

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 26.06.2026
Az.: GG 007/2026

GUTACHTEN **GG 007/2026**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach §74a ZVG
für das mit einer

**Wohnanlage, bestehend aus 5 aneinander gebauten Wohnhäusern,
bebaute Grundstück in 63699 Kefenrod / Hitzkirchen, Hauptstraße 24**



Ausfertigung Nr. 1 PDF

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Der **Verkehrswert der Wohnanlage als Gesamtgrundstück**
wird zum Wertermittlungstichtag
12.06.2026 ermittelt mit rund
575.000,00 €

Der **Verkehrswert der Einzelflurstücke** wird zum
Wertermittlungstichtag 12.06.2026 ermittelt mit rund
für das Flurstück Flur 1 Nr. 147/1: **109.000,00 €**
für das Flurstück Flur 1 Nr. 147/2: **496.000,00 €**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzbeschreibung des Objekts	5
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	10
3.5.3	Bauordnungsrecht	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
4.2.1	Grundlagen für die Beschreibung	12
4.2.2	Gebäude allgemein	12
4.2.3	Gebäude ergänzend	14
4.2.3.1	Haus A	14
4.2.3.2	Haus B	14
4.2.3.3	Haus C + D	15
4.2.3.4	Haus E	15
4.2.4	Außenanlagen	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts	17
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	17
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A – Flur 1 Nr. 147/1	18
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
5.2.2	Bodenwertermittlung	19
5.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
5.2.4	Sachwertermittlung	21
5.2.4.1	Sachwertberechnung	21

5.2.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
5.2.5	Ertragswertermittlung	27
5.2.5.1	Ertragswertberechnung	27
5.2.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	28
5.2.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	29
5.2.7	Wert des Teilgrundstücks A – Flur 1 Nr. 147/1	29
5.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B-E – Flur 1 Nr.147/2	30
5.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
5.3.2	Bodenwertermittlung	30
5.3.3	Ertragswertermittlung	32
5.3.3.1	Ertragswertberechnung	32
5.3.3.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	33
5.3.4	Wert des Teilgrundstücks B-E	35
5.4	Verkehrswert	36
5.5	Fragen des Gerichts	37
6	Schlussbemerkungen	38
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
7.3	Verwendete fachspezifische Software	39
8	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Hauptstraße 24 + 24 A 63699 Kefenrod / Hitzkirchen
Gemarkung:	Hitzkirchen Flur 1Nr. 147/1 und 147/2
Bebauung:	<u>Gesamtgrundstück</u> ehemalige landwirtschaftliche Hofreite mit 5 aneinander gereihten Baukörpern ca. 1967-1993 sukzessiv in insgesamt 9 Wohnungen mit 2 Garagen umgebaut ab 2010 modernisiert, verbleibender Modernisierungstau 6 Wohnungen leerstehend, 2 Wohnungen gekündigt, 1 Wohnung eigengenutzt <u>Flur 1 Nr. 147/1</u> Separates Flurstück, separat verwertbar (mit Einschränkungen) Einfamilienhaus, einseitig angebaut, allseitig Grenzbebauung nicht unterkellert / EG / OG / nicht ausgebautes Dachgeschoss <u>Flur 1 Nr. 147/2</u> ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude, umgebaut zu insgesamt 8 Wohnungen und 2 Garagen. <u>Haus B</u> beidseitig angebautes Einfamilienhaus (Wo 2) EG / OG / nicht ausgebautes DG <u>Haus C+D</u> angebautes 6-Familienhaus KG / EG / OG (Wohnungen 3-8) <u>Haus E</u> nicht ausgebautes EG / OG / ausgebautes DG (Wo 9) 2 Garagen im EG
Baujahr:	Flur 1 Nr. 147/1: fiktives Baujahr: 1974 Flur 1 Nr. 147/2: fiktives gewichtetes Baujahr: 1962
Ausstattungsstandard:	2,4 (geschätzt)
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Besichtigung nach äußerem Anschein
Bodenrichtwert:	30 €/m² zum Stichtag 1.1.2026
Wertermittlungsstichtag:	12.6.2026
Verkehrswert:	bei separater Verwertung beider Flurstücke: Flur 1 Nr. 147/1: 109.000,00 € in Worten: Einhundertneuntausend Euro Flur 1 Nr. 147/2: 496.000,00 € in Worten: Vierhundertsechsunneunzigtausend Euro bei einer Gesamtverwertung: Flur 1 Nr. 147/ und 147/2: 575.000,00 € in Worten: Fünfhundertfünfundsiebzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, bebaut mit einer Wohnanlage, bestehend aus 5 aneinander gebauten Wohnhäusern
Objektadresse:	Hauptstraße 24 + 24 A 63699 Kefenrod / Hitzkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hitzkirchen, Blatt 701, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Hitzkirchen, Blatt 701, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Hitzkirchen, Flur 1, Flurstück 147/1, Fläche 116 m ² ; Gemarkung Hitzkirchen, Flur 1, Flurstück 147/2, Fläche 885 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 23.03.2026, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	12.06.2026 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	12.06.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Der Eigentümer hatte den 1. Besichtigungstermin kurzfristig abgesagt, beim 2. Besichtigungstermin war er nicht anwesend. Die Besichtigung konnte daher nur von der Straße erfolgen. Die Bewertung erfolgt daher nach äußerem Anschein.
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Sachverständige, • die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker • die Vertreterin der Gläubigerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Liegenschaftskarte M=1:1000 vom 29.01.2026 • unbeglaubigter Grundbuchauszug (Aufschrift, Bestandsverzeichnis, Abteilung II) vom 26.03.2026 • Baulastenauskunft vom 09.02.2026 • Beweisbeschluss Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap) • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) • Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen • Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss) • Bebauungsplan (Gemeinde Kefenrod)

- Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von
- Durch die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:
- Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
 - Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen
 - Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks).

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Kefenrod (ca. 2927 Einwohner); Ortsteil Hitzkirchen (ca. 493 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hanau, Frankfurt (ca. 55 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 110 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 276 (ca. 7 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Wächtersbach A66 (ca. 17 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wächtersbach (ca. 15 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt (ca. 75 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsmitte; Die Entfernung zum Gemeindezentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs teilweise in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; Kindergarten in unmittelbarer Nähe öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 3 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch gegenüberliegende Kirche)
Topografie:	leicht hängig; im Straßenverlauf von Norden nach Süden ansteigend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
ca. 21 m;

mittlere Tiefe:
ca. 35 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1001,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

- Kanalanschluss
- Wasser
- Strom
- Telefon

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung der Gebäude

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutach-
tenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenom-
men.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten-
frei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Aufschrift, Bestandsverzeichnis, Abteilung II) vom 26.03.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hitzkirchen, Blatt 701, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 09.02.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
---------------------------------	--

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit 5 aneinandergereihten Wohnhäusern (umgebaute ehemalige landwirtschaftliche Hofreite) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze und 2 Garagenplätze.

Das Objekt ist teilweise leerstehend und teilweise eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. 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.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.2.1 Grundlagen für die Beschreibung

Außenbesichtigung

Bauunterlagen (für Haus B nur Hofansicht vorhanden) – siehe Aufstellung

schriftliche Angaben der Eigentümerin

Angaben und Fotos aus Exposé (immowelt.de)

4.2.2 Gebäude allgemein

ehemalige landwirtschaftliche Hofreite mit 5 aneinander gereihten Baukörpern

ca. 1967 – 1993 sukzessive in insgesamt 9 Wohneinheiten mit 2 Garagen umgebaut

ab ca. 2010 teilmodernisiert, verbleibender Modernisierungsstau

6 Wohnungen leerstehend, 2 Wohnungen gekündigt, 1 Wohnung eigen genutzt

Konstruktion

Wände Mauerwerksbauten (Außenwände ca. 24 – 30 cm stark), vereinzelt Fachwerk
Erdgeschosse Haus C + E und Unterkellerungen und aus Bruchsteinmauerwerk

Decken Massivdecken bzw. Holzbalkendecken

Dächer größtenteils ca. 38 Grad geneigte Satteldächer
Haus E mit Walmdgaube

Fassade

Wand modernisierungsbedürftige Putz- bzw. Klinkerfassade
stellenweise Auf-Putz-Installation bzw. unsaubere Detailausführung
Nachbarseiten Haus C – E unverputzt bzw. nicht einsehbar

Fenster ca. 50% Kunststoff mit Isolierglas neueren Datums
ca. 40% Holz bzw. Kunststoff mit Isolierglas aus ca. 1970er – 1990er Jahren
ca. 10% Glasbausteine bzw. einfache Holzfenster

	Außenfensterbänke größtenteils aus Blech teilweise Kunststoff-Rollläden
Haustüren	größtenteils aus Kunststoff neueren Datums, mehrfach mit Isolierglasausschnitten in Haus D aus Holz (ca. 1980er Jahre) mit leichtem Kunststoff-Vordach
Nebentüren	soweit einsehbar, einfache Stahltüren
Garagentore	einfache Stahl-Schwingtore
Dach	Betondachsteine, Entwässerung aus Zinkblech, Kaminköpfe verschiefert obere Geschossdecken bzw. Dachflächen vermutlich gedämmt

Raumhöhen

größtenteils übliche
Drempelhöhe ca. 0,80 m – 1,00 m

Barrierefreiheit

größtenteils nicht gegeben
nur Wo 1, Wo 2, Wo 3 und Wo 6 ebenerdig erreichbar

Technik

allgemein	Rohinstallation und Ausstattung vermutlich gemäß den jeweiligen Ausbaujahren nach Wohnungen getrennte Heizungs- und Wasserzähler
Heizung	vermutlich vier Öl-Zentralheizungen jeweils eigene für Haus A und B, zwei Anlagen für Häuser C bis E Baujahr 1 x 1990, 2 x 2008, 1 x unbekannt Öltanks in Keller- bzw. Nebenräumen 4 Aufdach-Solarmodule auf Haus C und D
Sanitär	Es ist unklar, inwieweit noch Bleileitungen verbaut sind (Austauschpflicht seit 2026)
Elektro	Zuleitungen über Dachständer

Energieeffizienz

Energieausweise lagen nicht vor.
Baujahr und Bauweise lassen auf unterdurchschnittliche Energieeffizienz schließen.

Sonstiges

Baujahresgemäß ist mit Feuchteschäden an erdberührenden Wänden zu rechnen.

4.2.3 Gebäude ergänzend

4.2.3.1 Haus A

einseitig angebautes Einfamilienhaus (Wo 1) auf abgetrenntem Grundstück
Erschließung und zugeordnete Dachterrasse auf Hauptgrundstück
nicht unterkellert / EG / OG / nicht ausgebautes DG

ca. 1950	ursprünglich eingeschossiges Nebengebäude
ca. 1969	Aufstockung OG und DG, Anbau Treppenhaus
ca. 1983	Ausbau EG

Fassade

Wand	Feuchteschaden an Anschluss Dach Backhaus
Dach	straßenseitige Dachrinne stark verschmutzt (Verstopfungsgefahr)

Besondere Bauteile

Überdachung Vorplatz	ca. 15 m ² aufgeständerte Holzkonstruktion mit Kunststoff-Stegplatten schadhaft, provisorisch abgestützt
----------------------	--

Dachterrasse	ca. 12 m ² abgeteilter Bereich auf Dachterrasse Haus B
--------------	---

Innenausstattung

EG / OG	vermutlich modernisiert in zwei Wohneinheiten teilbar (Rohinstallation für Küche auch im OG vorhanden) zusätzlicher Kamin im EG, Funktionalität und Zulassung unklar
DG	Dachboden

4.2.3.2 Haus B

beidseitig angebautes Einfamilienhaus (Wo 2)
EG / OG / nicht ausgebautes DG

ca. 1900	ursprüngliches Fachwerk-Wohnhaus
ca. 1960	Vorbau mit Dachterrasse
ca. 1989	Terrassenüberdachung

Besondere Bauteile

Dachterrasse	ca. 32 m ² , davon ca. 12 m ² zu Haus A Betonplatte, vermutlich mit Fliesenbelag, Stirnseite verschiefert Kunststoff-Zaun als Geländer Überdachung aus aufgeständerter, leichter Holzkonstruktion mit Kunststoffplatten
--------------	--

Innenausstattung

KG	Zugang aus Wohnung und in Garten Kellerräume, Öllager, Werkraum, Brennholzlager, Wasseranschluss
EG / OG	vermutlich modernisiert 4 Zimmer, Küche, Bad
EG	unzureichend Belichtung und Belüftung, da größtenteils Glasbausteine baurechtlich vermutlich nicht als Wohnraum zulässig zusätzlicher Kamin mit Holzbefuerung, Funktionalität und Zulassung unklar
DG	Dachboden

4.2.3.3 Haus C + D

angebautes 6-Familienhaus
KG / EG / OG / ausgebautes DG

ca. 1900	ursprünglich Wirtschaftsgebäude (Stall / Scheune)
ca. 1966	Wiederaufbau OG und DG nach Brandschaden
ca. 1973	Haus C - Ausbau EG und OG (Wo 3 + Wo 4)
ca. 1985	Haus C - Ausbau DG (Wo 5), Einbau Treppenhaus
ca. 1990	Haus D - Ausbau EG (Wo 6)
ca. 1993	Haus D - Ausbau OG und DG (Wo 7 + Wo 8)

Besondere Bauteile

Balkon	ca. 33 m ² auskragende Betonplatte auf gefliesten Betonpfosten baujahresgemäß vermutlich ohne thermische Trennung Belag und Geländer vergleichbar Dachterrasse Haus B Deckenunterseite mit stellenweise feuchten Nut- und Federbrettern verkleidet
Dachterrasse	ca. 8 m ² , davon baurechtlich nur ca. 2 m ² nutzbar nicht einsehbar

Innenausstattung Wohnungen

Haus C	Wo 3 (EG)	vermutlich modernisierungsbedürftig, eigener Zugang
	Wo 4 (OG)	vermutlich modernisiert, eigener Zugang
	Wo 5 (DG)	vermutlich teilmodernisiert
Haus D	Wo 6 (EG)	vermutlich modernisiert
	Wo 7 (OG)	vermutlich modernisiert
	Wo 8 (DG)	vermutlich modernisiert

Innenausstattung gemeinsam genutzte Bereiche

Treppenhaus	modernisiert, Anti-Rutsch-Fliesen
KG	Keller- und Werkräume, Wasseranschluss

4.2.3.4 Haus E

nicht ausgebautes EG / OG / ausgebautes DG

Ursprung	wie Haus C + D
ca. 1993	Ausbau OG und DG (Wo 9)

Besondere Bauteile

Balkon	ca. 6 m ² aufgeständerte Holzkonstruktion, stellenweise verwittert
--------	---

Innenausstattung

EG	Heizung, Öllager, 2 Garagen
OG / DG	vermutlich modernisierungsbedürftig

4.2.4 Außenanlagen

Hof	größtenteils mit farbigem Betonpflaster, Eingangsvorplätze gefliest ehemalige Jauchegrube vor Haus C zur Straße Pflanzbeet mit Immergrüner Hecke in Mäuerchen mit veraltetem Putz ca.6 Stellplätze möglich
Garten	soweit einsehbar Grasland mit Einzelbüschen und -Bäumen Stützmauer aus Feldsteinen zur Straße
Sonstiges	Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter unklar) werden unterstellt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Wohnanlage, bestehend aus 5 aneinander gebauten Wohnhäusern, bebaute Grundstück in 63699 Kefenrod / Hitzkirchen, Hauptstraße 24 zum Wertermittlungstichtag 12.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hitzkirchen	701	2	
Hitzkirchen	701	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hitzkirchen	1	147/1	116 m ²
Hitzkirchen	1	147/2	885 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Einfamilienhaus	116 m ²
B-E	Einfamilienhaus	885 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.001 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A – Flur 1 Nr. 147/1

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	950 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	116 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	12.06.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	30,00 €/m ²
Fläche (m ²)	950	116	× 1,470	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	44,10 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 44,10 €/m ²	
Fläche	× 116 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 5.115,60 € <u>rd. 5.120,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2026 insgesamt **5.120,00 €**.

5.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Flächenanpassung nach Immobilienmarktbericht 2025 für den Main-Kinzig- und Wetteraukreis:

950 m²=0,92; 116 m²=1,35

Umrechnungskoeffizient: 1,35/0,92=1,47

5.2.4 Sachwertermittlung

5.2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Haus A
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	680,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	262,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	185.660,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	359.066,44 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	359.066,44 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		70,15 %
• Faktor	x	0,2985
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	107.181,33 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		107.181,33 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.215,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	110.396,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.120,00 €
vorläufiger Sachwert	=	115.516,77 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	132.844,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	24.000,00 €
Sachwert	=	108.844,29 €
	rd.	109.000,00 €

5.2.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Haus A

Ermittlung des Gebäudestandards (geschätzte Standards, da nur Außenbesichtigung):

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	65,0 %	35,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Haus A

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	580,00	0,0	0,00
2	645,00	65,0	419,25
3	745,00	35,0	260,75
4	895,00	0,0	0,00
5	1.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 680,00 gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	680,00 €/m² BGF
	rd.	680,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Haus A

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachterrasse Haus B: 12 m ²	6.000,00 €
Überdachung Vorplatz 15 m ²	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	7.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (107.181,33 €)	3.215,44 €
Summe	3.215,44 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Haus A

Das fiktive Baujahr 1974 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,0	0,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1974 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 52 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1979.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Grundlage ist der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises für 2025

Durch Interpolation ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,15.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

entfällt

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.000,00 €
• Feuchtschaden Anschluss Dach Backhaus	-2.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• allgemeiner Instandhaltungs- und Modernisierungsstau	-10.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-12.000,00 €
• unklare Heizungssituation	-5.000,00 €
• Entrümpelung	-2.000,00 €
• Zugang zum Grundstück 147/1 ist nur über das Nachbargrundstück 147/2 möglich. Falls das Grundstück separat verwertet wird, ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Einvernehmen mit dem Eigentümer vorzunehmen.	-5.000,00 €
Summe	-24.000,00 €

5.2.5 Ertragswertermittlung

5.2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Haus A	1	Wohnung	145,00		5,80	841,00	10.092,00
Summe			145,00	-		841,00	10.092,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.092,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.623,92 €
jährlicher Reinertrag	= 7.468,08 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 5.120,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 81,92 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.386,16 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,001
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 125.572,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 5.120,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 130.692,11 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 130.692,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 24.000,00 €
Ertragswert	= 106.692,11 €
	rd. 107.000,00 €

5.2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Siehe Sachwertermittlung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietwertkalkulator Hessen, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 21			
Haus A			
<u>Instandhaltungskosten</u>			
145	14,40 €	2.088,00 €	
<u>Verwaltungskosten</u>			
1	367,00 €	367,00 €	
<u>Mietausfallwagnis</u>			
0,02	10.092,00 €	201,84 €	
Summe		2.656,84 €	
bezogen auf Rohertrag		0,2633	
BWK		rd. 26%	

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung

5.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **109.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **107.000,00 €**
ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,60 (b) = 0,240$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[109.000,00 € \times 0,900 + 107.000,00 € \times 0,240] \div 1,140 = \text{rd. } \underline{\underline{109.000,00 €}}$.

5.2.7 Wert des Teilgrundstücks A – Flur 1 Nr. 147/1

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2026 mit rd.

109.000,00 €

geschätzt.

5.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B-E – Flur 1 Nr.147/2

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

5.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	950 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	885 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 12.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert		0,00 €/m ²	
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	12.06.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MD (Dorfgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 30,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	950	885	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 30,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	30,00 €/m²	
Fläche	×	885 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	26.550,00 € rd. <u>26.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 12.06.2026 insgesamt **26.600,00 €**.

5.3.3 Ertragswertermittlung

5.3.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Haus B-E	2	Gesamt	114,00		5,40	615,60	7.387,20
	3		94,00		5,70	535,80	6.429,60
	4		106,00		5,40	572,40	6.868,80
	5		69,00		6,15	424,35	5.092,20
	6		77,00		6,00	462,00	5.544,00
	7		74,00		6,10	451,40	5.416,80
	8		54,00		6,75	364,50	4.374,00
	9		89,00		5,90	525,10	6.301,20
	10				2,00	40,00	80,00
	Summe			677,00	2,00		4.031,15

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	48.373,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 14.028,40 €
jährlicher Reinertrag	= 34.345,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,20 % von 26.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 851,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 33.494,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,122
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 506.499,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 26.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 533.099,29 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 533.099,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 37.500,00 €
Ertragswert	= 495.599,29 €
	rd. 496.000,00 €

5.3.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Siehe Kap. 5.2.5.2

Rohertrag

Siehe Kap. 5.2.5.2

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 21			
Haus B-E			
<u>Instandhaltungskosten</u>			
Wohnungen	677	14,40 €	9.748,80 €
Garagen	2	108,00 €	216,00 €
<u>Verwaltungskosten</u>			
Wohnungen	8	367,00 €	2.936,00 €
Garagen	2	48,00 €	96,00 €
<u>Mietausfallwagnis</u>			
	0,02	48.373,80 €	967,48 €
Summe			13.964,28 €
bezogen auf Rohertrag			0,2887
BWK			rd. 29%

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

entfällt

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Haus B-E

Das fiktives Baujahr 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begrün- dung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		5,0	0,0		

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1962 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 64 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-16.000,00 €
• Allgemeiner Modernisierungs- und Instandhaltungsstau: 8 x 2.000 €	-16.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-21.500,00 €
• Entrümpelung Wohnungen: 8 x 2.000 €	-16.000,00 €
• unklare Heizungssituation	-5.000,00 €
• Entrümpelung Hof	-500,00 €
Summe	-37.500,00 €

5.3.4 Wert des Teilgrundstücks B-E

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **496.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B-E wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2026 mit rd.

496.000,00 €

geschätzt.

5.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Jedoch lassen sich die Einzelgrundstücke (einzeln verwertbar) besser vermarkten als die aus beiden Grundstücken bestehende Gesamtanlage Ensembleabschlag).

Daher wird für den Verkehrswert der Gesamtanlage ein Abschlag von 5% auf die Summe der Einzelwerte angesetzt.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Einfamilienhaus	116,00 m ²	109.000,00 €
B-E	Einfamilienhaus	885,00 m ²	496.000,00 €
Summe		1.001,00 m ²	605.000,00 €

Ensembleabschlag für die Gesamtanlage: 605.000,00 € x 0,95 = 575.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einer Wohnanlage, bestehend aus 5 aneinander gebauten Wohnhäusern, bebaute Grundstück in 63699 Kefenrod / Hitzkirchen, Hauptstraße 24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hitzkirchen	701	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hitzkirchen	1	147/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hitzkirchen	701	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hitzkirchen	1	147/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2026 mit rd.

575.000,00 €

in Worten: fünfhundertfünfsiebzigtausend Euro

geschätzt.

5.5 Fragen des Gerichts

Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

*Laut Aussage der Eigentümerin: 6 Wohnungen leerstehend, 2 Wohnungen gekündigt,
1 Wohnung eigengenutzt*

Verwalterin oder Verwalter vorhanden?

trifft nicht zu, da kein Wohnungs-/Teileigentum

Gewerbebetrieb?

nein, Wohnnutzung

Maschinen oder Betriebseinrichtungen?

nein, Wohnnutzung

Verdacht auf Hausschwamm?

Keine Aussage, da Bewertung nach äußerem Anschein

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorhanden?

Nicht bekannt.

Energieausweis?

nicht bekannt

Altlasten?

Nicht bekannt

6 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dieses Gutachten wurde für das Amtsgericht Büdingen zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 26. Juni 2026

H.-Joachim Jung, Dipl. Ing.
Sachverständiger
Grundstücks- und Gebäudebewertung
Bauschäden
63688 Gedern / Ober-Seemen
Tel. 06945 / 983717

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 G.des WPGEg vom 12.8.2025 (BGBl. 2025, Nr. 189)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch den Artikel des Gesetzes vom 17. Juli 2025(BGBl. 2025 I Nr. 163)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 163)

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch i. d. F der Fassung der Bekanntmachung vom
21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 3 des
Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024, Nr. 212)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung,
in der Fassung vom 18. Juli 2007

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025
- [6] Mietkalkulator Hessen

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 04.06.2026) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 7: Berechnung Bruttogrundfläche