MEHRWERT

Sachverständigenbüro für Immobilien
beraten bewerten optimieren

Christian W. Petri
Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Sachverständiger (DIA)
International Appraiser (DIA)
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1
63571 Gelnhausen

Ohmstraße 20 A
63225 Langen

Petri@mehrwert.info

Amtsgericht Hanau 42 K 44/25
Verkehrswertgutachten zu der Liegenschaft
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Kurt-Schumacher-Str. 50
63526 Erlensee-Langendiebach

Verkehrswert zum Stichtag 26.02.2026: 480.000 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mir Einliegerwohnung, Kurt-Schumacher-Str. 50 63526 Erlensee-Langendiebach.
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau, Vollstreckungsgericht, 42 K 44/25, Nussallee 17, 63450 Hanau.
Gebäudeart:	Einfamilienhaus mir Einliegerwohnung.
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Langendiebach Blatt 4597 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Hanau, Grundbuch/Gemarkung von Langendiebach, Blatt 4597, Flur 18, Flurstück 149, Gebäude- und Freifläche, Größe 771 m².
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet, in östlicher Randlage von Erlensee-Langendiebach, gepflegtes Ein-/Zweifamilienhausumfeld, alle Infrastruktureinrichtungen in Lauf- und kurzer Fahrentfernung, mittlere Sozialstruktur. Lärmemissionen von Autobahn zeitweise möglich. Noch gute Wohnlage.
Grundstücks-/:	Leicht trapezförmig, überwiegend eben, Baulinie/Baugrenze nach B-Plan.
Gebäudebeurteilung	Eingeschossiges, voll unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Annahme: Ausgebautes Dachgeschoss, noch zeitgemäße Grundrisse, Instandhaltungsstau. 1 x Garage, 1 x Carport. 2 x Stellplatz.
Baujahr:	Ca. 1984/1987, für die Wertermittlung fiktiv 1987.
Bruttogrundfläche BGF:	509 m², für die NHK-Berechnung im Sachwertverfahren 429 m².
Restnutzungsdauer RND:	Ca. 31 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.
Liegenschaftszinssatz LZ:	2,05 %.

Flächen/Mieten:

	Fläche	€/m²-St.
Wohnraumähnlich Einliegerwohnung	88,3 m²	8,50 €
Wohnung EG	131,5 m²	9,25 €
Dachstudio	79,2 m²	7,00 €
Garage	1	50,00 €
Stellplatz	3	25,00 €

jeweils marktüblich netto kalt pro Monat.

Bodenwert ungemindert:	255.000 €
Ertragswert:	555.000 €
Sachwert:	480.000 €
Verkehrswert:	**480.000 €**

	Objekt	Markt
Flächenfaktor, hier €/m² Wohnfläche	1.606 €	3.210 €
Rohertragsfaktor	15,1	28,3
Nettoanfangsrendite	4,76%	3,20%

Vorwort und Inhaltsverzeichnis

Markt- und Verkehrswertermittlung ist die professionelle Simulation eines Marktes, der im Gegensatz zu anderen Märkten (Aktienhandel/Kauf von Butter im Supermarkt) kaum mit statistischer Sicherheit stattfindet. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige simuliert diesen intransparenten Markt mit seiner geprüften besonderen persönlichen und besonderen fachlichen Eignung und ermittelt den Verkehrs-/Marktwert. Neben dem Marktverhalten der Marktteilnehmer sind Wertermittlungsstichtag und Wertermittlungsauftrag die bestimmenden Faktoren. Im Rahmen der Wertermittlung wird das Wertermittlungsobjekt aus dem Blickwinkel eines neutralen Marktteilnehmers, der Standort und Immobilie nicht kennt, analysiert. Die Beurteilung erfolgt von übergeordneten Kriterien, wie Analyse des Makrostandortes, zu detaillierten Kriterien, wie der Analyse der Raumaufteilung und des baulichen Zustandes, sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Am Ende eines jeden Teilkapitels werden die einzelnen Kriterien bewertet. Aus der Analyse der Daten, statistischen Auswertungen des Immobilienmarktes und den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften des konkreten Wertermittlungsobjektes wird die Wertermittlung durchgeführt. Als Resümee wird unter Berücksichtigung aller verfügbaren und nachvollziehbaren Kriterien (Modellkonformität) der Wert des Unikates „Immobilie“ abgeleitet. (Allgemeine Teile sind kursiv gedruckt). Da die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte und Immobilienmarktberichte voraussichtlich erst im April 2024 veröffentlichen werden, können die Anforderungen der seit dem 01.01.2024 rechtskräftigen Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertA erst nach dem Vorliegen entsprechender Modellkorrekturwerte eingehalten werden. So lange werden sachverständige Annahmen getroffen, die dem Prinzip der Modellkonformität und dem Unikat Immobilie vor dem Hintergrund des Verkehrswertbegriffs (§ 194 BauGB) am nächsten kommen.

1. Zusammenfassung der Ergebnisse 2
2. Allgemeine Objektdaten 4
3. Lage 5
3.1. Makrolage 5
3.2. Mikrolage 7
3.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr 7
3.2.2. Individualverkehr 7
4. Grundstück - Beschreibung des Grundstückes 8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung 9
6. Beschreibung der baulichen Anlagen 9
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung 9
6.2. Raumaufteilung 10
7. Baurecht 10
7.1. Bebaubarkeit 10
7.2. Denkmalschutz 11
8. Miet- und Pachtverhältnisse 11
9. Stellplätze 11
10. Besondere Umstände 12
10.1. Rechte und Belastungen 12
10.1.1. Rechte im Grundbuch 12
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis 12
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück 12
10.3. Gebäudezustand 12
10.3.1. Instandhaltungszustand 13
10.3.2. Gebäudeschäden 13
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr 15
10.4. Energetischer Zustand 15
11. Wertermittlung 16
11.1. Bodenwert 17
11.2. Vergleichswertverfahren 19
11.3. Ertragswertverfahren 20
11.4. Sachwertverfahren 25
11.5. Zubehör und Bestandteile 28
11.6. Ableitung des Verkehrswertes 28

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Kurt-Schumacher-Str. 50, 63526 Erlensee-Langendiebach.

Objektart: Einfamilienhaus mir Einliegerwohnung.

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau, Vollstreckungsgericht AZ 42 K 44/25, Nussallee 17, 63450 Hanau.

Beauftragter Gutachter:

Christian W. Petri
Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten
Mittlere Röde 1
63571 Gelnhausen
Ohmstraße 20 A
63225 Langen

Auftrag: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Bruchköbel Blatt 4597 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).

Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

26.02.2026 / 26.02.2026

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Beteiligte und deren Verfahrensbevollmächtigte,
Herr Petri, Sachverständiger.

Die Ortsbesichtigung wurde in der Zeit von 10.00 Uhr bis 10.30 Uhr durchgeführt. Die Liegenschaft konnte vom Bürgersteig aus besichtigt werden. Ein Zugang wurde nicht ermöglicht. Es werden sachverständige Annahmen getroffen. Der tatsächliche Innenzustand kann abweichen.

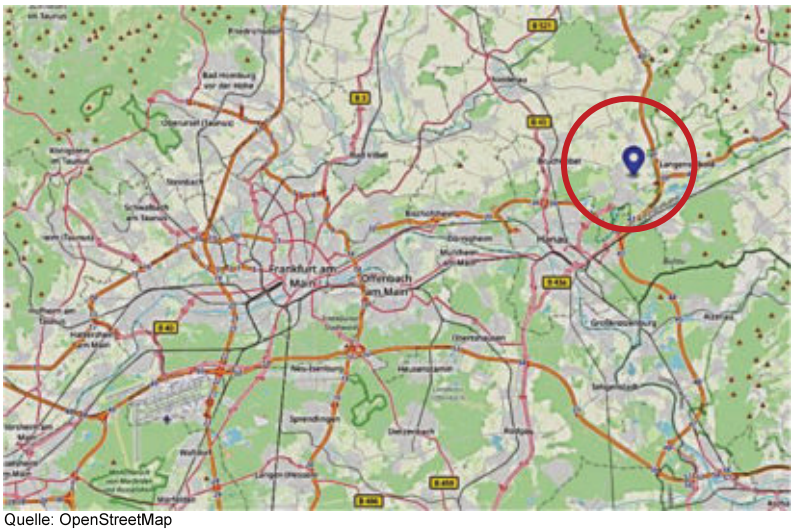
Verwendete Unterlagen:

Auszug aus der Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertauskunft, Grundbuchauszug, Immobilienmarktbericht zum jeweiligen Stichtag planungsrechtliche Auskunft, Baulastenauskunft, Bauakten der Stadt Erlensee, auszugsweise

3. Lage
3.1 Makrolage Main-Kinzig-Kreis

Bestandszeitraum:	1974
Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Gelnhausen
Fläche:	1.397,33 km²
Einwohner:	420.914 (31. Dez. 2024)

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Erlensee-Langendiebach im Main-Kinzig-Kreis.



Quelle: OpenStreetMap

Der Kreis liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet. Der dicht besiedelte südwestliche Teil des Landkreises um die Städte Hanau und Gelnhausen ist zudem Bestandteil der Stadtregion Frankfurt. Der Landkreis entstand 1974 durch den Zusammenschluss der Landkreise Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern mit der kreisfreien Stadt Hanau. Darüber hinaus kamen durch Eingemeindungen Orte zum Main-Kinzig-Kreis. Darüber hinaus liegt der gemeindefreie Gutsbezirk Spessart im Gebiet des Main-Kinzig-Kreises.

Der Landkreis hat seinen Namen von den zwei Hauptflüssen, dem Main, der die südwestliche Kreisgrenze bildet, und seinem rechten Nebenfluss Kinzig, der das Kreisgebiet von Nordosten nach Südwesten durchfließt. Die Landschaften um die Kinzig sind die Ausläufer von Vogelsberg, Spessart und der westlichen Rhön. Nördlich der Kinzig erstreckt sich das Ronneburger Hügelland und der Büdinger Wald. Der höchste Berg im Main-Kinzig-Kreis ist der Haag mit 584,6 m ü. NHN.

Der Main-Kinzig-Kreis grenzt im Uhrzeigersinn im Nordwesten beginnend an den Wetteraukreis, den Vogelsbergkreis, den Landkreis Fulda (alle in Hessen), an die Landkreise Bad Kissingen, Main-Spessart und Aschaffenburg (alle in Bayern) sowie an den Landkreis Offenbach und die kreisfreien Städte Offenbach am Main und Frankfurt am Main (alle wiederum in Hessen). Heute ist der Main-Kinzig-Kreis mit etwa 430.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Kreis in Hessen, mit seiner Fläche von ca. 1.400 km² liegt er an vierter Stelle.

Das Spektrum der an verschiedenen Standorten im Kreis ansässigen Unternehmen erstreckt sich von moderner Großindustrie und verarbeitendem Mittelstand über innovative Handwerksunternehmen bis hin zu der gerade in den vergangenen Jahren stark angewachsenen Zahl neuer Start-Ups. Im letzten Vierteljahrhundert prägt die mittelständische Industrie auch weiterhin das wirtschaftliche Gesicht der Region. Bemerkenswert ist die hohe großbetriebliche Struktur der Industrie des Main-Kinzig-Kreises. Von den 100 größten Industriebetrieben Hessens haben sieben ihren Standort im Main-Kinzig-Kreis. Unter den im Kreis ansässigen Unternehmen finden sich zahlreiche Firmen von Weltrang, wie z. B. Evonik Industries, Infracor, WOCO,

Heraeus, Dunlop, Engelbert Strauss, Norma Gruppe und die Anvis Gruppe. Weitere ansässige große Unternehmen sind zum Beispiel Putzmeister, Bien-Zenker, und das Birkenstock-Werk in Steinau an der Straße.

Der Main-Kinzig-Kreis hat ein dichtes Netz an Grund- und weiterführenden Schulen. Die Gymnasien und die berufsbildenden Schulen konzentrieren sich größtenteils auf die ehemaligen Kreisstädte Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern. Darüber hinaus befindet sich in Freigericht-Somborn mit der Kopernikusschule die größte allgemeinbildende Schule Deutschlands.

Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 66 (Frankfurt–Fulda) und die 45 (Aschaffenburg–Dortmund). Ferner erschließen mehrere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen das Kreisgebiet, darunter die B 43 und die B 45. Der Kreis wird in seiner gesamten Länge von der Fernbahnstrecke Frankfurt–Fulda–Berlin/Hamburg/Dresden (Kinzigtalbahn) durchzogen. Im südwestlichen Kreisteil kreuzt sich damit im Bahnknotenpunkt Hanau die Fernbahnstrecke Frankfurt–Würzburg–Nürnberg–München.

Erlensee

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Höhe:	110 m ü. NHN
Fläche:	18,58 km²
Einwohner:	15.907 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte:	856 Einwohner je km²

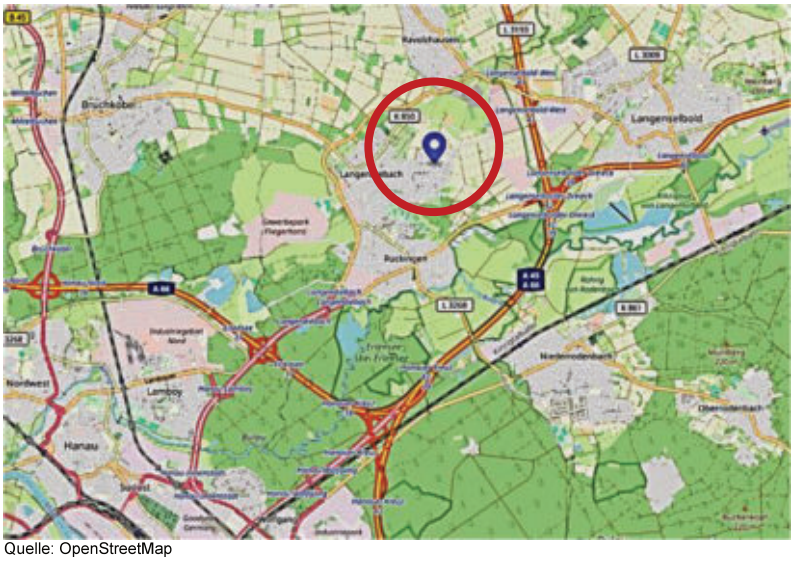
Erlensee ist eine Stadt im Main-Kinzig-Kreis in Hessen an der Bundesautobahn 66 etwa 25 km östlich von Frankfurt am Main. Erlensee liegt am Übergang der Wetterau in das Kinzigtal auf etwa 110 m ü. NN. Nördlich der Stadt beginnt das Ronneburger Hügelland. Die Stadt Erlensee grenzt im Nordwesten an die Stadt Bruchköbel und im Nordosten an die Gemeinde Neuberg, im Osten an die Stadt Langenselbold und an die Gemeinde Rodenbach. Im Südwesten grenzt die Stadt Erlensee an die Stadt Hanau. Erlensee besteht aus den zwei Stadtteilen Langendiebach (~ 8.030 Einwohner) und Rückingen (~ 5.975 Einwohner). Zurzeit befinden sich die Neubaugebiete „Am Kreuzweg“, „Im Büchensaal“ und „Neue Mitte“ im Stadtteil Langendiebach in Planung. In Erlensee sind ungefähr 37 Prozent der Bevölkerung evangelisch, 23 Prozent katholisch und 40 Prozent gehören sonstigen Religionen an (Stand: 30. Juni 2012).

Die Stadt Erlensee ist direkt an die Bundesautobahn 66 (Frankfurt–Fulda) und die Bundesautobahn 45 angeschlossen. Die Bundesstraße 8/Bundesstraße 40 führte früher durch Rückingen. Dem überörtlichen Verkehr der Stadt dienen ferner die Landesstraßen L3193 und L3268 sowie die Kreisstraßen K 850 und K854. Eine direkte Bahnanbindung gibt es in der Stadt Erlensee nicht, die nächsten Bahnhöfe befinden sich in den Nachbarkommunen Hanau, Rodenbach und Langenselbold.

Zu den öffentlichen Einrichtungen zählen das Rathaus von Erlensee, das Hallenbad mit Sauna, die Bücherei, die Erlenhalle (600 Personen), das Bürgerhaus „Zum neuen Löwen“ (200 Personen), die Fallbachhalle (200 Personen), die Wasserburg, der Calaminuspark und das Sportzentrum. Über 80 Vereine und Verbände gestalten das kulturelle Angebot. Veranstaltungshallen und Bürgerhaus stehen bei Bedarf zur Verfügung. In Erlensee gibt es drei Grundschulen (Langendiebach, Rückingen und Eulenhof) sowie eine weiterführende Gesamtschule, die Georg-Büchner-Schule (GBS). In der Stadt existiert kein Gymnasium, die Schülerinnen und Schüler werden entsprechend auf die Gymnasien im Umkreis (Hanau, Bruchköbel, Freigericht) verteilt.

Für den ehemaligen Militärflugplatz Fliegerhorst Langendiebach wurde ein Masterplan erarbeitet. Dieser sieht vor, dass auf dem Gelände große Gewerbeflächen entstehen. Vor allem die Logistikbranche ist an den Flächen interessiert, da sich das Gelände in der Metropolregion Rhein-

Main und in Autobahn- und Flughafennähe befindet. Um Verkehrsanbindungen zu optimieren, soll der vorhandene Gleisanschluss reaktiviert werden und das Gelände soll an den ÖPNV angeschlossen werden. Neben großen Gewerbeflächen sollen auf dem Gelände auch noch Freizeitflächen entstehen. Außerdem ist vorgesehen, dass das Sportzentrum in der Stadtmitte auf das Gelände des ehemaligen Fliegerhorstes verlegt wird. Im Oktober 2015 nahmen die ersten Firmen ihren Betrieb auf dem rund 100 Hektar großen Gelände, das zu diesem Zeitpunkt einer Großbaustelle glich, auf. Ende 2020 wurde bekannt, dass Flächen auf dem ehemaligen Fliegerhorst an Google Deutschland verkauft wurden, Google plant dort den Bau eines Rechenzentrums. Ebenfalls im Stadtteil Langendiebach wird derzeit ein im Vergleich kleines Gewerbegebiet „Auf der Beune“ entwickelt. Im Gegensatz zu den großen Gewerbegebieten „Gewerbepark Erlensee“ (gut 35 Hektar) und „Gewerbepark Fliegerhorst Langendiebach“ sollen hier vor allem kleine Firmen angesiedelt werden; alt eingesessenen Unternehmen soll die Möglichkeit zur Expansion gegeben werden.



Quelle: OpenStreetMap

3.2 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich im östlichen Bereich von Langendiebach in einem gewachsenen und gepflegten Neubaugebiet der 70er und 80er Jahr in überwiegend aufgelockerter Bauweise. Nach Westen zum Ortskern hin und zu dem jüngeren Neubaugebiet nach Osten zum Ortsrand hin verdichtet sich die Bebauung. Nahversorgungseinrichtungen, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger und kurzer Fahrentfernung im Ortskern, in Rückingen, auch im nahegelegenen Langenselbold sowie in größerem Umfang auch in Hanau. Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vor Ort, in Hanau und Frankfurt situiert. Im Bereich der Liegenschaft ist die „Kurt-Schumacher-Straße“ eine zweispurige Straße mit asphaltierter Oberfläche, Parkständen und Gehwegen beidseitig am Fahrbahnrand. Die Straße ist voll ausgebaut.

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Liegenschaft ist im Öffentlichen Personennahverkehr durch die Einbindung in den Rhein-Main-Verkehrsverbund trotz fehlendem Bahnanschluss gut erschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 5 Minuten fußläufiger Entfernung. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist so in ca. 60 Minuten und der Rhein-Main-Flughafen ist in ca. 80 Minuten zu erreichen.

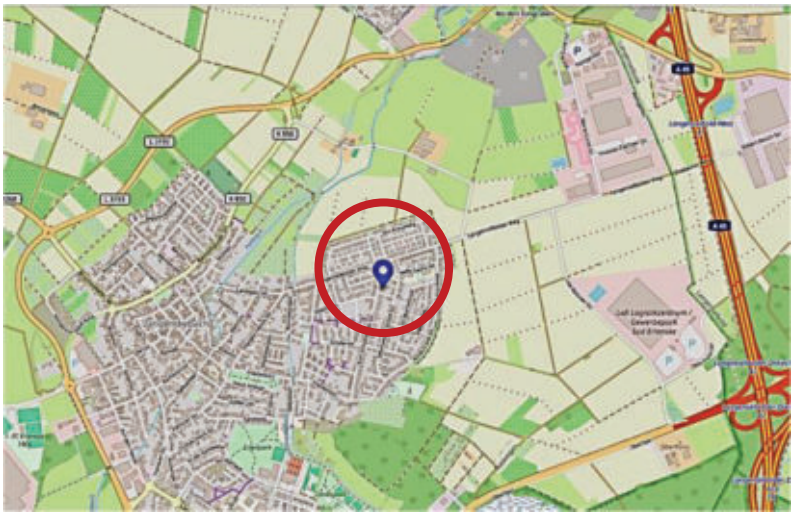
3.2.2 Individualverkehr

Über Ortsstraßen erreicht man in ca. 5 Minuten die A 66. Insgesamt ist das Gebiet über die Kreis-, Landes- und Bundesstraßen sowie die Autobahnen sehr gut erschlossen. Tageszeit- und daraus verkehrsbedingt können die Fahrzeiten erheblich abweichen.

Beurteilung

Makro- und Mikrostandort haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Die Analyse ergibt Aufschluss über die Wirtschaftskraft der Bewohner und durch die Bevölkerungsstruktur Aufschluss über das mögliche Nachfrageverhalten nach Immobilien. Wichtige Merkmale für Makro- und Mikrostandort ist die verkehrliche Anbindung an andere Wirtschaftsstandorte, die Versorgung mit Konsumartikeln, aber auch die Berufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Der Makrostandort Rhein-Main-Gebiet stellt sich durch den guten Wirtschaftsstandort Erlensee positiv dar. Die Wirtschaftskraft verbunden mit der fortschreitenden Urbanisierung mit einer entsprechenden demografischen Entwicklung sorgt für eine stabile Nachfrage nach Immobilien. Nachgefragt sind Ein- und Zweifamilienhäusern in gepflegten und gewachsenen Lagen. Dies kann die zu bewertende Liegenschaft erfüllen. Alle Geschäfte des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sind im Umfeld erreichbar. Die Individualverkehrsanbindung und die Fahrtzeiten der ÖPNV-Anbindung sind vorteilhaft, bedingen jedoch hauptsächlich von den Autobahnen zeitweise Lärmemissionen. Es liegt eine noch gute Lagequalität vor.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das überwiegend ebene und leicht trapezförmig geschnittene Grundstück hat eine Straßenfrontbreite von ca. 20,5 m und eine mittlere Tiefe von ca. 38,0 m. Das Gebäude, ca. 17,5 m x 14,0 m, ist durch eine ca. 8,0 m tiefe Vorgartenzone von der Straße getrennt errichtet. In der Vorgartenzone befinden sich zwei mit Betonsteinpflaster belegte und nicht markierte Pkw Stellplätze auf der Nordseite sowie die Zugänge zum Erdgeschoss und Souterrain. Auf der Südseite ist vor der an das Haus angebauten Pkw-Garage, ca. 4,0 m x 7,0 m, ein Carport, ca. 4,0 m x 6,0 m, in Holzbauweise errichtet. Nach Osten ist der Hausgarten ausgerichtet. Annahme: Dieser ist gärtnerisch mit Beeten, Wegen und einer Rasenfläche angelegt und mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Zur Straße erfolgt die Einfriedung durch eine kombinierte Mauer-Zaun-Anlage mit Stahldrehtoren.

Bei der Ortsbesichtigung des Grundstückes hat sich kein Verdacht auf Bodenkontaminierung (erste Bebauung auf Acker/Grünland). So dass sich keine Notwendigkeit ergab, das Altlastenverzeichnis einzusehen. Es wurde keine Untersuchung des Baugrundes oder sonstige Bodenanalysen durchgeführt. Es wird für die Bewertung die Freiheit von Altlasten und normale Tragfähigkeit des Bodens unterstellt. Erschließungszustand: Nach Auskunft der Gemeinde ist die Liegenschaft an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; das Grundstück verfügt über einen Telekomanschluss. Das Angebot an Bandbreiten für schnelles Internet schwankt von Anbieter zu Anbieter. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben durch die Eigentümer bezahlt wurden.

5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung Grundbuch

Amtsgericht Hanau, Grundbuch von Langendiebach, Blatt 4597,

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	1
	Gemarkung	Langendiebach
	Flur	18
	Flurstück	149
	Liegenschaftsbuch	3332
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Kurt-Schumacher-Str. 50
	Größe	771 m²
Abteilung I: (Eigentümer)	Wird nicht genannt.	
Abteilung II: (Lasten/ Beschränkungen)	Zwangsversteigerungsvermerk.	
Abteilung III: (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	Nicht mitbewertet.	

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bausubstanz, der baujahrestypischen Konstruktion und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, soweit diese vorlag. Zerstörende Untersuchungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Die Beschreibung erfolgt, bei Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz WEG, für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum zusammen. Für nicht besichtigte Bereiche werden sachverständige Annahmen getroffen.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein ca. 1984/1987 errichtetes, voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit voll ausgebautem Dachgeschoss. Diese Aussage basiert auf Annahmen, da der Zustand ohne Innenbesichtigung nicht verifiziert werden konnte. Das Eingangsgebäude war nicht in den Planunterlagen der Stadt Erlensee verzeichnet. Die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises hat eine Zurverfügungstellung in bis zu 6 Monaten in Aussicht gestellt, worauf wegen der Eilbedürftigkeit von Zwangsversteigerungsaufträgen keine Inanspruchnahme erfolgen konnte. In der Liegenschaftskarte ist dieses Bauteil verzeichnet. Es wird von einer formellen Legalität oder im Fall der Illegalität von einer auflagenfreien Nachgenehmigungsfähigkeit ausgegangen. Eine Pkw-Einzelgarage ist südlich an das Haus angebaut.

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung:

- Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton.
- Außen- und Innenwände als Mauerwerkskonstruktion in unterschiedlichen Stärken.
- Decken als Ortbetondecken.
- Dach als Satteldach mit zimmermannsmäßigem Dachstuhl baujahresspezifisch oder ungedämmt, Betondachsteineindeckung.
- Putzfassade.
- Treppen als Ortbetontreppen.

- Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Ursprungsbaujahr, Kunststoffrollläden. Fensterbänke außenseitig aus Werkstein, innenseitig aus Naturstein und anderen Materialien.
- Innentüren als Röhrenspantüren mit Holz- und Stahlzargen, teilweise mit Glasausschnitten.
- Bodenbeläge überwiegend Parkett/Laminat/Teppich und PVC, in den Feuchträumen keramischer Belag, im Keller auch versiegelter Estrich.
- Wandbeläge überwiegend tapeziert, in den Feuchtbereichen halbhoch/türhoch gefliest. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatte.
- Decken überwiegend tapeziert, teilweise Holzdecken.
- Dusch- und Wannenbäder aus dem Ursprungsbaujahr.
- Elektroausstattung auf älterem Niveau, geringe Zahl an Steckdosen, Lichtauslässen, vereinzelt Nachinstallationen jüngeren Baujahrs.
- Zentralheizung, Wassererwärmung zentral, Leitungsführung teilweise auf Putz, Wärmeverteilung über Heizkörper.

6.2 Raumaufteilung

Raumbezeichnungen und Fläche siehe Anlage.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann keine Aussage zu den Qualitäten der Räume getroffen werden und es wird auf die Planunterlagen in der Anlage verwiesen.

7. Baurecht
7.1 Bebaubarkeit

Nach der Auskunft des Bauamts der Stadt Erlensee befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche und im Geltungsbereich des seit dem 02.06.1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 145-6 „Auf dem Platz“ Dieser trifft für den Bereich der Liegenschaft folgende Festsetzungen:

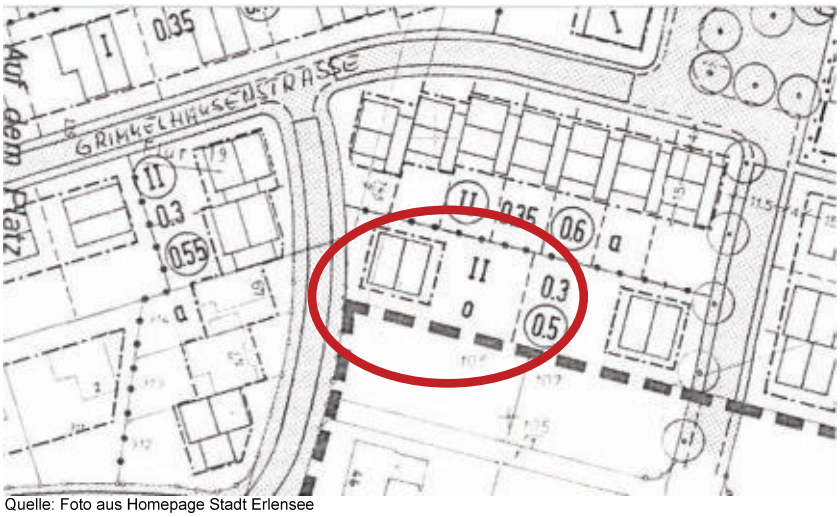
Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet WA
Maß der baulichen Nutzung:	
Grundflächenzahl GRZ	0,3
Geschossflächenzahl GFZ	0,5
Geschossigkeit	II
Bauweise	offen

Weitere Festsetzungen (Baulinien, Baugrenze, Dachform, etc.) sind im Bebauungsplan getroffen. Bei genehmigungspflichtigen Änderungen sind ggf. weitere Vorschriften und Ortssatzungen zu beachten (Bsp. Stellplatzsatzung).

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind. Eine etwa mögliche weitere bauliche Ausnutzung sollte durch Rücksprache mit den Baugenehmigungsbehörden, z.B. durch eine Bauvoranfrage, geklärt werden. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Für ein Verkehrswertgutachten, insbesondere auch den für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts im Rahmen von fiskalischen Bewertungszwecken, ist das Baurecht abschließend untersucht. Ausnutzungstechnische Kennziffern (GFZ, WGFZ, GRZ, BMZ) siehe Anlage Flächenermittlung. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück baurechtlich voll ausgenutzt ist.

Das Eingangsgebäude war nicht in den Planunterlagen der Stadt Erlensee verzeichnet. Die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises hat eine Zurverfügungstellung in bis zu 6 Monaten in Aussicht gestellt, worauf wegen der Eilbedürftigkeit von Zwangsversteigerungsaufträgen keine Inanspruchnahmen erfolgen konnte. In der Liegenschaftskarte ist dieses Bauteil verzeichnet. Es

wird von einer formellen Legalität oder im Fall der Illegalität von einer einfachen Nachgenehmigungsfähigkeit ausgegangen. Eine Pkw-Einzelgarage ist südlich an das Haus angebaut.



Quelle: Foto aus Homepage Stadt Erlensee

7.2 Denkmalschutz

Aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz wurde die Eintragung in die Denkmalliste des Landes nicht untersucht. Für die Wertermittlung der zu bewertenden Einheit wird von der Freiheit von Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmal) ausgegangen.

8. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Liegenschaft wurde zuletzt selbstgenutzt und stand zum Ortstermin leer. Es sind keine Mietverhältnisse bekannt.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird von marktüblichen Mietverhältnissen, einer sofortigen Vermietung, vollständigen und rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses sowie von der Freiheit von Rechtsstreitigkeiten, wirksamen Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln ausgegangen. Wertrelevante, vom marktüblichen Ertrag abweichende Mieten werden ggf. durch ein Over- bzw. Underrent-Verfahren berücksichtigt.

9. Stellplätze

Die Liegenschaft verfügt über einen Stellplatz in der Pkw-Einzelgarage sowie über einen weiteren in dem Carport davor. Zwei weitere Pkw-Stellplätze sind im nördlichen, auf der gepflasterten Hoffläche im Vorgartenbereich situiert.

Öffentliche Stellplätze befinden sich in eingeschränktem Umfang am Fahrbahnrand. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lag ein hoher Anteil an ruhendendem Verkehr vor. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist.

10. Besondere Umstände
10.1 Rechte und Belastungen
10.1.1 Rechte im Grundbuch

Rechte im Bestandsverzeichnis

Es lagen keine wertbeeinflussenden begünstigende Eintragungen vor. Es wird von der Freiheit von wertbeeinflussen Lasten ausgegangen.

Rechte in Abteilung II

Es lagen keine wertbeeinflussenden belastende Eintragungen vor. Es wird von der Freiheit von wertbeeinflussen Lasten ausgegangen.

10.1.2 Rechte im Baulastenverzeichnis

Die Eintragung einer Baulast ist die Verpflichtung einer Privatperson gegenüber der öffentlichen Hand auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen. In der Regel wird eine Baulast eingetragen, um ein vorher nicht genehmigungsfähiges Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.

Im Rahmen des Ortstermins konnte keine Nachteile bei der Benutzbarkeit und Ertragsfähigkeit für die Liegenschaft aus Baulasten festgestellt werden. Die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises hat mitgeteilt, dass keine Baulasten eingetragen sind. Es wird von der Freiheit von wertrelevanten Baulasten ausgegangen.

10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, die über das lageübliche Maß hinausgehen und hierdurch den Bodenwert erhöhen würden. Nebengebäude und Garagen werden im Ertragswertverfahren durch Mietansatz und im Sach- oder Vergleichswertverfahren durch den geschätzten Zeitwert berücksichtigt.

10.3 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand hat wesentlichen Einfluss auf den Wert. Basis für die Beurteilung ist die Modellvorstellung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, nach deren Ablauf das Wertermittlungsobjekt trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung verbraucht und somit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zustand wird von der gewöhnlichen Alterswertminderung erfasst. Weicht das Wertermittlungsobjekt in seinem Zustand von dieser Modellvorstellung nach oben oder unten ab, ist dies unter anderem in der Wertermittlung durch die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) zu berücksichtigen. Nachteilig wirkt sich eine unterlassene Instandhaltung aus. Diese kann neben Baufehlern zu Bauschäden führen. Instandhaltungsstau und Bauschäden werden definitionsgemäß getrennt und ohne Doppelberücksichtigung voneinander bewertet. Stellt sich ein besserer als der Zustand der gewöhnlichen Instandhaltung dar, so wird dieser als Modernisierung durch Bildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt. Maßgeblich bei allen Ansätzen ist die Marktlage wie es in § 9 (1) und (3) der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben ist. Kosten können allenfalls eine Basis für die marktüblichen Zu- oder Abschläge bilden. Insbesondere ist bei den Ansätzen das Prinzip der retrograden Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nur Fakten einbezogen werden dürfen, die rückblickend vom Wertermittlungsstichtag bekannt waren. Projektentwicklungen, d.h. die künstliche Verjüngung oder Verbesserung des Standards der Liegenschaft ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 der ImmoWertV21 und der allgemeinen Wertermittlungslehre nicht zulässig. Entsprechend der Wertermittlungslehre wird dem Instandhaltungsmodell dem Modernisierungsmodell der Vorzug gegeben.

10.3.1 Instandhaltungszustand

Ohne Innenbesichtigung kann keine Aussage zum Zustand getroffen werden. Die Straßenfassade zeigte sich vom Bürgersteig aus ordentlich, was jedoch keinen validen Rückschluss auf den Innenbereich zulässt. Es wird von einem gepflegten Zustand des Ursprungsbaujahres und einem mittleren Instandhaltungsstau ausgegangen.

- Innen- und Außenoberflächen verbraucht, auszutauschen oder neu zu beschichten (keine Schönheitsreparaturen),
- Heizgerät und Heizungsinstallation verbraucht und auszutauschen,
- Fenster veraltet und auszutauschen,
- Sanitäreinrichtung und -installation veraltet und auszutauschen,
- Elektroinstallation veraltet und auszutauschen,
- Dach veraltet und auszutauschen,
- Außenanlagen verwildert und instand zu setzen.

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, werden in €/m² Mietfläche angesetzt. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Die Nachteile werden mit einem Abschlag im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt. Gemäß einschlägiger Fachliteratur folgend wird dem Instandhaltungsmodell vor dem Modernisierungsmodell den Vorzug gegeben, da Projektentwicklungen nicht statthaft sind.

Kriterium besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:	Kosten	marktüblicher Zu-/Abschlag
boG: Beseitigung von Instandhaltungsstau gemäß Kostenschätzung gem. Anlage für ausgeglichenen Markt mit 2/3 der Kosten als instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt	195.000 €	-130.000 €

10.3.2 Gebäudeschäden

Es wird von einem schadensfreien Zustand ausgegangen.

Es wird empfohlen mögliche Schadensursachen, -beseitigungsmaßnahmen und –kosten durch einen Bauschadenssachverständigen ermitteln zu lassen. Diese Leistung ist nicht Gegenstand eines Wertermittlungsgutachtens. Vorhandene Schäden sind über die genannten Pauschalen (s.u.) angemessen und im Sinne eines marktüblichen Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten bilden die Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt. Gemäß einschlägiger Fachliteratur folgend wird dem

Instandhaltungsmodell vor dem Modernisierungsmodell den Vorzug gegeben, da Projektentwicklungen nicht statthaft sind.

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich eines Instandhaltungsstaus und eventueller Gebäudeschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere im Hinblick auf eventuelle versteckte Mängel, die ohne zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz nicht zu erkennen sind.

Unterschätzt wird überwiegend das mögliche Vorhandensein von Altlasten in Baustoffen. Anhand folgender Tabelle wird dies durch das häufig erst späte Verbot der jeweiligen Stoffe deutlich:

- Altlasten in Gebäuden: Wann wurden Verbote ausgesprochen?

Stoffe	Anwendung	Verbot	Schädigung
Asbest	Spritzasbest	1979	Krebserzeugung
	Schwach gebundene Produkte	1982	
	Jegliche Produkte in Deutschland	1994	
	Jegliche Produkte in Europa	2005	
Künstliche Mineralfasern (KMF)	Dämmstoffe	2000	Krebserzeugung
Polychlorierte Biphenyle (PCB)	Dichtmasse/ Anstriche	1978	Krebserzeugung, Fruchtschädigung
	Verwendung < 50 mg	1989	
	Kondensatoren < 100 ml	kein	
	Kondensatoren > 100 ml	2010	
Pentachlorphenol (PCP)/ Lindan/ DDT	in Aufenthaltsräumen	1978 - 1989	Krebserzeugung, Erbgutschädigung
	Holzschutzmittel in Innenräumen	1986/ 1989	
	Inverkehrbringen	1989	
Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)	Bauwerksabdichtung	um 1965	Krebserzeugung, Erbgutschädigung
	Verklebung Stabparkett	1979	
	Verklebung Holzpflaster	1995	

Quelle: Foto von Skriptum Neubrand. Altlasten, Konzeption Rückbau von Gebäude

10.3.3 Nutzungsdauer, Modernisierungen und fiktives Baujahr

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre ab dem Baujahr, in denen die Liegenschaft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr und dem Jahr, in dem der Wertermittlungsstichtag liegt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die zu einem ökonomischer oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 20 Jahre zurückliegen und nicht in dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungsstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität). Die Geschäftsstelle des Gutachtenausschusses hat bisher keine Mitteilung zur Anpassung der Modelle und etwaiger Korrekturmöglichkeiten für abweichende Modellparameter veröffentlicht, so dass bis dahin hilfsweise mit den bereits veröffentlichten Daten gearbeitet wird, um eine bestmögliche Einhaltung der Modellkonformität zu gewährleisten. Die Parameter sind für die Marktberichte 2026 angekündigt jedoch zum Stichtag noch nicht herausgegeben.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Wertermittlungsmodell diese mit 70 Jahren bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von 3 anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität wird, die sachlich nicht nachvollziehbare Anpassung der Nutzungsdauern in Abhängigkeit der Standardstufe gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung nicht vollzogen.

Aufgrund des örtlich vorgefundenen Zustandes wird sachverständig von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zum Stichtag von 31 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021 ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein (fiktives) Alter von 39 Jahren und hieraus ein (fiktives) Baujahr von 1987.

10.4 Energetischer Gebäudezustand

Der im Rahmen der Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (§ 85) geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen und Umwelteinfluss des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals einzuordnen. Zu unterscheiden sind hierbei der verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Ausweis hat eine wesentlich geringere Aussagekraft, da die hier herausgegebenen Werte stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind. Der bedarfsorientierte Ausweis weist die Werte rein auf Basis der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren energetischen Werte aus, ist somit unabhängig vom Nutzerverhalten und aussagekräftiger. Bislang ist die Präferenz der Marktteilnehmer basierend auf den rein energetischen Eigenschaften gegenüber anderen wertbestimmenden Eigenschaften eher gering. Aufgrund aktueller politischer Ausrichtung in Deutschland kann sich dies ändern. Internationale Siegel sind überwiegend bei gewerblich genutzten Gebäuden bekannt und umfassen neben den energetischen Eigenschaften andere Gebäudeeigenschaften, die über deutsche Standards in der Gesetzgebung (Umweltschutz, Arbeitsschutz, technische Sicherheitsstandards) bereits berücksichtigt sind.

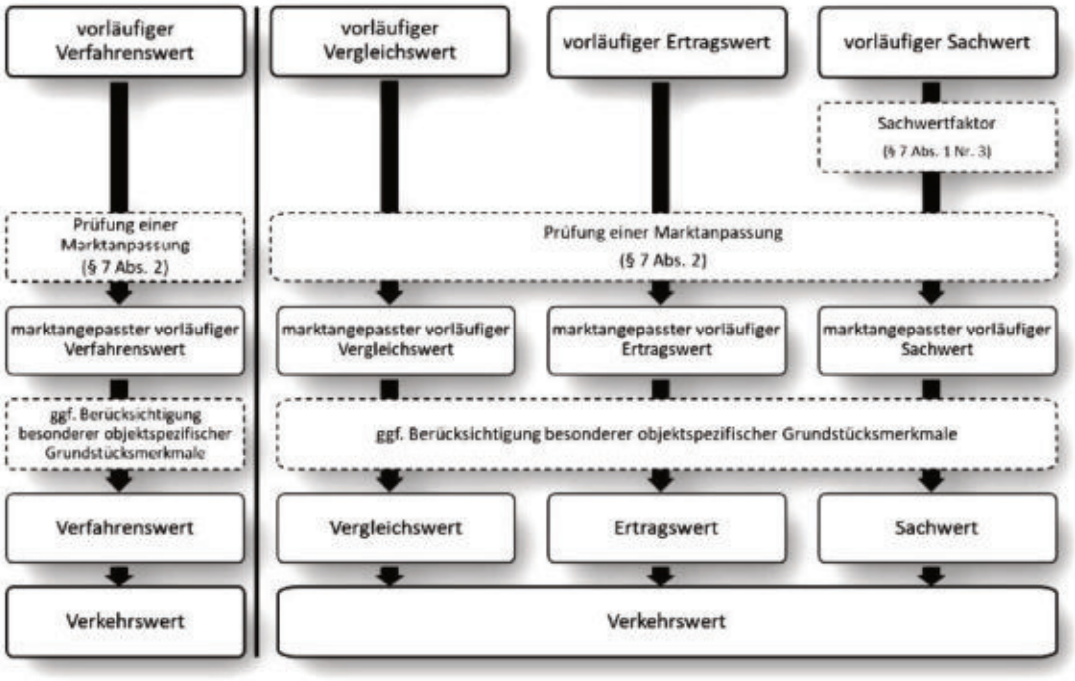
Das Environment, Social and Governance (ESG), übersetzt etwa „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“, nennt man die nicht durch kurzfristig orientierte finanzielle Kennzahlen messbaren ökologischen und gesellschaftlichen Bereiche der Unternehmensführung. Daran orientieren sich Investoren, um den über die finanziellen Aspekte hinausgehenden gesellschaftlichen Zustand eines Vermögenswertes vor der Investition zu beurteilen. Es handelt sich also um den Bewertungsmaßstab des Kapitalmarkts für die Nachhaltigkeit eines Unternehmens und in der Folge auch der unternehmenseigenen Immobilien.

Zur Bewertung lag kein Energieausweis vor.

Eine kommunale Wärmeplanung hat die Stadt Erlensee zum Stichtag nicht veröffentlicht.

Nach derzeitigen Erkenntnissen haben gesetzliche CO-2-basierte Abgaben die Rentierlichkeit und wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Liegenschaft nicht maßgeblich beeinträchtigt (zwischen ein Promille und ein Prozent), weswegen dies nicht berücksichtigt wird. Im Falle steigender CO-2-Abgaben kann ein nennenswerter zukünftiger Einfluss nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gesetzeber derzeit davon ausgeht, dass Strom als Energieträger ohne CO-2 erzeugt werden kann und daher diesen von der CO-2-Abgabe ausgenommen hat.

11. Wertermittlung



Quelle ImmoWertA

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

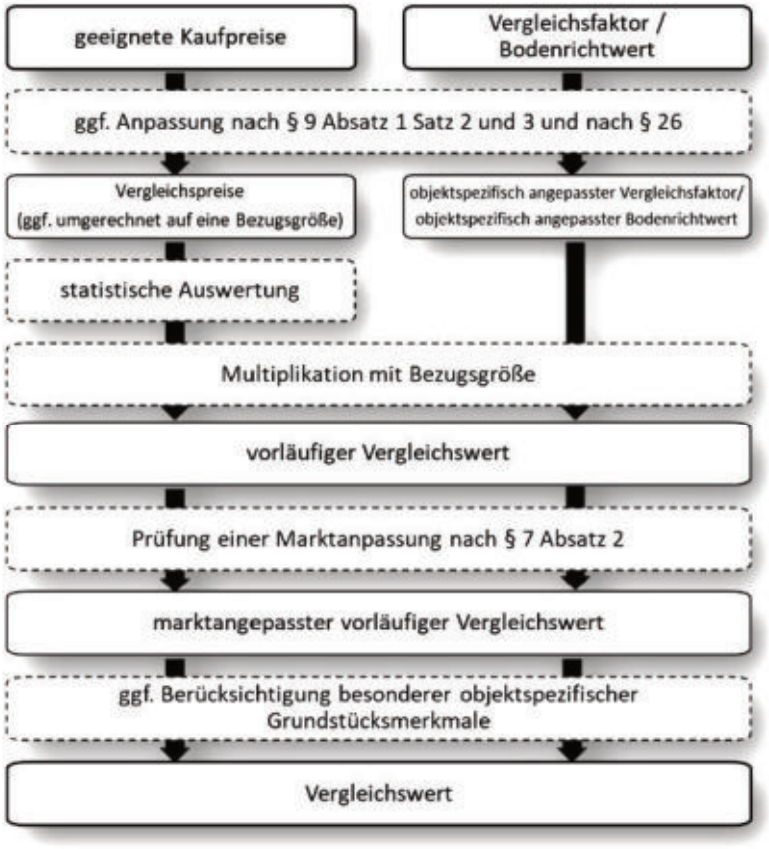
In den einzelnen Verfahren wird für den jeweiligen Immobilientyp ein Wert nach allgemeinen Wertverhältnissen für diesen Typ ermittelt und dann Schritt für Schritt für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag verfeinert (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG der „abschließende“ Verfahrenswert).

Die Modellkonformität stellt dar, dass es sich bei den zur Wertermittlung herangezogenen Modellen um eine idealisierte Herangehensweise handelt, die bestimmte Parameter zugrunde legt. Wird von diesen Parametern abgewichen, müssen die Abweichungen nach den Modellvorstellungen angepasst werden, um die Modellkonformität einzuhalten. Dieses Prinzip beschreibt, dass ein Verkehrswert beim Nichtbeachten der Modellkonformität zu keinem sicheren Verkehrswert führt. Die Einhaltung der Modellkonformität kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn der Herausgeber von Modellen alle Einflussgrößen der Modellparameter und deren statistischen Kriterien offenlegt, so dass bei Berücksichtigung der Spezialitäten des Wertermittlungsobjekts modellkonforme Anpassungen vorgenommen werden können. Werden die Modellparameter durch den Modellherausgeber nicht vollumfänglich veröffentlicht, werden

sachverständige Annahmen getroffen, die der (vermuteten) Modellkonformität am nächsten kommen.

Soweit nichts anderes mitgeteilt wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass Herausgeber von Sach-, Ertragswert- und Gebäudefaktoren diese nach den hier angewandten Grundsätzen herausgegeben haben.

11.1 Bodenwert



Quelle ImmoWertA

Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert kann entweder durch unmittelbaren Preisvergleich durch entsprechende Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder durch den mittelbaren Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen anhand der getätigten Grundstücksverkäufe und dem jeweils lagetypischen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet und auf Basis eines idealisierten Grundstücks (Grundstücksform, Art der Nutzung, Ausnutzung, etc.) mitgeteilt. Entspricht das zu bewertende Grundstück nicht diesen Parametern, ist der Bodenrichtwert anzupassen. Insbesondere wenn von den rechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall oder marktüblich regelmäßig abgewichen wird.

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Main-Kinzig-Kreises ein Bodenrichtwert von 330,00 €/m² zum 01.01.2024 für Wohnbauflächen und einer Grundstücksfläche von 600 m² erschließungsbeitragsfrei abgeleitet. Attribute siehe unten zum jeweiligen Stichtag. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, der gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte für den 01.01.2026 wurden zwar am 01.04.2026 publiziert, nicht jedoch der Immobilienmarktbericht. Die beiden Datensätze korrespondieren, weswegen die früheren Daten (IMB 2025) herangezogen

werden mussten. Aus entsprechender Anpassung sollten sich keine Differenzen zu aktuellen Werten ergeben.

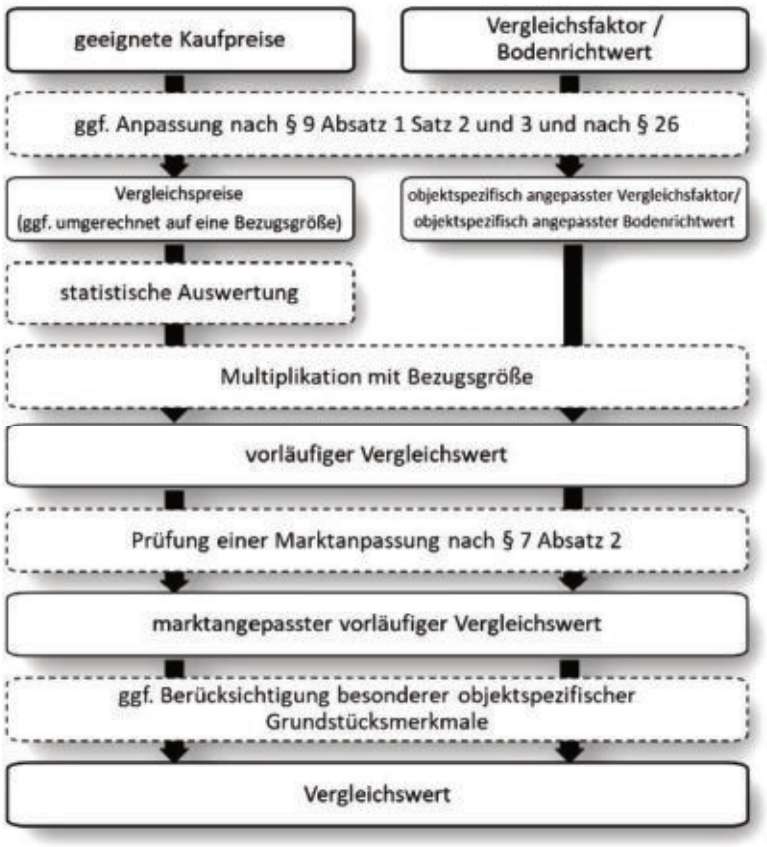
Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren gemäß der ImmoWertV2021 berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken. Die Ansätze werden so gewählt, dass keine Doppelberücksichtigung entsteht.

Rechenschema Bodenwert

Grundstücksgröße Flurstück 149		771 m²
Grundstücksgröße gesamt		771 m²
Bodenrichtwert zonal pro m², 330,00 €, W, 600 m², ebf, 01.01.2024, BRW-Zonen-Nr. 09420014		330 €
Anpassung aus Grundstücksgrößenabweichung nicht sachgerecht		1,00
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2025, sachverständig inter-/extrapoliert	x	1,06
angepasster Bodenrichtwert pro m²		350 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert		269.850 €
Marktanpassung		1,00
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert		269.850 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG: Kriterium	Kosten/Nachteil	Abschlag
boG: Nachteilig trapezförmiger Zuschnitt, sachverständig gewählter Abschlag vom vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert 5,00 %	13.493 €	-13.493 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert Bauland		256.358 €

Der Bodenwert der Liegenschaft Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung „Kurt-Schumacher-Str. 50“ in Erlensee-Langendiebach beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 255.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren

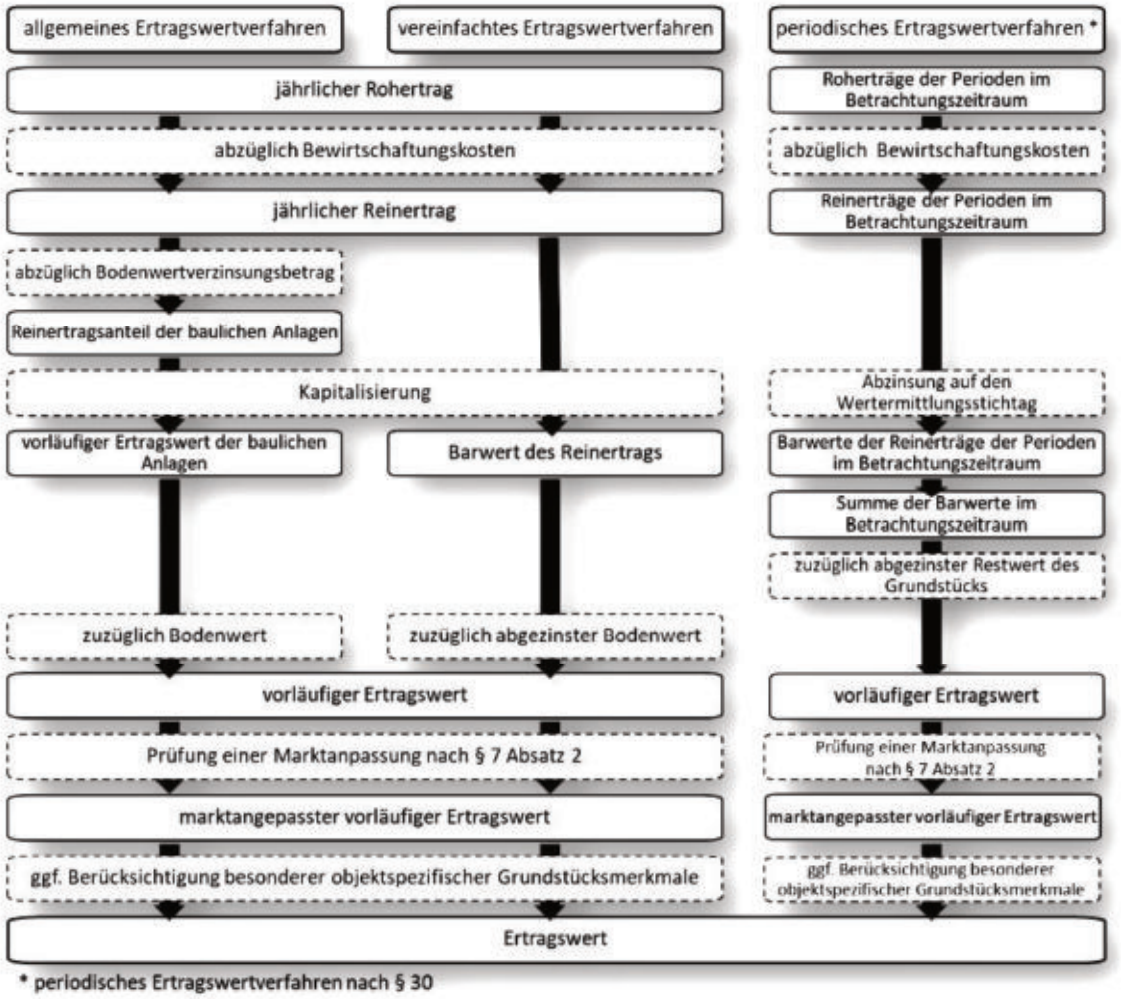


Quelle ImmoWertA

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mitteilung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und bedarf keiner Ableitung des Verkehrswertes wie bei klassischen Verfahren. Dies resultiert in der Regel aus der Hoffnung, dass die Marktsituation bereits in den Preisen widergespiegelt wird. Die Problematik bei diesem Verfahren liegt in dem Vorhandensein von Vergleichspreisen von Immobilien mit hinreichenden wertbestimmenden Eigenschaften. Eine Ableitung des Verkehrswertes wird auch dann erforderlich, wenn das Wertermittlungsobjekt von den Vergleichsobjekten in den bestimmenden Merkmalen abweicht, also durch einen vorläufigen Verfahrenswert, gegebenenfalls einen vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert und einen Verfahrenswert. Vergleichsfaktoren, üblicherweise ein Preis pro Flächeneinheit, können nur einen schwächeren Vergleichswert ergeben als ein Vergleichswert aus einer spezifischen Auskunft aus der Kaufpreissammlung, da dem Vergleichsfaktor üblicherweise eine höhere Zahl unspezifischer Merkmale zugrunde liegt (Monte-Carlo-Verfahren).

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Die Haltung der Marktteilnehmer bei dem Erwerb ist auch vergleichsbasierend, hier für den „Preis für einen Quadratmeter Wohnfläche“. Vor dem Hintergrund der erfahrungsgemäß stark diversifizierten Vergleichspreise wäre mit hohen Korrekturen zur Anpassung zu rechnen. Zu große Korrekturen außerhalb des statistischen Vertrauensbereich führen den gewünschten direkten Vergleich ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchstrichterliche Rechtsprechung untersagt. Das Vergleichswertverfahren wurde daher nicht durchgeführt.

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren



Quelle ImmoWertA

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken.

- *Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.*
- *Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.*
- *Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Ein- und Zweifamilienhäuser sind.*

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück „Kurt-Schumacher-Str. 50“ ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen der teilweise marktüblich vor Ort auch durchgeführten Vermietung unterstützend durchgeführt.

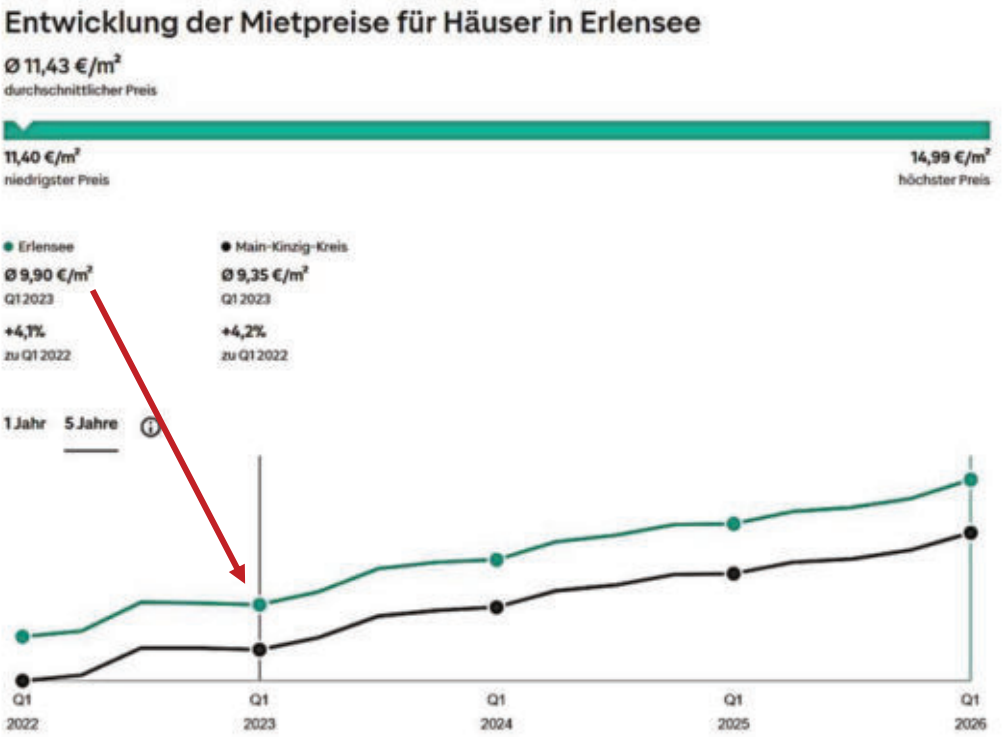
Marktanpassung – Das Verfahren wird zuerst nach allgemeinen Grundsätzen durchgeführt. Danach wird auf die konkrete Ertragssituation abgestellt bzw. diese mit weiteren individuellen Einflüssen an den vorliegenden Markt angepasst, sofern diese zur Verfügung stehen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahren findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der

Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer angemessenen Größe angesetzt werden.

11.3.1 Marktüblich erzielbare Miete

Die Stadt Erlensee hat keinen qualifizierten Mietspiegel für Wohnraummieten erstellen lassen. Ein einfacher Mietspiegel der Stadt Hanau ist nach den Herausgebern auch für Einfamilienhäuser anwendbar. Aus dem einfachen Mietspiegel, ausgewerteten Angebotspreisen



und aus eigener Statistik haben sich folgende Mietansätze als marktübliche Bestandsmieten ergeben:

	€/m²-St.
Wohnraumähnlich Einliegerwohnung	8,50 €
Wohnung EG	9,25 €
Dachstudio	7,00 €
Garage	50,00 €
Stellplatz	25,00 €

Im Übrigen wird von einer marktüblichen Vermietung ohne Incentives (Ausbaukostenzuschuss, mietfreie Zeiten, etc.) und ohne gesonderte Vermarktungskosten und- zeiten ausgegangen. Weiter wird davon ausgegangen, dass die Mieten rechtzeitig und vollständig gezahlt werden, rechtswirksame Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln vereinbart und keine Rechtstreitigkeiten anhängig sind. Vom Markt abweichende, wertrelevante Mieten werden durch ein Over- und/oder Underrent-Verfahren berücksichtigt.

11.3.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Kapitalisierungszinssätze mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit ihnen werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt.

Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Diese Aufgabe soll von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wahrgenommen werden.

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Aufschlag auf Liegenschaftszinssatz
Immobilien mit Wohnnutzung	
• Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage • Aufwendige Ausstattung • Eigennutzung oder bezugsfrei • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus	• Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) • Sehr individuelle Ausführung • Viele Wohneinheiten im Haus

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Liegenschaftszinssatz für den zu bewertenden Objekttyp für Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe zum ST von 1,90 % durchschnittlich zum Stichtag abgeleitet. Die Liegenschaft stellt sich durch die beschriebenen Eigenschaften abweichend vom Durchschnitt dar. Dies führt zu folgender Liegenschaftszinsauswertung

Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl. freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser von 300-499 €/m² BRW lt. Marktbericht 2025 (2026 noch nicht publiziert), als allgemeine Wertverhältnisse, in %	1,90
Korrektur geringere Restnutzungsdauer als Modell	0,15
Betrag Zu- o. Abschläge zur Prüfung Eignung Basiszinssatz (Vermeidung der betragsmäßigen Überschreitung von 2,5 %)	0,15
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert objektspezifisch	2,05

Die Funktion ist reziprok: Zuschläge wirken sich wertsenkend, Abschläge werterhöhend aus. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen zum örtlichen Markt hinsichtlich der Vor- und Nachteile ist für die zukünftige Wert- und Ertragsentwicklung ein Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 2,05 % angemessen.

11.3.3 Restnutzungsdauer

Siehe Kap. 10.3.3

11.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, sofern sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind Verwaltungs- und Geschäftsführungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor zur Kapitalisierung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten werden hier in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung, der Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung herangezogen und entsprechend dem Bewertungsobjekt modifiziert und indiziert:

Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	359,00 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	47,00 €
Instandhaltungskosten €/m² p.a. Wohnfläche	14,00 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	106,00 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%

Rechenschema Ertragswertverfahren

Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren	
Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl. freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser von 300-499 €/m² BRW lt. Marktbericht 2025 (2026 noch nicht publiziert), als allgemeine Wertverhältnisse, in %	1,90
Korrektur geringere Restnutzungsdauer als Modell	0,15
Betrag Zu- o. Abschläge zur Prüfung Eignung Basiszinssatz (Vermeidung der betragsmäßigen Überschreitung von 2,5 %)	0,15
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert objektspezifisch	2,05
Gesamtnutzungsdauer GND	70
Alter bei (fiktivem) Baujahr 1987	39
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter, hier als modifizierte RND in Anlehnung Anlage 2 ImmoWertV	31

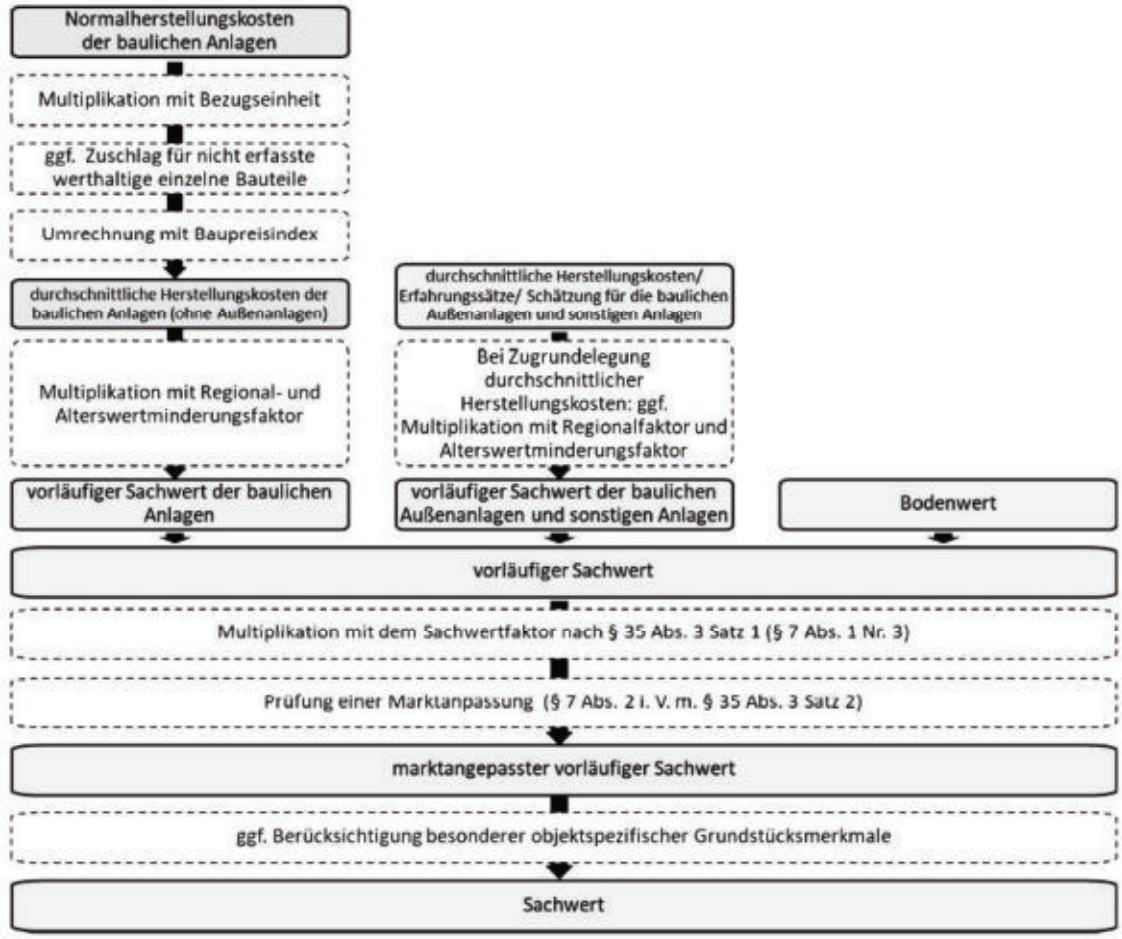
			Rohertrag
Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse	Fläche	€/m²-St.	€ pro Jahr
Wohnraumähnlich Einliegerwohnung	88,3 m²	8,50 €	9.002 €
Wohnung EG	131,5 m²	9,25 €	14.592 €
Dachboden	79,2 m²	7,00 €	6.650 €
Flächen gesamt	298,9 m²		30.244 €
Garage	1	50,00 €	600 €
Stellplatz	3	25,00 €	900 €
Rohertrag ROE pro Jahr gesamt			31.744 €

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten			
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag ROE:			19%
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	359,00 €	-	718 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	47,00 €	-	188 €
Instandhaltungskosten €/m² p.a. Wohnfläche	14,00 €	-	4.184 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	106,00 €	-	424 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%	-	635 €
Summe Bewirtschaftungskosten		-	6.149 €
Grundstücksreinertrag in €			25.595 €

-Bodenwertverzinsung		2,05%	- 5.255 €
Gebäudereinertrag			20.340 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer		22,78	463.264 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:		+/-	- €
Bodenwert in € gesamt			256.358 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €			719.621 €
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt. Hier: geowirtschaftliche/geopolitische Situation (Krieg, Zinsen, Baukosten Inflation)			0,95
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Ertragswert in €			683.640 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:	Kosten	Zu-/Abschlag	marktüblicher Zu-/Abschlag
boG: Beseitigung von Instandhaltungsstau gemäß Kostenschätzung gem. Anlage für ausgeglichenen Markt mit 2/3 der Kosten als instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt	195.000 €	-130.000 €	- 130.000 €
Korrigierter Ertragswert			553.640 €

Der Ertragswert der Liegenschaft Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung „Kurt-Schumacher-Str. 50“ in Erlensee-Langendiebach beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 555.000 €.

11.4 Sachwertverfahren



Quelle ImmoWertA

Das Sachwertverfahren bildet unter den normierten Wertermittlungsverfahren die Basis für die Ermittlung des Wertes von Gebäuden, bei denen der Wert der Substanz im Vordergrund steht. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen werden getrennt voneinander ermittelt. Der Sachwert ist dabei der Wert, der sich aus dem Ersatzbeschaffungswert unter Berücksichtigung der die Liegenschaft beeinflussenden Faktoren (Alter, Bauschäden und Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände) ergibt.

Der Ersatzbeschaffungswert wird objektspezifisch aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit und den Normalherstellungskosten sowie den Baunebenkosten errechnet. Die Normalherstellungskosten und die Baunebenkosten definieren sich entsprechend dem vorliegenden Gebäudetyp aus einer vorgegebenen Auswahlliste. Die Ausstattungsstandards werden nach einer weiteren Liste der Immobilienwertermittlungsverordnung durch den Sachverständigen zwischen 0 und 1 gewichtet. Der Wägungsanteil gibt den Anteil des Gewerks am Gesamtgebäude wieder. Die Auswertung von Standard und Wägung pro Gewerk/Bauteil ergibt einen individualisierten Kostenkennwert für die Normalherstellungskosten im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Sachwertverfahren spiegelt die marktüblich auch substanzorientierte Nutzung für diesen Objekttyp wider. Vor diesem Hintergrund wird das Sachwertverfahren als Hauptverfahren durchgeführt.

Einordnung von Gebäudetyp und Standard

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, hilfsweise

	Standardstufe					Wägungs-
Einordnung	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände		1,0				23%
Dächer		1,0				15%
Außentüren und Fenster		1,0				11%
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden			1,0			5%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%
Heizung		0,5	0,5			9%
sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	

Auswertung/Wägung	
Außenwände	167 €
Dächer	109 €
Außentüren und Fenster	80 €
Innenwände und -türen	86 €
Deckenkonstruktion und Treppen	86 €
Fußböden	42 €
Sanitäreinrichtungen	75 €
Heizung	70 €
sonstige technische Ausstattung	47 €
Kostenkennwert Summe	**761 €**

Sachwertermittlung

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, hilfsweise		
	Rechen-operation	
Baujahr		Ca. 1984/1987
Baujahr fiktiv		1987
Bruttogrundfläche (BGF) [m²]		429 m²
Ansatz für die NHK 2010 in €/m² BGF	x	761 €
Ansatz für die NHK 2010 in €/m² BGF korrigiert		761 €
Normalherstellungskosten Ansatz NHK 2010 in €		326.362 €

Korrekturfaktor Zweifamilienhaus für Einliegerwohnung	x	1,05
Regionalfaktor	x	1,00
Normalherstellungskosten gesamt		342.680 €
Anpassung an den Preisindex	x	1,92
Index NHK 2010	89,30	
Index am Wertermittlungsstichtag	171,60	
Herstellkosten zum Basisjahr in €	,	658.498 €
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70
Alter in Jahren bei (fiktivem) Baujahr		39
Lineare Wertminderung wg. Alters in % d. Herstellungskosten		56%
Abschreibungsbetrag in €	-	366.849 €
Nebengebäude pauschaler Zeitwert: Garage/Carport	+	20.000 €
Besondere Bauteile: Terrassen	+	10.000 €
Außenanlagen 5 %	+	15.582 €
Sonstige Anlagen auf dem Grundstück über Ortsüblichkeit:	+/-	0 €
Gebäudesachwert zum Wertermittlungsstichtag		337.231 €
Bodenwert	+	256.358 €
vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		593.589 €
Marktanpassung Sachwertfaktoren aus Marktbericht zum Stichtag sachverständig extra-/interpoliert und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 7.2.1 ImmoWertV21, hier Sachwertfaktor 0,98 nach IMB 2025 (2026 war noch nicht veröffentlicht), Zuschlag von 0,1 für nachgefragten Immobilientyp sachverständig	x	1,08
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt. Hier: geowirtschaftliche/geopolitische Situation (Krieg, Zinsen, Baukosten Inflation)	x	0,95
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		609.022 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG:	Kosten	marktüblicher Zu-/Abschlag
boG: Beseitigung von Instandhaltungsstau gemäß Kostenschätzung gem. Anlage für ausgeglichenen Markt mit 2/3 der Kosten als instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt	195.000 €	-130.000 €
angepasster Verfahrenswert/Sachwert		479.022 €

Der Sachwert der Liegenschaft Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung „Kurt-Schumacher-Str. 50“ in Erlensee-Langendiebach beträgt zum Wertermittlungsstichtag ST rund 480.000 €.

11.5 Zubehör und Bestandteile

Ohne Innenbesichtigung kann keine Aussage zum etwaigen Vorhandensein von Zubehör und Bestandteilen und dessen Wert getroffen werden. Dies betrifft auch etwaige Entsorgungskosten, falls Zubehör und Bestandteile keinen Wert haben.

11.6 Ableitung des Verkehrswertes

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Wertermittlungsverfahren und aus sonstigen wertbeeinflussenden Umständen soll nun der Verkehrswert abgeleitet werden.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sollen Vor- und Nachteile der Liegenschaft noch einmal zusammengefasst werden und, sofern noch nicht im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge angerechnet werden. Die Wertermittlungsverfahren stellen dabei den Werkzeugkasten für den Sachverständigen dar, führen nicht immer zum Verkehrswert, da die Unikate „Immobilie“ sich häufig nicht in Schemata pressen lassen. Diese Schlussanalyse ist die wesentliche Aufgabe des Sachverständigen.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Sachwertverfahren wegen der marktüblich substanzorientierten Nutzung. Das Ertragswertverfahren zeigt aufgrund hohen Mietniveaus einen entsprechend höheren Wert.

Die Vorteile bestehen in den guten Makrostandort und dem gewachsenen Mikrostandort in Erlensee-Langendiebach. Die Liegenschaft selbst bietet zeitgemäße Wohnungsgrundrisse und ein verhältnismäßig großes Grundstück. Kindergärten, Schulen, Nahversorgungseinrichtungen und Verkehrswege befinden sich im weiteren Umfeld.

Nachteilig ist in erster Linie der unbekannte Innenzustand und der des rückwärtigen Grundstücks. Weiter nachteilig ist der mutmaßliche Instandhaltungsstau, der zum Stichtag durch einen marktüblichen Abschlag in einem ausgeglichenem Käufermarkt den Zustand adäquat berücksichtigt. In der faktischen Umsetzung und aufgrund energetischer Anforderungen können höhere Kosten entstehen.

Alle sonstigen Vor- und Nachteile sind in den angewendeten Wertermittlungsverfahren angemessen berücksichtigt und bedürfen keiner weiteren Zu- oder Abschläge.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung „Kurt-Schumacher-Str. 50“ in Erlensee-Langendiebach zum Stichtag 26.02.2026 auf rund 480.000 €.

	Objekt	Markt
Flächenfaktor, hier €/m² Wohnfläche	1.606 €	3.210 €
Rohertragsfaktor	15,1	28,3

$$\text{Nettoanfangsrendite NAR} = \frac{\text{Netto(rein)mieteinnahmen}}{\text{Gesamtkaufpreis + Erwerbsnebenkosten}}$$

Netto(rein)einnahmen	25.595 €
Gesamtkaufpreis = Sachwert	480.000 €
Erwerbsnebenkosten 12 %	57.600 €
NAR	4,76%

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk), bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd,

Tonerdeschmelzzement) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass alle Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt und in einem baupolizeilich ordnungsgemäßen Zustand sind. In den Rechenverfahren auftretende Abweichung entstehen durch Tabellenkalkulationsprogramme und bewegen sich in einem für die Wertermittlung unerheblichen Umfang. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Das Gutachten entfaltet erst nach vollständigem Rechnungsausgleich seine Rechtskraft. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die auch vor der aktuellen COVID-19-Situation und geopolitischen Situation zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten. Inhalte aus aktiver Nutzung künstlicher Intelligenz großer Sprachmodelle werden in der Anlage dargestellt, soweit möglich überprüft und nur in Anlehnung auszugsweise verwendet. Das Gutachten wurde mittels NI durch den Sachverständigen nach dem Höchstpersönlichkeitsgrundsatz erstellt. Etwaige in Zulieferung von Daten enthaltene KI-basierte Informationen können nicht identifiziert werden.

Inhalte aus aktiver Nutzung künstlicher Intelligenz großer Sprachmodelle werden in der Anlage dargestellt, soweit möglich überprüft und nur in Anlehnung auszugsweise verwendet. „Alignments", d.h. die semantische und regieartige Einschränkung der jeweiligen KI aus ethischen, ideologischen und/oder rechtlichen Gründen kann nicht überprüft werden. Das Gutachten wurde mittels NI durch den Sachverständigen nach dem Höchstpersönlichkeitsgrundsatz erstellt. Etwaige, in Zulieferung von Daten enthaltene KI-basierte Informationen können nicht identifiziert werden. Dieser KI-Disclaimer ist rechtlich geschützt.

Die Liegenschaft wurde von mir am 26.02.2026 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und weisungsfrei als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger mit der geprüften besonderen persönlichen und fachlichen Eignung erstellt. Von dem Gutachten wurden vier Exemplare, drei für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

Gelnhausen, den 09.04.2026

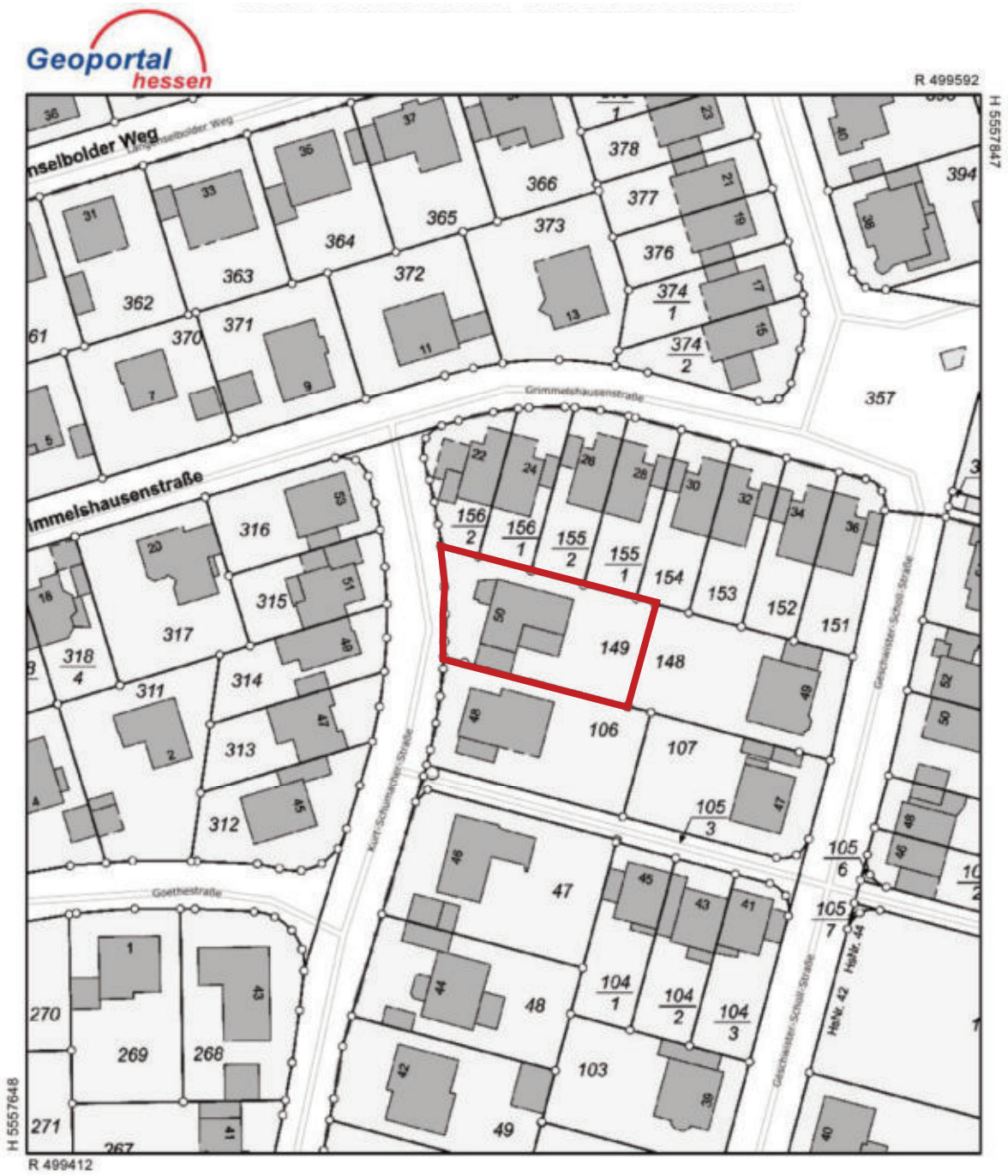
Christian W. Petri, Sachverständiger

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing., Architekt
Christian W. Petri
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

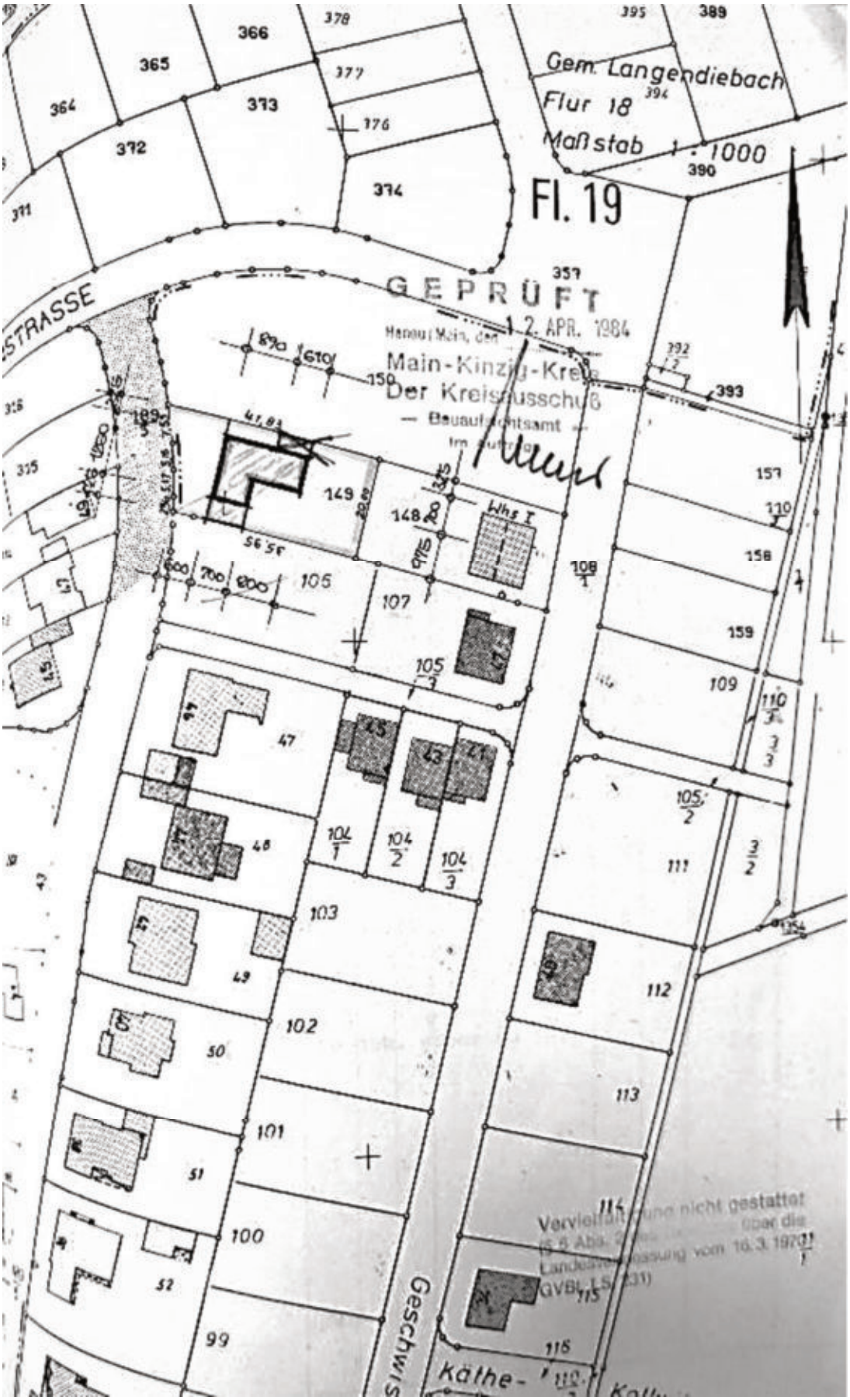
Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 2 – Gebäudepläne
Anlage 3 – Objektfotos
Anlage 4 – Flächenberechnung
Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis
Anlage 6 – Kostenquelle besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG, Kostenschätzungen zu den einzelnen Punkten

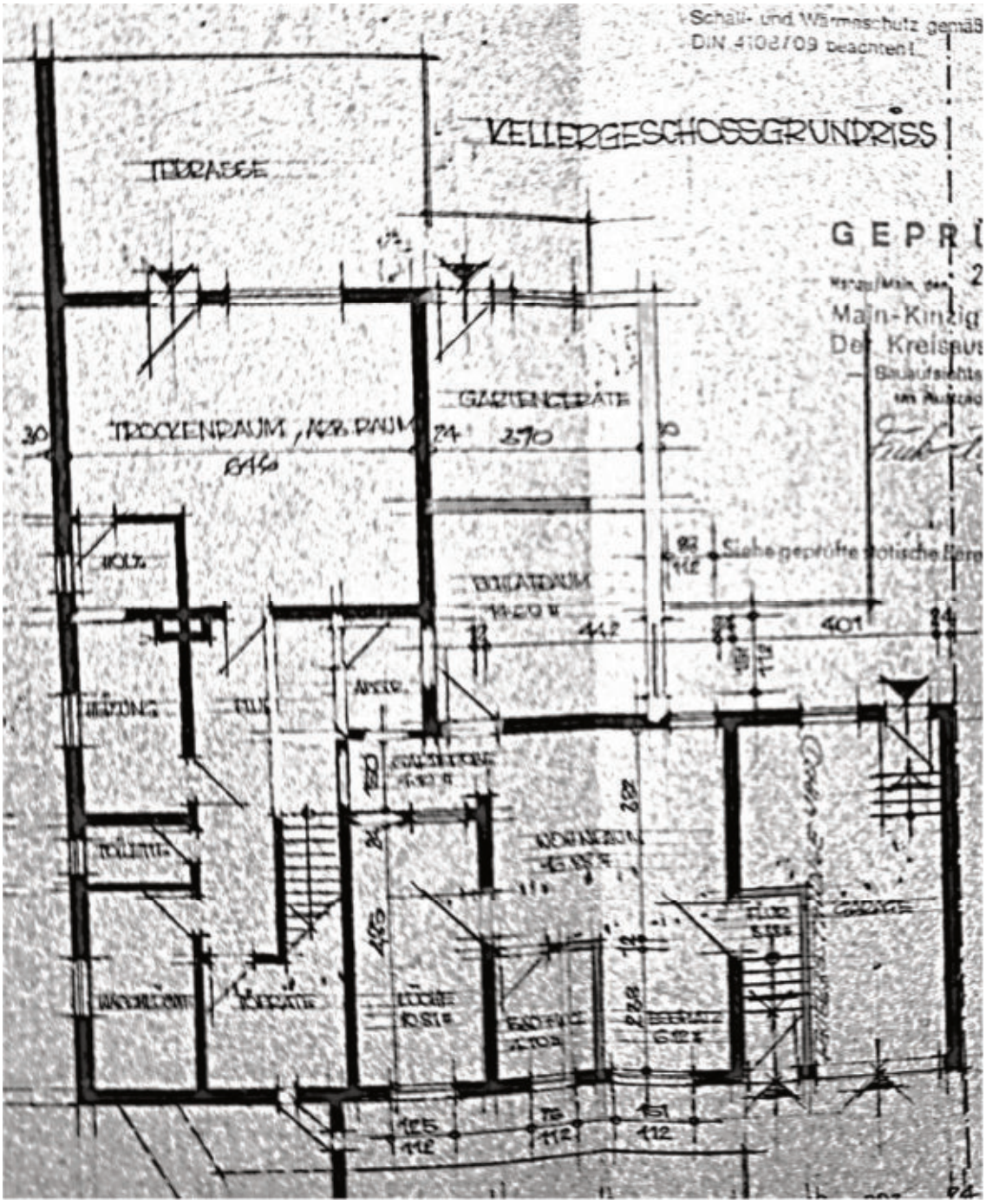
Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab



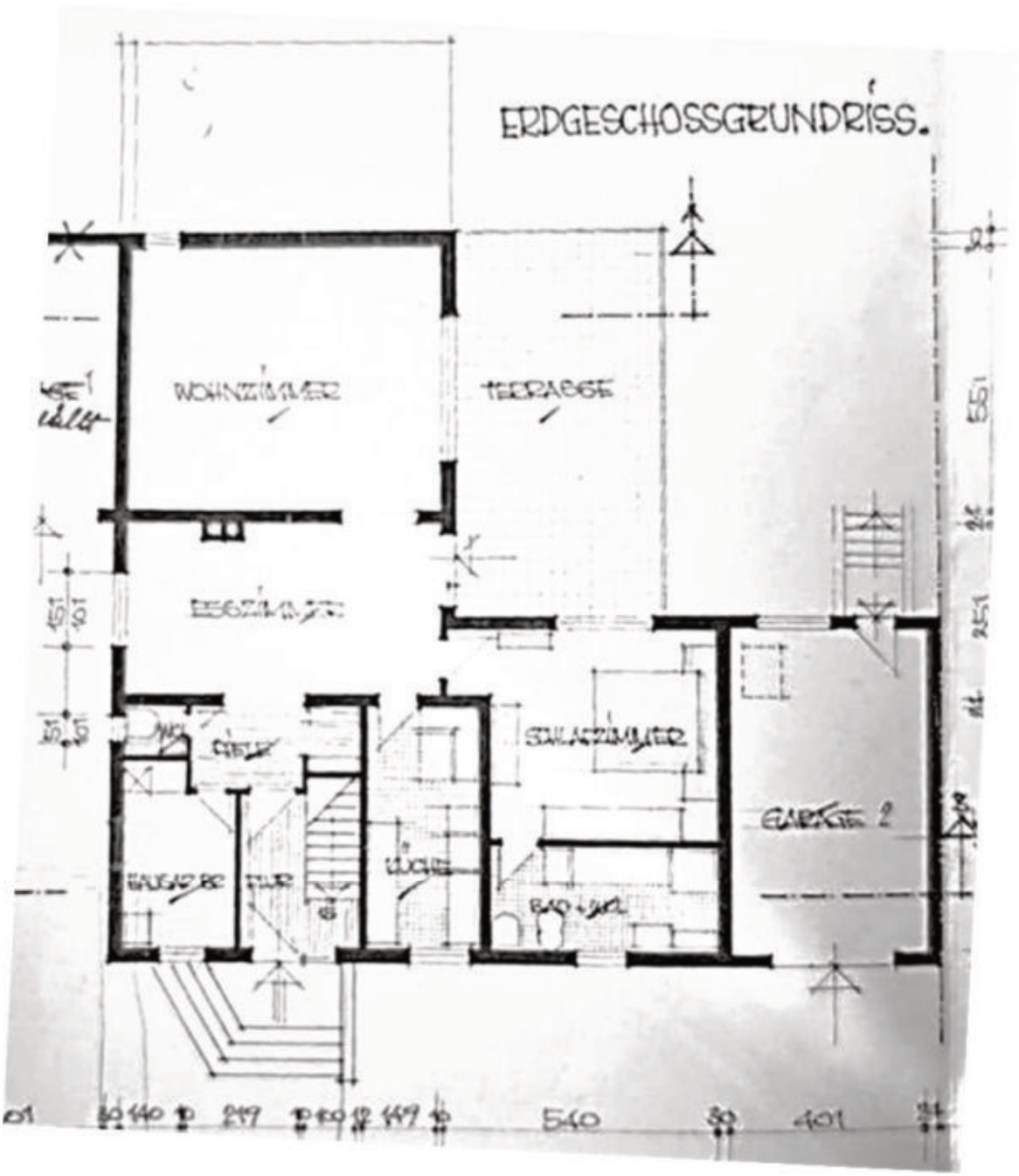
Anlage 2 – Gebäudepläne Lageplan, ohne Maßstab



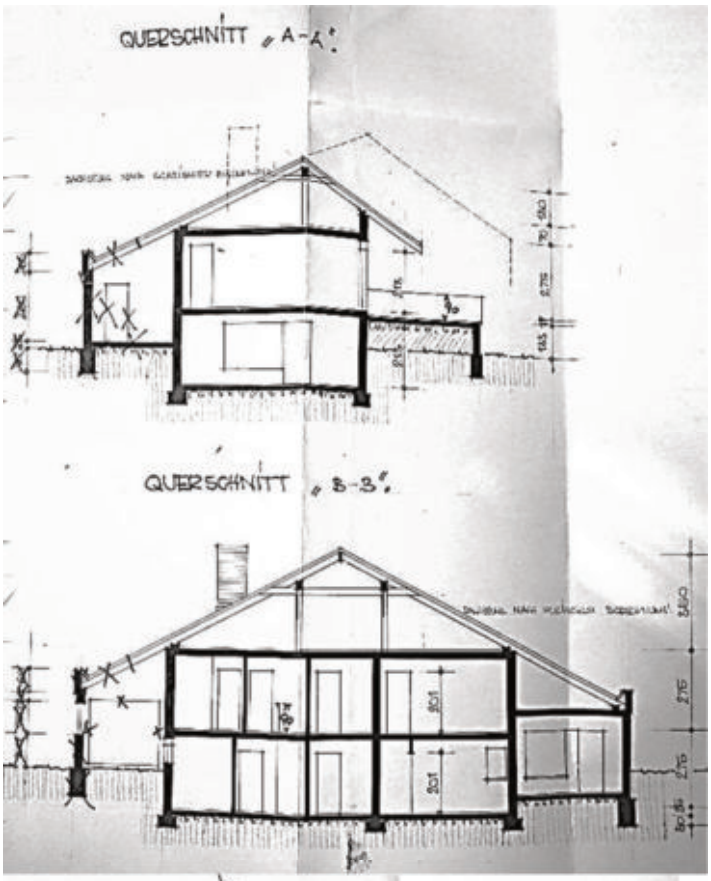
Anlage 2 – Gebäudepläne Grundriss UG, ohne Maßstab

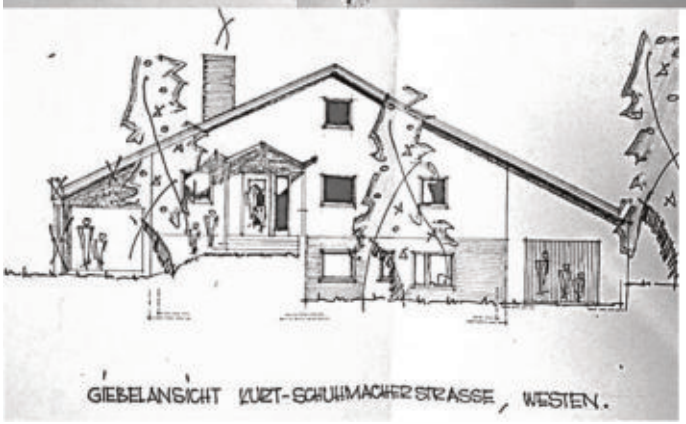


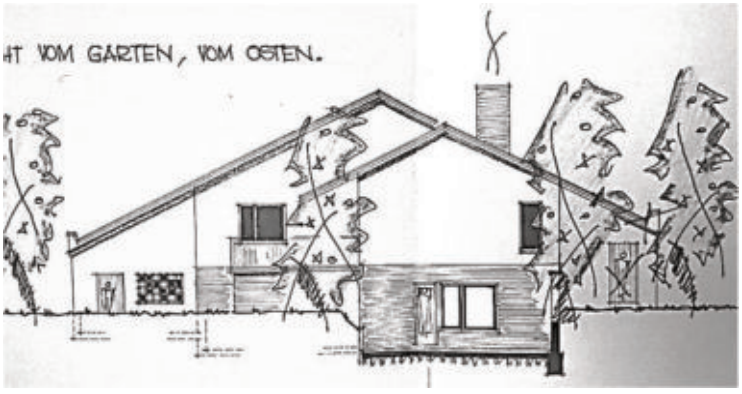
Anlage 2 – Gebäudepläne Grundriss EG, ohne Maßstab

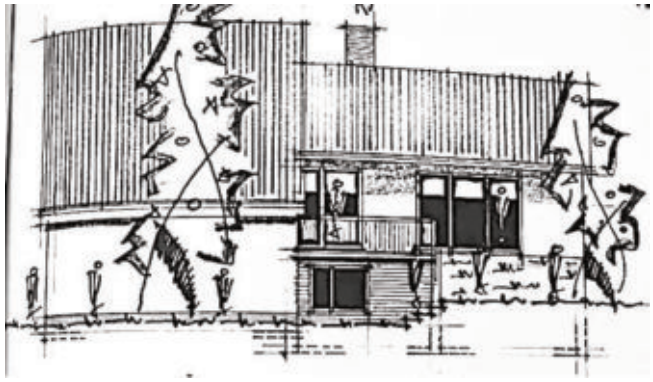


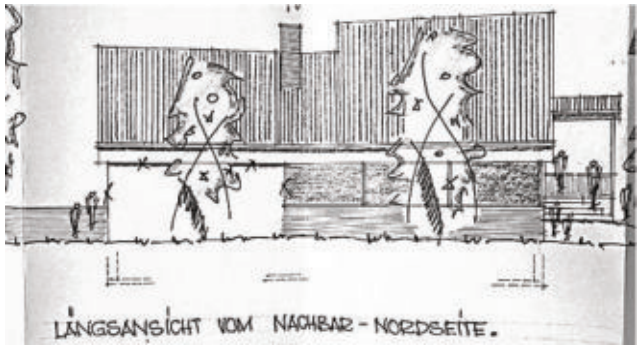
Anlage 2 – Gebäudepläne Schnitt und Ansichten, ohne Maßstab











Anlage 3- Objektfotos


Teilansicht Straßenseite


Ansicht Straßenseite


Garage und Carport


Ansicht Straßenseite

Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen wurde durch aus den Planunterlagen und aus der digitalen Liegenschaftskarte erstellt. Fehlende Flächenangaben werden sachverständig geschätzt. Sofern eine detaillierte Ortsbesichtigung möglich war, wurden die Flächen durch Stichmaße überprüft. Abweichungen zu bestehenden Flächenberechnungen können sich aus unterschiedlichen Berechnungsansätzen (DIN 283, DIN 277, Wohnflächenverordnung, MF GiF e.V.) ergeben. Die ermittelten Flächen sind nicht dazu geeignet, um bauliche Maßnahmen durchzuführen, technische oder wirtschaftliche Abrechnung zu erstellen oder Mieterhöhungs- oder Minderungsverlangen durchzusetzen, sowie Exposés zu erstellen. Hierfür wird ein detailliertes örtliches Aufmaß empfohlen. Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003, bzw. gewerbliche Flächen nach der Gif-Richtlinie MF-G. Bezeichnung nach Plänen, ggf. nach ausgeübter Nutzung.

Wohn- und Nutzflächen in m²

	Nutzung		Gesamt-fläche	Anrech-nung	Wohn-/Miet fläche
Untergeschoss					
Einliegerwohnung	Flur		12,69 m²	100%	12,69 m²
	Garderobe		4,10 m²	100%	4,10 m²
	Küche		10,81 m²	100%	10,81 m²
	Bad		4,10 m²	100%	4,10 m²
	Wohnen		16,88 m²	100%	16,88 m²
	Essplatz		6,12 m²	100%	6,12 m²
	Flur (Garage)		3,38 m²	100%	3,38 m²
	Abstellraum		2,70 m²	100%	2,70 m²
	Schlafraum		14,60 m²	100%	14,60 m²
	Gartengeräte		14,55 m²		
	Trockenraum inkl. Holzlager		36,25 m²		
	Heizung		7,69 m²		
	Toilette		2,21 m²		
	Waschküche		8,19 m²		
	Vorräte		5,63 m²		
	Garage		22,25 m²		
	Zwischensumme		172,14 m²		75,38 m²
	Putzabzug	3,00%	-5,16 m²		-2,26 m²
	gesamt		166,98 m²		73,12 m²
	Terrasse		30,28 m²	50%	15,14 m²
	KG gesamt		**197,25 m²**		**88,26 m²**
EG	Flur		4,81 m²	0%	0,00 m²
	Diele/Garderobe		5,43 m²	100%	5,43 m²
	WC		1,05 m²	100%	1,05 m²
	Hausarbeitsraum		7,24 m²	100%	7,24 m²
	Eingangsbereich (keine Bauunterlagen)		8,80 m²	100%	8,80 m²
	Esszimmer		21,42 m²	100%	21,42 m²
	Wohnzimmer		35,97 m²	100%	35,97 m²

	Küche		10,80 m²	100%	10,80 m²
	Schlafzimmer		18,92 m²	100%	18,92 m²
	Bad		9,23 m²	100%	9,23 m²
	Zwischensumme		123,66 m²		118,84 m²
	Putzabzug	3,00%	-3,71 m²		-3,57 m²
	gesamt		119,95 m²		115,28 m²
	Terrasse		32,37 m²	50%	16,19 m²
	gesamt		**152,32 m²**		**131,46 m²**
DG	Dachgeschoss geschätzt, keine Planunterlagen, Annahme: Auflagenfreie Nachgenehmigungsfähigkeit		123,66 m²	66%	81,61 m²
	Zwischensumme		123,66 m²		81,61 m²
	Putzabzug	3,00%	-3,71 m²		-2,45 m²
	gesamt		119,95 m²		79,16 m²
	gesamt		**119,95 m²**		**79,16 m²**
Fläche gesamt			**469,51 m²**		**298,88 m²**

	Brutto-grundfläche	**Flächentyp**
Untergeschoss		
Wohnhaus	143,00 m²	a
Garage	30,00 m²	a
Terrasse	30,28 m²	c
KG gesamt	**173,00 m²**	
Erdgeschoss		
Wohnhaus	143,00 m²	a
Eingangsbereich	17,50 m²	a/b
Terrasse	32,37 m²	a
EG gesamt	**192,87 m²**	
Dachgeschoss		
Wohnhaus	143,00 m²	a
DG gesamt	**143,00 m²**	
Gesamt	**508,87 m²**	
Zur Berechnung der NHK im Sachwertverfahren herangezogene BGF	**429,00 m²**	

Maß der baulichen Nutzung für Wertermittlungszwecke	
GF Ist	336 m²
GFZ Ist	0,44
WGF	396 m²
Grundstücksgröße	771 m²
WGFZ	0,51

GFZ möglich	0,50
WGF B-Plan: II+Dach	514 m²
WGFZ B-Plan	0,67

GRZ	
Grundfläche Ist	193 m²
GRZ Ist	0,25
GRZ B-Plan	0,30
überbaubare Grundstücksfläche	231,30
GRZ-Rest, s. ergänzend BauNVO	0,05

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2025

BauNVO – Baunutzungsverordnung, entsprechend der Anwendungsvorschriften

ImmowertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

ImmowertA – Immobilienwertermittlungsausführungsverordnung 2024

LBO-Hessen

Baukosten 2021 – Altbau und Neubau, Schmitz, Gerlach, Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen

GUG-Archiv 2022, Luchterhand

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Kleiber, Simon, Weyers, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

Kleider-digital.de

Internetangebot der Bundesrepublik Deutschland, von DESTATIS, Wikipedia, OpenStreetMap, des Landes Hessen, des Main-Kinzig-Kreises und der Stadt Erlensee

Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG, hilfsweise, nicht indiziert

Vergleichswerte EUR/m² WFL **Baukosten**

Wohngebäude / Vollmodernisierung

Baukosten inkl. 19% Mehrwertsteuer (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276 -1, Ausgabe 12 / 2015) (siehe 1.1)

	EUR/m² WFL*)		
Fachwerkhäuser – schlechter Zustand	von-bis	3.000	4.000
	Mittelwert	**3.500**	
– mittlerer Zustand	von-bis	2.500	3.000
	Mittelwert	**2.750**	
– guter Zustand	von-bis	1.800	2.200
	Mittelwert	**2.000**	
Gründerzeithäuser – Städtische Gebäude	von-bis	1.500	2.000
	Mittelwert	**1.800**	
– Siedlungshäuser	von-bis	1.800	2.200
	Mittelwert	**2.000**	
Bauten, 1920–1939	von-bis	1.500	1.800
	Mittelwert	**1.700**	
Bauten, 1950–1969	von-bis	1.200	1.700
	Mittelwert	**1.500**	

Preisstand 8/2020 Index 117,7 (2015 = 100), MWSt 19 %

*) Wohnfläche gem. Wohnflächen-Verordnung

35

Vergleichswerte „Gewerke" EUR/m² WFL — Baukosten 2.5

Freistehende Einfamilienhäuser mit Keller

Kosten der Gewerke je m² WFL lt. DIN 276 (Kostengruppe 300 + 400) einschl. 19 % Mehrwertsteuer

Gewerk	Ausführung	ohne Dachgeschoss-ausbau EUR/m² WFL		mit Dachgeschoss-ausbau und Dusche EUR/m² WFL	
1. Erd-Mauer-Beton-Gerüst	von - bis	640,00	955,00	678,00	902,00
	Rechenwert	**765,00**		**678,00**	
2. Putz/Trockenbau	von - bis	178,00	232,00	174,00	261,00
	Rechenwert	**204,00**		**221,00**	
3. Zimmerer	von - bis	129,00	173,00	109,00	152,00
	Rechenwert	**149,00**		**131,00**	
4. Dachdecker/Klempner	von - bis	113,00	144,00	82,00	127,00
	Rechenwert	**131,00**		**106,00**	
5. Fassadensystem (z.B. WDVS oder Verklinkerung)	von - bis	248,00	413,00	216,00	356,00
	Rechenwert	**273,00**		**239,00**	
6. Sanitär	von - bis	110,00	164,00	93,00	145,00
	Rechenwert	**136,00**		**127,00**	
7. Heizung/Lüftung	von - bis	131,00	169,00	107,00	157,00
	Rechenwert	**149,00**		**132,00**	
8. Elektro	von - bis	99,00	147,00	91,00	141,00
	Rechenwert	**118,00**		**108,00**	
9. Fenster (inkl. Glas + Roll.)	von - bis	126,00	170,00	106,00	159,00
	Rechenwert	**142,00**		**124,00**	
10. Schreiner	von - bis	67,00	122,00	55,00	112,00
	Rechenwert	**77,00**		**67,00**	
11. Estrich	von - bis	43,00	64,00	41,00	59,00
	Rechenwert	**50,00**		**48,00**	
12. Bodenbeläge	von - bis	42,00	67,00	38,00	68,00
	Rechenwert	**53,00**		**49,00**	
13. Fliesen	von - bis	41,00,	136,00	41,00	136,00
	Rechenwert	**52,00**		**52,00**	
14. Maler	von - bis	53,00	80,00	48,00	80,00
	Rechenwert	**61,00**		**57,00**	
15. Treppenanlage/Schlosser	von - bis	72,00	112,00	49,00	90,00
	Rechenwert	**84,00**		**63,00**	
16. Sonstiges	von - bis	14,00	29,00	11,00	31,00
	Rechenwert	**16,00**		**16,00**	
Summe	von - bis	2.106,00	3.177,00	1.858,00	2.976,00
	Rechenwert	**2.462,00**		**2.218,00**	

37

Anlage 6 – Kostenquelle besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG, Kostenschätzungen zu den einzelnen Punkten

Kostenberechnung zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung, Ursprungsbaujahr 1984 / fiktives Baujahr 1987.

1. Bewertungsgegenstand und Ausgangslage
Bewertungsgegenstand ist ein voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung in Massivbauweise mit Satteldach.

Objektparameter:
- Ursprungsbaujahr: 1984
- Fiktives Baujahr: 1987
- Bruttogrundfläche (BGF): ca. 429 m²
- Standardstufe: 2,5 (NHK 2010)
- Bauweise: Massivbau, verputzte Fassade
- Dach: Satteldach

Der Instandhaltungsstau umfasst:
- Außenfassade
- Satteldach
- Fenster
- Sanitäranlagen
- Elektroinstallation

Nicht berücksichtigt werden Schönheitsreparaturen im Sinne des deutschen Mietrechts (z. B. Innenanstriche, Tapezierarbeiten, Bodenbeläge), da diese nicht wertermittlungsrelevant sind.

2. Methodik der Kostenermittlung
Die Kosten werden:
- in der dritten Kostengliederung nach DIN 276 ermittelt,
- als Bruttokosten inklusive Baunebenkosten dargestellt,
- unter Ansatz durchschnittlicher Baupreise zum Stichtag 01/2026 kalkuliert,
- unter Berücksichtigung der Standardstufe 2,5 angesetzt.

Die Berechnung stellt eine modellhafte, sachverständige Kostenschätzung dar.

3. Kostenberechnung nach DIN 276

KG 100 – Grundstück
Keine Maßnahmen.
0 €

KG 200 – Herrichten und Erschließen
210 Herrichten
- Baustelleneinrichtung
- Gerüststellung (Fassade, ca. 500 m² Arbeitsfläche)
- Schutzmaßnahmen
- Entsorgung von Altmaterialien

Kostenansatz:
25.000 €

KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktionen

330 Außenwände – Fassadensanierung
- Reinigung, Untergrundvorbereitung
- Putzinstandsetzung
- Armierung in Schadstellen
- zweifacher Fassadenanstrich

Fassadenfläche ca. 420 m²
Einheitspreis 2026: ca. 85 €/m²
= 35.700 €

360 Dächer – Satteldachsanierung

- Rückbau Altabdichtung
- neue Dampfsperre
- zweilagige Abdichtung
- Attikaanschlüsse
- partielle Dämmertüchtigung

Dachfläche ca. 120 m²
Einheitspreis: ca. 260 €/m²
= 31.200 €

Zwischensumme KG 300
= 66.900 €

KG 400 – Technische Anlagen

410 Sanitäranlagen
Annahme: 2 Wohneinheiten → 2 Bäder/WCs
Leistungsumfang:

- vollständige Erneuerung Leitungen
- neue Sanitärobjekte mittlerer Standard
- Abdichtung und Fliesenarbeiten

Kosten
= 58.000 €

440 Elektroinstallation

- vollständige Erneuerung der Wohnungsinstallation
- neue Unterverteilungen
- Anpassung an heutige Sicherheitsstandards

Ansatz: ca. 90 €/m² BGF
429 m² × 90 €
= 38.600 €

Zwischensumme KG 400
= 110.600 €

KG 500 – Außenanlagen
Nicht betroffen.
0 €

KG 600 – Ausstattung
Keine gesonderten Ansätze.
0 €

KG 700 – Baunebenkosten
Planung, Ausschreibung, Bauleitung, Koordination.
Ansatz: ca. 15 % der KG 200–400
KG 200–400:
25.000 €

- 66.900 €
- 110.600 €

= 202.500 €
15 % =
30.400 €

KG 800 – Sonstige Kosten

- Bauversicherungen
- Unvorhergesehenes
- Kostenreserve

Pauschal:
12.000 €

4. Gesamtkosten vor Abzug „neu für alt“

KG	200:	25.000	€
KG	300:	66.900	€
KG	400:	110.600	€
KG	700:	30.400	€

KG 800: 12.000 €

Gesamtkosten
244.900 €
gerundet: 245.000 €

5. Abzug „neu für alt“
Referenzzustand:
ordnungsgemäß instand gehaltener Zustand Baujahr 1987.
Typisierte Lebenszyklen:

- Fassade: ca. 25–30 Jahre
- Dachabdichtung: ca. 30 Jahre
- Sanitär: ca. 25–30 Jahre
- Elektro: ca. 30–40 Jahre
- Fenster: ca. 30 Jahre

Die Maßnahmen führen teilweise zu einer über den Referenzzustand hinausgehenden Lebensdauerverlängerung.
Sachgerecht erscheint ein pauschaler Abzug von:
20 %
20 % von 245.000 €
= 49.000 €

6. Wertermittlungsrelevanter Kostenansatz
245.000 €
– 49.000 €
= 196.000 €

7. Gutachterliche Würdigung
Die Maßnahmen stellen:

- überwiegend Instandsetzungsmaßnahmen,
- keine Erweiterung oder Standardanhebung über Stufe 2,5 hinaus,
- keine wohnwertsteigernden Zusatzmaßnahmen

dar.
Schönheitsreparaturen wurden ausgeschlossen.
Die Kosten entsprechen dem Preisniveau 01/2026 unter Berücksichtigung der Baukostenentwicklung und sind als plausible, marktübliche Kostenschätzung im Sinne der Verkehrswertermittlung anzusehen.

8. Zusammenfassung
Gesamtkosten (01/2026): ca. 245.000 €
Abzug „neu für alt“: ca. 49.000 €

Wertermittlungsrelevanter Kostenansatz
ca. 196.000 €