



72

Matthias Conrad  
Immobilienwerte GmbH

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und  
Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S)  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger (TAS®) für Grundstücks-  
bewertung, Mieten und Pachten · Z9908-01

Amtsgericht Hanau  
Nussallee 17  
63450 Hanau

DATUM:

08.09.2025

AKTENZEICHEN:

42 K 35/25



Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
durch DEKRA Certification  
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband  
Deutscher Grundstückssach-  
verständiger



Sachverständige  
Mitglied im Landesverband Hessen  
öffentlich best. u. u. i. d. R. g.  
qual. ber. u. i. d. R. g.



Deutsche Vereinigung für Erbrecht  
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:

Büro Schlüchtern  
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

TEL.: +49 6664 91868-3

FAX: +49 6664 91868-4

E-MAIL:

matthias.conrad@web.de

INTERNET:

www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:

Büro Frankfurt  
DEKRA Automobil GmbH  
Borsigallee 24b  
60388 Frankfurt am Main

BANKVERBINDUNG:

KSK Gelnhausen

BIC HELADEF1GEL

IBAN DE07 5075 0094 0000  
0727 46

USt-Id.Nr.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau  
HRB 94207

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 61130 Nidderau, Kirchgasse 15 (im Grundbuch Kirchstraße 15)



**Baujahr:**  
**Bauart:**  
**Heizung:**  
**Wohnfläche:**  
**Fenster:**  
**Denkmalschutz:**

ca.1890 (sachverständig geschätzt)  
Massiv/Fachwerk  
ein Einzelofen im EG  
ca. 104 m<sup>2</sup>  
Holzfenster  
Teil einer Gesamtanlage

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
08.09.2025 ermittelt mit rd.

**178.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
3.2.4.1	Wohnung .....	12
3.3	Außenanlagen.....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung .....	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15



4.4	Sachwertermittlung .....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
4.4.2	Sachwertberechnung.....	17
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	18
4.5	Ertragswertermittlung .....	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	28
4.5.2	Ertragswertberechnung .....	29
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	30
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	31
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	31
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	31
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	31
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	32
4.6.5	Verkehrswert .....	33
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>36</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	36
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>37</b>



---

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Kirchgasse 15 ( <u>im Grundbuch Kirchstraße 15</u> ) 61130 Nidderau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nidderau, Blatt 3178, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ostheim, Flur 21, Flurstück 552/362, Fläche 134 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau  Auftrag vom 30.07.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	08.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	08.09.2025



#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Sachverständige (kurz: "SV") ist vom o.g. Auftraggeber (Kurz: "AG") bestellt worden, um den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu dem angegebenen Stichtag (s.o.) zu ermitteln.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielweise Industriemüll o.ä., Fremddablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontamination durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Hinweis 1: Zum Nachbargrundstück (Flurstück 367/1) ist eine Fensteröffnung nicht aus Glasbausteinen auf der Grundstücksgrenze. Aus sachverständiger Sicht muss dieser bauliche Zustand von einem Sonderfachmann geprüft werden.

Hinweis 2: Das Gebäude steht gemäß augenscheinlicher Betrachtung der Flurkarte nicht direkt auf der Grundstücksgrenze, sondern einige Zentimeter in das zu bewertende Grundstück hinein. Vor einer finanziellen Disposition sollte dies durch einen Sonderfachmann geprüft werden.

Hinweis 3: Nach Auskunft der Eigentümerin war ein Wasserschaden im Bad im Obergeschoss, der behoben wurde. Der Raum im OG ist fertig gestellt und wird als Abstellraum genutzt, das Gäste-WC im Erdgeschoss befindet sich noch in der Bauphase.

Hinweis 4: Vor einer finanziellen Disposition sollten o.g. Punkte überprüft werden.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten (soweit existent) vorhanden sein.

Die Wohn- und Nutzräume waren mit Gebrauchsgegenständen ausgestattet bzw. möbliert. Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden nach den vor Ort stichprobenhaft vorliegenden Unterlagen (soweit existent) übernommen bzw. überschlägig ermittelt.



Eine Überprüfung der Einhaltung der öffentlich – rechtlichen Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltendes Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.



---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Nidderau (ca. 20.100 Einwohner); Ortsteil Ostheim (ca. 4.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 1

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 5,7 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 14 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 134,00 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> Eckgrundstück
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege einseitig vorhanden



---

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nidderau, Blatt 3178, 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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.05.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 08.09.2025 ist das Bewertungsobjekt als denkmalschutzwürdig einzustufen (Teil einer Geamtanlage – siehe Anlagen).

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
---------------------------------------	---





### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 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.

### 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 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.) wurde nicht geprüft; 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; nicht unterkellert
Baujahr:	1880 gemäß sachverständiger Schätzung
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachung; Sockel verputzt



### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massiv im EG; OG Fachwerk (Nadelholz)
Umfassungswände:	Massiv und Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton);  Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial)

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Einzelofen im Erdgeschoss
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro) zusätzlich Brauchwassererwärmung durch Solarthermie



### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Binderfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit überwiegend Isolierverglasung, tlw. auch Einfachverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden
besondere Einrichtungen:	Wasserentkalkungsanlage

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Einfriedung (Zaun)



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 61130 Nidderau, Kirchgasse 15 zum Wertermittlungstichtag 08.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nidderau	3178	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ostheim	21	552/362	134 m <sup>2</sup>

### 4.2 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 21), 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 21) 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 21) 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 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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 21) 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 21). 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.



### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **200,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	200 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	134 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.09.2025	× 1,034	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	Eckgrundstück	× 0,970	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 200,60 €/m <sup>2</sup>			
Fläche (m <sup>2</sup> )	200	134	× 1,063	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	<b>= 213,23 €/m<sup>2</sup></b>			



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 213,23 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 134 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 28.572,82 € <u>rd. 28.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.09.2025 insgesamt **28.600,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für den Main-Kinzig-Kreises in der Lage wurde mit ca. 2% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit durchschnittlich und die Bodenwertsteigerung mit ca.2% sachverständig eingeschätzt.

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,03**

##### E2

Bei Eckgrundstücken muss in der Regel Eigentümer mehr Reinigungsarbeiten in Form von Kehren und Schneeschieben durchführen. Der Markt reagiert auf Eckgrundstücken mit Abschlägen zwischen 2% und 5%. Sachverständig frei geschätzt erfolgt ein Abschlag von 3%.

##### E3

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	134,00	1,35
Vergleichsobjekt	200,00	1,27

**Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,06**



## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).





## 4.4.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	572,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	260,89 m²
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	149.229,08 €
<b>Baupreisindex (BPI) 08.09.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	281.446,04 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	281.446,04 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		64 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre
• prozentual		45,31 %
• Faktor	x	0,5469
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	153.922,84 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	2.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	155.922,84 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>155.922,84 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>6.236,91 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>162.159,75 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>28.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>190.759,75 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,33</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>253.710,47 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>74.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>179.710,47 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>180.000,00 €</b>



#### 4.4.3 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.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

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 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	37,5 %	53,5 %	9,0 %	0,0 %	0,0 %



### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
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
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Einfamilienhaus**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	620,00	37,5	232,50
2	690,00	53,5	369,15
3	790,00	9,0	71,10
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 672,75 gewogener Standard = 1,8			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 672,75 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter  
 Fachwerkhäuser (Nadelholz) 0,850

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 571,84 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 572,00 €/m<sup>2</sup> 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 Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Holzofen	500,00 €
Wasserentkalkungsanlage	1.500,00 €
Summe	2.000,00 €

### 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.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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

Der Wert der Außenanlagen wird je nach Baualter als Einzelaufstellung oder als prozentualer Wert gemäß Literatur Kleiber/Simon/Sprengnetter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben.

Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. wurde pauschal mit 4% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (155.922,84 €)	6.236,91 €
Summe	6.236,91 €



### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,8 beträgt demnach rd. 64 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gemäß sachverständiger Schätzung 1880 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 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	2,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	1,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		5,0	8,0	

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1880 = 145$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $64 \text{ Jahre} - 145 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1996.



### **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**

Der Immobilienmarktbericht des Immobilienmarktes Main-Kinzig-Kreis von 2025 hat den Sachwertfaktor mit 1,30 abgeleitet. Der regionalisierte Sachwertfaktor von Sprengnetter wurde mit 1,33 (95%-Konfidenzintervall: 1,29 – 1,34) abgeleitet. Der Sachwertfaktor wurde sachverständig gewürdigt und mit 1,33 bestimmt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilweise modernisierungsbedürftiges Wohnhaus. Für diese Objektart bzw. – Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtimmobilien ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

In der Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst unter der Annahme ermittelt, dass das Bewertungsobjekt bereits vollständig fertig gestellt bzw. modernisiert ist.

Aus diesem Wert wird für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzerzuschlag GEZ (z.B. abgeleitet auf der Grundlage des Verhältnisses "Ersterwerberpreise : Zweiterwerberpreise" angebracht. Von dem so ermittelten "Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag für das fertig gestellte Objekt" werden dann die gesamten Investitionskosten (modellkonform ermittelt in dem System, in dem auch die Herstellungskosten dieser vor der Investition betroffenen Bauteile im Sachwertverfahren ermittelt werden) sowie ggf. "sonstige investitionsbezogene Werteeinflüsse" (z.B. Ertragsminderungen während der Bauzeit) in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der "Wert des fertig gestellten Objektes vor der Investition.

### **Anmerkung:**

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Der Unterzeichner als Bewertungs-Sachverständiger (nicht als Bauschaden-Gutachter) ist im Rahmen dieser Beauftragung nicht in der Lage eine verifizierbare Bauschadens-Analyse abzugeben.





§ 73 (1) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung ab dem 01. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 und § 72 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 01. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen.

§ 47 (1) Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegenden dachentsprechend gedämmt ist.

§ 48 GEG "Soweit bei beheizten und gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne der Anlage 7 erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, so sind die Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) der Anlage 7 GEG nicht überschreiten. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen. Bauteilgruppen sind: 1. Außenwände (inkl. Erneuerung des Außenputzes, Anbringen von Bekleidungen, Dämmung etc.), 2. Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster etc. (Ersatz, erstmaliger Einbau), 3. Dachflächen sowie Decken und Wände gegen unbeheizten Dachraum (Ersatz, Neubau einer Dachbedeckung, Einbau von Dämmung auf der kalten Seite, Ersatz einer wasserdichten Abdichtung durch eine neue Schicht gleicher Funktion), 4. Wände und Decken (nach unten) gegen Erdreich, unbeheizte Räume, oder Außenluft.

Wegen des Verbots, Objekte in einer Denkmalschutzzone abzureißen, ist das Gebäude instand zu setzen bzw. instand zu halten. **(Inwieweit das Instandsetzungsgebot/Instandhaltungsgebot die Grenze der Sozialbindung übersteigt, wurde hier nicht näher untersucht, da auftragsgemäß der „Denkmalgeprägte Verkehrswert“) zu ermitteln ist.)** Zwar wird man auch ohne Unterschutzstellung eine dem Erscheinungsbild des Bürogebäudes abträgliche Instandsetzung/-haltung zu vermeiden suchen, jedoch gehen die durch die Unterschutzstellung bedingten Gebote und Verbote i.d.R. weiter. Insbesondere dürfen keine artfremden Materialien – beispielsweise zur Erhaltung der Fassade – verbaut werden. Auch müssen alle Änderungen mit den Denkmalschutzbehörden vorweg abgestimmt werden. Diese faktischen Einschränkungen erhöhen die **Bewirtschaftungskosten** bzw. die Kosten für die Beseitigung eventueller **Baumängel und Bauschäden**.

Im Ertragswert- und Sachwertverfahren werden die denkmalgeprägten Wertminderungen durch **Schadenbeseitigungskosten** – soweit vorhanden – als **besonderer wertbeeinflussender Umstand angesetzt**. Die **erhöhten Bewirtschaftungskosten** werden im Ertrags- und im Sachwertverfahren sind sie bei den besonderen wertbeeinflussenden Umständen in Form **von kapitalisierten Bewirtschaftungsmehrkosten** berücksichtigt.

Durch den **Denkmalschutz** werden Bewirtschaftungsmehrkosten bewirkt, die im Ertragswertverfahren zusätzlich zwischen 2% bis 5% des Rohertrags in der Literatur und den Gutachterausschüssen geschätzt werden. Wegen der Forderung des Denkmalschutzes zur material gerechten Erhaltung wird der Ansatz in freier Schätzung um ca. 2% des Rohertrags auf die fiktive Restnutzungsdauer kapitalisiert.



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-6.000,00 €
• Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Schuppen pauschal	-1.000,00 €	
• Beseitigung der Putzschäden im Außenbereich pauschal	-5.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-65.200,00 €
• Einfamilienhaus	-65.200,00 €	
Weitere Besonderheiten		-2.500,00 €
• Mehraufwendungen für den Denkmalschutz (Teil einer Geamtanlage)	-4.850,00 €	
• sachverständig frei geschätzter Wert der PV-Anlage	2.350,00 €	
Summe		-74.000,00 €



### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

#### Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,00 Modernisierungspunkten)		822,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	104,04 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	85.520,88 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	85.520,88 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	85.520,88 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	85.520,88 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.118,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	104,04 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	324.396,72 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,26
Erstnutzungsfaktor		1,25

#### Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 253.710,47 €	x	0,26	x (1,25 – 1)	= 16.491,18 €

#### Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		91,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	104,04 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	8,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	3.787,06 €

#### Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	85.520,88 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	16.491,18 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	3.787,06 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	–65.242,64 €
<b>rd.</b>		<b>–65.200,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$ ; mit  $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,762$



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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



#### 4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	104,04		10,00	1.040,40	12.484,80
Summe			104,04	-		1.040,40	12.484,80

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>12.484,80 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>3.121,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>9.363,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,00 % von 28.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>572,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>8.791,60 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>24,999</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>219.781,21 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>28.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>248.381,21 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>248.381,21 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>74.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>174.381,21 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>174.000,00 €</b>



#### 4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### **Rohrertrag**

Der Mietspiel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau hat eine Gültigkeit bis zum 30.04.2026 gibt eine marktübliche Netto-Kaltmiete von 9,92 €/m<sup>2</sup> an.

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Angebote in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

Die in Internet-Angeboten liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich<sup>1</sup> je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Angebots Netto-Kaltmieten für Wohnungen im Postleitzahlenbereich liegen zwischen 7,69 €/m<sup>2</sup> – 16,92 €/m<sup>2</sup>. Der Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses hat eine durchschnittliche Miete von 8,00 €/m<sup>2</sup> abgeleitet.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 10,00 €/m<sup>2</sup> bestimmt.

##### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Da es sich um eine durchschnittliche Immobilie handelt, werden dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten in % zugrunde gelegt. Je nach Alter, Immobilienart und Unterhaltungszustand werden gemäß Literatur (Sprengnetter, Kleiber, Simon) die Bewirtschaftungskosten in einer Spanne zwischen 15% und 30% angegeben. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### **Liegenschaftszinssatz**

Der Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises von 2025 hat einen Liegenschaftszinssatz von 1,3% (Standardabweichung +/- 1,1) für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 2,0% bestimmt.



### **Restnutzungsdauer**

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

## **4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### **4.6.2 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.

### **4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **180.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **174.000,00 €**

ermittelt.



#### 4.6.4 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 21).

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 sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[180.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 174.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 178.000,00 \text{ €}$





#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 61130 Nidderau, Kirchgasse 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nidderau	3178	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ostheim	21	552/362

wird zum Wertermittlungstichtag 08.09.2025 mit rd.

**178.000 €**

**in Worten: einhundertachtundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

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.

Schlüchtern, den 08. September 2025

  
Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024  
Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad





### **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 500.000,- 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.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Nidderau, Kirchgasse 15**Flur **21**Flurstücksnummer **552/362**Wertermittlungstichtag: **08.09.2025**

<b>Bodenwert</b>						
	Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	213,43	134,00	28.600,00
	Summe:			213,43	134,00	28.600,00

<b>Objektdaten</b>								
	Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Gesamtfläche	Einfamilienhaus		260,89	104,04	1880	64	35

<b>Wesentliche Daten</b>					
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	Gesamtfläche	12.484,80	3.121,20 € (25,00 %)	2,00	1,33

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	274,89 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-711,26 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.710,88 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,26
Verkehrswert/Reinertrag:	19,01

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	174.000,00 € (97 % vom Sachwert)
Sachwert:	180.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>178.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	08.09.2025

Die veröffentlichten Vergleichskaufpreise des Immobilienmarktbericht von 2025 liegen im Marktbereich 5 zwischen 2.401 €/m² und 2.967 €/m². Der ermittelte Verkehrswert von 2.441 €/m² liegt in der Spanne und ist somit plausibel. Es handelt sich um eine einfache Immobilie in einer mittleren Lage.



---

## 5 Rechtsgrundlagen

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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



---

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Researchpaket
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Geschätzte Mehraufwendungen für den Denkmalschutz
- Anlage 8: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 9: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA
- Anlage 10: Sachwertfaktor
- Anlage 11: Wohnlage kompakt
- Anlage 12: Vergrößerter Auszug des Lageplanes
- Anlage 13: Berechnung des Zeitwertes der PV-Anlage

**Anlage 1: Researchpaket**

Seite 1 von 7

**RESEARCHPAKET**Kirchgasse 15  
61130 Nidderau, Hess**INHALT**

Stadtplan on-geo  
 Regionalkarte on-geo  
 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien  
 ZÜRS Hochwassergefährdung  
 Starkregengefährdung

**Bestellung**

03664492 vom 08.09.2025

**Anlage 1: Researchpaket**

Seite 2 von 7





**Anlage 1: Researchpaket**

Seite 3 von 7





**Anlage 1: Researchpaket**

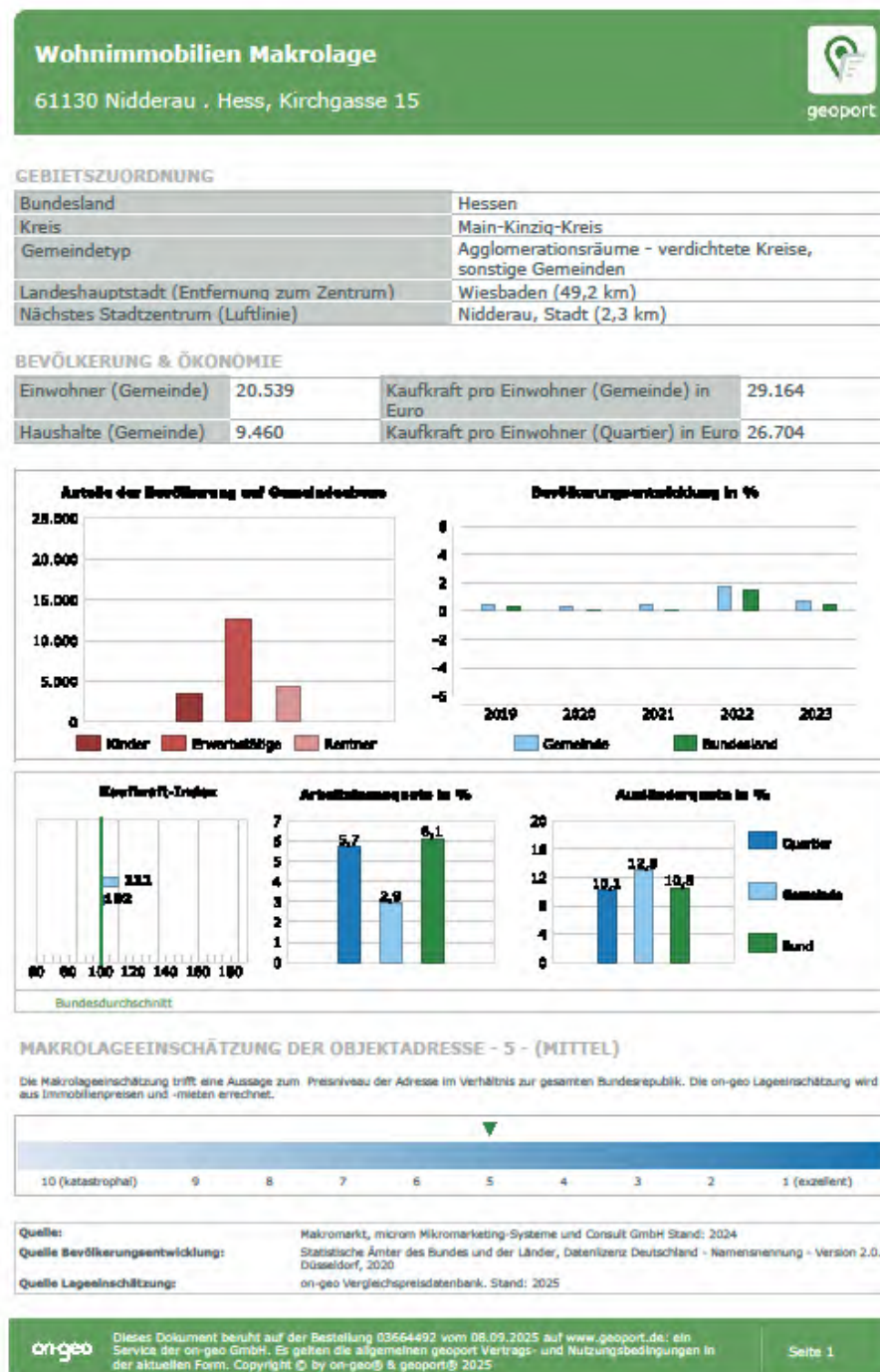
Seite 4 von 7





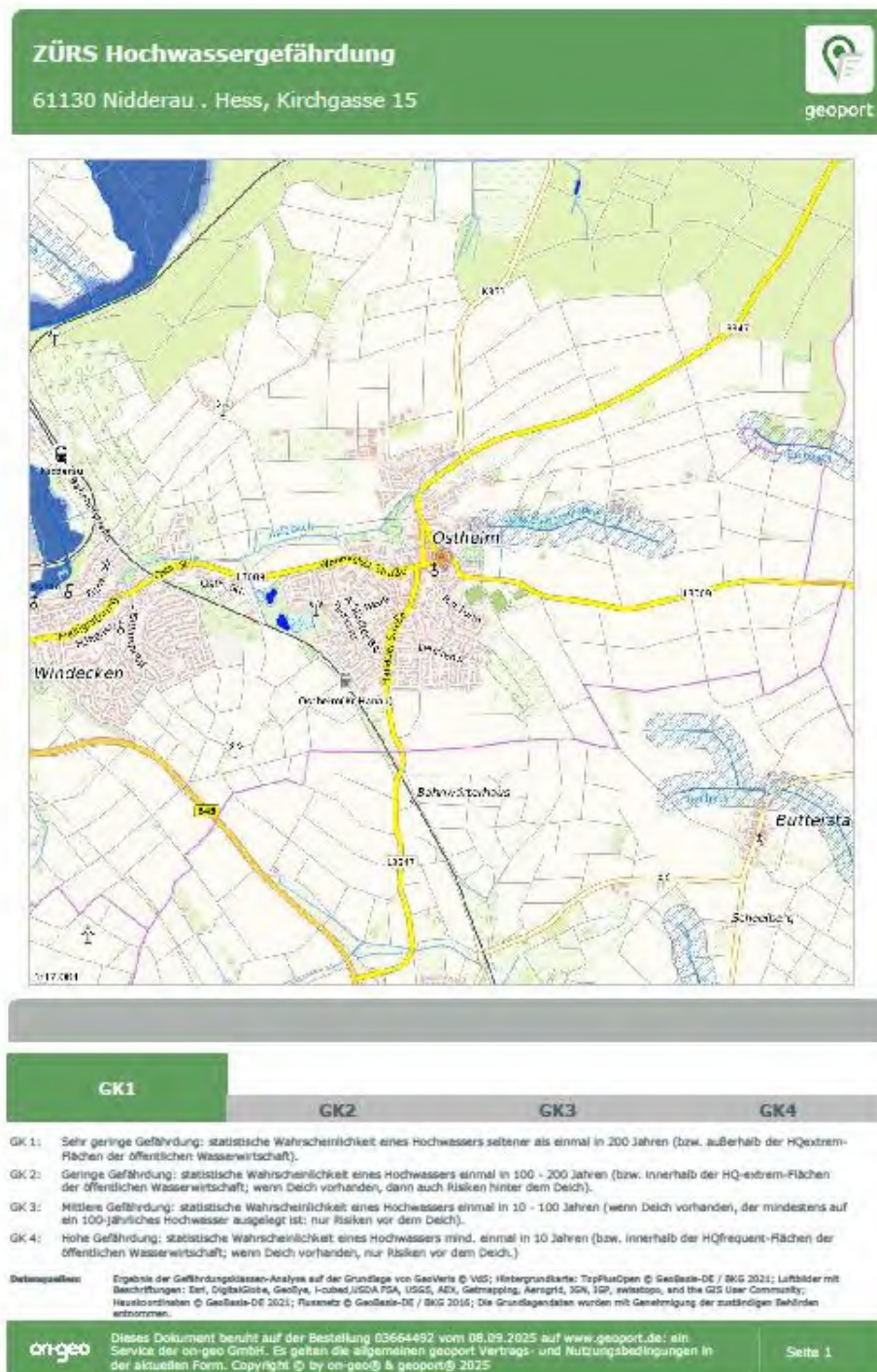
## Anlage 1: Researchpaket

Seite 5 von 7



## Anlage 1: Researchpaket

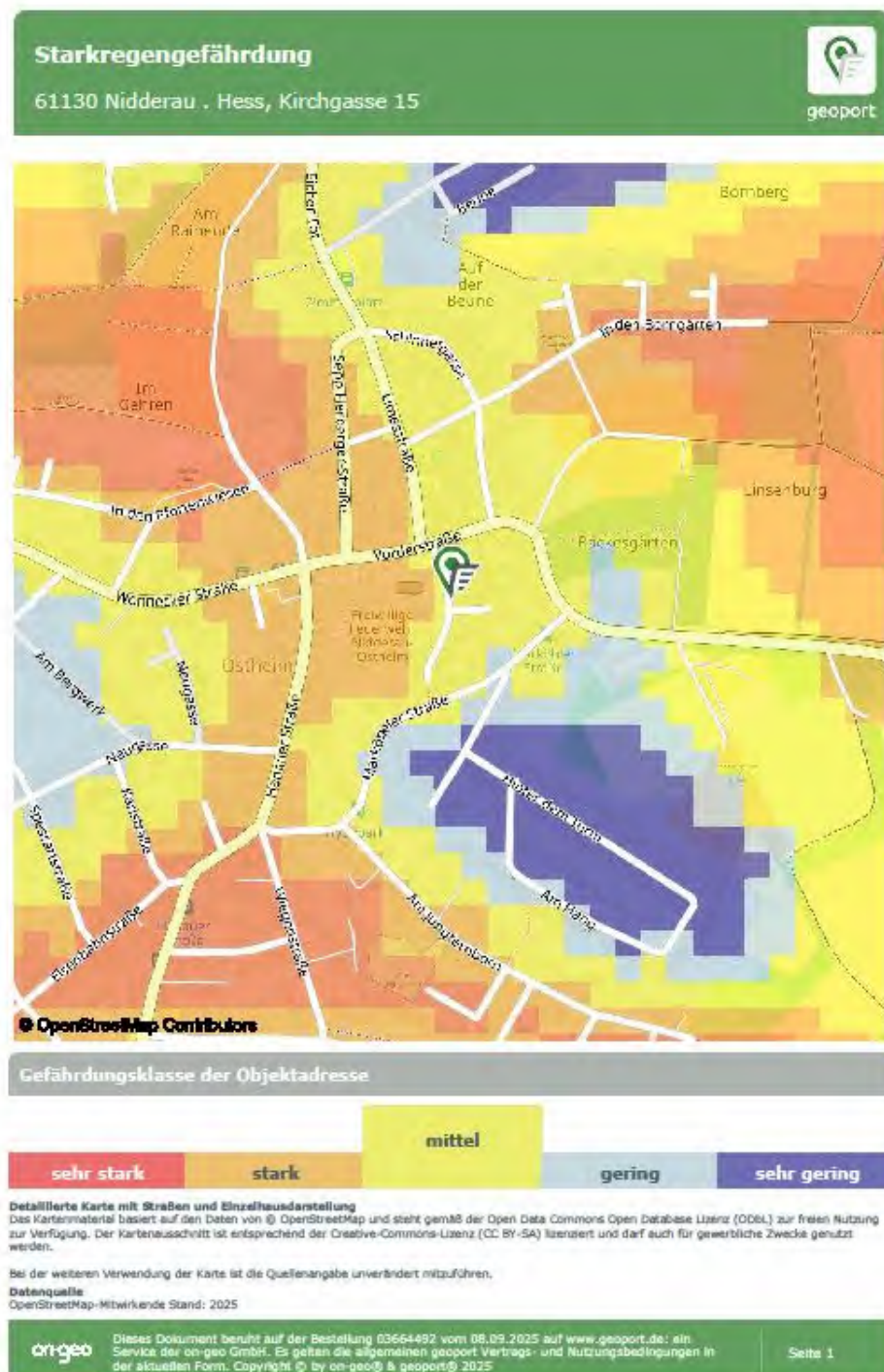
Seite 6 von 7





## Anlage 1: Researchpaket

Seite 7 von 7



**Anlage 2: Luftbildaufnahme**

Seite 1 von 1



**Anlage 4: Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis**

Seite 1 von 1

<https://denkweb.denkmalpflege-hessen.de/909779/>**Kulturdenkmäler  
in Hessen****Landesamt für Denkmalpflege  
Hessen****Legende:**

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Denkmalschutz) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Denkmalschutz) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Denkmalschutz) nach § 2 Abs. 3 HDSchG

Weitere Symbole für Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 3 HDSchG:

- Monument, Platte und Plattensteine, Grabsteine
- Grabstein, Platte
- Grabstein, Platte
- Grabstein, Platte
- Grabstein, Platte
- Grabstein, Platte

Kartengrundlage (ALKIS):  
Hessische Verwaltung für  
Bodenmanagement und GeoinformationMain-Kinzig-Kreis  
Nidderau  
Ostheim

Kirchgasse 15

Flur: 21  
Flurstück: 552/362

Datenstand: 20.03.2025

Ausdruck:  
07.09.2025, 19:51 UhrTeil der Gesamtanlage:  
Historischer Ortskern Ostheim

Das Denkmalverzeichnis für diesen Bereich ist noch in Bearbeitung. Die bisher bekannten Bau- und Kunstdenkmäler werden hier nur mit Adresse und Karte dargestellt. Die Benennungsherstellung mit der Gemeinde gemäß § 11 Abs. 1 HDSchG ist noch nicht erfolgt. Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen.

Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Die Aufnahme in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen ist vorgesehen.





## Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 3

## Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Kirchgasse 15, 61130 Nidderau  
Mietereinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen  
☐ Rohmaßen  
☐ Fertig- und Rohmaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (08.09.2025)  
☐ Bauzeichnungen  
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

in Anlehnung an:

- ☒ wohnwertabhängig  
☐ DIN 283  
☐ DIN 277  
☐ WoFIV  
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	OG Zimmer 3	1	+		1,00	2,860	0,000	0,720	0,000	2,06	1,00	2,06	12,86
2	OG Zimmer 3	1	+		1,00	1,950	0,000	0,300	0,000	0,59	1,00	0,59	12,86
3	OG Zimmer 3	1	+	Dachschräge	0,50	2,970	0,000	0,600	0,000	0,89	1,00	0,89	12,86
4	OG Zimmer 3	1	+	Dachschräge	0,50	2,970	0,000	0,670	0,000	1,00	1,00	1,00	12,86
5	OG Zimmer 3	1	+		1,00	2,970	0,000	2,800	0,000	8,32	1,00	8,32	12,86
6	OG Zimmer 2	2	+		1,00	1,320	0,000	0,670	0,000	0,88	1,00	0,88	12,16
7	OG Zimmer 2	2	+		1,00	1,820	0,000	0,920	0,000	1,67	1,00	1,67	12,16
8	OG Zimmer 2	2	+		1,00	3,130	0,000	3,070	0,000	9,61	1,00	9,61	12,16
9	OG Bad	3	+		1,00	3,690	0,000	2,400	0,000	8,86	1,00	8,86	8,86
10	OG Zimmer 1	4	+		1,00	4,640	0,000	3,760	0,000	17,45	1,00	17,45	17,45
11	OG Flur	5	+		1,00	0,890	0,000	0,850	0,000	0,76	1,00	0,76	9,68
12	OG Flur	5	+		1,00	3,720	0,000	0,880	0,000	3,27	1,00	3,27	9,68
13	OG Flur	5	+		1,00	2,460	0,000	1,540	0,000	3,79	1,00	3,79	9,68
14	OG Flur	5	+		1,00	1,820	0,000	1,020	0,000	1,86	1,00	1,86	9,68
15	OG Abstellraum (WC)	6	+		1,00	0,710	0,000	0,300	0,000	0,21	1,00	0,21	2,36
16	OG Abstellraum (WC)	6	+		1,00	2,130	0,000	1,010	0,000	2,15	1,00	2,15	2,36
17	Abstellraum (WC)	7	+		1,00	1,380	0,000	1,160	0,000	1,60	1,00	1,60	1,60
18	Wohnzimmer	8	+		1,00	3,550	0,000	4,610	0,000	16,37	1,00	16,37	16,73
19	Wohnzimmer	8	+		1,00	1,190	0,000	0,300	0,000	0,36	1,00	0,36	16,73

Seite 1



## Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 3

fl. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
20	Terrasse	9	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	8,900	0,000	2,060	0,000	18,33	0,25	4,58	4,58
21	EG Flur	10	+		1,00	2,640	0,000	0,400	0,000	1,06	1,00	1,06	5,10
22	EG Flur	10	+		1,00	1,220	0,000	1,710	0,000	2,09	1,00	2,09	5,10
23	EG Flur	10	-		1,00	1,790	0,000	0,840	0,000	1,50	1,00	-1,50	5,10
24	EG Flur	10	+		1,00	3,450	0,000	0,990	0,000	3,45	1,00	3,45	5,10
25	Küche	11	+		1,00	4,660	0,000	2,340	0,000	10,90	1,00	10,90	12,66
26	Küche	11	+		1,00	0,520	0,000	3,390	0,000	1,76	1,00	1,76	12,66
Summe Wohnfläche Mieteinheit												104,04	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												104,04	m²

Seite 2





## Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 3 von 3

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Kirchgasse 15, 61130 Nidderau

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Dachgeschoss	+	1,00	14,300	5,500	a oder b	78,65			
2	Obergeschoss	+	1,00	4,300	2,900	a oder b	12,47			
3	Obergeschoss	+	1,00	14,300	5,500	a oder b	78,65			
4	Erdgeschoss	+	1,00	4,300	2,900	a oder b	12,47			
5	Erdgeschoss	+	1,00	14,300	5,500	a oder b	78,65			
Summe						260,89				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						260,89				m²

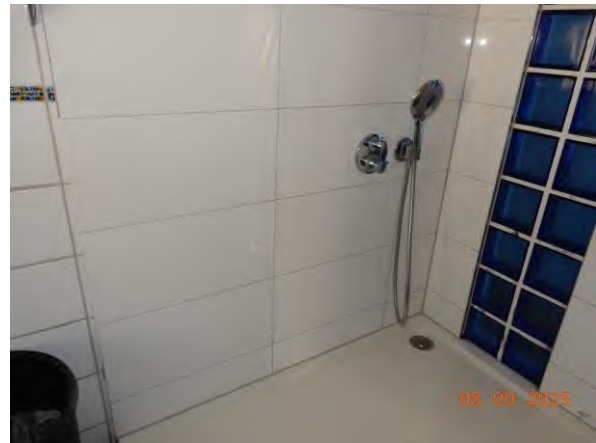
Seite 3

**Anlage 6: Fotos**

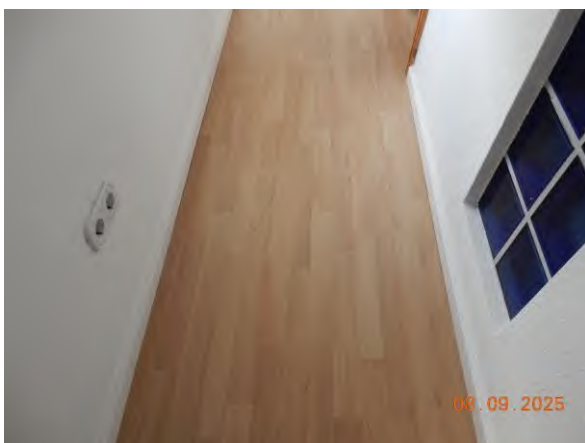
Seite 1 von 3



Gäste-WC EG



Bad OG



Bodenbelag OG



PV-Anlage

**Anlage 6: Fotos**

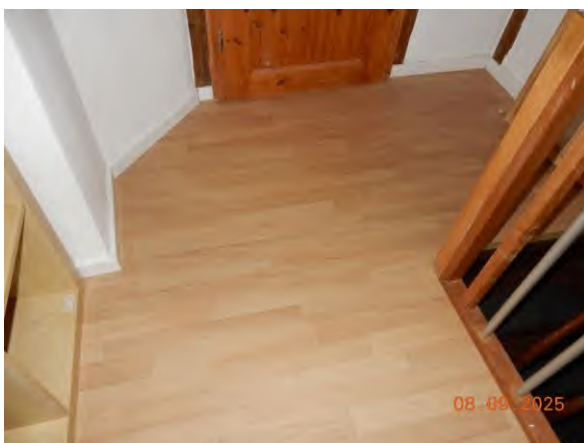
Seite 2 von 3



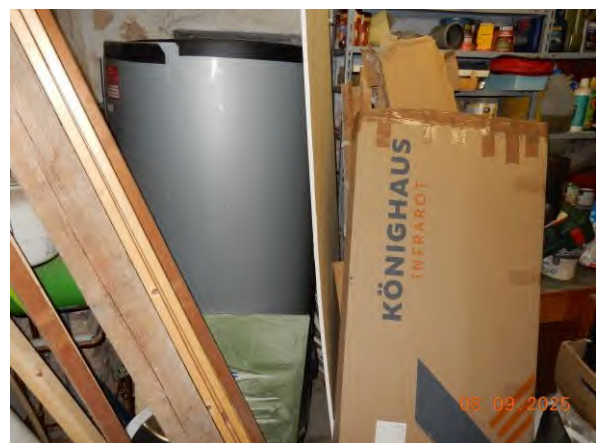
Zählerkastenschrank im Spitzboden



ungedämmter Spitzboden



Bodenbelag OG



Brauchwassererwärmung



## Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 3



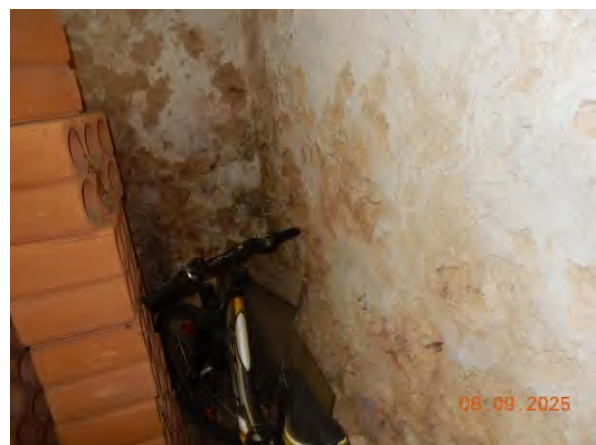
PV-Anlage



Giebelansicht zum Nachbargebäude



Putzschäden



Feuchtigkeitsschäden im Schuppen

**Anlage 7:        Geschätzte Mehraufwendungen für den Denkmalschutz**

Seite 1 von 1

**Eingaben:**

- |                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| • jährliche Rate                | R = 250,00 EUR    |
| • Laufzeit der Rate             | n = 35,00 Jahre   |
| • Anzahl der Zahlungen pro Jahr | t = 1             |
| • jährliche Rate                | R/t = 250,00 EUR  |
| • Zahlungsweise                 | = vorschüssig     |
| • Kapitalisierungszinssatz      | k = 4,00 % / Jahr |

**Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:**

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| • Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig) | $a_n^{(t)} = 19,411198$ |
|---|-------------------------|

<b>Barwert der Zeitrente</b>	<b><math>B_n = \text{rd.} 4.850 \text{ EUR}</math></b>
------------------------------	--



**Anlage 8: Angebote aus dem Immobilienscout 24**

Seite 1 von 3

**IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien**

61130 Nidderau . Hess, Kirchgasse 15



geoport

**Auswertungszeitraum: Januar 2025 bis Juni 2025****Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 61130 / Kreis Main-Kinzig-Kreis****Produktausprägung: einfache Auswertung**

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 61130	Kreis Main-Kinzig-Kreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	69	2.768
Anzahl vollständige Angebote*	69	2.752
Anzahl Gesuche**	658	4.315
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	15	17
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	79	89
Anzahl der Exposé-Ansichten	110.244	3.895.769
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	1.598	1.407
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	107	83
Nachfrageindex (Bund= 100)	178	124
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	184	143

\*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

\*\*Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

**Ortsübersicht PLZ-Bezirk 61130 / Kreis Main-Kinzig-Kreis**

© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 61130



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Main-Kinzig-Kreis

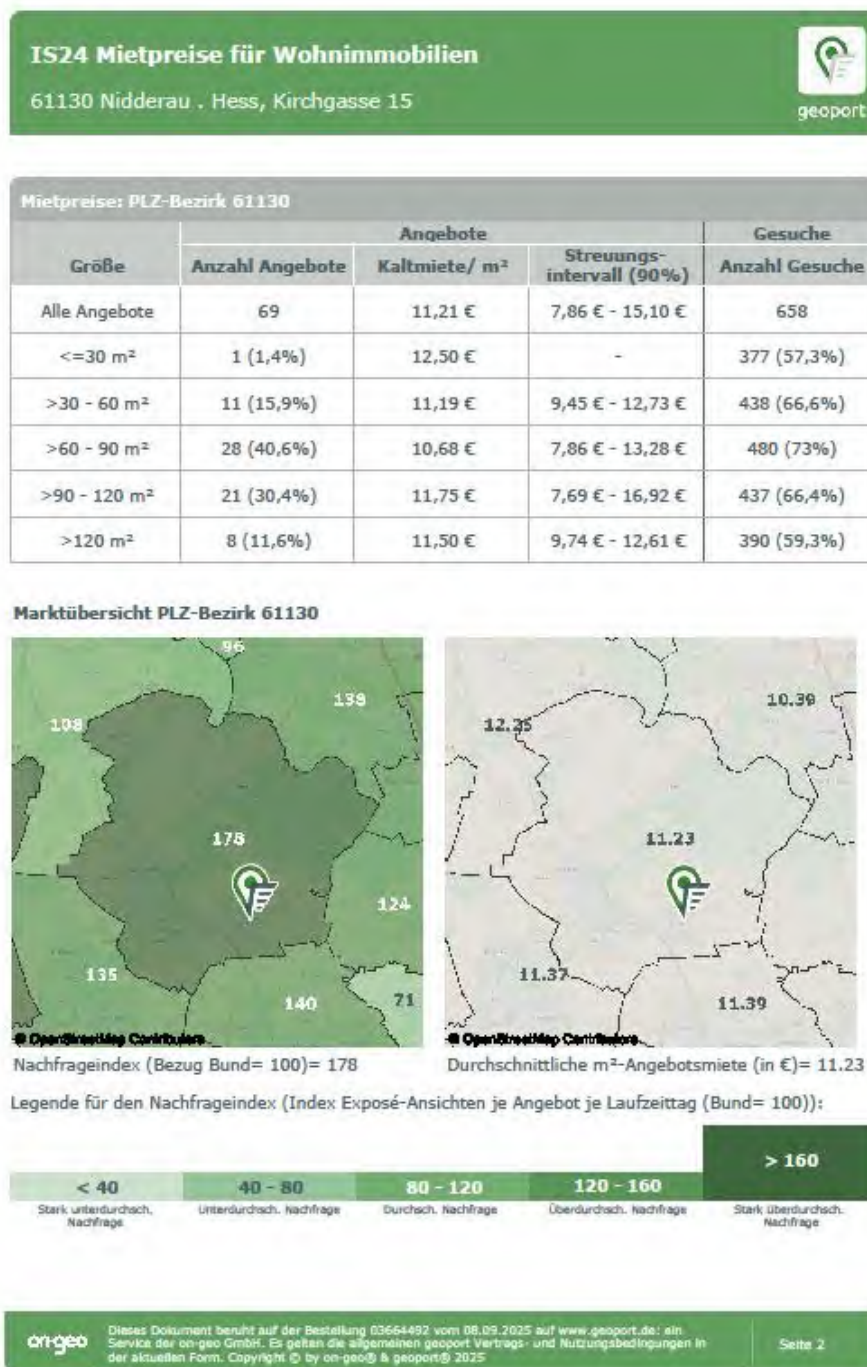


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 0366482 vom 08.09.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® &amp; geoport® 2025

Seite 1

**Anlage 8: Angebote aus dem Immobilienscout 24**

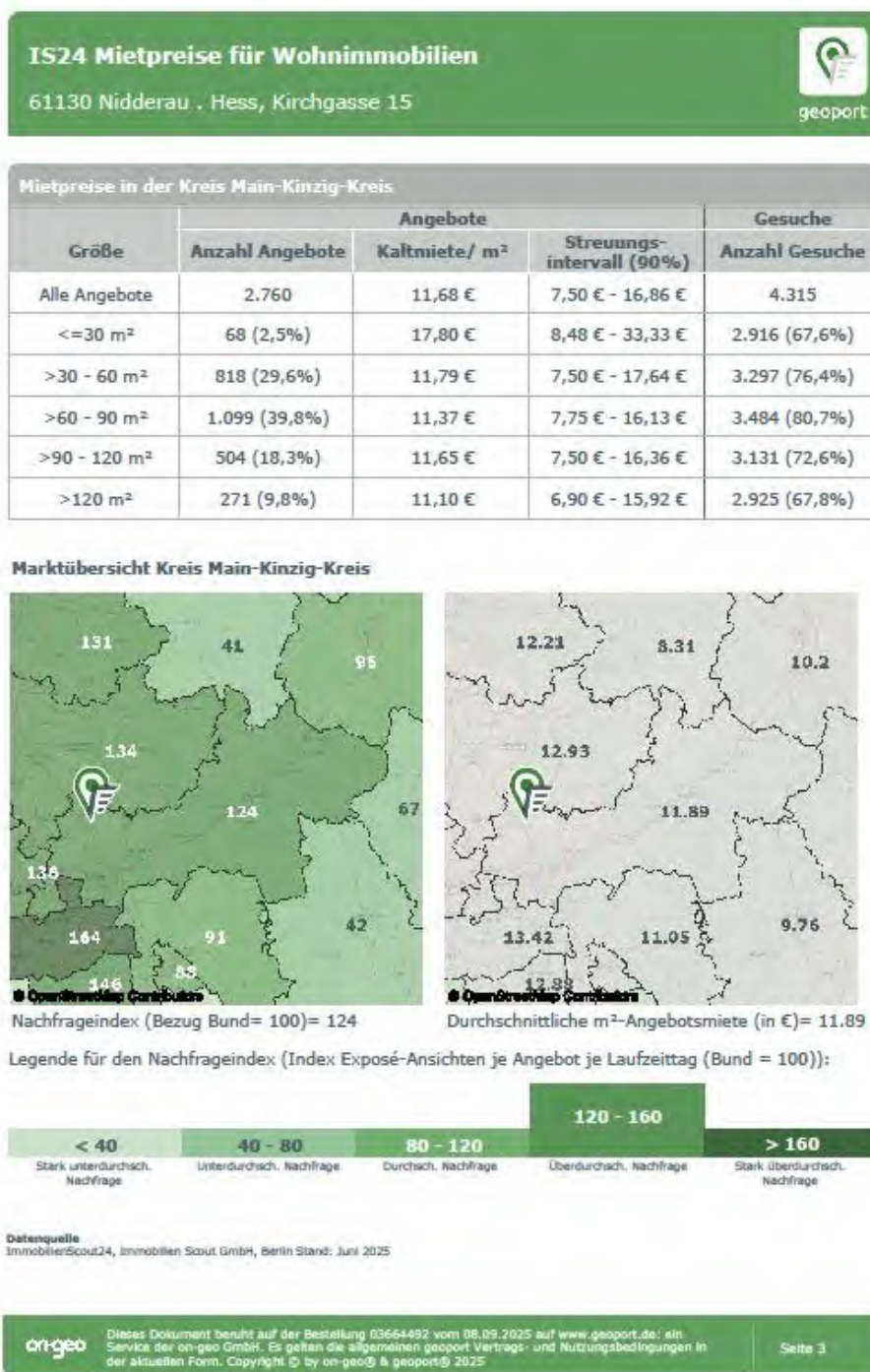
Seite 2 von 3





## Anlage 8: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 3 von 3







## Anlage 9: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA

Seite 1 von 1

**Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse  
für Immobilienwerte für den Bereich  
des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises**



## durchschnittliche Wohnraummiete

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.0\_2025)

Landkreis	Main-Kinzig-Kreis
Stadt / Gemeinde	Nidderau
Gemarkung	Ostheim
angesetzter Bodenrichtwert	219 €/m <sup>2</sup>
Art des Wohnraums	Haus
Baujahr (ggf. fiktiv)	1997
Ausstattung	mittel
Wohnfläche	105 m <sup>2</sup>
<b>durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag: 01.01.2025)</b>	
<b>entspricht einer Miete von</b>	
	<b>8,00 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>840,00 €</b>

Die ermittelte Wohnraummiete ist eine überschlägige Einschätzung. Sie bezieht sich auf einen mit den oben aufgeführten Eingabewerten beschriebenen Standardwohnraum.

Für die überschlägige Einschätzung wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt. Weitere preisbeeinflussende Besonderheiten sind nicht berücksichtigt und können zu einem von obigem Ergebnis abweichenden Mietwert führen. Das Ergebnis ist auf volle 5 ct gerundet.

Die Berechnung der durchschnittlichen Wohnraummiete basiert auf einer mathematisch-statistischen Auswertung von Nettokaltmieten, die überwiegend aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse stammen. Der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises standen zur Auswertung 3.495 Datensätze aus einem Zeitraum von 01.09.2018 bis 31.08.2024 zur Verfügung. Bei der Datenanalyse wurden Grundsätze zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, soweit es möglich war, beachtet. Bitte beachten Sie dazu die Anlage:

### Allgemeine Informationen

Die von Mika errechnete Nettokaltmiete soll dem Nutzer als Anhalt für eine realistische Beurteilung der durchschnittlichen Wohnraummiete dienen. Sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der vom Antragsteller benannten Eingabedaten. Die ermittelte Miete ist keine Mietspiegelmiete nach § 558 c oder § 558 d BGB. Für eine individuellere Ermittlung kann ein Mietwertgutachten beim örtlichen Gutachterausschuss oder einem vergleichbar qualifizierten Immobiliensachverständigen eingeholt werden.

Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse beim AfB Böttingen als zuständige Ansprechpartner:

Bahnhofstraße 33 83654 Böttingen	E-Mail: <a href="mailto:az-gaa-afb-bot@nbo.hessen.de">az-gaa-afb-bot@nbo.hessen.de</a>	☎ 0611 535-7444
Homepage: <a href="http://gutachterausschuss.hessen.de">gutachterausschuss.hessen.de</a>		

**Anlage 10: Sachwertfaktor**

Seite 1 von 5

**Sachwertfaktor****Angaben zum Objekt:**

Postleitzahl:	61130
Ort:	Nidderau
Straße:	Kirchgasse
Hausnummer:	15
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	188.680 € (Modell: NHK 2010)
abgabenfreier Bodenwert:	199,82 €/m²

Wertermittlungsstichtag:	08.09.2025
Transaktionsnummer:	20250908-10411-145000

**Adress- und stichtags-  
bezogener Sachwertfaktor:****1,32**

Standardfehler:	1,00 %
95%-Konfidenzintervall:	1,30 - 1,35

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.04.2025

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 414.105 Kaufpreisen abgeleitet, davon 230.776 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 2.135 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2025 veröffentlicht am 30.07.2025.

**Anlage 10: Sachwertfaktor**

Seite 2 von 5



Hinweis:

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem<sup>1</sup> in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das oben beschriebene Standardobjekt; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Bei den mit dem Hinweis „extrapoliert“ gekennzeichneten Sachwertfaktoren handelt es sich um Sachwertfaktoren, die aus den aus Kaufpreisanalysen gewonnenen Funktionen extrapoliert wurden. Ein extrapolierte Sachwertfaktor kann grundsätzlich mit hinreichender Sicherheit in Wertermittlungen angesetzt werden.

Der Sachwertfaktor kann grundsätzlich nur in dem Modell sachgemäß angewendet werden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue).

Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt fünf Seiten.

**1 Datengrundlage und Analyseverfahren**

Datengrundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist die Sprengnetter Transaktionsdatenbank. Diese enthält rd. 800.000 Kaufpreise sowie Daten zu über 10 Millionen Immobilien mit insgesamt über 1 Mrd. Einzelinformationen. Jährlich kommen Informationen zu ca. 150.000 Objekten mit aktuellen Kaufpreisen hinzu. Die Kaufpreise stammen aus Markt- und Beleihungswertermittlungen, die von Kreditinstituten mit der von Sprengnetter zur Verfügung gestellten Softwarelösung durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind zu allen Objekten die genauen Angaben zu den wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Merkmalen vollständig bekannt. Da zu jedem dieser Kaufpreise von der Adresse, über die Größe und das Baujahr bis hin zum Standard und zum detailliert angegebenen Modernisierungsgrad des Objekts, alle wichtigen Eigenschaften in der Datenbank vorliegen, können damit höchst belastbare Aussagen zu den lokalen Immobilienwerten getroffen werden. Angereichert werden diese Daten mit den Informationen aus mehreren 100.000 Objektbesichtigungen, die Sprengnetter im Auftrag seiner Kunden durchführt.

<sup>1</sup>) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03 [jeweils aktueller Stand].

**Anlage 10: Sachwertfaktor**

Seite 3 von 5



Aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank werden geeignete, deutschlandweit verteilte repräsentative Stichproben gebildet und für das zugrundeliegende Bewertungsmodell mittels Regressionsanalysen die immobilienwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten abgeleitet (sogenannte Referenzmodelle). Auf der Grundlage der jährlich neu hinzukommenden rd. 150.000 Kaufpreise wird vierteljährlich geprüft, ob die resultierenden Sachwertfaktoren die örtlichen Immobilienmärkte aktuell zutreffend abbilden. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.

**2 Bewertungsmodell**

Folgendes Auswertemodell liegt den Gesamt- und Referenzsystemen zu Grunde:

Normalherstellungskosten:	NHK 2010 inkl. Baunebenkosten mit Objektgrößenanpassung <sup>2</sup>
Baukostenregionalfaktor:	1,00
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche gemäß Anl. 4 Nr. 1.2 ImmoWertV bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
Baupreisindex:	Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
Gesamtnutzungsdauer:	nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard
Restnutzungsdauer:	GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungs- maßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht weitgehend Anlage 4 SW-RL)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	pauschaler Ansatz in [€]
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft

<sup>2</sup>) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.01.2, Abschnitt 2 und 3 (jeweils aktueller Stand).

**Anlage 10: Sachwertfaktor**

Seite 4 von 5

**3 Begriffliche Erläuterungen****Bodenwert**

Beitragsfrei bedeutet, dass keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch (z.B. Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge in der städtebaulichen Sanierung) oder dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Beiträge für die Erneuerung, die Erweiterung, den Umbau oder die Verbesserung von Erschließungsanlagen) bestehen.

**Vorläufiger Sachwert**

Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert, der für die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors in dem angegebenen Bewertungsmodell zu ermitteln ist.

**Stichtag**

Der Stichtag gibt an, zu welchem Datum die Auswertung abgeschlossen wurde.

**Standardfehler**

Der Standardfehler des Mittelwerts ist ein statistisches Maß für die Genauigkeit des Sachwertfaktors für die angegebene Kombination von Bodenwertniveau und Vorläufiger Sachwert. Der Standardfehler gibt Auskunft darüber, wie stabil der Sachwertfaktor bei Hinzunahme weiterer Kaufpreise ist.

**95%-Konfidenzintervall**

Das 95%-Konfidenzintervall ist ein statistisches Maß für die Spanne, in der der Sachwertfaktor bei einer ähnlich großen Anzahl von Kaufpreisen mit hoher Wahrscheinlichkeit liegen wird.

**„Keine Angabe“ bei Standardfehler und 95%-Konfidenzintervall**

Bei selten auftretenden Kombinationen von Bodenwertniveau und Vorläufiger Sachwert, beispielsweise sehr niedriger Bodenwert und sehr hoher Vorläufiger Sachwert, ist die Datengrundlage naturgemäß sehr gering. Daher wird in diesen Fällen kein Standardfehler und kein 95%-Konfidenzintervall angegeben, sondern „keine Angabe“ ausgewiesen. Der Sachwertfaktor dient in diesen Fällen als Orientierung und muss ggf. sachverständig überprüft und angepasst werden.

**Anlage 10: Sachwertfaktor**

Seite 5 von 5

**4 Urheberrecht und Nutzungsrechte**

(1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH (im folgenden Sprengnetter) bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von Sprengnetter im Rahmen dieser Internetdienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how von Sprengnetter dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Sprengnetter steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

(2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung von Sprengnetter. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.

(3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.

(4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH  
Sprengnetter-Campus 1  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
E marktdaten-support@support.sprengnetter.de  
Geschäftsführer Jan Sprengnetter, Christoph Barniske  
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693  
USt-IdNr. DE 177462505  
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

**Anlage 11: Wohnlage kompakt**

Seite 1 von 2

**Beschreibungstext Mikrolage**

61130 Nidderau . Hess, Kirchgasse 15



Bei der Adresse Kirchgasse 15 in der Stadt Nidderau handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,5 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als leicht defizitär zu beurteilen (2,5 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich (3,1 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 200 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 425 m entfernt, der nächste Wald rund 1,1 km. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,5 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 100 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 825 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,1 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 6,7 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 2,9 von 5,0).



**Anlage 11: Wohnlage kompakt**

Seite 2 von 2

**Beschreibungstext Makrolage**

61130 Nidderau . Hess, Kirchgasse 15



Die Stadt Nidderau gehört zum Landkreis Main-Kinzig-Kreis im Bundesland Hessen. Nidderau zählt 20.119 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 9.567 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,1 Personen beträgt. Nidderau weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Nidderau räumlich der Wohnungsmarktregion Frankfurt am Main zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Nidderau auf 121 Personen. Damit weist Nidderau im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.903 bzw. 1.732 Personen und die Altersklassen 50-64 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -138 bzw. -84 auf.

Gemäß Fachländer Partner (FPRE) zählen 43,2% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 31,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 38%) und 25,7% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 27,7% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,8% (Deutschland: 18,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 18,3% (Deutschland: 22,6%).

Bei den Landtagswahlen 2023 wählten in Nidderau rund 34,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Hessen: 35,6%), 22,3% SPD (Bundesland Hessen: 18,3%) und 17,6% AfD (Bundesland Hessen: 17,5%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Nidderau rund 30,6% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 19,2% SPD (Deutschland: 16,4%) und 8,6% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 30,8% (Deutschland: 30%), SPD mit 18% (Deutschland: 13,9%) und «Sonstige» mit 17,4% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Nidderau weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 9.435 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 4.217 Einfamilienhäuser und 5.218 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 44,7% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 22,3% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (20,5%) und 7+ Räumen (18,8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,73% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 395 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 3,8% oder 15.800 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 5,8% bzw. einer Zunahme von 12.095 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2025) in Nidderau bei den EFH bei 4.519 EUR/m², bei den ETW bei 4.944 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14,3 EUR/m² pro Monat bzw. 10,8 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Main-Kinzig-Kreis um 22% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 29,9%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 30,9% verändert.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03664492 vom 08.09.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1





## 12: Vergrößerter Auszug des Lageplanes





### Anlage 13: Berechnung des Zeitwertes der PV-Anlage

Jahresenergieleistung 4,08 KWp x 90%	= 3,68 KWh
Jahreseinspeisevergütung	x 0,0859 €
	<b>= 316 €</b>
Bewirtschaftungskosten (gewählt 1%)	./. 3 € <sup>1</sup>
Jährlicher Reinertrag	= 313 €
Vervielfältiger	
(RND ca. 11 Jahre, k = 7%)	x 7,499
	<b>= rd. 2.350 €</b>

<sup>1</sup> Die Bewirtschaftungskosten (Wartung/Reinigung, Zählergebühr, Versicherung etc.) für eine PVA können mit ca. 0,4% - max. 1,0% in Ansatz gebracht werden.  
K=R-e 11 Jahre RND; K = 7%