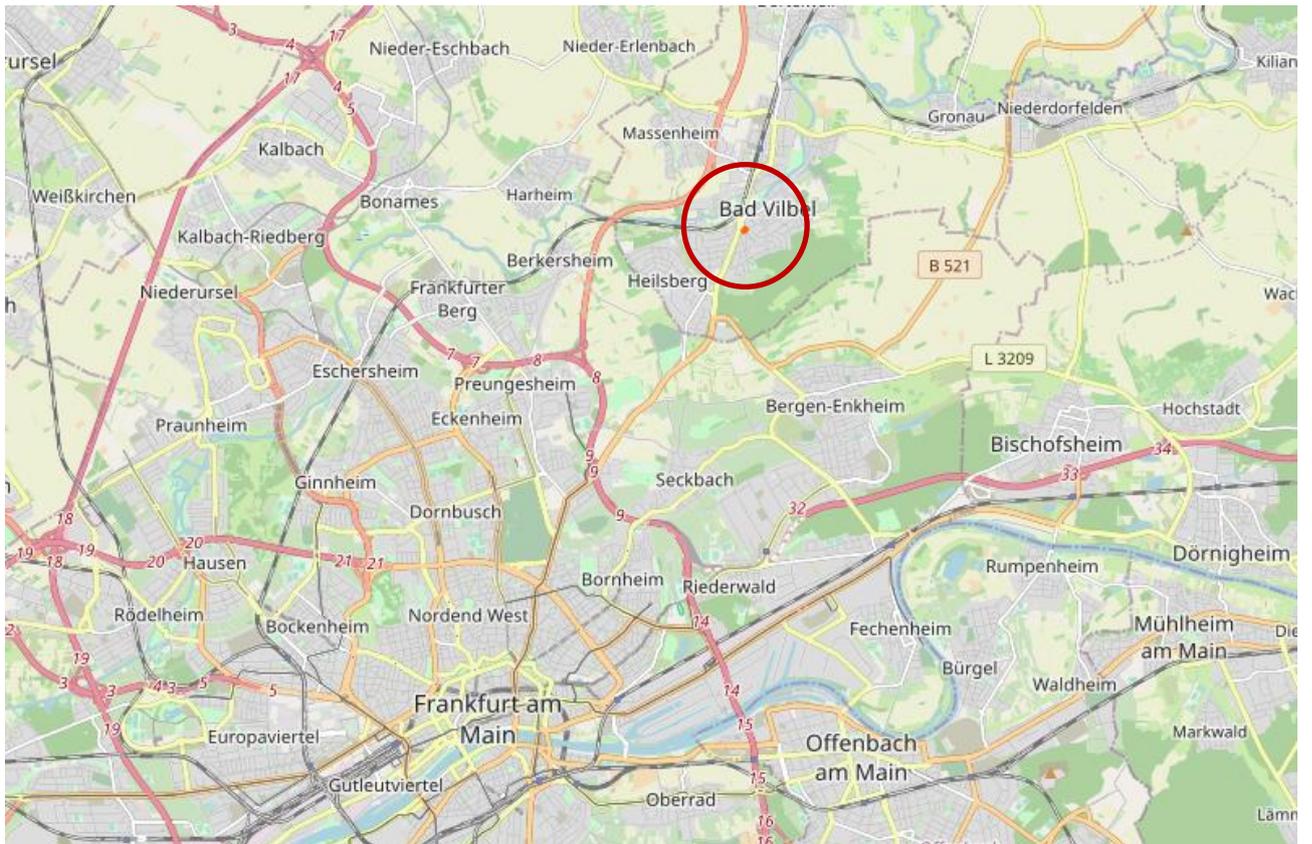
### Hinweis:

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

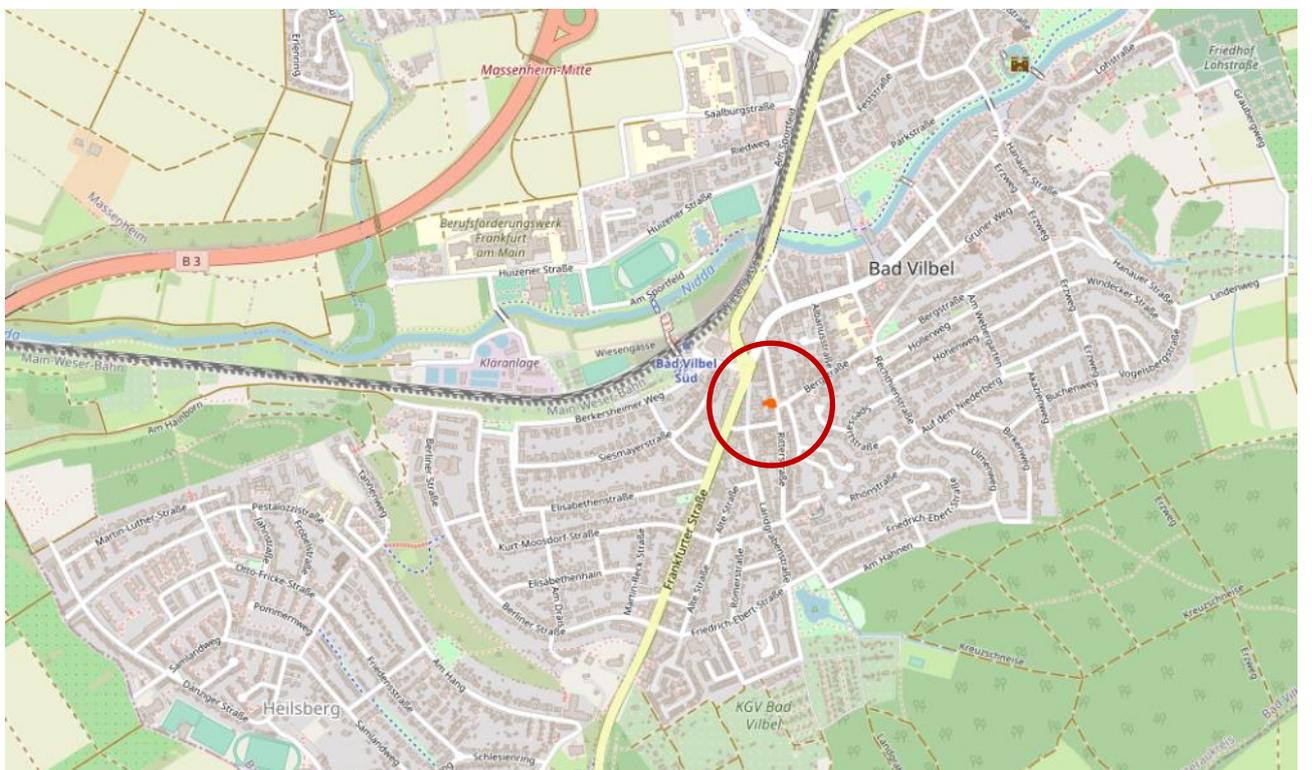
**Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.**

# Anlage I Stadtplanauszug

## Makrolage



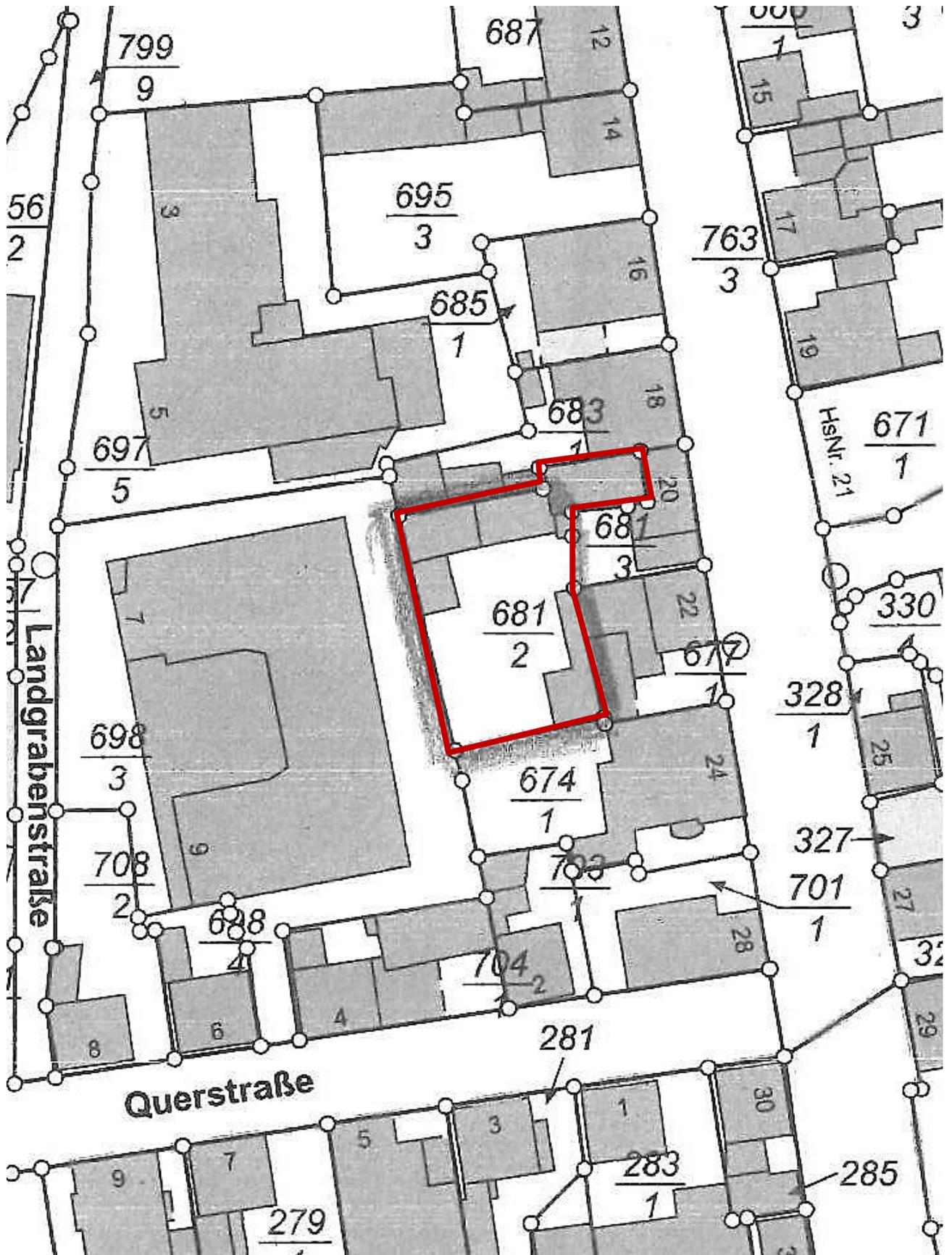
## Mikrolage



Quelle: openstreetmap.de

### Anlage II Lageplan

Das zu bewertende Flurstück ist markiert.



### Anlage III Fotodokumentation

- 1) Gesamteindruck vom öffentlichen Straßenraum dokumentiert. Das zu bewertende Flurstück liegt rückwärtig in zweiter Reihe. Die Erschließung erfolgt über den unten markierten Hofdurchgang der Liegenschaft Ritterstraße 20.



- 2) Blick vom bewertungsgegenständlichen Flurstück zur Hofdurchfahrt von Haus Nr. 20.



- 3) Blick auf das grenzständige Wohnhaus zur Nordseite.



- 4) Großflächige Putz- und Feuchtigkeitsschäden in der Fassade.



- 5) Hauseingangsbereich. Ein Zutritt wurde nicht erwirkt.



- 6) Das Grundstück ist komplett verwildert. Im Hintergrund der Anbau zum Wohnhaus, der in den Planunterlagen nicht aufgeführt ist. Der Anbau liegt zur westlichen Grundstücksgrenze.



- 7) Anbau und Blick zur Südwestseite des Grundstücks. Im Hintergrund ein umgefallener großer Nadelbaum der wiederum auf einen weiteren Baum gestürzt ist. Handlungsbedarf besteht, da der Baum Richtung Bebauung / Haus Nr. 22 zu kippen droht.



- 8) Grenzständige Bebauung zur Südostseite / ehemalige Stallungen. Rückwärtig noch eine Metallgarage vorhanden.



- 9) Wie vor.

