

Carlo Gross Dipl.- Ing. Architekt (FH)

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter (WG) | Sachverständiger EBS (European Business School) | Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Telefon: 06071 / 96 99 32 | E-mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Doppelhaushälfte
(in der Rechtsform von Wohnungseigentum)
Hofgartenweg 24
63743 Aschaffenburg Gailbach

Wertermittlungstichtag:

03.02.2026

Ortsbesichtigung:

03.02.2026

Auftraggeber:

Amtsgericht Aschaffenburg

Gerichtszeichen:

Az.: 852 K 30/24

Report-Nr.

2026-02-03

Erstelldatum:

11.02.2026



Verkehrswert: 446.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 4

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 39

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	9
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	10
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	10
3.1.	Allgemeines	10
3.2	Gebäudebeschreibung	11
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit	13
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	14
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	14
4	Verkehrswertermittlung	15
4.1	Allgemeine Kriterien	15
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	16
4.3.1	Bodenrichtwert	16
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	17
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	22
4.5.1	Sachwertberechnung	23
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	24
4.6.1	Ertragswertberechnung	25
5	Verkehrswertableitung	26
5.1	Verkehrswert	27
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	28
6.1	Liegenschaftskarte	29
6.1.1	Sondernutzungsplan mit der rot umrandeten Sondernutzungsfläche	30
6.2	Grundriss Erdgeschoss	31
6.3	Grundriss Dachgeschoss	32
6.4	Grundriss Spitzboden	33
6.5	Querschnitt DHH	34
6.6	Wohnflächenberechnung	35
6.7	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	36
	Anlage Fotos	36

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Doppelhaushälfte (in der Rechtsform von Wohnungseigentum)
Aktenzeichen	852 K 30/24
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63743 Aschaffenburg, Hofgartenweg 24, 24a
Grundbuch Amtsgericht Aschaffenburg	Wohnungsgrundbuch von Gailbach, Blatt 3298
Gemarkung Gailbach	Flurstück 70/1
Miteigentumsanteil	262/484 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Sondereigentum	An den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 (= Haus Nr. 24)
Sondernutzungsrecht	Grundstücksfläche im Aufteilungsplan rot umrandet
Tag der Ortsbesichtigung	03.02.2026
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	03.02.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Aschaffenburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche (Flurstück 70/1)	484 m ² (Gesamtgrundstück beide Doppelhaushälften)
Zugeteilte Sondernutzungsfläche Nr. 2	Die rot umrandete Teilfläche ist ca. 262 m ² groß
Baujahr, ca.	2019
Gesamtnutzungsdauer (RMH)	70 Jahre
Restnutzungsdauer	63 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus, ca.)	213 m ²
Wohnfläche, ca.	138 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.600 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	3,0 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,13
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 (2) ImmoWertV	Faktor 1,0
Baulicher Zustand	Fertigstellungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	446.000,- €
Ertragswert	445.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung des Fertigstellungsbedarfs)	446.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt in Gailbach / Aschaffenburg, handelt es sich um ein fertigstellungsbedürftiges Doppelwohnhaus in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Die Wohnlage ist durchgrünt, ländlich und ruhig. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale genügt das Wohnhaus nach Fertigstellung überwiegend mittleren bis gehobenen Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	03.02.2026
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Beteiligter in dem Verfahren und der unterzeichnende Sachverständige. Beim Ortstermin wurde vom Eigentümer, der das Wohnhaus bewohnt mitgeteilt, dass die Immobilie von einem Bauträger im Rohbauzustand erworben wurde (Fenster waren eingebaut, das Dach dicht) und im Innenausbau neben Fachfirmen auch in Teilen in Eigenhilfe ausgebaut wurde. Anmerkung: Gemäß Feststellung beim Ortstermin sind die Ausbaurbeiten ordentlich, jedoch zum Teil nicht fertig ausgeführt worden. Es besteht Fertigstellungsbedarf.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des vergleichbaren Immobilienmarktes Südhessen 2025 sowie Informationen zum Immobilienmarkt im Landkreis Aschaffenburg 2023-2024. Vom Gutachterausschuss der Stadt Aschaffenburg liegt kein aktueller Immobilienmarktbericht vor. Bodenrichtwertauskunft Lageplan ‚Openstreetmap.de‘ Liegenschaftskartenauszug Baupläne, Bauakten vom Grundbuchamt (Teilungserklärung) Grundbuch, Altlastenaukkunft Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Aschaffenburg (Amt für Stadtplanung und Klimamanagement) nicht vor. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen und Mitteilungen Beteiligter. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden

in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.

Berechnungen: Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der recherchierten Bauakten vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Das Flurstück 70/1 ist mit einem Doppelhaus bebaut.

Weitere Feststellungen (Fragen des Gerichts):

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen konnten nicht festgestellt werden, ebenso kein Verdacht auf Hausschwamm.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Bayern

Stadt Aschaffenburg: 73.091 Einwohner (31.12.2024); davon im Stadtteil Gailbach 1.734 Einwohner.

Kommunale Daten – Demografischer Wandel in Aschaffenburg

Nachfolgende Daten aus www.wegweiser-kommune.de.

Indikatoren	2023 Aschaffenburg	2023 Aschaffenburg, LK	2023 Bayern
Bevölkerung (Anzahl)	72.918	177.056	13.435.062
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	8,1	2,7	8,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	3,4	1,6	2,7
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,4	8,9	9,5
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,8	11,3	11,1

In Aschaffenburg ist seit 2011 ein überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs feststellbar.

Aschaffenburg ist eine kreisfreie Mittelstadt im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken, Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, größte Stadt der Region Bayerischer Untermain und nach Würzburg die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Unterfranken. Die Stadt ist Sitz des Landratsamtes Aschaffenburg und der Technischen Hochschule Aschaffenburg und liegt an der Nordwestecke des Mainvierecks an der Mündung der Aschaff in den Main und am Westrand des Spessarts. (Auszug aus Wikipedia).

Standortbeschreibung (Auszug: <https://standortportal.bayern.de>)

Aschaffenburg liegt in einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Deutschlands und ist damit in das europäische Hauptstraßen- und Hauptschienenennetz eingebunden. Der internationale Großflughafen Frankfurt-Rhein-Main ist in ca. 40 km über die Autobahn A3 erreichbar. Aschaffenburg ist ein innovativer High-Tech-, Service- und Beratungsstandort mit Funktion einer Logistikkreuzung.

Der Wirtschaftsstandort Aschaffenburg zählt knapp 6.500 Unternehmen und über 62.000 Erwerbstätige. Die Automobilindustrie ist in Aschaffenburg genauso beheimatet wie der weltweit zu den führenden Herstellern gehörende Produzent von Gabelstaplern und Lagertechnikgeräten. Kleine und mittlere Unternehmen bilden neben den internationalen Großbetrieben das Rückgrat der Aschaffener Unternehmenslandschaft. Große Bedeutung haben auch das Handwerk und der örtliche Handel.

Aschaffenburg bietet neben seinen Sehenswürdigkeiten, wie dem Schloss Johannisburg, dem Pompejanum, den grünen Parks auch beste Einkaufsgelegenheiten.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Landeshauptstadt: Würzburg (ca. 81 km entfernt)
Frankfurt / Main (ca. 42 km entfernt)
München (ca. 355 km entfernt)

Verkehrsinfrastruktur Aschaffenburg (www.standortportal.bayern.de)

Autobahn	A45 AS Seligenstädter Dreieck	1 km
Bundesstraße	B469	0.1 km
Bundesstraße	B26	0.1 km
Bundesstraße	B8	0.1 km
Autobahn	A3 AS Aschaffenburg-Ost	1 km
Flughafen	In Frankfurt	45 km
DB-Bahnhof	Am Ort Nah- und Fernverkehr	0 km
Flughafen	In Großostheim/Ringheim	8 km
Bushaltestelle	Am Ort direkte Anbindung	0 km
ICE-Haltestelle	Am Ort nach München/Frankfurt am Main	

Die Linie 5 der Stadtwerke Aschaffenburg verbindet Gailbach direkt mit dem Aschaffener Hauptbahnhof (ROB). Sie verkehrt über Dörmersbach, Gailbach (Friedhof/Zum Spielplatz) und Schweinheim. (Quelle: KI-Info zum ÖPNV Gailbach).

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Aschaffenburg¹

Indikatoren	2023 Aschaffenburg	2023 Aschaffenburg, LK	2023 Bayern
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	0,1	0,7	0,6
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	25,3	39,8	31,1
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	74,7	59,4	68,3
Arbeitsplatzzentralität	1,5	0,8	1,0
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	2,6	8,8	5,8

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote Stadt Aschaffenburg: 7,8 % (Stand Januar 2026)
Arbeitslosenquote Bayern: 4,4 %
Arbeitslosenquote Bund: 6,6 %

Kaufkraftkennziffer pro Kopf: 104,9 (Stadt Aschaffenburg, Stand 2025)
(Quelle: IHK Aschaffenburg)
100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt im Stadtteil Gailbach, ca. 5 Kilometer südöstlich vom Stadtzentrum Aschaffenburg.
Gailbach ist dörflich strukturiert, die infrastrukturelle Hauptversorgung erfolgt in Aschaffenburg. Das Bewertungsobjekt liegt ca. dorfmittig, südlich der Ortsdurchgangsstraße am Hensbach, der den Hofgartenweg nahe quert.

Art der Bebauung und Nutzung
in der Straße/näheren Umgebung: Individueller Wohnungsbau (Einfamilienwohnhäuser).

Wohnlage und
Immissionen: Mittlere Wohnlage, durchgrünt; verdichtete Bebauung (Doppelhaus). In der Nähe befindet sich ein Kinderspielplatz.
Das Grundstück liegt talseitig; nach Süden ein ansteigender Hang der bewaldet ist. Nach Norden ein unbebautes Grundstück, das wild einge-

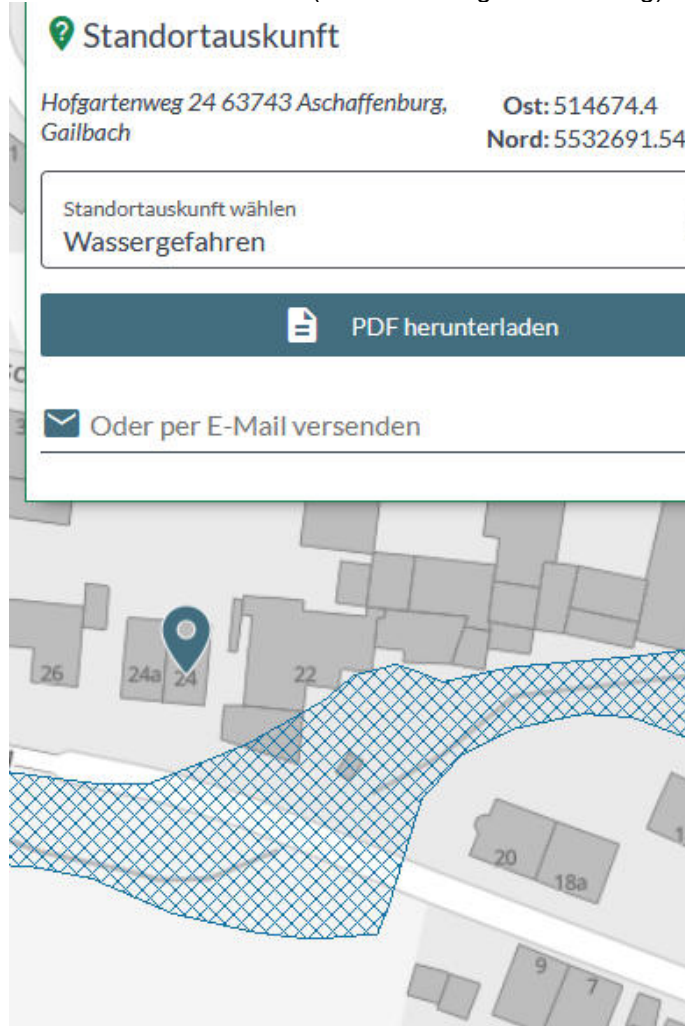
¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit.

augenscheinlich ersichtlich),
Sonstiges:

wachsen ist. Gebietstypische Immissionen durch die Lage in der Metropolregion durch Flug- und Fahrzeugverkehr. Weitere Immissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Baugrund, Grundwasser (soweit

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund in der Nähe eines Bachlaufs. Gemäß UmweltAtlas Bayern, liegt das Grundstück in einem wassersensiblen Bereich. Informationen zu einem Überschwemmungsgebiet sind nicht vorhanden (siehe nachfolgender Auszug).



Bei Starkregen bestehen Risiken. Gemäß Angabe der Versicherer ist das Grundstück bei Starkregen gefährdet; siehe hierzu: <https://www.dieversicherer.de/versicherer/wohnen/hochwassercheck>.

Ausrichtung:

Der Wohnraum mit Terrasse und dem größeren Gartenanteil ist nach Süden zum Hofgartenweg ausgerichtet.

Immobilienmarkt

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien zeigen im Dezember 2025 eine stabile Entwicklung. Wie aus der aktuellen Sprengnetter-Marktanalyse hervorgeht, liegen die Eigentumswohnungspreise im jahresvergleich bei +3,2 % über dem Vorjahresniveau. Die Preise für Einfamilienhäuser verzeichnen mit +2,0 % ebenfalls ein Jahresplus, wenn auch moderater. Gemäß GREIX (German Real Estate Index) liegen die Kaufpreise für Wohnimmobilien jedoch aktuell noch deutlich unter den Allzeithochs aus dem Jahr 2022 (GuG aktuell Informationsdienst 05_2025).

Zukünftig ist im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften und die weiteren Beschaffenheitsmerkmale bei Immobilien, bei den gegebenen Marktverhältnissen und Marktrisiken (gestiegene Zinsen, erhöhte Baupreise – stark gestiegener Baupreisindex) und Krisen, lagebezogen von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Der in diesem Gutachten ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßige Grundstücksformen. Abmessungen (Tiefe x Breite)
Grundstücksgröße (2 Doppelhaushälften): 484 m²
Flurstück 70/1: Breite ca. 18,83 m * gemittelte Tiefe rd. 25,7 m
Sondernutzungsfläche 2, gemittelt ca.: 9,305m x 28,16m

Topographische Grundstückslage: In der Tallage, im Verlauf des in der Nähe tangierenden Bachlaufs, weitestgehend eben, sonst umliegend ansteigend.

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Der Hofgartenweg ist eine Sackgasse und reine Anliegerstraße. Die Straße/der Weg ist gepflastert und schmal (Wendemöglichkeit in unmittelbarer Nähe am Endes des Hofgartenwegs, der in ca. 15 m endet und dann als Fußgänger- und Radfahrerweg weiter nach Westen führt).

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stellplätze:

1 offener unbefestigter PKW-Stellplatz im Bereich der Hofzufahrt/Eingangsbereich. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt etwas weiter entfernt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Doppelhaushälfte mit einseitiger Grenzbebauung. Nach Osten und Norden wird die Grundstücksgrenze mit Beton L-Steinen gebildet (leichter Höhenversatz zu den etwas höher liegenden Nachbargrundstücken).

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Amtsgericht Aschaffenburg	Grundbuch von Gailbach, Blatt 3298 (Wohnungsgrundbuch)
Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1	Flurstück 70/1 262/484 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hofgartenweg 24, 24a, Gebäude- und Freifläche, Größe 484 m² Verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2; ... Sondernutzungsrechte sind vereinbart (Auszug aus der Teilungserklärung). Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche „rot“ zugeordnet sowie am Gemeinschaftseigentum der Doppelhaushälfte, in der sich das Sondereigentum befindet... Instandhaltung und Instandsetzung: Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum und die seine Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen...

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Ein gültiger Bebauungsplan vom 12.12.1992 mit der Bezeichnung ‚Hofgartenweg‘ liegt vor.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (Auszug aus dem Bebauungsplan):

Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: E – Nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohnungen

GRZ Grundflächenzahl 0,35

GFZ Geschossflächenzahl 0,7

Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoss,

Dachneigung 35° bis 48°.

In der Begründung der Stadt zum Bebauungsplan wurde des Weiteren wie folgt ausgeführt (Auszug):

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen in der Talaue des Gailbaches und im Bereich der Flur Bangert umfangreiche öffentliche und private Grünflächen sowie einen Kinderspielplatz vor, um den natürlichen Talcharakter beiderseits des Gailbaches zu erhalten, den Hochwasserabfluß zu gewährleisten und Schäden durch das Hochwasser möglichst gering zu halten. Eine bereits fertige Planung "Naturnaher Ausbau des Gailbaches" wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Grundstück ist im Rahmen der Festsetzungen ausgenutzt. Zukünftige bauliche Erweiterungen sind aufgrund des Baubestands/Konzeption unwahrscheinlich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land.
(beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität:

Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden die notwendigen Renovierungs- und Instandhaltungs-/Fertigstellungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude: Doppelhaushälfte in der Rechtsform von Wohnungseigentum mit Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden (ohne Keller).

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:
Baujahr: 2019
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Restnutzungsdauer: 63 Jahre

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Eingangsdiele mit Duschbad, Treppenhaus, Küche, Hausanschlussraum, Wohn-/Essraum, Terrasse.
Dachgeschoss:	Flur, 2 Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Badezimmer.
Spitzboden:	Hobbyraum

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Mauerwerksbauweise.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem; Gesamtwandstärke gem. Plan 34,5 cm (17,5 cm tragendes Mauerwerk zzgl. 17 cm Dämm- und Putzschicht), Reibeputz, hell gestrichen.
Geschosstreppe:	Halbgewendelte Stahlrohramentreppe mit provisorischer Stufenaufgabe aus Holzwerkstoffplatten (OSB-Platten) vom Erdgeschoss bis zum Spitzboden. Zwecks Fertigstellung ist ein Stufenbelag und ein Treppengeländer einzubauen, der Stahlrohrahmen anzustreichen oder zu verkleiden (siehe Anlage bereitgestelltes Foto).
Dach:	Krüppelwalmdach; Eindeckung mit grauen Dachsteinen. Zum Hofgartenweg ist ein Giebelhaus mit Satteldach ausgebildet; je Dachhälfte ein Wohnraumdachflächenfenster aus Kunststoff eingebaut (Dachraum gedämmt).
Fenster- und Außentüren/ Hauseingang:	Weiße isolierverglaste Kunststoffenster (Dreifachverglasung) mit elektrischen Kunststoffrollläden, im Bereich Wohnraum als Fenstertüre. Im Ober- und Dachgeschoss zusätzlich große Wohnraumdachflächenfenster. Hauseingangstüre mit schmalen Seitenteil verglast (opak) als Metallrahmentüre mit glatter Oberfläche und Stoßgriff aus Edelstahl. Füllung und feststehendem verglasten Seitenteil. Ein Einwurfbriefkasten ist an der Hauswand montiert, ebenso eine Klingel. Der Zugang zum Wohnhaus vom Wohnweg ist offen (ohne Einfriedung) und unbefestigt.
Innenwände und -türen:	Massive tragende und nicht tragende Innenwände, gemauert und verputzt, weiß oder farbig gestrichen. Die Wände in den Bädern sind raumhoch gefliest (besondere schmale Fliesen im rhombusholzleistenoptik (Duschrückwand und Rückwand Badewanne), sonst graue Großformatfliesen. Hochwertige Ausstattung. Raumhohe wandbündige (verdeckte Zargen – siehe Anlage bereitgestelltes Fotos) bessere Innentüren (italienische Bauart); die Türblätter wurden zum Teil mit Wandfarbe gestaltet (flächenbündiger, ungestörter ruhig gestalteter Wandverlauf); sonst weiß HPL-beschichtet.
Deckenkonstruktion:	Massive Bodenplatte und Decke über Erdgeschoss mit Fußbodenaufbau (Abdichtung, Dämmschicht, Estrich, Fußbodenbelag). Decke über Obergeschoss als Holzbalkendecke. Deckenhöhen: EG 2,6 m, OG ca. 2,4 m – mit Dachschrägen, DG bis in den Giebel offen mit Dachschrägen. Decken verputzt oder mit Trockenputz, glatt gespachtelt und weiß angestrichen.
Fußböden:	Hochwertige Eichendielenböden (EG und OG – Wohn- und Schlafbereiche, Küche). Sanitär mit grauen Großformatfliesen. Im Dachgeschoss OSB-Holzplatten. Es fehlen insgesamt die Fußbodensockelleisten.
Sanitäreinrichtungen:	Außenwasseranschluss. EG: Waschaum mit Waschmaschinenanschluss und Entwässerungsanschluss. Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsan-

	schließen. WC-Raum mit bodengleicher Dusche, Handwaschbecken, Vorrichtung für wandhängendes WC (fehlt noch). OG: Badezimmer eingemauerter Badewanne; Vorrichtung für wandhängendes WC und Waschtisch (fehlen noch, ebenso Spiegel – diese sind in Großformat, flächenbündig zwischen eingeputzten LED-Beleuchtungsleisten vorgesehen.). Armaturen schwarz. Bad mit Einbaumöblierung (Regale); nach Fertigstellung handelt es sich um eine hochwertige Badausstattung. DG: Im Dachgeschoss wurde mit leichten Trennwänden neben der Treppe ein kleiner Raum abgeteilt. Vorgesehen ist ein zusätzliches Bad und/oder WC-Raum – die Anschlüsse sind vorgesehen, der Raum jedoch nicht fertiggestellt.
Heizung:	Luft-Wasser Wärmepumpenheizung Fa. Wolf (Außen- und Innengerät) mit zentraler Warmwasserbereitung. Wärmeübertragung mittels Fußbodenheizung.
Schornstein, Kamin:	Ohne.
Sonstige techn. Anlagen:	Baujahresgemäße bessere Ausstattung mit mehreren Steckdosen und Lichtauslässen je Raum, Medienanschlüsse, Klingel), elektrisch bedienbare Rollläden. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht geprüft. Breitbandklasse gem. Breitbandatlas: FTTC (Fibre to the Curb ist eine Art von Glasfaseranschluss, bei dem die Glasfaser bis zu einem Verteilerkasten am Straßenrand verlegt wird. Von dort aus wird die Internetverbindung über bereits vorhandene Kupferkabel bis zum Endkunden weitergeleitet).
Baumängel und Bauschäden:	Fertigstellungsbedarf Innen: Treppe: Stufenbelag und Geländer anbringen, Anstrich. Innenausbau Sanitär: Montage Sanitärobjekte im Bad DG (WC und Waschbecken) sowie im EG und DG Wände fertigstellen und/oder großflächige Wandspiegel einbauen (so ist es vorgesehen). Fußbodensockelleisten einbauen; Fensterbank einbauen, Terrassentüre Anschluß/Abdichtung Terrassentüre ordnungsgemäß herstellen. Elektro Fertigmontage (in geringerem Umfang). Fertigstellungsbedarf Außen: Hauszugang/Zufahrt pflastern o.ä. befestigen. Terrasse herstellen/fertigstellen/reparieren Zugang Fenstertüranschluss Terrasse außen ordnungsgemäß abdichten. Baumängel: Treppenaufgang zum Spitzboden: Hier ist die Kopffreiheit nicht gegeben (unter 1,8 m – Podest ragt in die Lauflinie/Gefahr wegen Kopfverletzungen). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Fertigstellungsbedarf, Baumängel und Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).
Beurteilung der Qualität:	Gut; es besteht Fertigstellungsbedarf.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen und Zubehör:	Keine

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Vom Eigentümer wurde kein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energiebedarf vorgelegt.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Gemäß der baujahrestypischen Bauart ist das Gebäude entsprechend der Energieeffizienzkategorie A-B zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Keine. Das Haus ist gut gedämmt.
Energetische Schwachstellen:	Keine festgestellt

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Offener Grundstückszugang, ohne Einfriedung. Zum westlichen Nachbarn mit Grenzwall, sonst Einfriedung mit Holzschutzzaun, Maschendrahtzaun und Beton L-Steinen. Die Grundstückszufahrt mit dem Stellplatz und der Weg zur Eingangstüre sind noch unbefestigt und fertigstellungsbedürftig.
Besondere Bauteile:	Ladestation für Elektrofahrzeug. Sonst keine weiteren wertrelevanten besonderen Bauteile feststellbar.
Garage und Stellplatz:	Ohne Garage. Sonst 1 offener, unbefestigter PKW-Abstellplatz vor dem Haus.
Terrasse:	Fertigstellungsbedürftige Terrasse mit Holzdielen.
Garten:	Garten mit Rasen, Büschen, Hecken; einfache Grünanlage.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom, Glasfaseranschluss (FTTC / – Glasfaseranschluss bis zum Kabel-Verzweiger am Straßenrand = Fiber To The Curb). Elektro-Ladestation für PKW (Wallbox).
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Beurteilung:	Einfache, fertigstellungsbedürftige Außenanlagen.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt in Gailbach / Aschaffenburg, handelt es sich um ein fertigstellungsbedürftiges Doppelwohnhaus in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Die Wohnlage ist durchgrünt, ländlich und ruhig. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale genügt das Wohnhaus nach Fertigstellung überwiegend mittleren bis gehobenen Wohnansprüchen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte in der Rechtsform von Wohnungseigentum) handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt, so dass auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung, das Sachwertverfahren vorrangiges Verfahren ist. Das Sachwertverfahren kann angewendet werden, da die Marktdaten, insbesondere die Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Grundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Aschaffenburg) beträgt der Bodenrichtwert im Gebiet zum Stichtag 01.01.2024 320,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei).

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar, die Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks (Flurstück 70/1)

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 484 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen Wohnbaulichen Nutzungen (überwiegend Ein-/Zweifamilienwohnhäuser). Das Grundstück (Gartenseite mit Wohnraum) ist talseitig nach Süden ausgerichtet (positiv – Zuschlag). Die Lage im gefährdeten Bereich des Bachlaufs (Oberflächenabfluss, wassersensibler Bereich), ist im Vergleich zu höher gelegenen Grundstücken, ggf. auch mit besserer Aussicht benachteiligt, ebenso die Mikrolageeigenschaften aufgrund einer verdichteten Doppelhausbebauung. In der Summe bemessene Anpassung: 5 % Abschlag (Faktor 0,95).

Bodenpreissteigerungen sind in der Mikrolage statistisch nicht feststellbar. Eine Anpassung an die Grundstücksausnutzung (WGFZ) im individuellen Wohnungsbau ebenso nicht. Gemäß Auswertung der Bodenmanagementbehörde im vergleichbaren südhessischen Immobilienmarkt, war eine Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert in vergleichbaren Lagen ebenso nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,95

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
70/1	Gebäude –und Freifläche, Hofgartenweg 24, 24a	320 €/m ²	0,95	484 m ²	147.136 €
Summe	Anteilig 262 / 484 = rd.				80.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Anlagen 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 Restnutzungsdauer beträgt im Bewertungsmodell gem. nachfolgender Ermittlung 63 Jahre.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des

vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	2.31 / 2.32
Ausstattungsstandard:	mittel-gehoben
NHK 2010, rd.:	890 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	890 €/m ² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:

890,00 €/m² BGF

Ausstattungsmerkmal							Wägungsanteil
Typ: 2.31/ 2.32	Standard	1	2	3	4	5	
Außenw ände		0	0	23	0	0	23
Dächer		0	0	7	8	0	15
Fenster u. Außentüren		0	0	0	11	0	11
Innenw ände u. Türen		0	0	7	4	0	11
Deckenkonstruktion		0	0	11	0	0	11
Fußböden		0	0	0	5	0	5
Sanitär		0	0	0	9	0	9
Heizung		0	0	0	9	0	9
Tech. Einrichtungen		0	0	0	6	0	6
Kostenkennw ert für Gebäudeart in €/m ²		637,5	697,5	805	967,5	1210	
							€/m ² BGF
Außenw ände							185,15
Dächer							133,75
Fenster u. Außentüren							106,425
Innenw ände u. Türen							95,05
Deckenkonstr./Treppen							88,55
Fußböden							48,375
Sanitär							87,075
Heizung							87,075
Tech. Einrichtungen							58,05
Kostenkennw ert für Gebäudeart in €/m ²		637,5	697,5	805	967,5	1210	890

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gem. Immobilienmarktbericht 2025 für den vergleichbaren südhessischen Immobilienmarkt wird der Sachwertfaktor in der Bodenrichtwertlage bei dem vorläufigen Sachwert mit 1,1 bis 1,2 veröffentlicht (Standardabweichung +/- 0,20). Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Auswertungen bemessener objektspezifischer Sachwertfaktor: 1,13

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund der zum Auswertungszeitraum (Datengrundlage für die Auswertung von Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren der Bodenmanagementbehörde, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2025 für den vergleichbaren südhessischen Immobilienmarkt, waren Grundstücksverkäufe aus den Jahren 2023 -2024) veröffentlichten Marktdaten nach § 193 (5) Baugesetzbuch, ist nach Prüfung eine über das Maß nach §§ 26, 33 und 39 ImmoWertV, keine weitere Anpassung erforderlich.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

Baupreisindex

Zur Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in der Hauptsache Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind in den NHK 2010 ebenso wie die Umsatzsteuer enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

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. Bodenschätze 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.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Baumängel und -schäden

Kopfhöhe Treppenaufgang zum Dachspitz – hier ist ein Holzpodest rückzubauen, da die Kopfhöhe beim Durchgang/Treppenaufgang zu niedrig ist (Verletzungsgefahr).

BoG Fertigstellungsbedarf

Außenanlage, Stellplatz, Eingangsweg und Hauszugang sind zu befestigen (Anmerkung: Die in der Wertermittlung verwendeten Daten wie Vergleichsfaktoren, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze wurde aus tatsächlichen Immobilienverkäufen abgeleitet, bei denen Außenanlagen in einem üblichen Standard vorhanden waren). Terrassenbelag reparieren/ergänzen, fertigstellen (beim Ortstermin wegen Schneefalls nicht vollständig einsehbar), Terrassentürelement ordnungsgemäß abdichten inkl. Fensterbankprofil

Innenausbau: Fertigstellung Sanitär: Duschbad EG und Badezimmer Dachgeschoss sind fertigzustellen (Wandspiegel, Badobjekte – WC und Waschbecken).

Bodenbelagsarbeiten / Anbringen von Sockelleisten

Fertiginstallation Elektro (Leuchten).

Treppe vom Erdgeschoss bis zum Dachspitz fertigstellen. Aktuell ist die Treppe mit einem provisorischen Treppenstufenbelag und ohne Treppengeländer hergestellt.

Abschlag für Fertigstellungsbedarf, Baumängel, Bauschäden psch. 30.000,- €

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteinflusses (marktangepasster Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Tatsächliche Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen können abweichen.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt (ortsübliche Vergleichsmiete). Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten, Mietspiegel von Aschaffenburg (Anmerkung: der Mietspiegel ist nicht anwendbar bei Einfamilienwohnhäusern), aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote, der IVD Preisspiegel Hessen sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für den vergleichbaren Immobilienmarkt Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Für das Wohnhaus wird die marktübliche Miete in Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete mit psch. 1.600 €/Monat (entspricht ca. 11,59 €/m²) bemessen.

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen (Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe)
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Sonstige Mikrolageeigenschaften (Aussicht/Tallage, Wassergefährdung)
- Das soziale Umfeld, die Adresse

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Vom Gutachterausschuss Aschaffenburg liegen keine Auswertungen zu Liegenschaftszinssätzen vor. Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 für Südhessen (es handelt sich hier um vergleichbare Immobilienverkäufe/Daten) veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage, beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Wohnungseigentum 3 % und für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser rd. 2 %. Der vorläufige maßgebliche Liegenschaftszinssatz wird für das Doppelhaus in der Rechtsform von Wohnungseigentum mit 2,5 % bemessen. Unter Berücksichtigung der weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Lage, Fertigstellungsbedarf, Anbauart, ohne Garage) wird der Liegenschaftszinssatz im Rahmen der Bandbreite (Standardabweichung +/- 1,0 - dies entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert) mit 3,0 % bemessen.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 3,0 %.

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

Das modellkonform durchgeführte Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.5.1 Sachwertberechnung

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungstichtag): 191

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m²	€/m²	Indexiert €/m²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
DHH	213	890	1.700	362.100	63/70	325.890 €
Gesamt						325.890 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) psch. Ver- und Versorgungsanschlüsse, Außenanlage					+	15.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile						= 340.890 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	80.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks						= 420.890 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,13
Anpassung (Faktor) § 7 Abs. 2 ImmoWertV					x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert						= 475.606 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Fertigstellungsbedarf, Baumängel, Bauschäden					-	30.000 €
Marktangepasster Sachwert rd.						446.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich, im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
DHH	138	11,59	1.600,00	19.200,00 €
Summe				19.200,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			19.200,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(429 €)	429 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	384 €	
	Instandhaltung	(14 €/m ² *138) +16 € (P)	1.948 €	
	Gesamt		-	2.761,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	16.439,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 3,0 % von		80.000 €	-	2.400,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	14.039,00 €
Barwertfaktor § 34	63 Jahren Restnutzungsdauer		x	28,16
ImmoWertV	3,0 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	395.338 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	80.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	475.338 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	475.338 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Fertigstellungsbedarf, Baumängel, Bauschäden		-	30.000 €
Marktangepasster Ertragswert rd.				445.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse Reihennittelhaus

Sachwert: 446.000,- €

Ertragswert: 445.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Doppelhaushälfte in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau.

Die Datenlage stand in beiden Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren sowie Miete und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage, Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale als durchschnittlich bewertet.

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum wird vorliegend mit dem Hauptgewicht am Sachwert mit 446.000 € bemessen.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 3.232 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 23,2	4,3 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 27,1	3,7 %

Das Ergebnis wird gestützt durch bekannte Verkaufspreise und die Auswertungen der Gutachterausschüsse für den Landkreis Aschaffenburg; Auswertungen zu Verkaufspreisen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften 2023/2024 im Marktbereich 1 (vergleichbare Bodenrichtwertlage) und Gutachterausschuss Heppenheim für Südhessen, sodass der ermittelte Verkehrswert plausibel ist.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Aschaffenburg

Grundbuch von Gailbach, Blatt 3298 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1

Flurstück 70/1

262/484 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hofgartenweg 24, 24a, Gebäude- und Freifläche, Größe 484 m²

Der Verkehrswert des 262/484 Miteigentumsanteil an dem mit einem Doppelhaus bebauten Grundstücks, Hofgartenweg 24 und 24a in 63743 Aschaffenburg, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 (Doppelhaushälfte Haus Nr. 24) wurde zum Stichtag 03.02.2026 ermittelt mit rd.

446.000,- €

in Worten: Vierhundertsechszigtausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Altheim, den 11.02.2026

Dipl. Ing. Carlo Gross

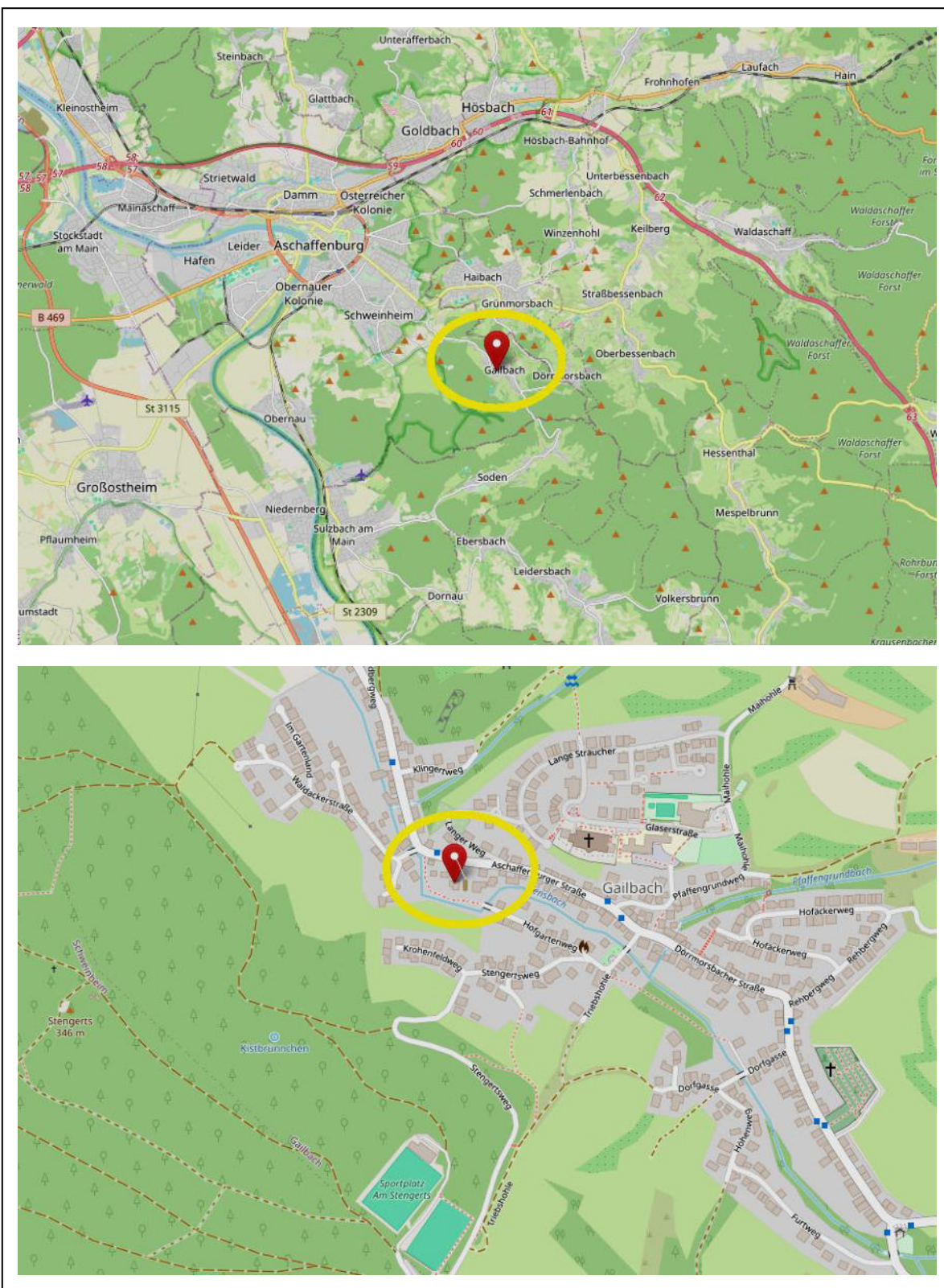
HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

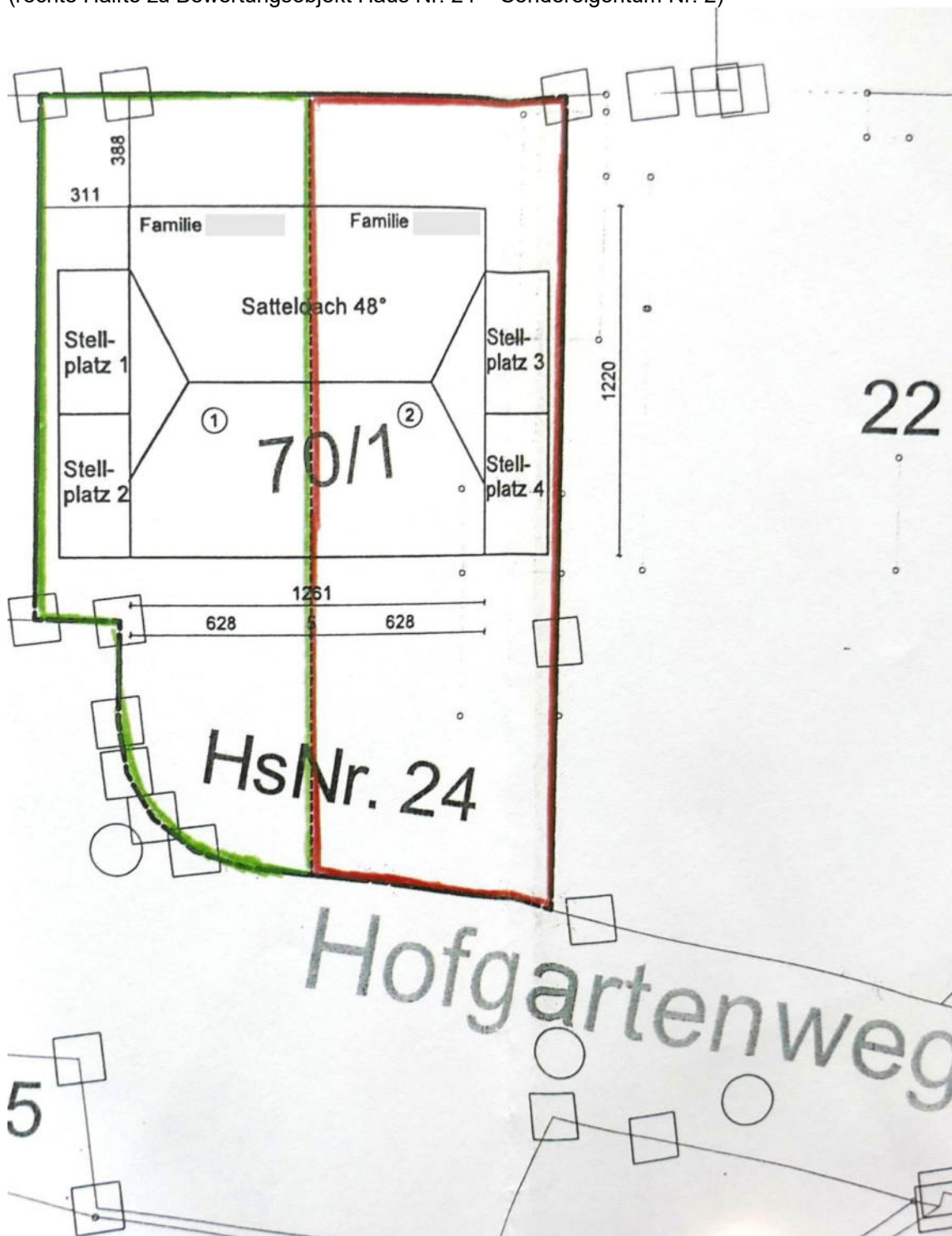
Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Anmerkung: Im Mikrolageplan sind die neu erstellten Doppelhäuser (HausNr.: 24, 24A noch nicht dargestellt. Lage-darstellung ergänzt).



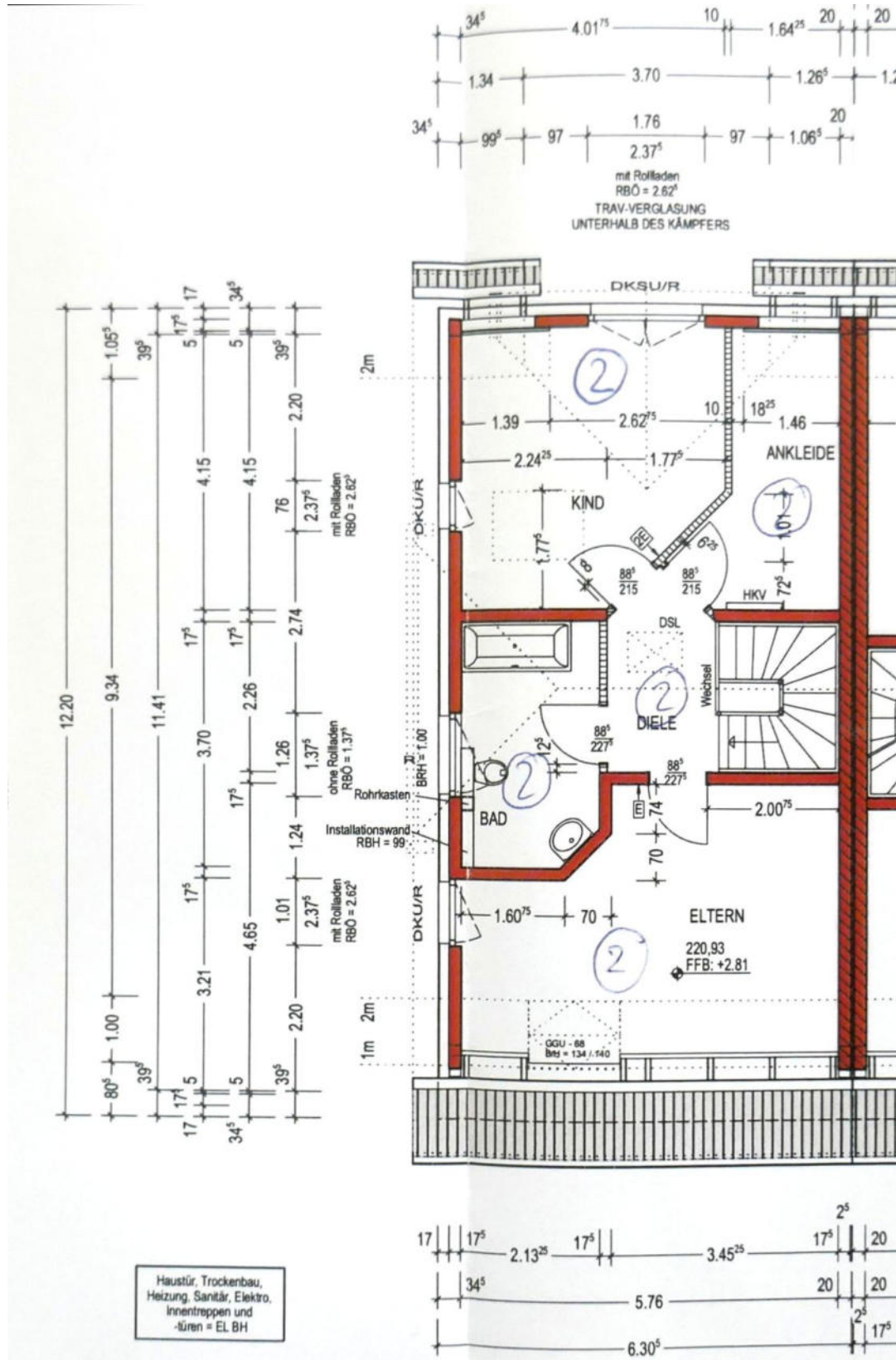
6.1.1 Sondernutzungsplan mit der rot umrandeten Sondernutzungsfläche

(rechte Hälfte zu Bewertungsobjekt Haus Nr. 24 – Sondereigentum Nr. 2)

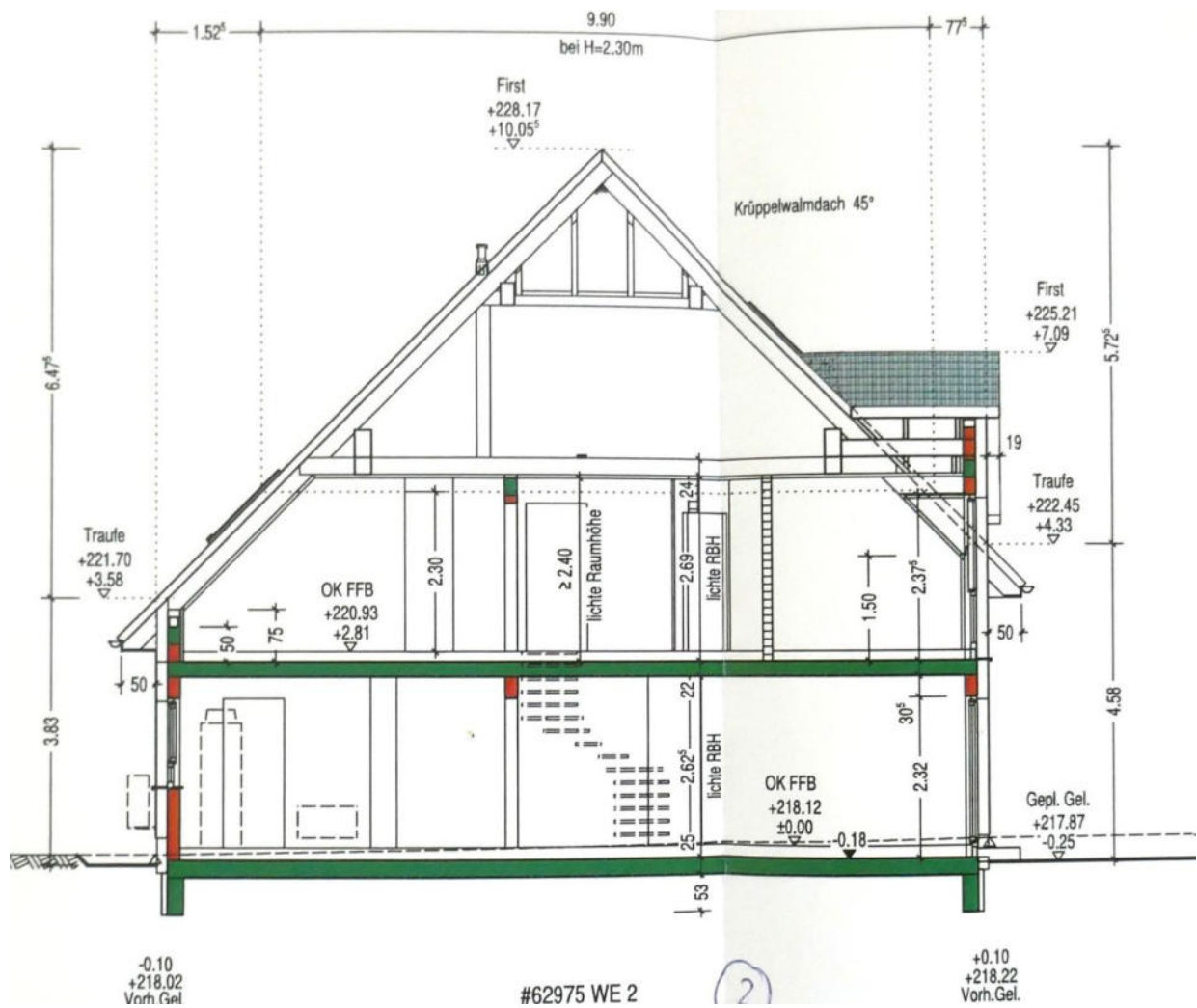


6.3 Grundriss Dachgeschoss

(Die Aufteilung weicht etwas ab. Innenwände nicht abgeschrägt erstellt. Ankleide vom Flur aus offen – ohne Türe)



6.5 Querschnitt DHH



6.6 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den rechtlich maßgeblichen Planunterlagen zur Teilungserklärung und Feststellungen beim Ortstermin (geringfügige abweichende Ausführung einiger nichttragender Innenwände) ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnflächenangabe kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächen- faktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohn- fläche
		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)
Erdgeschoss					
Diele	1	2,13	2,51	5,33	
Diele	1	0,63	-0,18	-0,11	5,22
TRH-Flur	1	1,86	2,25	4,17	
TRH-Flur	1	1,78	1,40	2,49	6,67
Küche	1	3,15	4,70	14,78	
Küche	1	1,94	-0,62	-1,20	
Küche	0,5	0,38	0,38	0,07	13,65
HAR	1	3,52	1,39	4,87	
HAR	1	0,75	-0,50	-0,38	4,49
Dusch-Bad	1	2,51	1,08	2,69	
Dusch-Bad	1	0,75	1,01	0,76	
Dusch-Bad	0,5	0,75	-0,38	-0,14	3,31
Wohnen	1	5,76	3,95	22,75	
Wohnen	1	3,64	0,40	1,45	24,21
Terrasse, psch.	ca. 0,5				6,00
EG ges.				0,00	63,55
Obergeschoss					
Diele	1	1,70	2,26	3,84	3,84
Bad	1	3,70	2,14	7,90	
Bad	0,5	0,70	-0,70	-0,25	7,65
Eltern (1,5m-Linie)	1	5,76	2,27	13,08	
Eltern	1	3,45	1,44	4,97	
Eltern	0,5	0,70	0,70	0,25	18,29
Kind/Ankleide	1	5,76	4,15	23,90	
Kind/Ankleide	1	-0,10	3,35	-0,34	23,57
Abzug 1,5m-Linie					-1,00
OG ges.					52,36
Dachgeschoss					
Hobbyraum	1	5,76	4,70	27,07	
Abzug Treppe	1	-2,36	1,90	-4,48	22,59
Wohnfläche ges.					138

Anmerkung zum Hobbyraum: Der Hobbyraum im Spitzboden ist baurechtlich nicht für den dauerhaften Aufenthalt vorgesehen (Darstellung in bereitgestellten Planunterlagen). Als Hobbyraum ist eine Nutzung jedoch zulässig. Der Mietwert und die Bemessung des Liegenschaftszinssatzes werden auf dieser Grundlage abgeleitet.

6.7 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Geschoss		Flächen-	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)	faktor /				
		Sonderform				Bereich a
DHH Haus Nr. 24			(m)	(m)		(m ²)
EG	+	1	12,20	6,31	76,92	76,92
OG	+	1	12,20	6,31	76,92	76,92
DG	+	1	9,40	6,31	59,31	59,31
Summe BGF rd.						213

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht in den Hofgartenweg, rechts das Bewertungsgrundstück mit dem Doppelhaus



Foto 2

Ansicht Haus Nr. 24
vom Hofgartenweg



Foto 3

Giebelansicht



Foto 4

Hauszugang



Foto 5

Rückansicht



2 bereitgestellte Beispielfotos Innenausbau (Fotos 6 und 7)

Türen



Treppe



Anschläge: 68 Tsd.