

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:

Wohn- und Geschäftshaus
Siemensstraße 20A
63512 Hainburg

Wertermittlungstichtag:

18.09.2025

Ortsbesichtigung:

18.09.2025 **-AUSSENBESICHTIGUNG-**

Auftraggeber:

Amtsgericht Seligenstadt

Gerichtszeichen:

43 K 13/25

Report-Nr.

2025-09-18

Erstelldatum:

07.10.2025



Verkehrswert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen Außenbewertung und eines Zuschlags für ein Nutzungsrecht an der auf dem Nachbargrundstück gelegenen Holzlagerhalle:

610.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 3

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 41

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
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	18
4.5	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	22
4.5.1	Ertragswertberechnung	23
4.6	Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV	24
4.6.1	Vergleichspreise	25
4.6.2	Vergleichswertberechnung	26
5	Verkehrswertableitung	27
5.1	Verkehrswert	29
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	30
6.1	Liegenschaftskarte	31
6.2	Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus mit Anbau Schreinerei	32
6.3	Grundriss Erdgeschoss mit Anbau Schreinerei	33
6.4	Grundriss 1. Obergeschoss	34
6.5	Schnitt und Ansichten Wohnhaus	35
6.6	Grundriss u. Ansichten Schreinerei	36
6.7	Schnitte und Ansichten Schreinerei	37
6.8	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) in Anlehnung nach DIN 277	38
6.9	Berechnung der Wohn-/Nutzflächen	39
	Anlage Fotos	40

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63512 Hainburg, Siemensstraße 20A
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch von Klein-Krotzenburg, Blatt 3942
Gemarkung Klein-Krotzenburg	Flur 4, Flurstück 67/2
Tag der Ortsbesichtigung	18.09.2025 -AUSSENBESICHTIGUNG-
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	18.09.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	1.499 m ²
Baujahr, ca.	Schreinerei ca. 1967 Wohnhaus ca. 1979
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer (gewichtet)	24 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Brutto-Grundfläche	Schreinerei 400 m ² Wohnhaus 570 m ²
Nutz-/Wohnfläche (NF, WF), ertragsfähig ges. ca.	Schreinerei 320 m ² NF Wohnhaus 267 m ² WF
Mietansatz p.a. Nettokaltmiete/Pacht	41.628 €/Jahr (fiktiv marktüblicher Mietansatz p.a.)
Mietvertrag	Mietverträge liegen nicht vor, soweit feststellbar wird das Grundstück eigengenutzt.
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	4,7 %
Baulicher Zustand	Von außen beurteilt befriedigend
Ergebnisse	
Ertragswert	643.000,- €
Vergleichswert (plausibilisierter Vergleichswert)	646.000,- €
Verkehrswert (unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen Außenbewertung und eines Zuschlags wegen eines Nutzungsrechts an der benachbarten Holzlagerhalle)	610.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gewerbegrundstück im Industriegebiet im östlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum, in Hainburg Kreis Offenbach. Das gut ans Straßennetz angeschlossene Grundstück, das mit einem zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus und einer Schreinerei bebaut ist, konnte nicht begangen werden, sodass die Wertermittlung auf der Grundlage der Außenbesichtigung und der greifbaren Unterlagen erfolgte. Von außen beurteilt genügt der Wohnraum/das Wohnhaus in der Lage einfachen bis mittleren Wohnansprüchen, die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten sind gut, Drittverwendungsmöglichkeiten ergeben sich insbesondere für Handwerksbetriebe (Schreinerei, Zimmerei o.ä.).

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	18.09.2025
Umfang der Besichtigung:	Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Bodenrichtwertauskunft, Lagepläne Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Kreisbauamt, Altlastenauskunft Grundbuch Schornsteinfegerauskunft 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), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV)
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. Eine automatisierte Überprüfung beim Regierungspräsidium hat ergeben, dass zu dieser Adresse kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden ist. 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. 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 beim Kreisbauamt eingesehenen und abgelichteten Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Schreinerei, Zweifamilienwohnhaus, Gartenhaus, Voliere.
Weitere Feststellungen:	

Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen konnten ggf. mangels Zugang nicht festgestellt werden; ebenso konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Hainburg mit den Ortsteilen Klein-Krotzenburg und Hainstadt mit insgesamt rd. 14.444 Einwohnern (2023).
Bevölkerungsentwicklung	Hainburg: Demographischer Wandel (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Nachfolgende Daten aus www.wegweiser-kommune.de.

Auswertung 2023 (Abfrage 09_2025)

Indikatoren	2023 Hainburg	2023 Offenbach, LK	2023 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	14.444	364.457	6.420.729
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	3,5	9,1	7,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,1	2,9	2,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,6	9,4	9,1
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,5	11,0	11,4

Im Vergleich zum Landkreis und Bundesland ist in den letzten 5 Jahren gem. Auswertung 2023 ein Bevölkerungsschwund feststellbar (Auswertung: www.wegweiser-kommune.de).

Die Gemeinde Hainburg liegt im Ostteil des Rhein-Main Wirtschaftsraums am Main und wurde im Regionalplan Südhessen als Kleinzentrum ausgewiesen.

Definition

Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen.

Hainburg verfügt über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und Kindertagesstätten, eine Grundschule mit Förderstufe, eine weitere Grundschule und eine Haupt- und Realschule.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Offenbach: ca. 16 km
Frankfurt am Main: ca. 28 km
Hanau: ca. 14 km

Infrastruktur	Entfernung, ca.
Flughafen Frankfurt am Main:	30 km
Bahnhof Hainstadt:	1,5 km
Autobahnauffahrt:	ca. 8 km bis zur Auffahrt auf die A3
Busverbindungen:	Haltestelle in fußläufiger Entfernung.

Wirtschaftsstruktur

Die Gemeinde Hainburg, im östlichen Rhein-Main Ballungsraum liegt in der bedeutendsten Wirtschaftsregion Hessens, mit guter infrastruktureller Anbindung.

Im Gewerbegebiet von Hainburg u. a. mit Produktions- und Logistikunternehmen, Druckereien, Dienstleistern, Supermärkten, Handwerksbetriebe, integrative Kindertagesstätte für Behinderte.

Wirtschaft und Arbeit - Beschäftigung in Hainburg im Vergleich ¹

Indikatoren	2023 Hainburg	2023 Offenbach, LK	2023 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	21,6	22,7
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	k.A.	78,2	77,0
Arbeitsplatzzentralität	0,4	0,9	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	-0,3	8,4	6,0

Arbeitsmarkt ²

Arbeitslosenquote

Landkreis Offenbach:

5,8 %

Hessen:

6,0 %

Bund:

6,4 %

bezogen auf abhängige Erwerbspersonen (Auswertung/Abfrage 09/2025)

Kaufkraftkennziffer³ u.a.:

Nachfolgende Daten aus dem Gemeinde Steckbrief IHK Offenbach.

Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kennziffern

Kennziffer	2025		
	Hainburg	Kreis Offenbach	Hessen
Kaufkraft Index	99,9	107,1	102,6
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index	98,9	104,2	101,2
Einzelhandelsumsatz pro Kopf	4.675,6	8.182,6	6.761,4
Zentralitätskennziffer	68,9	81,8	97,4

Datenquelle: Michael Bauer Research GmbH

Innerörtliche Lage:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Klein-Krotzenburg, südlich des Ortskerns und der Landesstraße L 3065. Der Flusslauf (Main) nördlich, in rd. 1 km und das Kraftwerk Staudinger rd. 2 km Entfernung (Kraftwerk auf der gegenüberliegenden Mainseite | Erdgas- und Steinkohlekraftwerk Staudinger - noch als Netz- und Stabilisierungs-/Reservekraftwerk in Betrieb – Blöcke 4 und 5)). Nach Stilllegungsplänen und bereits durchgeführten Teilabrissen wurde aktuell ein zukünftiger Ausbau/Umbau des Kraftwerks auf regenerative Energiequellen angekündigt.

Wohnlage:

Einfache Wohnlage im Industriegebiet.

Geschäftslage:

Gute Geschäftslage in der Wirtschaftsregion, gute Erreichbarkeit und Straßenanbindung.

Art der Bebauung und Nutzung
in der Straße/Umgebung:

Gewerbliche Nutzungen: Kfz-Betrieb, Kfz-Zuliefererbetrieb, industrieller Hersteller von Verpackungen für Transportgut, Gastrobetrieb (Verkauf Gaststättenbedarf), sonstige verschiedene Dienstleistungsunternehmen).

Immissionen:

Gebietstypische Immissionen durch die Lage im Industriegebiet und an der Landstraße durch Fahrzeugverkehr sowie Flugzeugverkehr (Ab-/Anflugschneise Frankfurter Flughafen). Immissionen durch den auf der gegenüberliegenden Mainseite nahe gelegenen Kraftwerksbetrieb („Staudinger“) waren beim Ortstermin nicht feststellbar, wohingegen die weithin sichtbaren Kühltürme des Kraftwerks die Umgebung prägen.

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de² Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>³ Quelle: Kennziffern für den IHK Bezirk, IHK Offenbach (Auswertung/Angabe für 2025)

Ausrichtung: Die Wohnräume mit Loggia sind zur Straße nach Nordosten ausgerichtet (gemäß Grundrissplanung); die Schreinerei ist zum Hofraum nach Nordwesten ausgerichtet.

Immobilienmarkt

Die aktuelle Entwicklung bestätigt die nachhaltige Stabilisierung des Wohnimmobilienmarktes (Stand 30.09.2025 – gem. Sprengnetter-Marktanalyse).

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind auch im August 2025 weiter gestiegen. Eigentumswohnungspreise liegen im bundesweiten Schnitt +3,9 % über dem Vorjahresniveau, die Preise für Einfamilienhäuser verzeichnen ein Plus von 3,4 %.

Zukünftig ist im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften und weiteren Beschaffenheitsmerkmale bei Immobilien, bei den gegebenen Marktverhältnissen (gestiegene Zinsen, Marktrisiken aufgrund erhöhter 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: Unregelmäßig, längliche (fast rechteckige) Grundstücksform

Größe 1.499 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe (ca.): 19,47 m x 77 m

Topographische Grundstückslage: Eben, der hintere Gartenbereich im Nordosten wurde etwas abgesenkt.

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Voll erschlossen. Die Siemensstraße ist eine Erschließungsstraße im Gewerbegebiet, mit Bürgersteig und Parkstreifen im öffentlichen Straßenraume).

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom, Gas). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stellplätze: Im Hofraum sind ausreichend PKW-Stellplätze vorhanden. Garagen sind nicht feststellbar.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise; zum südöstlichen Nachbarn ist ein Teilstück der Schreinerei grenzbebaut (ca. 13 lfdm).

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch:

Amtsgericht Seligenstadt
Grundbuch von Klein-Krotzenburg
Blatt 3942

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3, Flur 4, Flurstück 67/2, Gebäude- und Freifläche, Siemensstraße 20A, Größe 1499 m²

Des Weiteren ist im Bestandsverzeichnis ein sog. Herrschvermerk folgenden Inhalts eingetragen:

„Betretungsrecht und Nutzungsberechtigung an dem Grundstück Flur 4 Flurstück 67/1 eingetragen in Blatt 3941 Abt. II Nr. 1.“

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen in Abt. II: Keine
(Grundbuchblatt Ausdruck vom 22.07.2025)

Miet- oder Pachtvereinbarungen sind nicht bekannt. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden:

Beurteilung zum Herrschvermerk (Betretungsrecht und Nutzungsberechtigung an dem Grundstück Flur 4 Flurstück 67/1). Es handelte sich ursprünglich um ein Grundstück (Flurstück 67/1 und 67/2), welches familienintern genutzt wurde. Ursprünglich wurde dieses ehemals vereinte Grundstück in den Neunzehnhundertsechziger Jahren mit einem Wohnhaus (heute auf Flurstück 67/1) und den gewerblichen Bauten (Schreinerei, Holzlager) bebaut. Ende der 1970er Jahre wurde ein zweites Wohnhaus erstellt, das Grundstück vorher in zwei selbstständige Grundstücke aufgeteilt und das Betretungsrecht und die Nutzungsberechtigung begründet. Gemäß Übergabevertrag (Ur. Nr. 187/1977) wurde wie folgt vereinbart:

III. Bestellung einer Grunddienstbarkeit

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Flurstück 67/1 hat zugleich für seine Rechtsnachfolger zu dulden, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Flurstück 67/2 und die Rechtsnachfolger berechtigt sind, die auf dem Grundstück Flur 4 Flurstück 67/1 errichtete Holz (Lager) –Halle dauernd zu unterhalten und wie schon jetzt weiterhin zu nutzen und das Grundstück zum Zwecke der Erreichung zu betreten und zu befahren.

Die laufenden Kosten der Unterhaltung der Halle und Instandsetzung tragen die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Flurstück 67/2.

Eine Belastung (Wertnachteil) ist beim Wertermittlungsobjekt durch das Recht nicht feststellbar. Der Wertvorteil des Nutzungsrechts wird als kapitalisierter Barwert und besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit einem Wertzuschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein gültiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung '2 - Industriegebiet zwischen L 3065 und Bachgraben', genehmigt am 15.06.1966, liegt vor.

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

GI - O - II - 07 - 6,0

Art der baulichen Nutzung: GI Industriegebiet, offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung: 2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ 0,7

Baumassenzahl BMZ 6,0

Folgende Festsetzungen in Bezug auf Wohnnutzungen (u.a.) im Industriegebiet wurden im Bebauungsplan festgesetzt (nachfolgend auszugsweise):

GI - Industriegebiet

- 2.2 Betriebe, von denen erhebliche Belästigungen durch Rauch und chemische Abgase ausgehen, sind unzulässig.
- 2.3 Im Industriegebiet sind zwei Wohnungen pro Grundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.
- 2.4 Bei entsprechender Größe des Grundstücks und des Betriebes können ausnahmsweise bis zu 4 Wohnungen zugelassen werden.
- 2.5 Wohngebäude gemäß Nr. 2.3 und 2.4 dieser Satzung dürfen erst dann gebaut werden, wenn das Betriebsgebäude erstellt ist, oder wenn gleichzeitig mit dessen Bau begonnen wird.

Das Grundstück ist gebietstypisch ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind möglich, aufgrund des Baubestands jedoch unwahrscheinlich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land. (beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage bereitgestellter Unterlagen und Recherchen durchgeführt. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen sind nicht bekannt und wurden nicht mitgeteilt.

Auflagen des Amts für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik, Brandschutzaufgaben, Auflagen gem. Arbeitsstättenrichtlinie wurden nicht überprüft.

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 – **Aussenbesichtigung** - 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. Angaben über nicht sichtbare 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 Fertigstellungs-, Renovierungs- und Instandhaltungskosten 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: Wohnhaus: Zweifamilienwohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und wahrscheinlich ausgebauten Dachgeschoss (soweit von außen ersichtlich). Massive Bauweise.

Schreinerei: Gemischte Bauweise (wahrscheinlich Nagelbrettbinder als Dachkonstruktion), teilunterkellert, 1 Vollgeschoss.

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:

Ursprüngliches Baujahr Wohnhaus, ca.: 1979

Schreinerei: 1968

Fiktives, gewichtetes Baujahr 1979 (Modernisierte Gebäude/Schreinerei; Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der älteren Rohbaubsubstanz).

Bemessene Restnutzungsdauer: 24 Jahre

bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gem. Plandarstellung

Wohnhaus

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Diele, Heizungsraum, Bad, Waschküche und 3 Kellerräume.
Erdgeschoss:	Treppenhaus, Diele, Garderobe, Küche, Esszimmer, Bad, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Loggia.
1. Obergeschoss:	Grundrissgleich wie EG
Dachgeschoss:	Raumaufteilung nicht bekannt. Von außen beurteilt, ist das Dachgeschoss wahrscheinlich wohnbaulich ausgebaut. Da baurechtlich gemäß Festsetzung im Bebauungsplan zwei Wohnungen für Betriebspersonal und/oder Eigentümer erlaubt sind, wird die Wohnfläche im Dachgeschoss der Obergeschosswohnung zugerechnet.

Schreinerei

Kellergeschoss:	Teilunterkellerung mit Funktionsflächen (Heizungsraum) und Kellerräumen im KG; genaue Raumaufteilung nicht bekannt.
Erdgeschoss:	Sozialflächen (Umkleideräume für die Belegschaft mit Toilettenanlagen), Büro, Lager, Werkstattraum, Maschinenraum, Spritzraum; genaue Raumaufteilung nicht bekannt.

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Eine detaillierte Beschreibung der Innenausstattung kann nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin wird ein überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard der in den NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) veröffentlichten Ausstattungsstufen angenommen. Nachfolgend eine beispielhafte Beschreibung der in den NHK 2010 veröffentlichten Ausstattungsstufen sowie gem. Feststellung beim Ortstermin, soweit von außen ersichtlich.

Konstruktionsart:	Massive Bauweise.
Fundamente:	Massiv
Außenwände:	Wohnhaus: Mauerwerk, Stärke 30 cm, verputzt. Schreinerei: 24 cm starke Außenwände mit Holzschalung bekleidet (Lochfassade; beidseitig großzügige Fensteröffnungen/Belichtungen/Verglasungen).
Geschosstreppe:	Wahrscheinlich massive Treppen. Im Wohnhaus als viertelgewendelte Treppe vom Keller- bis zum Dachgeschoss. In der Schreinerei als einläufige Treppe vom Keller- bis zum Erdgeschoss.
Dach:	Wohnhaus: Satteldach (zimmermannsmäßiger Holzpfeifendachstuhl), Eindeckung mit Betondachsteinen. Schreinerei: Satteldach (Nagelbrettbinderkonstruktion), Eindeckung mit Wellzementplatten (o.ä.).
Fenster- und Außentüren:	Isolierverglaste Holzfenster; im Wohnhaus mit Kunststoffrollläden. Eingangstüren: Nicht bekannt, wahrscheinlich Holztüren.
Innenwände und -türen:	Gem. Planung wahrscheinlich massive tragende Innenwände, gemauerte Innenwände sowie Leichtbau- und/oder Holzwände (DG-Ausbau); verputzt und gestrichen und/oder mit Raufaser tapeziert mit Anstrich oder Struktur- und/oder Mustertapeten (mittlere Ausstattung). Bäder: Ausstattung nicht bekannt.
Deckenkonstruktion:	Wohnhaus: Massive Decken, Raumhöhen: GG ca. 2,25, EG und OG ca. 2,50 m. Schreinerei: Deckenhöhe bis Unterkante Nagelbrettbinder ca. 3,20 m.
Fußböden:	Nicht bekannt.

Sanitäreinrichtungen:	Nicht bekannt.
Heizung:	2 separate Gaszentralheizungsanlagen von Buderus (Angabe Schornsteinfeger). Wohnhaus: Niedertemperatur Gas-Zentralheizungsanlage 35 kW Baujahr 2000; zentrale Warmwasserbereitung. Zusatzheizung EG mit offenem Kamin und im 1. OG mit einem Heizkamineinsatz. Schreinerei: Gas-Niedertemperaturheizung 28 kW Baujahr 1999 sowie ein Feststoffkessel Baujahr 1997 mit 40 kW.
Kamin:	Wohnhaus: Ein einzügiger sowie ein mehrzügiger Kamin über Dach gemauert sowie ein Edelstahlkamin über Dach geführt. Schreinerei: Ein mehrzügiger Kamin über Dach gemauert und ein Stahlkamin/Abluftsystem über Dach geführt.
Sonstige techn. Anlagen:	Keine bekannt. Für die Wertermittlung wird eine dem Gewerbe (Schreinerei) entsprechende Ausstattung angenommen und für das Wohnhaus ein baujahrestypischer mittlerer Ausstattungsstandard mit 1-2 Leuchtauslässen und 2-3 Steckdosen je Raum. Klingelanlage mit Sprechstelle, Sat-TV. 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:	Aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung des Grundstücks waren von außen keine wesentlichen Baumängel oder Bauschäden feststellbar. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Bauunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Zukünftiger Investitionsbedarf im Bereich Wohnhaus für eine energetische Sanierung des Gebäudes. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu 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:	Von außen beurteilt: Befriedigender allgemeiner Bauzustand.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen:	Keine bekannt.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor. Modernisierungen wurde ein Wärmeschutznachweis nach der Energieeinsparverordnung 2014 geführt.

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.

Aufgrund der von außen beurteilt, baujahrestypischen Bausubstanz und Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise höheren Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude wird dementsprechend, unter Berücksichtigung der Teil-Modernisierungen (Heizung, wahrscheinlich Fenster bei der Schreinerei und Fassade) entsprechend der Energieeffizienzklasse E-F zugeordnet (kann jedoch abweichen).

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier Versprünge durch verschiedene Baukörper (große Außenhüllfläche).
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster bei der Schreinerei (von außen beurteilt), Erneuerung Zentralheizung mit Niedertemperaturkesseln (Maßnahmen z.T. wieder veraltet).
Energetische Schwachstellen:	Wegen Außenbesichtigung im Detail nicht bekannt

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

Einfriedung, Grundstückszugang:	Zur Straße ist das Grundstück mit einem Holzzaun auf massiven Sockel eingefriedet. Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück und Hofraum erfolgt über ein Eingangstürchen aus Holz bzw. ein zweiflügeliges neues Holztor, welche seitlich an massiven Pfosten angeschlagen sind. In einem Pfosten ist ein Einwurfbriefkasten und die ältere Klingelanlage mit 4 Klingeln angebracht. Nach Nordosten ist das Grundstück zur Straße mit einer Mauer eingefriedet und zu den seitlichen Nachbarn mit Zaunanlagen (Holzzaun und Zaunelemente, Maschendrahtzaun, zum Teil auch offen, ohne Einfriedung – zum Nachbarn Flurstück 67/1).
Hofraum:	Asphaltiert und mit Betonplatten ausgelegt.
Besondere Bauteile:	Gartenhaus, Voliere, Gartenteich, Hofraum, verzinkte Spindeltreppe aus Metall vom Wohnraum im Obergeschoss zum Garten.
Grünfläche:	Garten mit Rasen, Büschen und Baumbestand sowie einem kleinen Gartenteich. Vorgarten mit Baumbestand und Hecken.
Versorgungsanschlüsse: Abwasserbeseitigung:	Gas, Wasser, Strom, Medienanschlüsse. Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Lagebeurteilung

Das Objekt befindet sich in einem Industriegebiet in der östlichen Rhein-Main Metropolregion, die Makro- und Geschäftslage ist gut, die Wohnlage einfach. Aufgrund der fehlenden Umfahrbarkeit des Grundstücks und der einseitigen Erschließung über die Siemensstraße ist die Mikrolage für gewerbliche Nutzungen im Vergleich benachteiligt.

Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte

Drittverwendungsmöglichkeiten sind gegeben.

Vermietbarkeit

Aufgrund der baurechtlichen Beschränkungen für die Wohnnutzung, die in Bezug auf die gesamte Nutz-/Wohnfläche für eine Eigennutzung sehr groß ist, ist die Drittverwendungsfähigkeit und Vermietbarkeit eingeschränkt.

Marktgängigkeit (Verwertbarkeit)

Unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage, der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und dem Grundstückszustand (allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) wird die Veräußerbarkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Wohn- und Geschäftshaus (Schreinerei oder Zimmerei mit Wohnhaus).

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 Bewertungsobjekt handelt es sich um typisches Renditeobjekt, bei dem sich der Verkehrswert in erster Linie aus den (ggf. fiktiv) erzielbaren Mieterträgen ableitet, so dass das Ertragswertverfahren vorrangig bei der Verkehrswertermittlung angewendet wird. Die Datenlage steht im Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung (marktübliche, nachhaltig erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssatz), sodass gem. § 6 Absatz 1, Satz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Ertragswertverfahren als Hauptverfahren durchgeführt wird.

Als zweites Verfahren wird zur Stützung das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Hierbei handelt es sich um eine Wertermittlung, die auf der Grundlage durchschnittlicher Kaufpreise (Vergleichsfaktoren) beruht. Abweichungen werden dabei, soweit bekannt, berücksichtigt.

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 (Geodaten Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 155,00 €/m². Auf der nördlichen gegenüberliegenden Straßenseite grenzt ein Wohngebiet an. Hier wird der Bodenrichtwert für die Nutzungsart ‚Wohnen‘ mit 460 €/m² ausgewiesen. In Bezug auf die Nutzungsart ist der Bodenwert beim Bewertungsobjekt (anteilige Gewichtung ca. Wohnen 45,5 %, Gewerbe 55,5 %) anzupassen.

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Klein-Krotzenburg, Siemensstraße 20A** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Hainburg
Gemarkung:	Klein-Krotzenburg
Zonaler Bodenrichtwert:	155 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	7400033
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gewerbliche Baufläche

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 als Ausgangsgröße anwendbar. Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Anpassungen

Die Wohnhäuser an der Landstraße sind aufgrund der Immissionsbelastungen benachteiligt gelegen (Abschlag ca. 17,5 %), das Bewertungsgrundstück ist zudem nach Nordosten (Gartenseite) ausgerichtet, die Verkehrsfähigkeit (Verkauf der Immobilie auf dem freien Grundstücksmarkt) ist aufgrund der wohnungsrechtlichen Einschränkungen im Industriegebiet eingeschränkt (Abschlag ca. 17,5 %); Gesamtabschlag rd. 35 % (vom Bodenrichtwert ‚Wohnen‘). Ausgehend von einem Bodenwert für die Nutzungsart ‚Wohnen‘ in Höhe von rd. 300 €/m² (ca.: 460 €/m² x 65/100) und für die gewerbliche Nutzung in Höhe von 155 €/m² beim Bewertungsobjekt, ergibt sich unter Berücksichtigung der anteiligen Wichtung ein Bodenwert in Höhe von rd. 223 €/m² (((300 €/m² * 45,5 Wohnen) + (155 €/m² x 55,5 Gewerbe)) = 223 €/m²).

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 1.499 m²

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Angepasster Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
67/2	Gebäude- und Freifläche, Siemensstraße 20A	223 €/m ²	-	1.499 m ²	334.277 €
Summe					rd. 334.000 €

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 und § 53 (2)).

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 wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, 'Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen', nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt gewichtet 24 Jahre.

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 Verfahrenswerts 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, waren Grundstücksverkäufen 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.

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, Eingangstreppe 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 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und –schäden: Ohne Ansatz

Von außen waren keine wesentlichen Baumängel und Bauschäden feststellbar.

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

Der Ansatz eines Werteeinflusses (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.

BoG Holzhaus, Voliere, besondere Bauteile (Spindeltreppe, Edelstahlkamin, Vergitterungen Fenster, Einfriedungsmauer zur Landstraße, Hofraum):
Ansatz psch. Zeitwert: 15.000,- €

BoG Barwert des Nutzungsrechts der Holzlagerhalle auf dem Nachbarflurstück 67/1.
Mietwert psch. pro Monat 250 €, Jahresmietwert 3.000,- € abzgl. Bewirtschaftungskosten (psch, 800 €, inkl. Risikozuschlag): 2.200,- € x 16,24 (Barwertfaktor bei 24 Jahren Restnutzungsdauer) = rd. 36.000 €. Zuschlag Nutzungsrecht = 36.000,- € (Grundlage der Berechnung ist die Außenbe-sichtigung; Risiken in Bezug auf den baulichen Zustand und die Beschaffenheitsmerkmale wurden bei den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt).

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

- (1) Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.
- (2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).
- (3) Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von
 1. geeigneten Kaufpreisen und
 2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen Bezugseinheit.

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.

Ertragsverhältnisse beim Bewertungsobjekt

Die tatsächlichen Wohnungsmieten sind nicht bekannt, ebenso nicht ob eine Pacht vorliegt. Für die gewerbliche Nutzung und für Wohnnutzung eines Zweifamilienwohnhauses wird unter Berücksichtigung der baurechtlichen Einschränkungen, i.S. § 5 Abs. 3 ImmoWertV auf eine marktübliche Miete im Ertragswertverfahren abgestellt.

Allgemeine Marktverhältnisse auf dem Immobilienmarkt

Gewerbe: Nachfolgender Auszug zu Mietpreisen gem. Mietspiegel 2024, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2025 für gewerbliche Mieten/Mietpreisspannen.

Netto-Kaltmiete in €/m ² -Mietfläche				
Stadt/Gemeinde	Büroflächen	Einzelhandels-flächen	Gastronomie-flächen	Logistik- und Produktions-flächen

Kreis Offenbach				
Dietzenbach	6,00 - 11,00	4,00 - 16,00	---	4,50 - 7,50
Dreieich	6,50 - 11,50	5,00 - 20,00	---	4,50 - 8,50
Egelsbach	5,00 - 11,00	5,00 - 15,00	---	4,00 - 8,00
Hainburg	5,00 - 9,00	5,00 - 12,00	---	3,50 - 6,50

Folgende marktüblichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche werden in der Ertragswertermittlung in der Lage zugrunde gelegt:

Gewerbe/Schreinerei	5,00 €/m ²
Wohnen	7,00 €/m ²

Grundlage Wohnmietansatz: Tatsächliche Mieten/bekannte Vergleichsmieten (ortsübliche Vergleichsmieten) aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote, Mietpreisübersicht IHK, IVD Mieten; unter Berücksichtigung der Lageeigenschaften, Größe und eingeschränkten Nutzbarkeit – eine marktübliche Vermietung ist aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt. Nutzbar ist das Wohnhaus lediglich für den Eigentümer/Gewerbetreibenden und Personal.

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.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Wohn- und Geschäftshäuser 4,7 %. Produktionsstätten bei 4,8 % und bei den vergleichbar großen Mehrfamilienwohnhäusern bei 4,5 %.

Der objektspezifische LZ für das Wohn- und Geschäftshaus ist plausibel und wird im Ertragswertverfahren mit 4,7 % angewendet.

4.5 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 Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag 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.

4.5.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m² ertragsfähig, ca.	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete rd. €/m²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
Schreinerei/Werkstatt	320	5,00	1.600,00	19.200,00
Wohnhaus	267	7,00	1.869,00	22.428,00
Summe	803			41.628,00
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			41.628,00
Bewirtschaftungskosten Wohnen, rd.	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	2*359 €	718 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	449 €	
	Instandhaltung	14 €/m²* 267 m²	3.738 €	
Gewerbe, rd.	Verwaltung	3 %	576 €	
	Mietausfallwagnis	4 %	768 €	
	Instandhaltung	14 €/m² x 1/3* 320 m²	1.493 €	- 7.742,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV			= 33.886,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 4,7 % von		334.000 €	-	15.698,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 18.188,00 €
Barwertfaktor § 34	24 Jahren Restnutzungsdauer		x	14,21
ImmoWertV	4,7 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen				= 258.451 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV			+ 334.000 €
Vorläufiger Ertragswert				= 592.451 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV			x 1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert				= 592.451 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
Baumängel, Bauschäden			+/-	0 €
Gartenhütte, Voliere, bes. Bauteile			+	15.000 €
Barwert Nutzungsrecht Holzlagerhütte			+	36.000 €
Marktangepasster Ertragswert rd.				643.000 €

4.6 Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 25 Absatz 2 herangezogen werden.
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
 1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 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.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

- (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor 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.
- (2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre 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.

4.6.1 Vergleichspreise

Vom Gutachterausschuss wurden im Immobilienmarktbericht 2025 Vergleichsdaten (Vergleichsfaktoren – Kaufpreise pro Quadratmeter Mietfläche (Wohnfläche) bei Wohnhäusern mit durchschnittlicher Wohnfläche von 280 m² bei einem Bodenrichtwertniveau bis 199 €/m² veröffentlicht. Der Durchschnittswert wird mit 1.400 €/m² veröffentlicht. Bei den Produktionsstätten liegt der Wert pro Quadratmeter Nutzfläche bei 1.080 €/m² (Bodenrichtwertniveau bis 300 €/m²). Die Standardabweichung beträgt im Mittel +/- 2,0 (+/-2,6 Wohnen und +/-1,3 Produktion); Auswertungszeitraum 2023/2024. Aus diesen Durchschnittsdaten lässt sich ein mittlerer Kaufpreis (Vergleichsfaktor) pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche ermitteln, der bei **rd. 1.226 € Wohn-/Nutzfläche** liegt. Ausgehend vom Durchschnittswert wird nachfolgend eine plausibilisierende Vergleichswertermittlung i. S. § 20 ImmoWertV durchgeführt.

Generell ist zu überprüfen, ob bei den folgenden Abweichungen eine objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors erforderlich ist:

- A Abweichungen aufgrund der Preisentwicklung (Vertragszeitpunkt/Wertermittlungsstichtag. Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten, Band 4, Seite 4.05/3 und § 7 ImmoWertV).
- B Abweichungen in Bezug auf die Gebäudeart (hier Wohn- und Geschäftshaus – ohne Anpassung)
- C Lageabweichung (Mikro- und Makrolageabweichungen)
- D Abweichende sonstige Grundstücks- und Objektmerkmale (Ausstattung, Beschaffenheit, Rohertrag u.a.)
- E Größenabweichungen (Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten Band 4, Seite 3.32/1/3)

Anpassungen

Zu A: Die Auswertungen des Gutachterausschusses basieren auf dem Datenbestand 2023/2024. Die Kaufpreise datieren nach der Zinswende (ohne Anpassung). Nach der Zinswende stagnierten Verkäufe und es waren auch Rückgänge bei den Immobilienpreisen zu verzeichnen (Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamts sowie bekannte Verkaufszahlen und Auswertungen von Beratungsfirmen und ImmoScout, Sprengnetter Marktdaten). Faktor 1,0, ohne Anpassung.

Zu B: Wohn- und Geschäftshaus: Faktor 1, ohne Anpassung.

Zu C: Die Wohnlage (ZFH) ist aufgrund der Lage im Industriegebiet und an der Landstraße einfach. Die Wohnlagebeeinträchtigungen durch Immissionen/Geräuschbeeinträchtigungen werden als benachteiligt eingestuft. Gewichteter Abschlag, unter Berücksichtigung der guten Lageeigenschaften für gewerbliche Nutzungen: 10 % (Faktor 0,90).

Zu D: Wohnhaus: Die durchschnittliche Ausstattung ist beim Referenzobjekt und beim Bewertungsobjekt im Detail nicht bekannt, ebenso die weiteren Beschaffenheitsmerkmale – ohne Anpassung. Bei der Schreineri wird von vergleichbaren Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen ausgegangen. Ohne zu-/Abschlag 0 % (Faktor 1,00).

Zu E: Eine Abhängigkeit von der Größe konnte nicht festgestellt werden. Faktor 1,0, ohne Anpassung.

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,90

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor: $1.126 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{rd. } 1.013 \text{ €/m}^2$

4.6.2 Vergleichswertberechnung

Plausibilisierende Vergleichswertberechnung auf der Grundlage eines Vergleichsfaktors nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	=	1.013,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche, ca.	x	587 m²
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2)	=	594.631 €
Marktanpassung § 7 (2) ImmoWertV	x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	594.631 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV		
Baumängel, Bauschäden	+/-	0 €
Gartenhütte, Voliere, bes. Bauteile	+	15.000 €
Barwert Nutzungsrecht Holzlagerhütte	+	36.000 €
Objektbezogener Vergleichswert psch.		646.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Ertragswert 643.000,- €

Vergleichswert 646.000,- €

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 Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, d.h. in erster Linie um ein Renditeobjekt, bei dem sich der Verkehrswert aus den erzielbaren Erträgen ableitet. Bei der Bemessung des Verkehrswerts werden beide Verfahren berücksichtigt. Ausgehend vom höheren Vergleichswert, der den ermittelten Ertragswert fast deckt, wird der vorläufige Verkehrswert nach sachverständigem Ermessen mit 645.000,- € bemessen.

Die Datenlage stand für das Ertragswertverfahren in guter und für das Vergleichswertverfahren in ausreichend guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Anpassung nach § 7 ImmoWertV, Mieten Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird, unter Berücksichtigung der Höhe des ermittelten Objektwerts, als durchschnittlich bewertet.

Der vorläufige Verkehrswert wird mit rd. 645.000,- € bemessen.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird entsprechend der Gepflogenheiten in der Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag angesetzt, der ggf. erforderliche Investitions- und/oder Instandhaltungsaufwendungen sowie Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln- und Schäden, berücksichtigt.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Folgende Relation wird für das Verhältnis Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteile Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %

- Gebäudewertanteil (645.000 € - 15.000 € - 36.000 € - 334.000 €) = 260.000 €

Bezogen auf den Gebäudezeitwert ergeben sich somit Beträge:

- Für den Rohbauanteil 45 % = 117.000 €
- Für den Ausbauanteil 55 % = 143.000 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz,
- Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von ca. 5 %
- Ausbaus von ca. 20 %

Somit ergibt sich gerundet $117.000 \text{ €} \times 5 \% = \text{rd. } 6.000 \text{ €}$
 $143.000 \text{ €} \times 20 \% = \text{rd. } 29.000 \text{ €}$

ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag rd. 35.000 €

Der Verkehrswert beträgt somit (645.000 € - 35.000 €) = 610.000,- €.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

Plausibilitätsprüfung

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 1.039 €/m² Wohn-/Nutzfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 14,7	6,8 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 18,0	5,6 %

Die Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2025 für den Immobilienmarkt Südhessen, bestätigen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale den ermittelten Wert, das Ergebnis liegt im Rahmen der Bandbreite veröffentlichter Daten (Seite 97 und 104), das Ergebnis ist damit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt
Gemarkung Klein-Krotzenburg

Grundbuch von Klein-Krotzenburg, Blatt 3942
Flur 4, Flurstück 67/2
Gebäude- und Freifläche, Siemensstraße 20A, Größe 1.499 m²

Der Verkehrswert des mit einem Wohnhaus und einer Schreinerei (Wohn- und Geschäftshaus) bebauten Grundstücks in 63512 Hainburg, Siemensstraße 20A wurde zum Stichtag 18.09.2025 auf der Grundlage einer Besichtigung von außen ermittelt mit rd.

610.000,- €

in Worten: Sechshundertzehntausend 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 07.10.2025

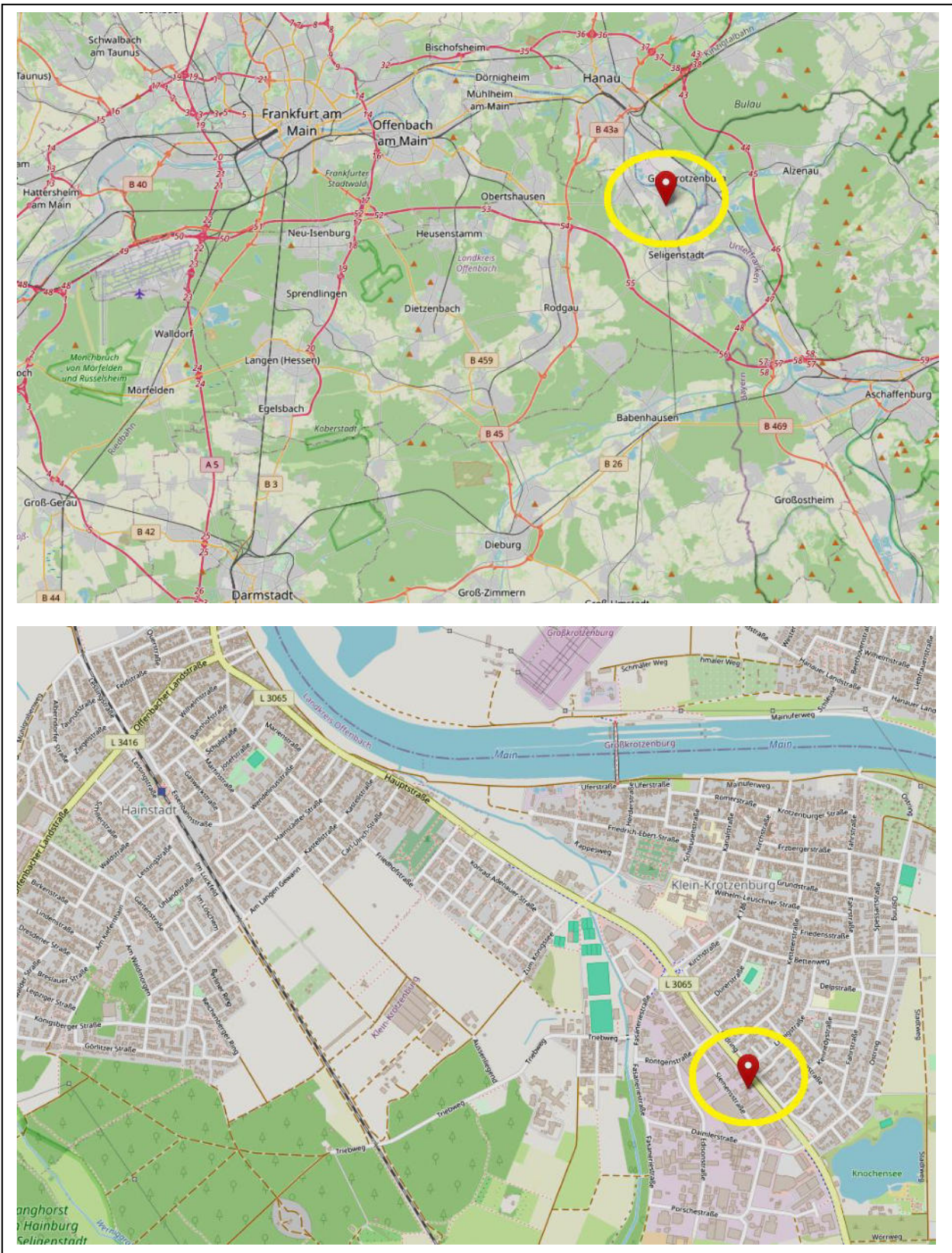
Dipl. Ing. Carlo Gross

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)



6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und Aufzeichnung der Holzhalle mit dem Nutzungsrecht (Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

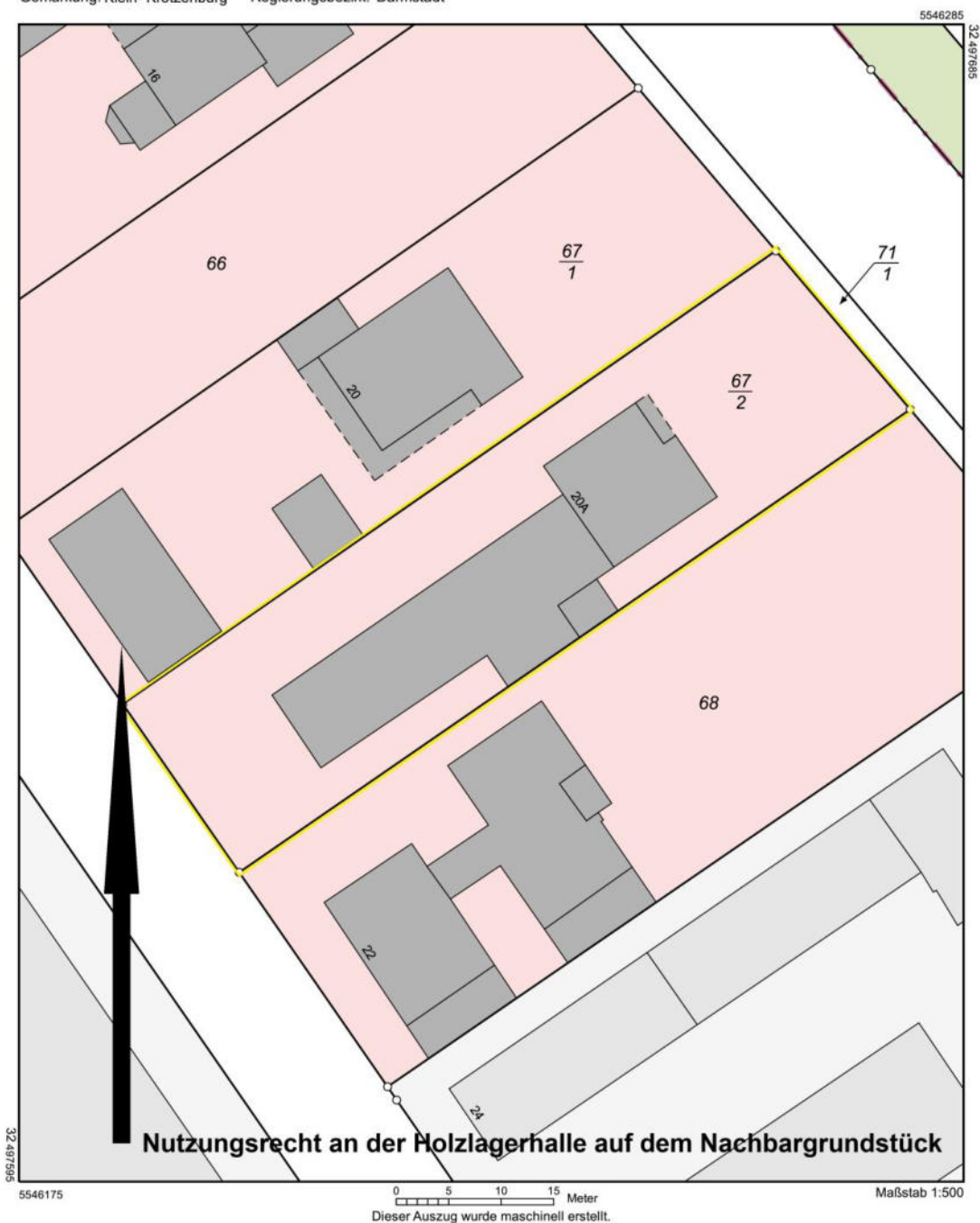
Flurstück: 67/2
Flur: 4
Gemarkung: Klein- Krotzenburg

Gemeinde: Hainburg
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

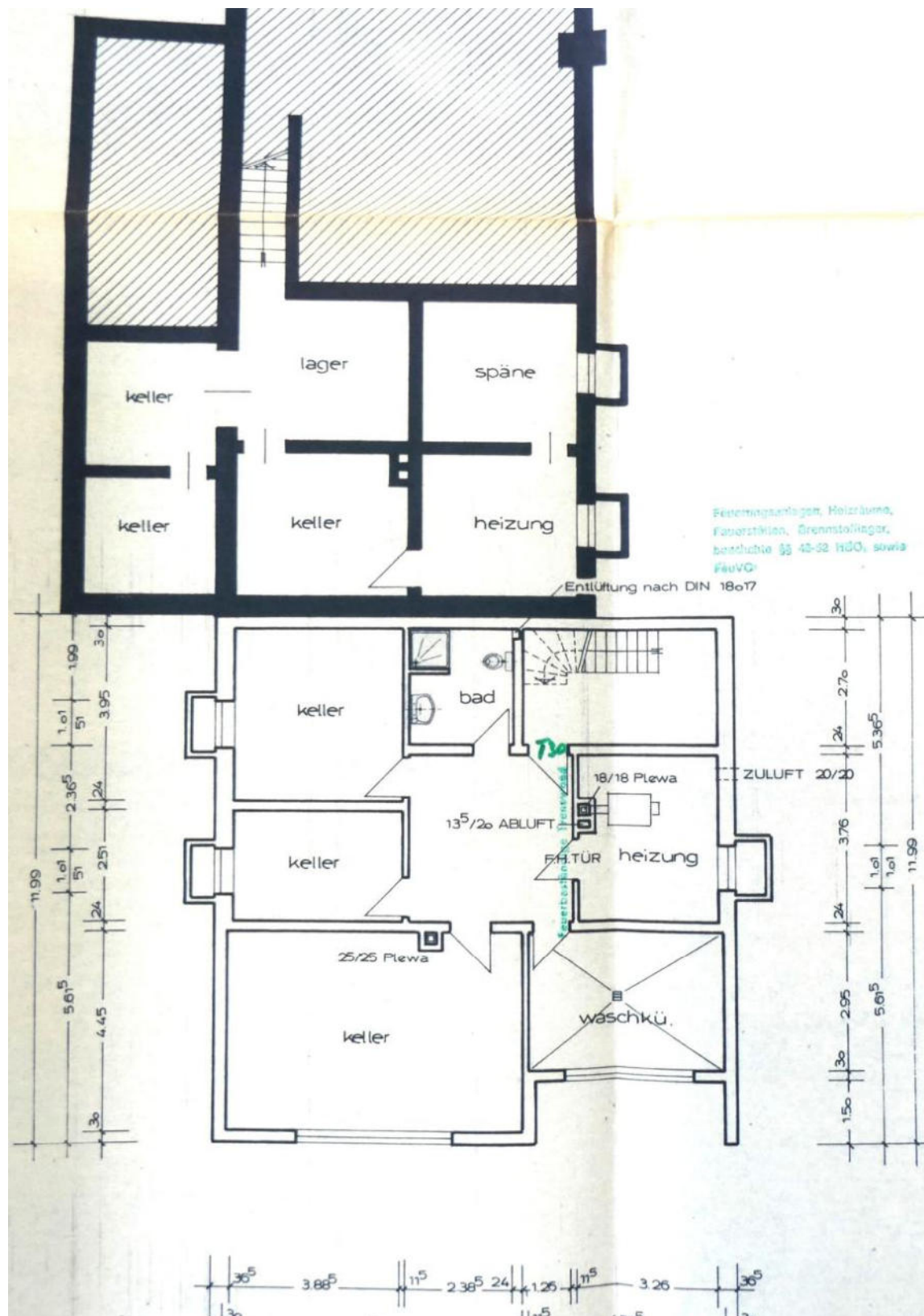
Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Erstellt am 01.09.2025
Antrag: 203003412-1
AZ: 2025-09-18



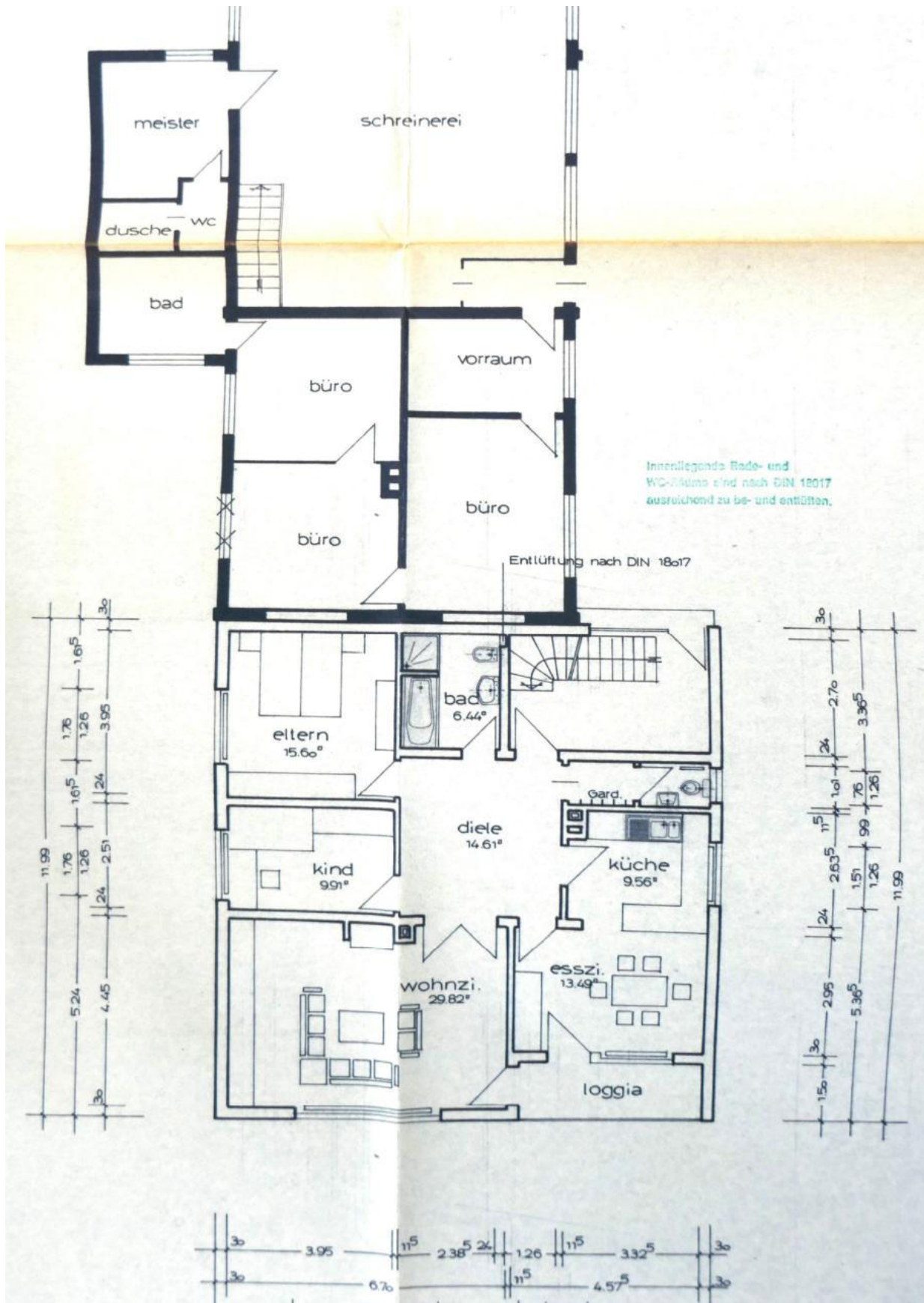
6.2 Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus mit Anbau Schreinerei

Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte, ist es möglich, dass der tatsächliche Baubestand abweicht. Für das Dachgeschoss liegt kein Bauplan vor.

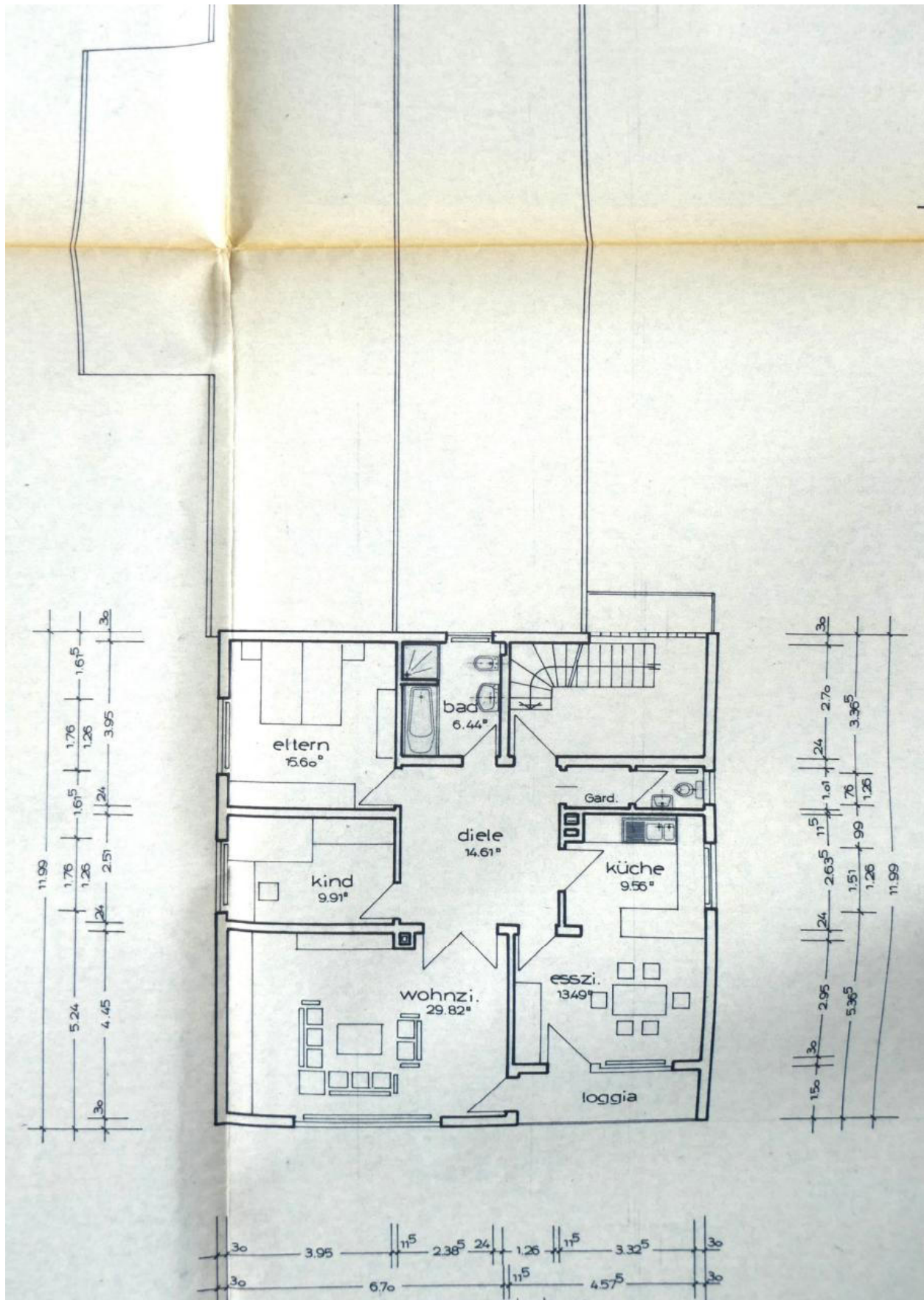


6.3 Grundriss Erdgeschoss mit Anbau Schreinerei

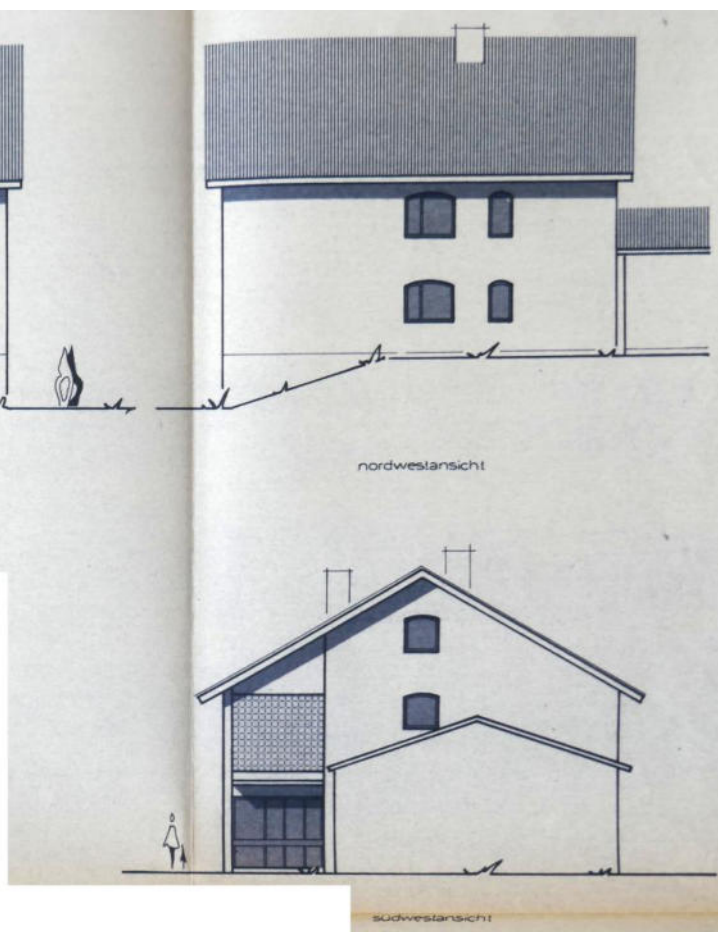
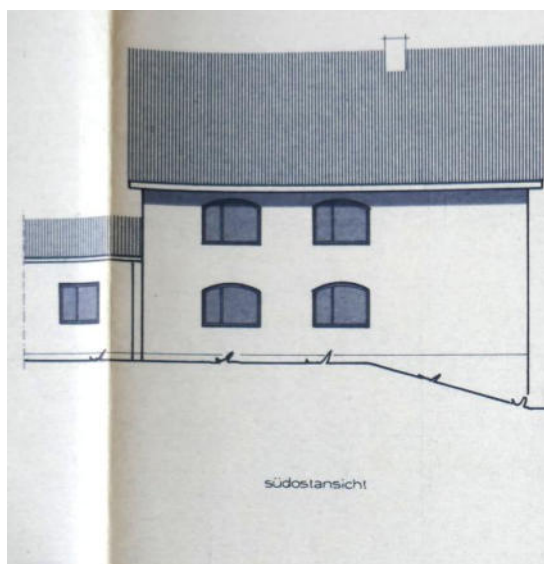
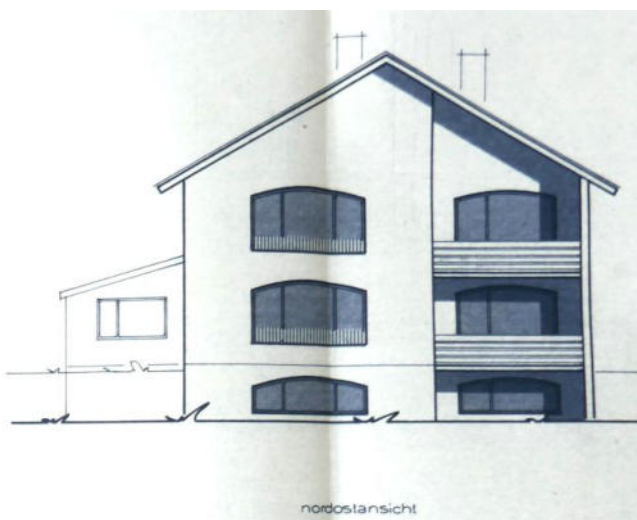
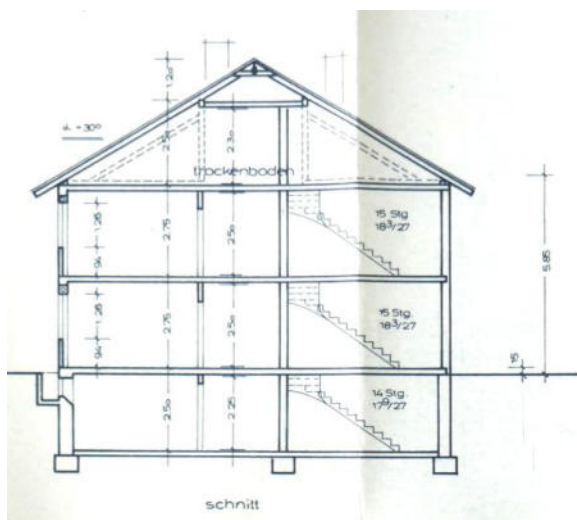
Von außen ist ersichtlich, dass der Loggiabereich im EG und OG eingehaust ist.



6.4 Grundriss 1. Obergeschoss

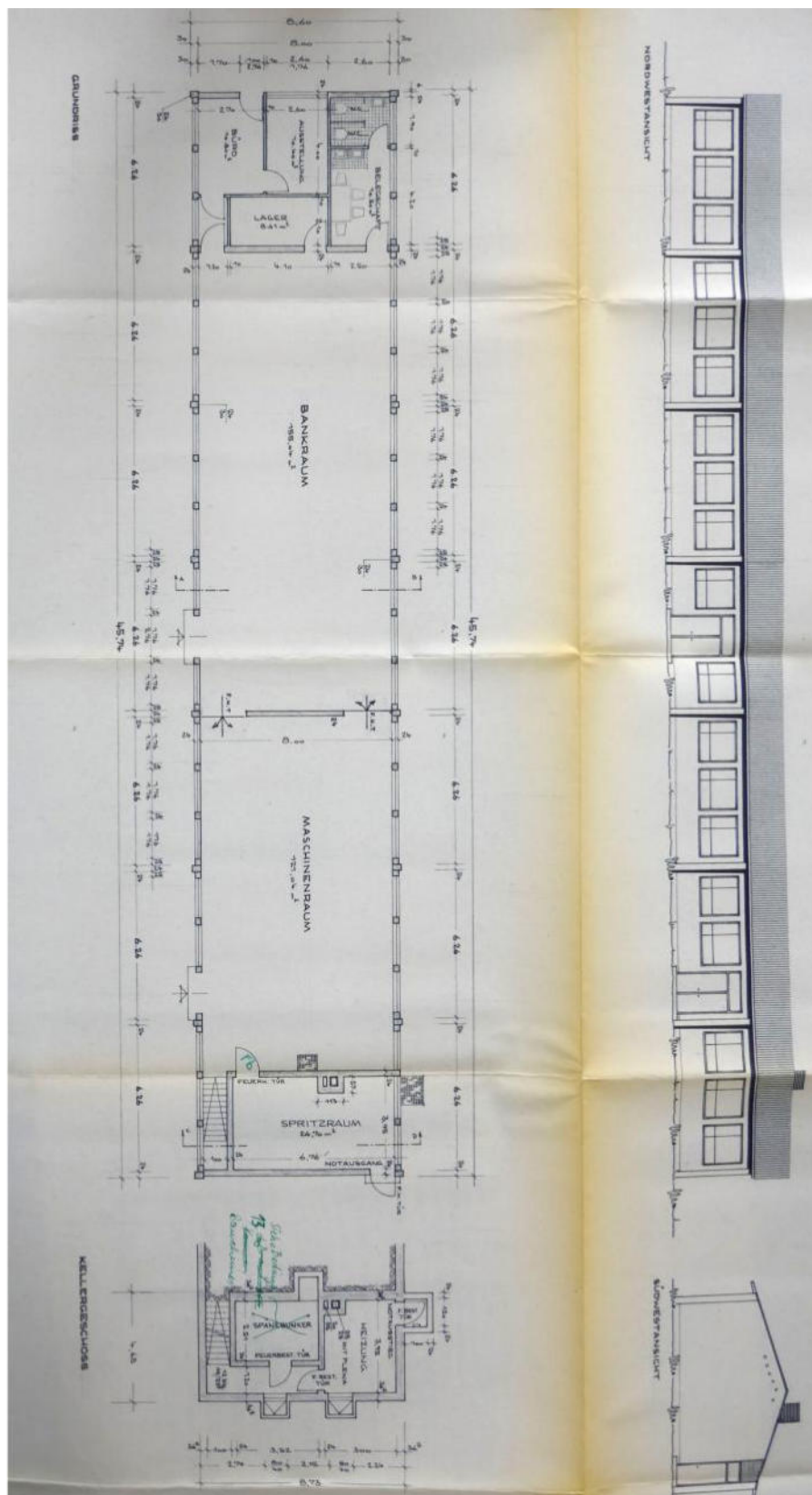


6.5 Schnitt und Ansichten Wohnhaus

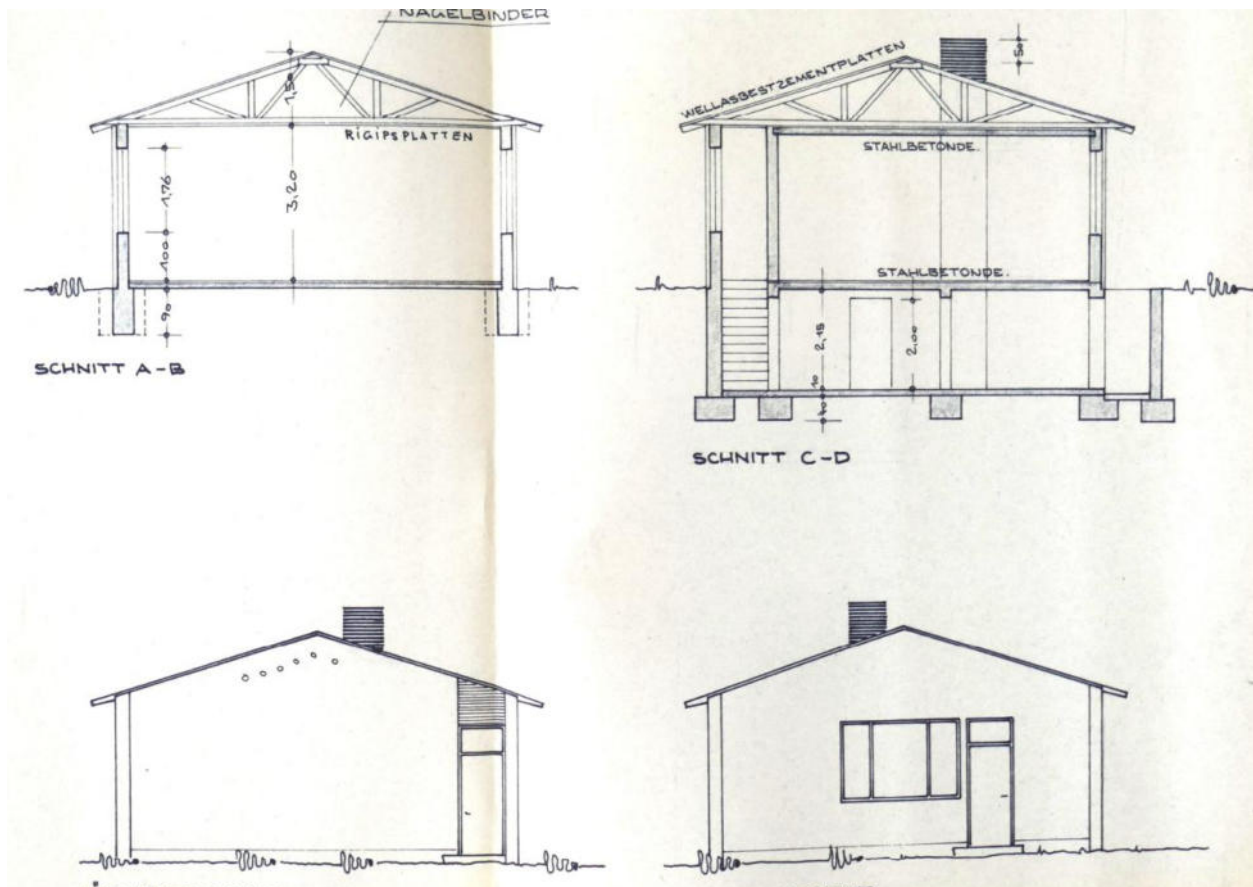


6.6 Grundriss u. Ansichten Schreinerei

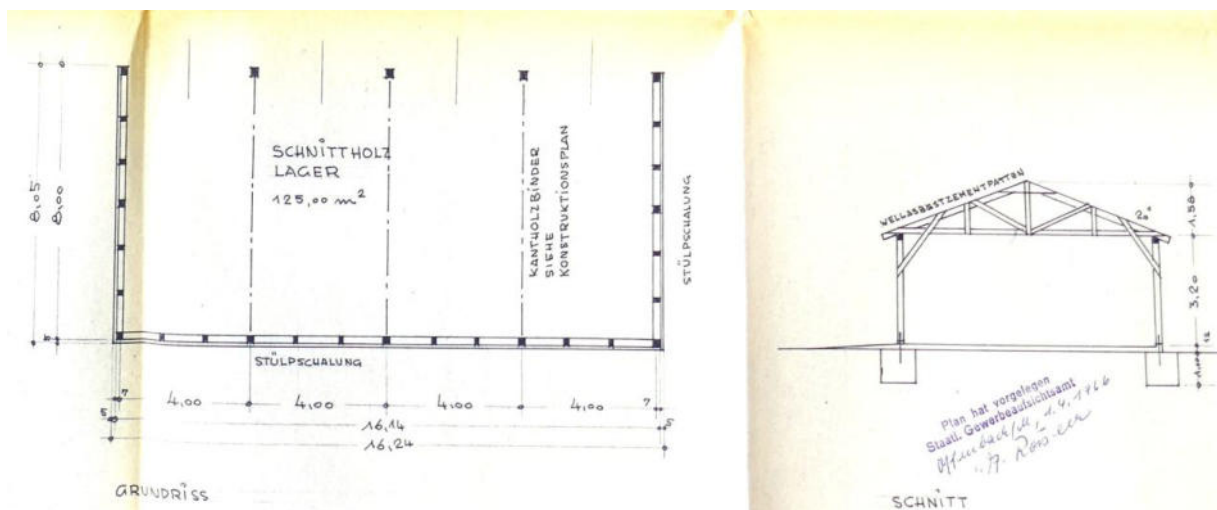
Anmerkung: Die Schreinerei wurde vor dem Wohnhaus erstellt (Bauplan von 1966). Die Länge des Gebäudes wird im Plan mit 45,74 m angegeben. In der aktuellen Liegenschaftskarte misst die Schreinerei noch eine Länge von ca. 34 m, sodass vermutet wird, dass die Schreinerei nach Erstellung des Wohnhauses verkürzt wurde. Der Ausbau und die Innenausstattung sind nicht bekannt.



6.7 Schnitte und Ansichten Schreinerei



Grundriss und Schnitt Schnittholzlager auf Flurstück 67/1 (Nutzungsrecht)



6.8 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) in Anlehnung nach DIN 277

Nachfolgende Darstellung der Nutzfläche ohne das Schnittholzlager auf dem Nachbarflurstück, für das ein Nutzungsrecht vorliegt. In der Wertermittlung wird das Nutzungsrecht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Geschoss Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge	Breite	Bereich	Bereich a (m ²)
ZFH/Wohnhaus			(m)	(m)		
KG	+	1	12,04	12,04	144,96	
KG	+	1	-1,50	3,26	-4,89	140,07
EG	+	1	12,04	12,04	144,96	144,96
OG	+	1	12,04	12,04	144,96	144,96
DG	+	1	12,04	12,04	144,96	
DG	+	1	-1,50	3,26	-4,89	140,07
Summe BGF						570
Schreinerei, ca.						
KG		1	11,99	6,70	80,33	
EG	+	1	33,80	8,60	290,68	
EG	+	1	8,25	3,50	28,88	
Summe BGF					399,89	400

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Grundfläche ohne Kellergeschoss

$$570 \text{ m}^2 + 400 \text{ m}^2 - 140,07 \text{ m}^2 - 80,33 \text{ m}^2 = \text{rd. } 750 \text{ m}^2$$

$$\text{WGFZ} = 750 \text{ m}^2 / 1499 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,5$$

6.9 Berechnung der Wohn-/Nutzflächen

Die Flächen wurden auf der Grundlage der recherchierten Planunterlagen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Angegeben werden die Flächen wie sie in den Grundrissen dargestellt sind bzw. rechnerisch ermittelt werden konnten. Da der Mietwert auf der Grundlage nutzwertabhängiger pauschaler Mieten (objektbezogen pauschaler Mietwert) bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohn-/Nutzfläche und ersetzt kein Wohn- oder Nutzflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohn-/Nutzfläche und Aufteilung in den Gebäuden kann abweichen.

Bezeichnung	Flächen- faktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohn-/ Nutz- fläche
		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)
Schreinerei					
Erd- und Kellergeschoss					
KG	1,00	11,99	6,70	80,33	
EG	1,00	33,80	8,60	290,68	
EG	1,00	8,25	3,50	28,88	
gesamt BGF				399,89	399,89
abzgl. Konstruktions- fläche ca.	20%				79,98
Nutzfläche ges. ca.					320
Wohnhaus					
Erdgeschoss					
Diele	0,97			14,61	14,17
Bad	0,97			6,44	6,25
Eltern	0,97			15,60	15,13
Kind	0,97			9,91	9,61
Wohnzimmer	0,97			29,82	28,93
Esszimmer	0,97			13,49	13,09
Küche	0,97			9,56	9,27
Garderobe	0,97			3,36	3,26
Loggia	0,5			6,86	3,43
EG gesamt					103
Obergeschoss					
grundrissgleich					103
Dachgeschoss*	0,59				61
Wohnfläche ges. ca.					267
Nutzfläche Kellerräume					66
Heizungsraum u. Flur					26

*Umrechnungskoeffizient Dachgeschoss gem. Wertermittlungsliteratur Sprengnetter Marktdaten, Band 3, Seite 3.11/5

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Südwest von der
Siemensstraße



Foto 2

Rückansicht Nordost mit
Garten

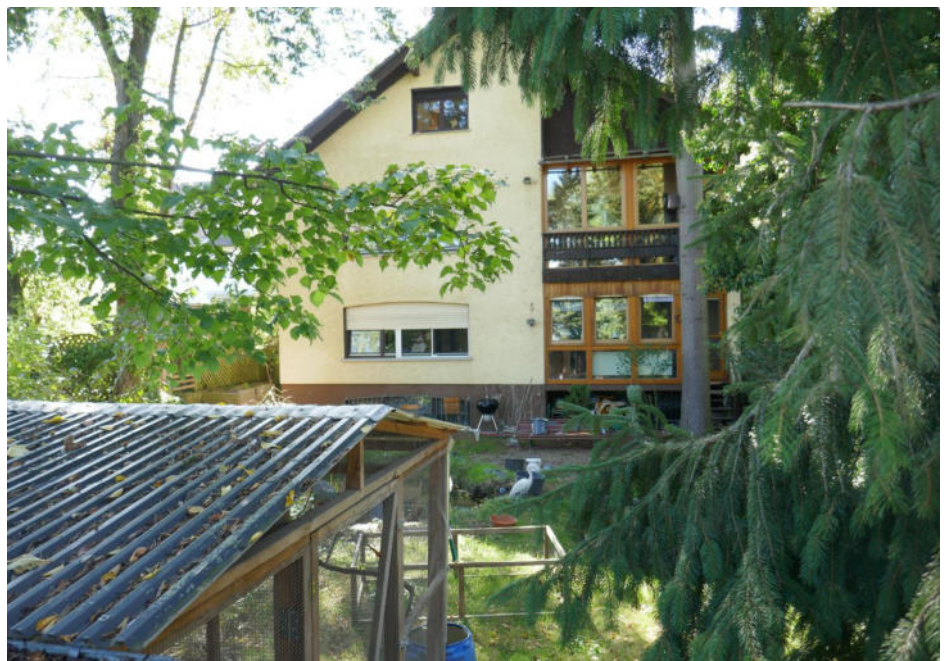


Foto 3

Rückansicht Nordost



Foto 4

Ansicht Gartenhütte und Voliere



Anschläge: 70 Tsd.