

GUTACHTEN 24-03-20 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
Albanstraße 14 in 65795 Hattersheim am Main.



Gebäudeecke Nordost.

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. **845 K 24/23**

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	5
1.2 Gewährleistung	6
1.3 Haftung	6
1.4 Salvatorische Klausel	6
1.5 Datenschutz	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
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 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt	13
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	13
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	14
2.13 Energieausweis und energetischer Bautenzustand	17
2.14 Brandschutz	17
2.15 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 Liquidationswert: Bodenwert nach Freilegung	22
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
4.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	31
4.5 Sachwertverfahren	33
4.6 Plausibilitätsbetrachtung	38

4.7	Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung).....	42
5	MARKTWERTABLEITUNG	43

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	45
Anlage II	Lageplan	46
Anlage III	Fotodokumentation	47
Anlage IV	Planunterlagen.....	55
Anlage V	Auszug aus der Altlastenauskunft	58
Anlage VI	Erschließungsbeitragsbescheinigung	61
Anlage VII	Grundbuchsache, Schriftsatz vom 18. Januar 1979	62

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII 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 14, 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. 3: [anonymisiert] -zu1/2- <u>Lfd. Nr. 8.1-8.2 in Erbengemeinschaft und diese in Erbengemeinschaft mit Nr. 5 und 7 zu 1/2 Anteil</u> Lfd. Nr. 6: [anonymisiert] Lfd. Nr. 7: [anonymisiert] Lfd. Nr. 8.1: [anonymisiert] Lfd. Nr. 8.2: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Leerstand. Bewohnt bis 2018 nach Auskunft der Antragstellerin. Für die Garage ist eine Nutzungsvereinbarung mit den Nachbarn der Albanstraße 14a getroffen.
Ortstermin	26. Januar 2024 in Anwesenheit von: Antragstellerin: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr FINDER Rechtspflegeranwärter: [anonymisiert] Rechtspflegeranwärterin: [anonymisiert] Rechtspflegeranwärterin: [anonymisiert]
Wertermittlungstichtag	26. Januar 2024 Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	26. Januar 2024. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 67/4 525 m ²
Baujahr	Ca. 1964 nach Bauschein.
Wohnfläche	Ca. 87 m ² nach Teilaufmaß und Planunterlagen.
PKW-Stellplatz	Im Keller integrierte Pkw-Garage.

Bautenzustand	Das Gebäude ist seit 2018 nicht mehr bewohnt. Die gesamte Ausstattung: Wand-, Decken- und Bodenbeläge, Sanitär, Elektro ist veraltet. Umfangreiche Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbefall bestehen im Kellergeschoss und auch im Erdgeschoss. Teilweise scheint die Dachabdichtung nicht mehr funktionstüchtig.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Die Fassaden sind ungedämmt. Der Wärmeerzeuger der Gaszentralheizung ist stark veraltet.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G.	> Revitalisierungskosten für das Sachwertverfahren: - 300.000 € > Grunddienstbarkeiten Wegerecht u. a.: - 75.000 €
Marktwert	rund 255.000 € bis 305.000 € ausgewiesen mit 280.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegeben 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 WERTERTMITTLUNG

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.

1.2 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.

1.3 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 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.

1.5 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.

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 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundstätze 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 INFORMATIONSQLLEN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag vom 28.12.2023 und Beschluss vom 20.07.2023, Lageplan, Grundbuchauszug.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss für den Main-Taunus-Kreis, ansässig beim Amt für Bodenmanagement Limburg: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023.
- Antragstellerin: mündliche Auskünfte, Bauschein, Vereinbarung zur Nutzungsberechtigung der Garage, Grundbuchauszug, Luftbild, Lageplan, Objektangaben.
- Main-Taunus-Kreis: Baulastenauskunft.
- Regierungspräsidium Darmstadt: Altlastenauskunft.
- Stadt Hattersheim Erschließungsamt und Bauamt: digitale Bauakte, Planungsecht.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Main-Taunus-Kreis, mittlere Wohnlage in Hattersheim am Main westlich von Frankfurt.										
Umliegende Bebauung	Wohnbebauung: Doppelhäuser, 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 im Main-Taunus-Zentrum gedeckt werden.										
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, waren am Ortstermin wenige freie Pkw-Stellplätze vorhanden. Die Liegenschaft verfügt über eine in das Kellergeschoss integrierte Garage.										
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.										
Himmelsrichtung	Die Liegenschaft wird über die Nordostseite erschlossen. Die ehemalige Terrasse ist nach Südwesten gerichtet. Der Hauptteil des Gartens ist nach Osten 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

Bevölkerung Main-Taunus-Kreis 2021: 239.276

Bevölkerung Hattersheim am Main 2021: 28.040

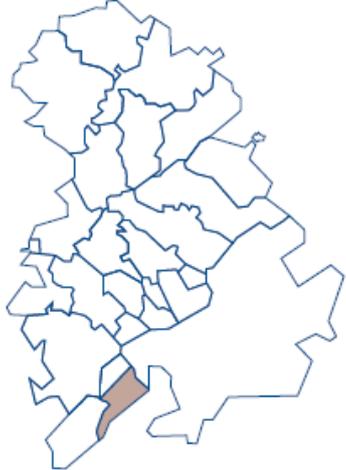
Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2021 in Prozent: 12,8

Fläche 2021 in km²: 15,8

Bevölkerungsdichte 2021 in Einwohner/km²: 1.775

Zentralitätsstufe 2022: Mittelzentrum

Anbindung an das Schienennetz 2022: S-Bahn



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2022/23 der Frankfurter Immobilienbörse.

Einwohner Hattersheim am Main: 28.528 (31.12.2022)

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Einfamilienhausbungalow.

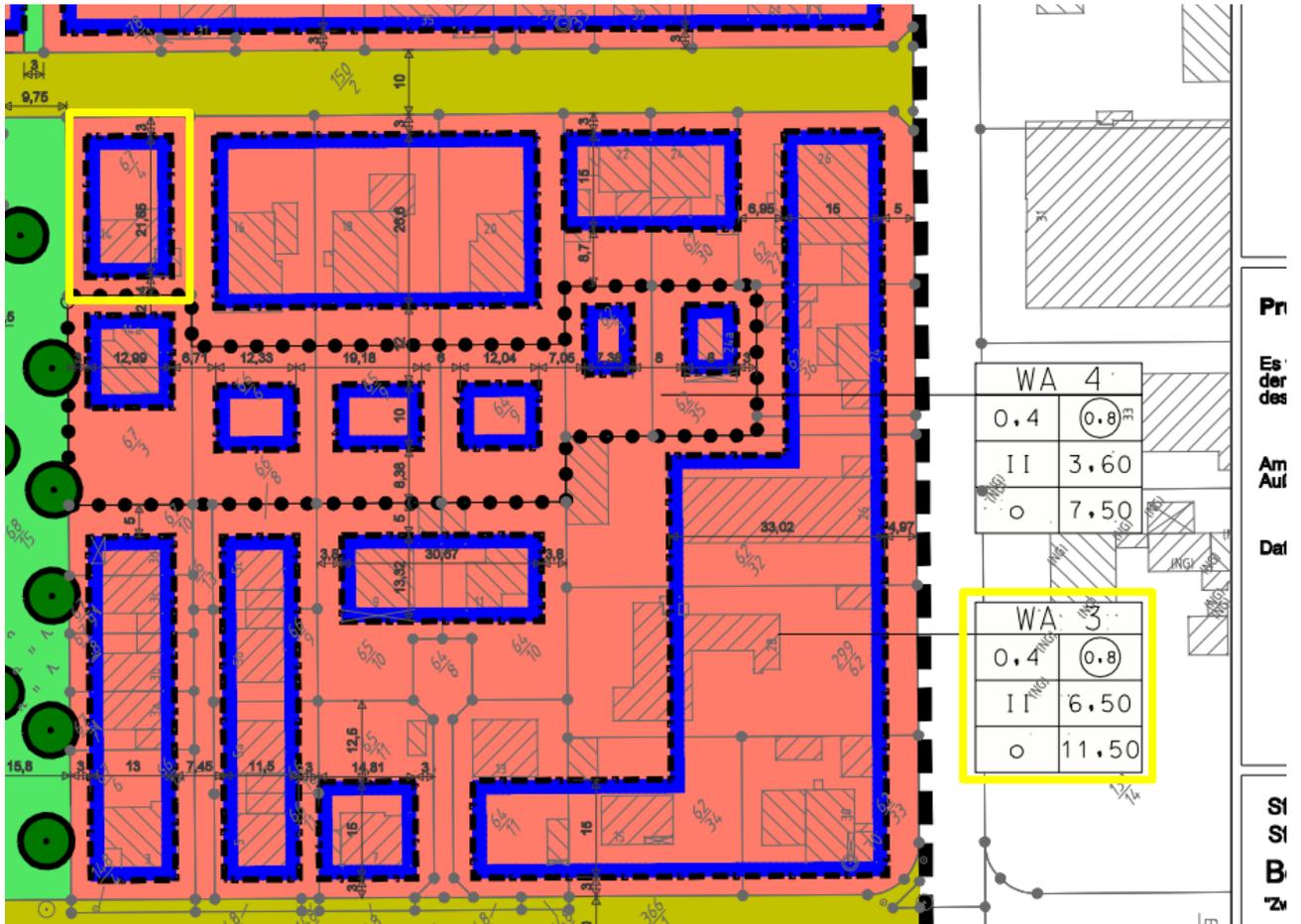
Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss.

Zulässige Nutzung:

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

Planinformationen	
<i>Nummer</i>	N04
<i>Name</i>	Lindenstraße- Albanstraße
<i>Ortsteil</i>	Hattersheim
<i>Planart</i>	Bebauungsplan
<i>Rechtsstand</i>	Rechtskraft
<i>Wirksam seit</i>	15.5.2009

Auszug aus dem Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück ist gelb umrandet:



Zeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Baulinie

o offene Bauweise

a 1/ a2 abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

05. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

↔ Hauptfirstrichtung

06. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11)

Straßenverkehrsfläche

07. Ver- und Entsorgung

Elektrizität (Standort Trafostation)

09. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Erhaltung des Baumbestandes (§9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

15. Sonstiges

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 (4), §16 (5) BauNVO)

Nutzungsschablone

Nutzungsart, Gebiet	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschlossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	max. Traufhöhe
Bauweise	max. Firsthöhe

Pr
Es
der
des
Am
Auf
Dar
St
St
B
Zr

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

Folgenden Unterlagen liegen der Marktwertermittlung zu Grunde:

Quelle Bauamt der Stadt Hattersheim

Bauschein Nr. 2111/61 vom 08.05.1962 „Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses“

Quelle: Antragstellerin

Bauschein Nr. 2111/61 vom 12.06.1964 „1. Nachtrag zu Bauschein Nr. 2111/61 - Entwässerungsanlage, Einbau einer Ölheizungsanlage mit doppelwandigem Erdtank von 7.000 l“.

2.6 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Leerstand. Ein Mietverhältnis liegt nicht vor.

Für die Garage ist folgende Nutzungsvereinbarung getroffen:

- Der Nutzungsberechtigte erhält die kostenfreie Nutzung der Tiefgarage in der Albanstraße 14 65795 Hattersheim und einen Schlüssel für das Garagentor. Der Stromverbrauch geht zu Lasten des Nutzungsberechtigten und wird jährlich nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet.
- Im Gegenzug verpflichtet sich der Nutzungsberechtigte, den Vorgarten und den Bürgersteig des Hauses Nr.14 (Rasen mähen, eventuell Büsche zu schneiden, Winterdienst) in Ordnung zu halten.

Die Vereinbarung gilt ab dem 01.11.2022 und kann beiderseits mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende des folgenden Monats gekündigt werden.

Wertung

Die o. a. Nutzungsvereinbarung weist keine signifikante Wertrelevanz auf und bleibt bei der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.

2.7 GRUNDBUCHAUSZUG

2.7.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.7.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Wertung

Siehe Ziffer 4.2.2 im vorliegenden Gutachten.

2.7.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

In Abteilung III des vorliegenden Grundbuchauszuges sind keine Eintragungen vorhanden.

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 14.02.2024 per E-Mail sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT

Bodenbeschaffenheit

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.

Nach schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 13.02.2024 liegen für das zu bewertende Flurstück keine Erkenntnisse über Belastungen vor, siehe auch Behördenschreiben unter Anlage V des vorliegenden Gutachtens.

Grundstücksgestalt

Rechteckige Grundstücksgestalt mit einer Straßenfrontbreite zur Albanstraße von ca. 19 m und einer Grundstückstiefe von ca. 28 m, siehe auch Lageplan unter Anlage II des Gutachtens. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Hattersheim am Main, Referat 8 – Stadtwerke per E-Mail vom 06.03.2024 stehen derzeit keine offenen Erschließungsbeiträge (Wasser und Abwasser) für das zu bewertende Grundstück aus.

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.) wurde vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft. Das liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins:

26. Januar 2024

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Albanstraße = Nordostseite

AUSSENBEGEHUNG

Allgemein	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus-Bungalow mit integrierter Garage im Kellergeschoss. Das Gebäude verfügt über ein Keller und ein Erdgeschoss.
Fassaden	Ungedämmte Strukturputzfassade, teilweise mit Klinkern verkleidet. Zwischen Südwestfassade und dem Nachbargebäude ist nur ein geringer Abstand.
Dach	Flachdach: ungeschützte Folienabdichtung älteren Baujahres. Die Dachdeckung weist deutliche Tiefpunkte auf. Das Dach ist nicht mehr gänzlich funktionstüchtig. Feuchtigkeitsschäden sind an der Decke im Erdgeschoss deutlich sichtbar.
Außenanlagen	<p><u>Einfriedigung</u> Nordostseite: Stahlzaun auf Klinkersockel. Nordwestseite: Maschendrahtzaun. Südostseite: Stahlgitterzaun. Südwestseite: offen gehalten.</p> <p><u>Garagenzufahrt</u> Zufahrtsbereich mit Betonwerksteinen befestigt, Garagenabfahrt verwildert, Stützwand zur Garage betoniert.</p> <p><u>Garten</u> Der Vorgarten wird seitens der Nachbarn gepflegt, siehe Nutzungsvereinbarung.</p> <p><u>Terrasse zur Südseite (angrenzend zum Geh- und Fahrrecht)</u> Mit Betonplatten befestigt. Die Terrasse ist aufgrund von Vegetation kaum mehr erkennbar.</p>

INNENBEGEHUNG

Erdgeschoss

Allgemein

Das Erdgeschoss verfügt über 4-Zimmer, eine Küche, einen Flurbereich und ein WC. Innentüren: einfache Holzblattdüren teilweise in Glasfüllung. Fenster: alte Holzfenster mit Isolierverglasung

Hauseingangsbereich

Ein barrierefreier Zugang zum Hauseingang ist nicht gegeben. Bodenbelag: Fliesen. Wände: Strukturtapete, beides dem Baualter entsprechend. Decke: mit Holzkassetten verkleidet. Hauseingangstür Holzrahmentür mit Drahtglasfüllung dem Baualter entsprechend.

Separater WC-Raum angrenzend zum Hauseingang

Wände: raumhoch gefliest. Decke: mit Holzpanelen abgehängt mit integrierten Downlights. Bodenbelag: Fliesen. Sanitäre Ausstattung. bodenstehendes WC, Waschtisch, alter Stahlrippenheizkörper mit Thermostatventil.

Schlafzimmer

Bodenbelag: abgängiger Teppichboden. Wände: Dekortapete. Decke: mit Holzkassetten verkleidet. Lichte Raumhöhe: ca. 2,40 m. Massive Schimmelschäden angrenzend zum Kamin und im Flurbereich, vermutlich aufgrund nicht funktionstüchtiger Flachdachabdichtung.

Wohnzimmer

Bodenbelag: Parkett, abgängig, wölbt sich stark. Decke: mit Holz verkleidet. Kunststoffrollläden vorhanden. Fenster: Isolierglasscheiben sind angelaufen, großes Panoramafenster zur Gartenseite als Schenkfenster ausgeführt, stark veraltet.

Kellergeschoss

Allgemein

Das Kellergeschoss verfügt über einen Flurbereich, ein Badezimmer, einen Heizungsraum, einen Lagerraum (ehemaliger Öltankraum), einen Hobbyraum und eine in das Gebäude integrierte Garage. Keller in Betonausführung. In Teilbereichen deutliche Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Kellerfenster: Einfachverglasung mit Mäusegitter.

Zugang zum Kellergeschoss

Einläufige Stahlbetontreppe mit Kunststein belegt.

Badezimmer

Stark veraltet. Komplett modernisierungsbedürftig. Bodenbelag: Fliesen. Wände: gefliest. Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung. Heizkörper: veralteter Stahlrippenheizkörper.

Hobbyraum

Bodenbelag: asbesthaltige Flexplatten. Innentüren beschädigt,

Feuchtigkeitsschäden. Heizkörper: Stahlradiator ohne Thermostatventil.

Ehemaliger Öltankraum

Hier ist der Gasanschluss installiert. Die Abmauerung für den Öltank ist noch in Teilbereichen vorhanden.

Gaszentralheizung

Veralteter Wärmeerzeuger: Fabrikat Roleder. Keine Brennwerttechnik. Warmwasserspeicher vorhanden.

In das Gebäude integrierte Garage

Manuell betriebenes Stahlschwenktor. Hier verlaufen alte Abwasserrohre mit Korrosionsschäden, alte Wasserleitungen dem Baualter entsprechend

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

2.13 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Energetischer Bautenzustand

Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden.

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 67/4:

525 m²

2.15.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

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

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF gerundet
Kellergeschoss	inkl. integrierte Garage	111 m ²
Erdgeschoss		111 m ²
	Σ ca.	222 m²

2.15.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung anhand der vorliegenden Planunterlagen mit 3% Putzabschlag und durch ein örtliches Teilaufmaß ermittelt.

Im Kellergeschoss sind u. a. mangels Belichtung keine Flächen der Wohnfläche anrechenbar. Der stark zugewachsene und sanierungsbedürftige Freisitz ist bei der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird eine Wohnfläche von rund 87 m² zum Ansatz gebracht.

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 mit integrierter Garage 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.

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 anhand des Liquidationswertes und auf Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Die vorliegenden Kauffälle dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwertableitung.

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

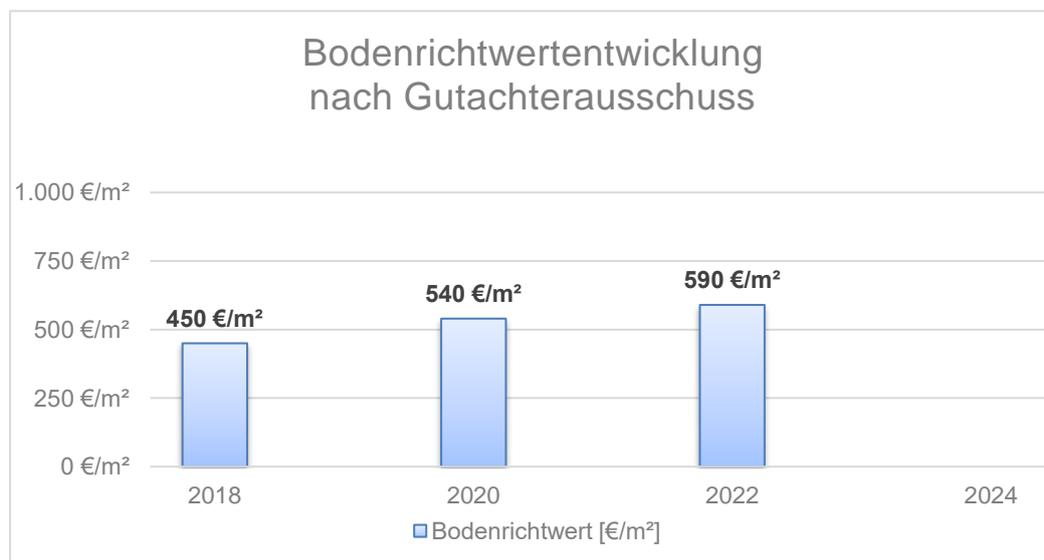
Der zuständige Gutachterausschuss weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 590 €/m² für Wohnbauflächen. Fläche des Richtwertgrundstücks: 410 m².

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: www.geoportal.hessen.de

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 für das Sachwertverfahren

Der Bodenwert wird für eine modellkonforme Wertermittlung zur Anwendung der Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2022 auf Grundlage des Bodenrichtwertes mit Stichtag vom 01.01.2022 wie folgt abgeleitet:

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Innerhalb der Bodenrichtwertzone weist das Bewertungsobjekt durchschnittliche Lagefaktoren auf.

Grundstücksgröße versus Richtwertgrundstück

Die Fläche des bebauten Grundstücksteils weicht mit 525 m² von der des Richtwertgrundstücks zum Bodenrichtwert mit 410 m² ab. Es werden nachfolgende Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen nach Immobilienmarktbericht 2022 zum Ansatz gebracht:

Fläche [m ²]	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 ²]	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 m²: ca. 1,025

525 m²: ca. 0,995

Wertfaktor = 0,97

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.

<u>Bodenwert des Grundstücks</u>						
Grundstücksgröße	x	Bodenwert	x	Wertfaktor	=	Bodenwert des Grundstücks
525 m ²	x	590 €/m ²	x	0,97	=	rund 300.500 €

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

4.2 LIQUIDATIONSWERT: BODENWERT NACH FREILEGUNG

Aufgrund des überalterten Bautenzustandes des Gebäudes mit umfanglichem Revitalisierungsbedarf und unterdurchschnittlicher Grundstücksausnutzung werden Käufer eine Freilegung des Grundstücks und eine Neubebauung in Betracht ziehen.

BODENWERT

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Innerhalb der Bodenrichtwertzone weist das Bewertungsobjekt durchschnittliche Lagefaktoren auf.

Grundstücksgröße versus Richtwertgrundstück

Die Fläche des bebauten Grundstücksteils weicht mit 525 m² von der des Richtwertgrundstücks zum Bodenrichtwert mit 410 m² ab. Es werden nachfolgende Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen nach Immobilienmarktbericht 2022 zum Ansatz gebracht:

Fläche [m ²]	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 ²]	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 m²: ca. 1,025

525 m²: ca. 0,995

Wertfaktor = 0,97

Kaufpreisfälle des Gutachterausschusses

Selektionskriterien:

Typus: Wohnen, Abbruchgrundstücke, unbebaute Grundstücke

Gemeinde: Hattersheim

Zeitraum: 2022 bis 2024

Lfd. Nr.	Lage*	Kaufjahr	Grundstücksgröße	BRW zum Zeitpunkt des Kaufs	Flächenart***	Kaufpreis in €/m ²	Abweichung zum BRW
1	Eddersheim, Bahnhofstraße	12/2022		440 €/m ²	W	699 €/m ²	59%
2	Hattersheim, Lindenstraße	10/2022		590 €/m ²	W	1.074 €/m ²	82%
3	Okriftel, An der Fähre	11/2022		430 €/m ²	W	590 €/m ²	37%
4	Okriftel, Am Wäldchen	05/2022		430 €/m ²	W	432 €/m ²	0%
Mittelwert			759 m ²	473 €/m ²	W	699 €/m ²	48%

Kaufpreisfälle älteren Datums aus einem vorangegangenen Gutachten

Lfd. Nr.	Lage*	Kaufjahr	Grundstücksgröße	BRW zum Zeitpunkt des Kaufs	Flächenart***	Kaufpreis in €/m ²	Abweichung zum BRW
1	Albanstraße	07/2019		450 €/m ²	W	865 €/m ²	92%
2	Hofheimer Str	04/2020		540 €/m ²	W	450 €/m ²	-17%
3	Hofheimer Str	03/2021		540 €/m ²	W	858 €/m ²	59%
4	Bergstraße	09/2021		540 €/m ²	W	817 €/m ²	51%
5	Erlesing	11/2020		460 €/m ²	W	890 €/m ²	93%
Mittelwert			1.032 m ²	506 €/m ²	W	776 €/m ²	53%
Mittelwert bereinigt um Nr. 4			871 m²	498 €/m²	W	766 €/m²	54%

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

***W = Wohnbaufläche, M = Mischgebiet

Marktanpassung

Die jährliche Preissteigerung des maßgebenden Bodenrichtwerts im Zeitraum von 2018 bis 2022 beträgt ca. + 7%. Bezüglich der Bodenwertermittlung liegen ambivalente Erkenntnisse vor. Aufgrund der aktuellen Marktlage ist von stagnierenden Bodenrichtwerten auszugehen. Zugleich liegen zwei Angebotspreise aus Hattersheim mit über 1.000 €/m² Grundstück vor. Zurückliegende und aktuelle Kauffälle in Hattersheim zeigen auf, dass Marktteilnehmer zwischen 17 % unter bis 93 % über Bodenrichtwert gekauft haben.

Planungsrecht

Gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan (siehe Ziffer 2.4) ist eine deutlich höhere Grundstücksausnutzung im Vergleich zum baulichen Ist-Zustand aufgrund des Baufensters und des Maßes der baulichen Nutzung planungsrechtlich möglich. Zugleich ist die Bebauung weniger durch das Wegerecht, jedoch mehr durch das Pkw-Abstellrecht mit 50 m² Flächenanspruch beeinträchtigt.

Bodenwertableitung

Der Bodenwert wird anhand des Bodenrichtwerts mit einem Zuschlag von 30 - 50 %, Mittelwert 40 %, Faktor 1,4 (unter Berücksichtigung der Kauffälle, der Angebote und der Marktlage) und der Grundstücksgrößenkoeffizienten mit einem Faktor von 0,97 ermittelt (1,4 x 0,97 = 1,358)

Bodenwertableitung

<u>Bodenwert des Grundstücks</u>							
Grundstücksgröße	x	Bodenwert	x	Wertfaktor	=	Bodenwert des Grundstücks	
525 m ²	x	590 €/m ²	x	1,358	=	rund	421.000 €
						entspricht	802 €/m ²

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

Bodenwert		421.000 €
B.o.G. Grunddienstbarkeiten, siehe Ziffer 4.3.2 im Gutachten		-75.000 €
Abrisskosten inkl. Entsorgung, inkl. Baunebenkosten für Bauantrag des Abrisses (geschätzt 35.000 bis 45.000 €, Mittelwert)		-40.000 €
Liquidationswert: Bodenwert nach Freilegung		306.000 €
	entspr. in €/m²-Grundstück	583 €/m²

Aufgrund der Baualtersklasse mit Baujahr Mitte der 1960er Jahre besteht ein Schadstoffrisiko. Es ist nicht auszuschließen, dass asbesthaltige Baumaterialien u. a. Faserzementplatten, Lüftungskanäle mit Eternitplatten verkleidet, Bodenbeläge aus Flexplatten – und Dämmstoffe aus Glasfaser u. a. vorhanden bzw. verbaut wurden. Des Weiteren können Dichtstoffugen / Gebäudetrennfugen mit PCB, Polychlorierte Biphenyle (giftige und krebsauslösende chemische Chlorverbindungen) und Dachpappe mit PAK, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, die teilweise als Schadstoffe eingestuft werden, verbaut sein.

Eine Kostenschätzung für eine eventuell notwendige Schadstoffsanierung kann erst nach Erstellung eines Schadstoffkataster (Bauteilöffnungen, Materialproben, Luftmessungen u. a.) ermittelt werden. Im vorliegenden Gutachten sind keine erhöhten Entsorgungskosten berücksichtigt.

4.2.1 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, **Baugrundstücke, Abrissgrundstücke / zum Kauf** in Hattersheim, Recherchezeitpunkt: 3/2024.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Angebotspreis: 1.167 €/m²

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Angebotspreis: 1.037 €/m²

Angebotspreise liegen in der Regel über marktüblich erzielbaren Preisen. Zugleich weisen die o. a. Angebote genehmigte Bauvoranfragen augenscheinlich auf.

4.3 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.

4.3.1 Revitalisierungsmaßnahmen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmobilie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Sachwertfaktoren) sind ebenfalls Gebrauchtimmobilien, welche Modernisierungsdefizite und kleineren Instandhaltungsaufwand aufweisen.

Zugleich weist der zu bewertende Bungalow umfangreichen Revitalisierungsbedarf auf für eine weitere wirtschaftliche Nutzung. Die Ausstattung ist veraltet, teilweise bestehen Bauschäden, insbesondere Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss. Nachfolgend wird eine überschlägige Kostenschätzung aufgezeigt.

Kostenansatz zur Vollmodernisierung des WohngebäudesVergleichswerte / Baukosten in €/m²-WoFl. inkl. 19% MwSt. KG 300 und 400, DIN 276Quelle: 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 ²	-	2.330 €/m ²	1.987 €/m ²
Kosten bei einer WoFl. von 87 m ²	143.073 €	-	202.687 €	172.880 €
Unvorhergesehenes 15 - 25 %	21.461 €		50.672 €	36.066 €
Zwischensumme	164.534 €	-	253.359 €	172.880 €
Baunebenkosten 20%	32.907 €	-	50.672 €	208.947 €
Endsumme, brutto, rund	197.000 €	-	304.000 €	251.000 €
Entspricht €/m ² BGF	887 €	-	1.369 €	1.131 €

Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Kostenansatz für Revitalisierungsmaßnahmen in Höhe von rund 300.000 € an der oberen Grenze der Spanne zum Ansatz gebracht. Der Ansatz an der oberen Grenze der Spanne ist unter anderem aufgrund der immensen Feuchtigkeitsschäden im Keller und aufgrund der Baualtersklasse (Stichwort: kontaminierte Baustoffe) begründet. 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 bei der verhältnismäßig kleinen Wohnfläche wirtschaftlich zu hinterfragen ist. Deutlich wahrscheinlicher ist eine Liquidation des Bestands mit anschließender Neubebauung oder zumindest eine Revitalisierung mit Erweiterungen in der Fläche oder gar in die Höhe in Form einer Aufstockung, sofern statisch möglich.

4.3.2 Grunddienstbarkeiten

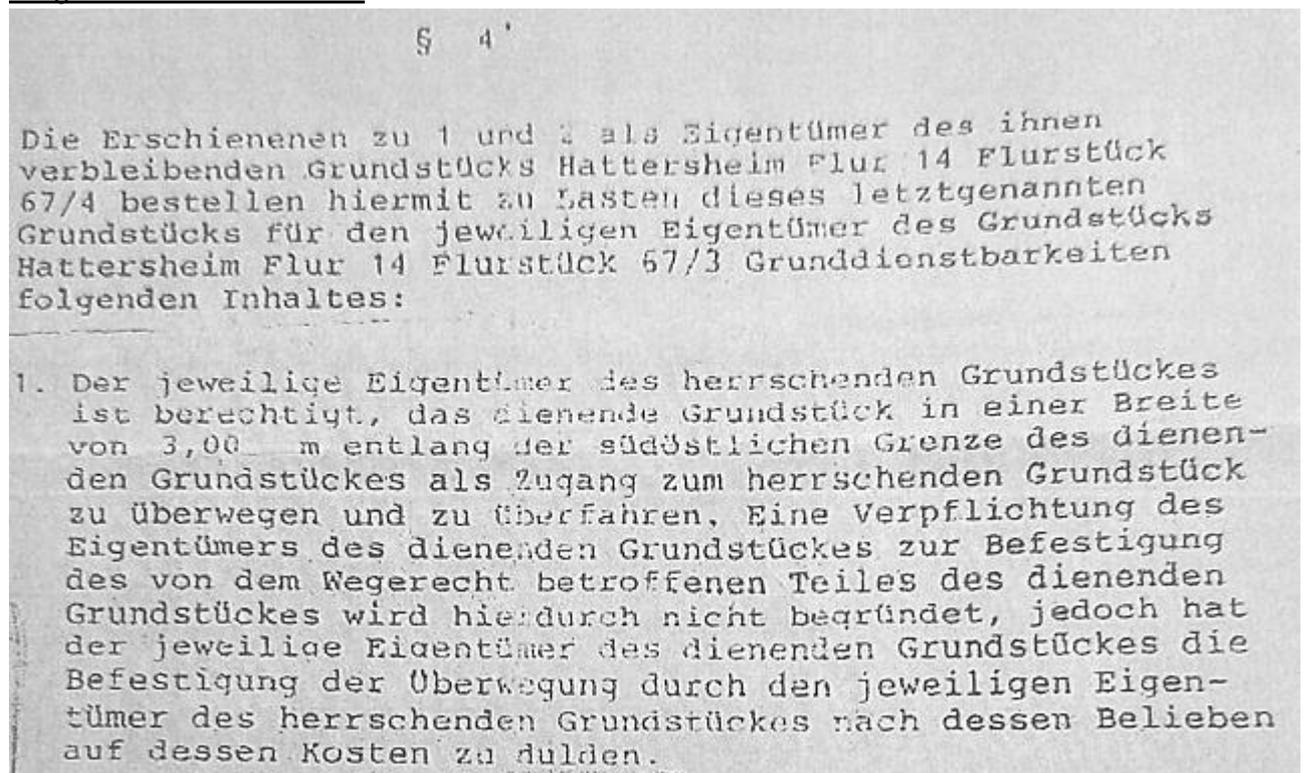
Auszug: Grundbuch von Hattersheim Blatt 3345, Abteilung II, Seite 8 von 11

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Seitens des zuständigen Grundbuchamts wurde der unter Anlage VII des Gutachtens beigefügte Schriftsatz vom 18. Januar 1979 zur Verfügung gestellt. Weitere Unterlagen seien nach telefonischer Auskunft in Blatt 3345 nicht vorhanden. Seitens des Sachverständigen wurde beim Grundbuchamt angeregt im Grundbuchblatt von Haus Albanstraße 14a nach den Bewilligungen der Grunddienstbarkeiten zu recherchieren. Bis zur Fertigstellung des Gutachtens wurden seitens des Grundbuchamts keine weiteren Unterlagen diesbezüglich zur Verfügung gestellt.

Seitens des Amtsgerichts wurde im Rahmen des Gutachtenauftrags ein Schriftsatz des Nachbarn und Eigentümers von Haus Albanstraße 14a vom 07.11.2023 zur Verfügung gestellt, in welchem auch die Grunddienstbarkeiten thematisiert sind. Folgender Auszug mutmaßlich aus der Bewilligung ist vorgenanntem Schreiben beigefügt:

Wege- und Überfahrtsrecht





Das Wege- und Überfahrtsrecht betrifft eine Fläche von ca. 83 m² (27,8 m x 3 m Breite) entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Pkw-Abstellrecht

2. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes ist berechtigt, auf einer Fläche von 10 x 5 m des dienenden Grundstückes entlang der Grenze des dienenden Grundstückes zur Albanstraße hin Fahrzeuge (Personenkraftwagen) abzustellen. Eine Verpflichtung des Eigentümers des dienenden Grundstückes zur Befestigung des von dieser Dienstbarkeit betroffenen Teiles des dienenden Grundstückes wird hierdurch nicht begründet, jedoch hat der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstückes die Befestigung dieses Grundstücksteils durch den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes nach dessen Belieben und auf dessen Kosten zu dulden.

Das Pkw-Abstellrecht umfasst eine Fläche von 50 m² (5 x 10 m) zur Albanstraße hin.

Wirtschaftlicher Nachteil:

Für das zu bewertende, belastete Grundstück liegen durch das Wege- und Überfahrtsrecht und das Pkw-Abstellrecht wirtschaftliche Nachteile vor.

Durch die beiden Grunddienstbarkeiten ist die Nutzung des Grundstücks unter anderem in folgenden Punkten eingeschränkt respektive beeinträchtigt:

- Insgesamt sind gemäß der Bewilligungen der beiden Grunddienstbarkeiten rund 133 m² Grundstücksfläche betroffen, was ca. 25% der Gesamtgrundstücksfläche entspricht. Flächen für Fahrrechte respektive Pkw-Abstellrechte sind in der Regel versiegelt oder teilversiegelt.

- Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist es nicht möglich eine Garage oder eigene Stellplätze zu errichten. Gleichzeitig ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Baufenster vorgegeben, welches durch die Grunddienstbarkeiten nicht beeinträchtigt wird.
- Aufgrund der beiden Grunddienstbarkeiten ist die Nutzung von Garten, Terrasse, etc. eingeschränkt: Lärmimmissionen von Fahrzeugen, direkter Sichtkontakt mit den Nutzern der Rechte (Stichwort: Privatsphäre auf dem eigenen Grundstück), auf einer Fläche von 5 m x 10 m könnten drei Pkws parkiert werden.

In der Wertermittlungsliteratur sind folgende Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen durch Wegerechte aufgeführt:

Quelle: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung, Ralf Kröll, 2. Auflage, Luchterhand:

	Abschlag
<u>Geringes</u> Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen	
- Wegerecht verläuft am Rand des Grundstücks	
- Wegerecht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (< 15 %)	
- die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt	
- es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten	rd. 5 %
<u>Vertretbares</u> Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen	
- über die geringen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden	
- Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstücks ein (> 15 %)	
- die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt	5 bis 20 %
<u>Erhebliches</u> Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen	
- über die vertretbaren Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden	
- Wegerecht verläuft nicht am Rand sondern im zentralen Bereich des Grundstücks	
- es sind störende Immissionen zu erwarten	
- die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt	20 bis 40 %
<u>Nicht vertretbares</u> Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen	
- über die erheblichen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden	
- die (bauliche) Nutzbarkeit ist kaum bzw. nicht möglich	
- es sind erheblich störende Immissionen zu erwarten	40 bis 90 %

Die Abschläge beziehen sich auf den Bodenwert des Gesamtgrundstücks im unbelasteten Zustand:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber – Simon, Kleiber-digital, Ziffer 4.2.6.2 Bundesanzeiger Verlag

Beanspruchung / Einschränkung / Betroffenheit	Wertminderungsquote Wegerechtsfläche
sehr geringe	bis 5 %
geringe	5 bis 15 %
mittlere	15 bis 30 %
stärkere	30 bis 50 %
dauernde starke Einschränkung	> 50 %

Die Abschläge beziehen sich auf den Bodenwert der Wegerechtsfläche im unbelasteten Zustand, abweichend zu den Empfehlungen nach Kröll.

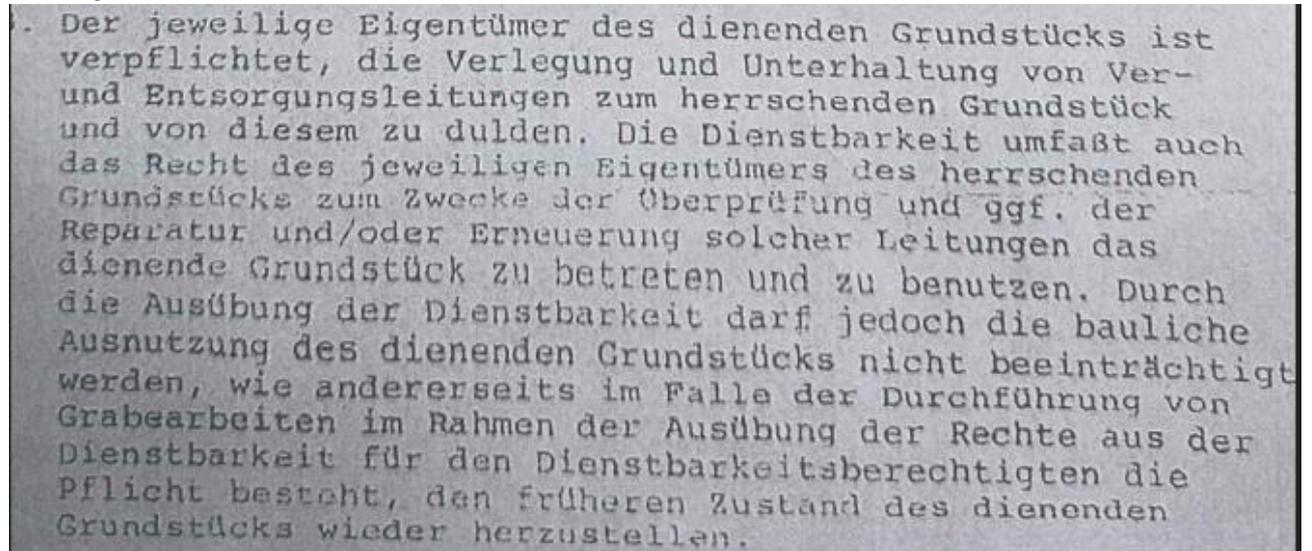
Wertung

Eine Wegerente oder Ähnliches geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor und wurde seitens der Eigentümerseite auch nicht erwähnt.

Im Rahmen der Wertermittlung werden die Beeinträchtigungen für das zu bewertende Grundstück als vertretbar bis erheblich bewertet. Der Abschlag erfolgt in Anlehnung an Kröll mit einer Spanne von 20 – 30 % auf das Gesamtgrundstück und wird mit dem Mittelwert von 25 % berücksichtigt.

525 m² x 572 €/m² angepasster BRW x 25 % Abschlag = rd. 75.000 €

Leitungsrecht



Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen zum herrschenden Grundstück und von diesem zu dulden. Die Dienstbarkeit umfaßt auch das Recht des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks zum Zwecke der Überprüfung und ggf. der Reparatur und/oder Erneuerung solcher Leitungen das dienende Grundstück zu betreten und zu benutzen. Durch die Ausübung der Dienstbarkeit darf jedoch die bauliche Ausnutzung des dienenden Grundstücks nicht beeinträchtigt werden, wie andererseits im Falle der Durchführung von Grabarbeiten im Rahmen der Ausübung der Rechte aus der Dienstbarkeit für den Dienstbarkeitsberechtigten die Pflicht besteht, den früheren Zustand des dienenden Grundstücks wieder herzustellen.

Die Lage des Leitungsrechts geht aus dem o.a. Schriftsatz nicht hervor. Aufgrund der Bebauung im baulichen Ist-Zustand ist die Lage des Leitungsrechts unter dem Fahrstreifen naheliegend. Auf eine weitere monetäre Ausweisung wird im vorliegenden Gutachten verzichtet, da dies einer Doppelberücksichtigung gleichkommen würde.

Hinweis

Sollten nachträglich seitens des Grundbuchamts Unterlagen bezüglich der Grunddienstbarkeiten zur Verfügung gestellt werden, ist deren Inhalt zu prüfen, ob weiterführende Beeinträchtigungen bestehen, als die zuvor bewerteten - ggf. ist die Verkehrswertermittlung anzupassen.

4.4 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.4.1 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. 1964
Bewertungsstichtag:	2024
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	60 Jahre

4.4.2 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, wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen. Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.4.3 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 von getätigten Modernisierungsmaßnahmen 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 Innenausbaus, 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 der Revitalisierungsmaßnahmen 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 **50 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.5 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.*

4.5.1 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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

Ableitung der Normalherstellungskosten im baulichen Ist-Zustand

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Keller-, Erdgeschoss		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	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		0,5		0,5		23,0%
Dächer			1			15,0%
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11,0%
Innenwände und Türen			1			11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11,0%
Fußböden			1			5,0%
Sanitäreinrichtungen			1			9,0%
Heizung			0,5	0,5		9,0%
Sonstige Technische Ausstattung			0,5	0,5		6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
Typ 1.03	705 €	785 €	900 €	1.085 €	1.360 €	
Außenwände	0 €	90 €	0 €	125 €	0 €	215 €
Dächer	0 €	0 €	135 €	0 €	0 €	135 €
Außentüren und Fenster	0 €	0 €	50 €	60 €	0 €	109 €
Innenwände und Türen	0 €	0 €	99 €	0 €	0 €	99 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	43 €	50 €	0 €	0 €	93 €
Fußböden	0 €	0 €	45 €	0 €	0 €	45 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	81 €	0 €	0 €	81 €
Heizung	0 €	0 €	41 €	49 €	0 €	89 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	0 €	27 €	33 €	0 €	60 €
						Kostenkennwert: 926 €

Normalherstellungskosten (NHK 2010):	926 €/m ²					
Baupreisindex						
Wohngebäude	2010= 90,0	IV. Quartal	2023 161,3	Korrekturfaktor	1,792	
(Quelle: Stat. Bundesamt)						
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss				Korrekturfaktor	1,000	
Normalherstellungskosten, angepasster Wert	926 €/m ²	x	1,792 x	1,000		
= rund	1.660 €/m ² /BGF inkl. 19 % MwSt.					

4.5.2 Sachwertberechnung im baulichen Ist-Zustand

Zusammenfassung		
Bodenwert:		300.500 €
Restnutzungsdauer:		50 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		222 m ²
Wohnfläche gerundet:		87 m ²
Grundstücksgröße:		525 m ²
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		1.660 €/m ² -BGF
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G):		
> Revitalisierungskosten		-300.000 €
> Grunddienstbarkeiten		-75.000 €
	Gesamt:	<u>-375.000 €</u>
Sachwertberechnung		
	Brutto-Grundfläche [m ²]	222 m ²
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	1.660 €/m ²
=	Normalherstellungskosten	368.520 €
+	Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA	5% entspr. 18.426 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)	386.946 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	50 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
./.	Alterswertminderung (linear) in %	29% entspr. -110.556 €
=	Zeitwert, Wohnhaus	276.390 €
+	Bodenwert	300.500 €
	Vorläufiger Sachwert	576.890 €
Marktanpassung siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten		
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	ca. 1,54
	Marktanpassung auf den Wertermittlungsstichtag	ca. 0,75
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	666.308 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
	> entspricht in €/m ² Wohnfläche	7.659 €
	> entspricht in €/m ² -Grundstück	1.269 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)		
	> Siehe Ziffer 4.2 im Gutachten	-375.000 €
	Sachwert	291.308 €
	gerundet	291.000 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
	> entspricht in €/m ² -Wohnfläche	3.345 €
	> entspricht in €/m ² -Grundstück	554 €

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

4.5.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht 2023

Quelle: Immobilienmarktbericht 2023 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 €/m²	100 €/m² bis 149 €/m²	150 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 899 €/m²	ab 900 €/m²
	(50 €/m²)	(125 €/m²)	(175 €/m²)	(250 €/m²)	(350 €/m²)	(450 €/m²)	(600 €/m²)	(800 €/m²)	(1000 €/m²)
150.000	1,65								
200.000	1,44	1,75							
250.000	1,30	1,58	1,68	1,75					
300.000	1,19	1,45	1,54	1,64	1,73	1,82			
350.000	1,11	1,34	1,43	1,55	1,65	1,73			
400.000	1,04	1,26	1,34	1,47	1,58	1,66	1,80		
450.000	0,99	1,19	1,26	1,41	1,52	1,60	1,71		
500.000			1,20	1,35	1,47	1,55	1,64	1,79	
550.000				1,30	1,43	1,51	1,57	1,73	
600.000					1,39	1,47	1,52	1,68	
650.000						1,43	1,47	1,63	
700.000						1,40	1,42	1,58	1,72
750.000							1,38	1,54	1,69
800.000							1,34	1,51	1,66
850.000							1,31	1,48	1,64
900.000								1,44	1,62
950.000								1,42	1,60
1.000.000								1,39	1,58
1.050.000								1,37	1,56
1.100.000								1,34	1,54
1.150.000									1,52
1.200.000									1,51

Merkmale der Datengrundlage freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser									
Bodenrichtwertbereich	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 149 €/m²	150 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 899 €/m²	ab 900 €/m²
	(50 €/m²)	(125 €/m²)	(175 €/m²)	(250 €/m²)	(350 €/m²)	(450 €/m²)	(600 €/m²)	(800 €/m²)	(1000 €/m²)
Anzahl Kauffälle	30	28	19	36	24	23	20	16	30
Bestimmtheitsmaß R²	0,52	0,47	0,43	0,26	0,19	0,39	0,46	0,53	0,22
Ø vorläufiger Sachwert [€]	253.000	300.000	377.000	380.000	449.000	480.000	649.000	730.000	1.024.000
Ø Grundstücksgröße rd. [m²]	780	750	756	694	715	641	670	634	810
(Min - Max)	550 - 1.100	400 - 1.200	400 - 1.200	400 - 1.300	400 - 1.300	400 - 1.100	450 - 1.050	400 - 1.250	450 - 1.350
Ø Bodenrichtwert [€/m²]	72,-	122,-	172,-	244,-	349,-	435,-	614,-	816,-	1.027,-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	32	34	38	34	32	32	32	31	29
Ø Standardstufe	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Ø BGF [m²]	359	348	347	330	350	358	397	363	394
Ø Wohnfläche [m²]	176	185	173	175	174	172	206	183	199
(Min - Max)	100 - 280	110 - 280	100 - 250	110 - 250	110 - 250	120 - 260	140 - 280	140 - 250	150 - 270
Ø Wert Außenanlagen [€]	9.250,-	10.000,-	11.800,-	10.200,-	9.800,-	9.800,-	11.600,-	10.550,-	9.450,-
Ø Wert Nebengebäude [€]	6.900,-	6.100,-	5.150,-	5.250,-	5.250,-	6.850,-	7.550,-	7.350,-	5.650,-
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,18	0,22	0,27	0,31	0,38	0,37	0,43	0,47	0,57
Ø Gebädefaktor [€/m²] ber.KP/Wfl. rd.	1.940,-	2.430,-	3.090,-	3.370,-	3.950,-	4.470,-	4.790,-	6.170,-	7.270,-
(Min - Max)	1.050 - 3.300	1.550 - 4.000	1.750 - 4.150	2.000 - 5.050	2.450 - 5.750	3.000 - 6.150	3.200 - 6.550	4.150 - 8.550	4.650 - 10.800

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.

Im Rahmen der Sachwertermittlung wird unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwerts von ca. 576.000 € ein Sachwertfaktor von 1,54 zum Ansatz gebracht.

2) Wertung Marktanpassung auf den Wertermittlungsstichtag

Die im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren beruhen auf Kauffällen aus den Jahren 2021 und 2022, die von teils großen Preissteigerungen geprägt waren. Siehe hierzu Ziffer 4.5.2 im Gutachten.

4.6 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.6.1 Bebaute Kaufpreisfälle aus der Kaufpreissammlung des MTK

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Einfamilienhaus
 Lage: MTK¹
 Baujahr: 1955-1985
 Wohnfläche: 100 m² bis 200 m²
 Bodenrichtwert: 450 €/m² bis 700 €/m²
 Zeitraum: 2022 bis 2024

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 ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Gebäude- typus*	BRW 01/22	Kaufpreis bereinigt um Inventar	Kaufpreis marktan- gepasst*	entspr. in €/m ² -Wfl.	entspr. in €/m ² Grundstück
1	Bremthal, Altkönigblick	6/ 2022		182 m ²	1978	EFH,f	510 €	690.000 €	690.000 €	3.791 €	1.142 €
2	Eddersheim, Parkstraße	4/ 2022		100 m ²	1957	EFH,f	450 €	500.000 €	500.000 €	5.000 €	1.340 €
3	Eddersheim, Parkstraße	12/ 2022		110 m ²	1959	EFH,f	450 €	400.000 €	400.000 €	3.636 €	941 €
4	Hattersheim, Staufstraße	3/ 2023		192 m ²	1962	EFH,f	590 €	730.000 €	730.000 €	3.802 €	792 €
5	Langenhain, Poststraße	3/ 2023		150 m ²	1959	EFH,f	700 €	550.000 €	550.000 €	3.667 €	932 €
6	Lorsbach, Talstraße	5/ 2023		150 m ²	1978	EFH,f	590 €	660.000 €	660.000 €	4.400 €	1.002 €
7	Niederjosbach, Gartenstraße	6/ 2022		153 m ²	1962	EFH,f	450 €	750.000 €	750.000 €	4.902 €	1.527 €
8	Niederjosbach, Nassauer Str.	10/ 2023		178 m ²	1978	EFH,f	490 €	535.000 €	535.000 €	3.006 €	786 €
9	Oberliederbach, Am Park	12/ 2022		158 m ²	1960	EFH,f	700 €	590.000 €	590.000 €	3.734 €	1.148 €
10	Weilbach, Potsdamer Str.	2/ 2023		130 m ²	1974	EFH,f	480 €	505.000 €	505.000 €	3.885 €	1.158 €
	Mittelwert	2023	570 m ²	150 m ²	1967		541 €	591.000 €	591.000 €	3.932 €	1.038 €
	Bereinigt um Wohnflächen >170 m ²	2022	498 m ²	136 m ²	1964		546 €	565.000 €	565.000 €	4.159 €	1.134 €
	Bewertungsobjekt		525 m ²	87 m ²	1964		590 €				
Plausibilitätswert bezogen auf:						Bewertungs- objekt	b.o.G.** Häftiger Ansatz der Revitalisierungskosten (die Kauffälle weisen auch Modernisierung-sdefizite auf) + Grunddienstbarkeiten			Plausibilitäts-wert rund	
> €/m ² Wohnfläche				4.159 €	87 m ²		-225.000 €			137.000 €	
> €/m ² Grundstück				1.134 €	525 m ²		-225.000 €			370.000 €	
Mittelwert										254.000 €	

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

*Marktanpassung siehe Ausführungen unter Ziffer 4.6.2 im Gutachten.

** b.o.G.: Revitalisierungskosten zur Hälfte 150.000 € + 75.000 € Grunddienstbarkeiten = 225.000 €

Wertung

Nach Bereinigung um Kauffälle mit einer Wohnfläche größer 170 m² verbleiben sieben Kaufpreisfälle, die hinsichtlich der Liegenschaftskennwerte Grundstücksfläche mit 498 m², Ø Baujahr 1964 und Ø BRW-Niveau von 546 €/m² mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind, allerdings eine deutlich größere Wohnfläche mit 136 m² aufweisen.

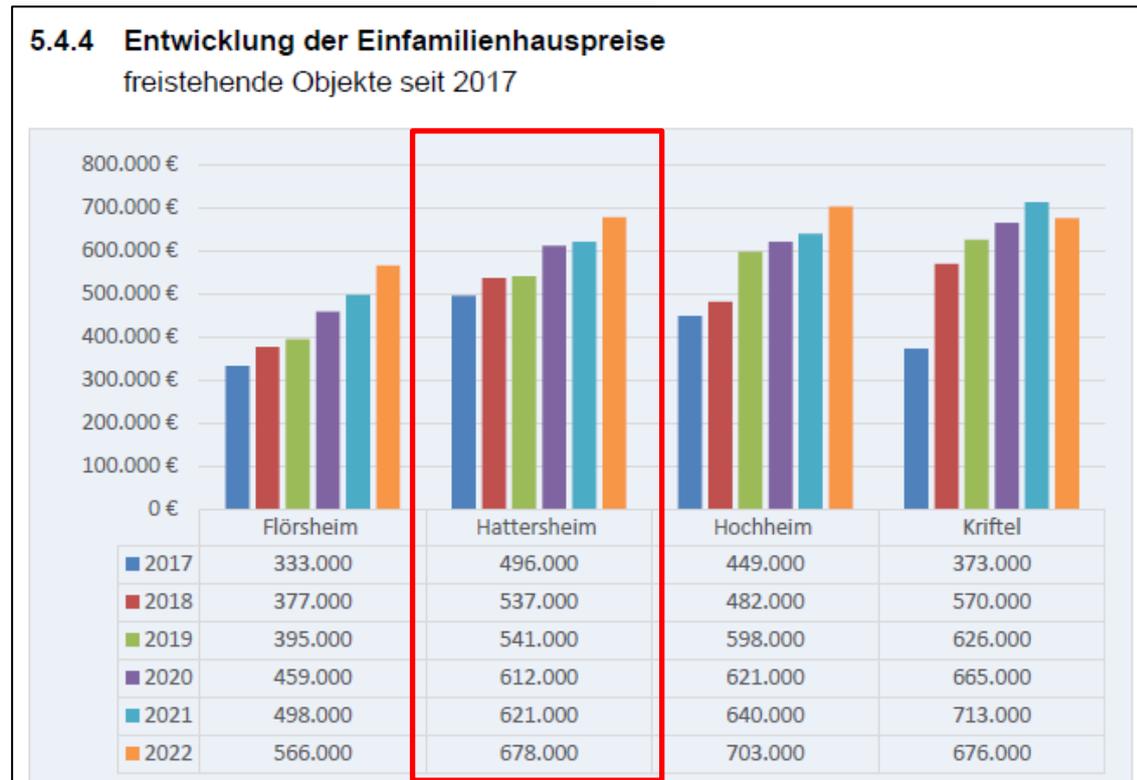
Die bereinigten Kaufpreise liegen in einer Bandbreite von 3.636 €/m² bis 5.000 €/m²-WoFl., im Mittel 4.159 €/m²-WoFl. und Ø 1.134 €/m²-Grundstück.

Ein Plausibilitätswert auf Grundlage der bereinigten Kauffälle und abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale lässt sich mit rund 254.000 € ableiten.

¹ Innerhalb der Stadt Hattersheim sind unter Berücksichtigung der Selektionskriterien nur 3 Kauffälle zur Verfügung gestellt worden. Zwecks besserer Vergleichbarkeit wurde die Lageauswahl erweitert.

4.6.2 Marktanpassung

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023

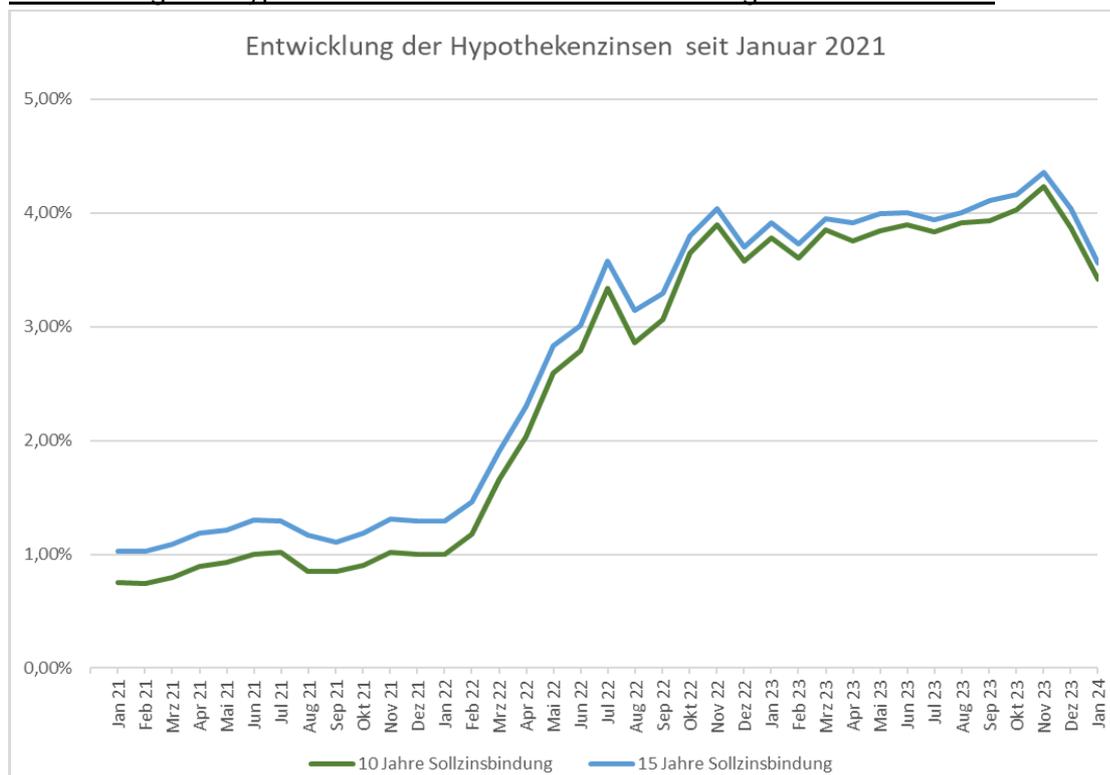


Preisentwicklung der Einfamilienhauspreise (freistehende Objekte)

Preissteigerung von 2017-2022: Ø + 6,5% p.a.

Hinweis: Die Daten sind veraltet. Aktuellere Daten sind noch nicht veröffentlicht.

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



Wertung

Bis in das Frühjahr 2022 war die Marktentwicklung von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB geprägt, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten. Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Insbesondere der Anstieg der Hypothekenzinsen von rund 1 % (Stand Januar 2022) auf rund 3,5 - 4 % zum Wertermittlungsstichtag 2024 hat dem Markt die Dynamik genommen. Gemäß Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main sind ab Herbst 2022 die Anzahl der Transaktionen deutlich zurückgegangen. Verkäufer möchten weiterhin hohe Preise erzielen, Käufer verlangen Preisabschläge.

Seit der Zinstrendwende hat sich der seit Jahren stetig steigende Immobilienmarkt im Rhein-Main-Gebiet grundlegend geändert: die Transaktionszahlen sind deutlich zurückgegangen, unter anderem aus folgenden Gründen:

- Angebotspreise sind von den Verkäufern zu hoch angesetzt.
- Wer nicht verkaufen muss, verschiebt die Veräußerung.
- Kaufinteressenten warten ab, um ggf. einen geringeren Preis zu zahlen.
- Notwendige Finanzierungen können von Käufern zu den aktuellen Zinskonditionen und den aufgerufenen Kaufpreisen nicht umgesetzt werden.
- Baukostenveränderungen und Inflation bewirken eine Verunsicherung des Marktes.

Marktanpassung Sachwert

Die im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren beruhen auf Kauffällen aus den Jahren 2021 und 2022, die von teils großen Preissteigerungen geprägt waren. Die strikte Anwendung der Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht 2023 führt aufgrund der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag zu keinem marktgerechten Wertermittlungsergebnis.

Unter Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag und der vorliegenden Kauffälle wird der Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren nach Ermessen des Sachverständigen mit einer Spanne von 0,7 bis 0,8 bewertet und mit dem Mittelwert über ca. 0,75 zum Ansatz gebracht.

Marktanpassung Kauffälle

Die vorliegenden, bereinigten Kaufpreisfälle aus dem Main-Taunus-Kreis stammen aus der Zeit von 04/2022 bis 2/2023. Fallende Preise sind aus der Entwicklung der Kaufpreisfälle nicht direkt ableitbar. Die Kauffälle stammen bereits aus einer Phase mit erhöhten Kreditzinsen.

Es erfolgt keine zusätzliche Marktanpassung der Kauffälle auf den Wertermittlungsstichtag.

4.6.3 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2022/23

Kaufpreise in Hattersheim

WOHNEN - KAUFEN*			
Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m ²)	1.750	5.500	3.300
Reihenhäuser Doppelhaushälften	240.000	600.000	450.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	250.000	800.000	480.000

*Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2022.

4.6.4 Immobilienmarktbericht 2023

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 2022
		€	m ²	m ²	€/m ²	
Bad Soden	9	782.500	544	169	778	1
Eppstein	33	624.903	668	178	438	6
Eschborn	15	743.767	406	151	876	5
Flörsheim	11	566.273	541	139	421	3
Hattersheim	16	677.619	564	156	504	2
Hochheim	10	702.510	565	161	623	2
Hofheim	43	666.975	555	156	700	5
Kelkheim	33	765.885	662	167	610	6
Kriftel	8	676.375	438	182	689	2
Liederbach	4	776.000	647	147	670	-
Schwalbach	9	824.556	574	160	830	3
Sulzbach	3	616.667	408	120	660	-

Mittlerer Kaufpreis in Hattersheim			677.619 €
Mittlere Grundstücksgröße	564 m ²	entspricht in €/m ²	1.201 €
Mittlere Wohnfläche	156 m ²	entspricht in €/m ²	4.344 €
Bezogen auf das Bewertungsobjekt			
Wert nach Grundstücksgröße	525 m ²		630.762 €
Wert nach Wohnfläche	87 m ²		377.903 €
Mittelwert			504.333 €
B.o.G (Revitalisierungskosten zur Hälfte + Grunddienstbarkeiten)			
			-225.000 €
Plausibilitätswert			279.000 €

4.7 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

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

Stärken

- Nachgefragte Wohnlage im Einzugsgebiet von Frankfurt

Schwächen

- Modernisierungsdefizite mit umfassenden Revitalisierungsbedarf für eine weitere wirtschaftliche Nutzung des Einfamilienhausbungalows
- Bei Abriss ggf. überdurchschnittliche Entsorgungskosten aufgrund möglicher kontaminierter Baumaterialien, was typisch für Gebäude aus den 1960er Jahren ist

Chancen

- Abriss und Neubau mit Potential zu deutlicher besserer Grundstücksausnutzung (mehr Wohnfläche) aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

Risiken

- Politische Risiken
- Weiter steigende Baukosten und Rohstoffknappheit bei Baumaterialien
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten

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.)

> Revitalisierungskosten für das Sachwertverfahren ./. 300.000 €
 > Grunddienstbarkeiten ./. 75.000 €

Sachwertberechnungen baulicher Ist-Zustand und inkl. b.o.G.

> entspricht €/m²-Grundstück rund 291.000 €
 554 €/m²

Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten Kaufpreisfällen

> entspricht €/m²-Grundstück rund 254.000 €
 484 €/m²

Liquidationswert (Bodenwert nach Freilegung):

> entspricht €/m²-Grundstück rund 306.000 €
 583 €/m²

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von **rund 255.000 € bis 305.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit 280.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Albanstraße 14 in 65795 Hattersheim am Main, der

Marktwert

im Januar 2024 mit **- 280.000 €-** in Worten: zweihundertachtzigtausend 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 63 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in zweifacher und digitaler Ausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 21.03.2024

.....
 Erich FINDER

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	45
Anlage II	Lageplan	46
Anlage III	Fotodokumentation	47
Anlage IV	Planunterlagen.....	55
Anlage V	Auszug aus der Altlastenauskunft	58
Anlage VI	Erschließungsbeitragsbescheinigung	61
Anlage VII	Grundbuchsache, Schriftsatz vom 18. Januar 1979	62

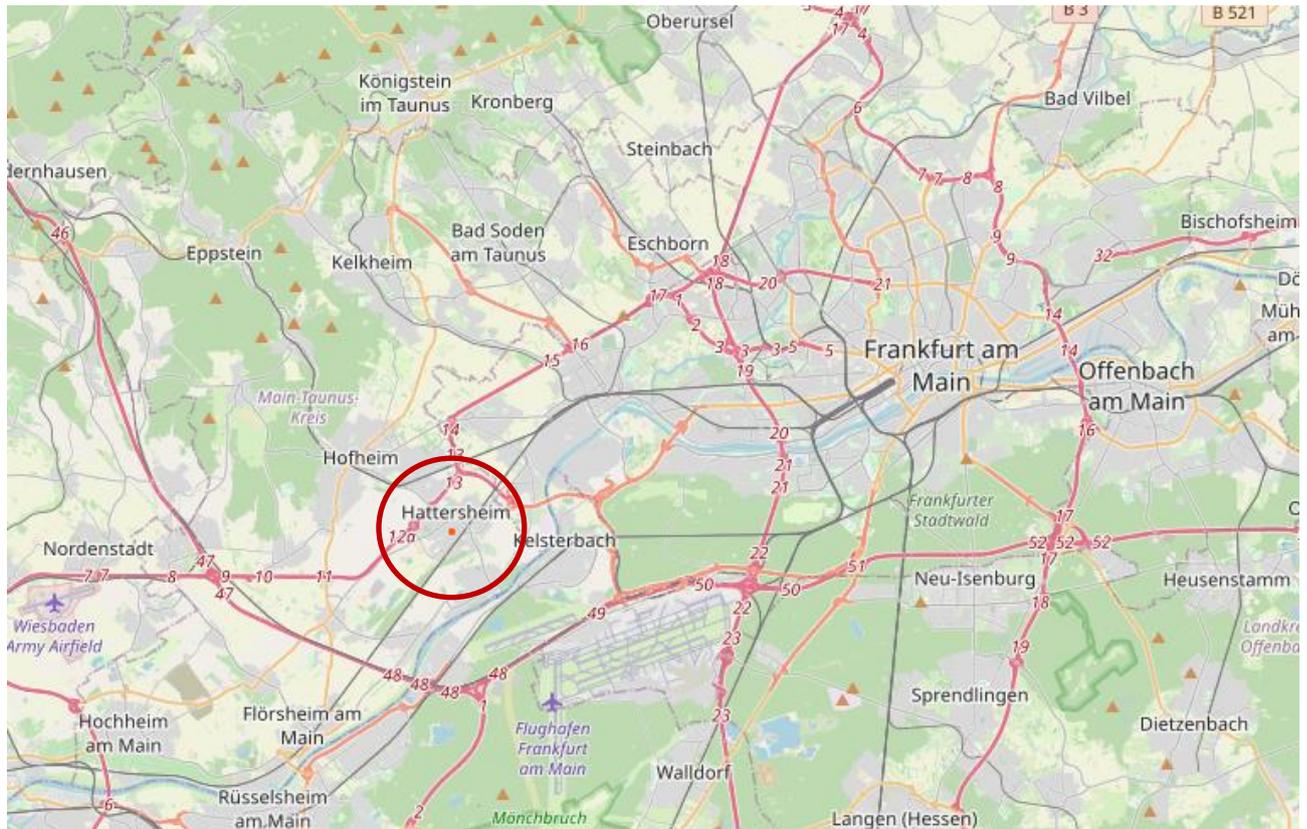
Hinweis:

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

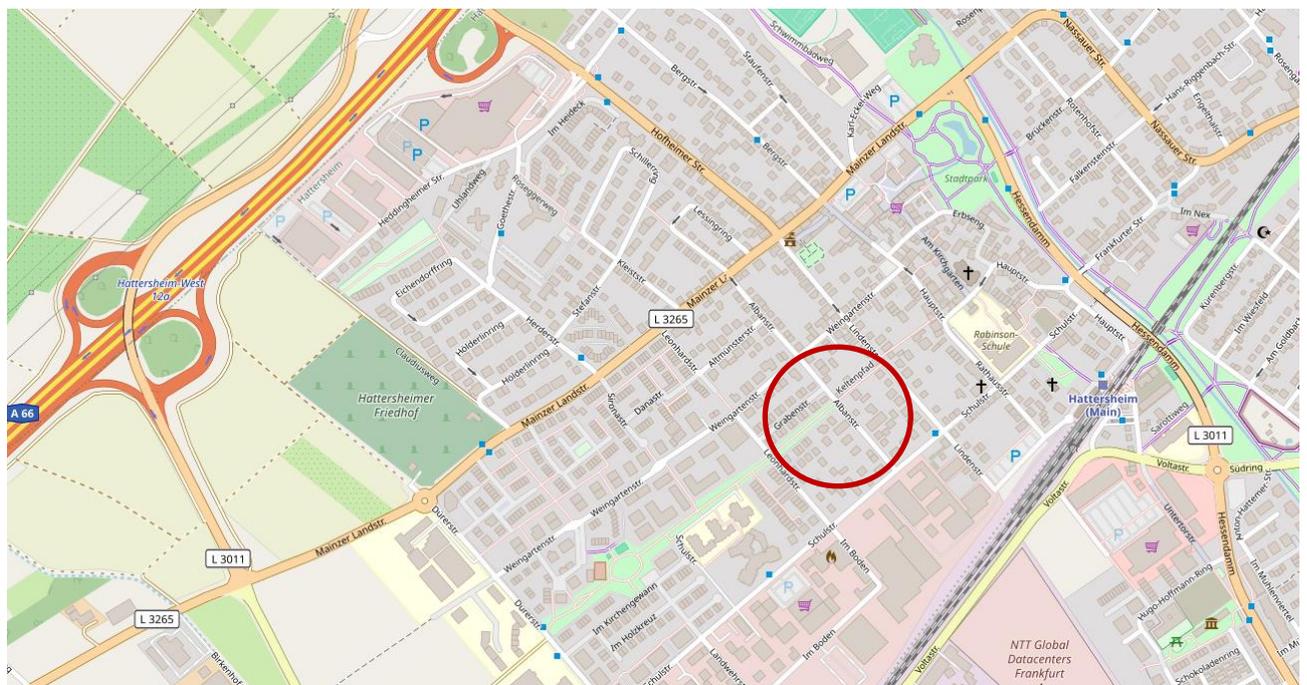
Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Quelle: openstreetmap

Mikrolage



Quelle: openstreetmap

Anlage II Lageplan

Die zu bewertende Liegenschaft ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

www.geoportal.hessen.de

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Zugang zum Grundstück von der Albanstraße aus.



- 2) Gartenfassade zur Nordostseite mit Zufahrt zur Garage im Untergeschoss.



- 3) Zufahrtsbereich zur Straßenseite, hier liegt der grundbuchlich gesicherte Stellplatzbereich für das Nachbargrundstück 14a.



- 4) Wege- und Fahrrecht zum rückwärtigen Grundstück Albanstraße 14a.



- 5) Rechts im Bild das Bewertungsobjekt, linkerhand Nachbargebäude 14a.



- 6) Südliche Gebäudeecke. Die Terrasse ist aufgrund von Vegetation kaum mehr erkennbar.



- 7) Blick über die Flachdachabdichtung mit einigen Tiefpunkten.



- 8) Nordwestfassade vom öffentlichen Fußweg aus betrachtet.



9) EG: Hauseingangsbereich.



10) EG: WC-Bereich.



11) EG: Küche.



- 12) EG: Essbereich zwischen Küche und Wohnzimmer.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 13) EG: Wohnen, Verfärbungen an der Holzvertäfelung sichtbar.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 14) EG: Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung am Kamin im Schlafzimmerbereich.



- 15) EG: Flurbereich, Feuchtigkeitsschäden auf der anderen Seite des Kamins.



- 16) KG: Erneuerungsbedürftiges Badezimmer.



- 17) KG: Hobbyraum mit zahlreichen Feuchtigkeitsschäden und Sporenbildung an Wänden und Türen.



18) Wie vor. Starker Schimmelbefall.



19) Weitere Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss.



20) KG: Veralteter Wärmeerzeuger der Gaszentralheizung.



21) Wie vor, mit Feuchtigkeitsschäden im Heizungsraum.



22) KG: ehemaliger Öltankraum, rechts im Bild der Gasanschluss.



23) In das Gebäude integrierte Garage.

