



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

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



Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern

Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau

Datum:

25.02.2025

Aktenzeichen:

42 K 46/25



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



Sachverständige
Mitglied im Landesverband Hessen
Öffentlich bestellbar und
qualifiziert



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
80388 Frankfurt am Main

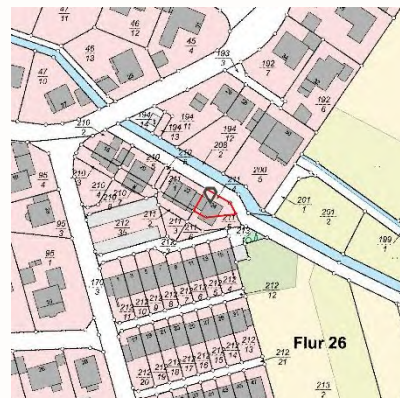
BANKVERBINDUNG:
KSK Gelnhausen
BIC HELADEF1GEL
IBAN DE07 5075 0094 0000
0727 46

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 63517 Rodenbach, Vorm Stichel 24



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25.02.2026 ermittelt mit rd.

Flurstück 211/4	262.000 €
Flurstück 211/5	60.000 €
Flurstück 211/6	28.000 €

350.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. Anlagen.

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



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
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
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.4.1	Wohnung	11
3.2.5	Besondere Bauteile.....	11
3.3	Garage.....	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.3.2	Gebäudekonstruktion	12
3.4	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13



4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Sachwertberechnung.....	18
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	19
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	30
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	33
4.6.5	Verkehrswert	34
5	Rechtsgrundlagen.....	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
6	Verzeichnis der Anlagen	38



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Vorm Stichel 24 63517 Rodenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rodenbach, Blatt 2827, lfd. Nr. 1-3
Katasterangaben:	Gemarkung Rodenbach, Flurstück 211/6, Fläche 59 m ² ; Gemarkung Rodenbach, Flur 26, Flurstück 211/5, Fläche 120 m ² ; Gemarkung Rodenbach, Flur 26, Flurstück 211/4, Fläche 128 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau Auftrag vom 30.01.2026 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	25.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	25.02.2026



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.

Eventuelle Maßnahmen für die Einhaltung des Brandschutzes oder sonstige technisch notwendige Maßnahmen wurden nicht überprüft.

Hinweis: Durch eine Überschwemmung wurde der Keller teilweise beschädigt. Die Notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden pauschal berücksichtigt. Ebenfalls ist die Entwässerung nicht mehr voll funktionsfähig und führt immer wieder zu Verstopfungen.

Hinweis 2: Die Ausweisung der Einzelwerte erfolgt nur im Zuge der Zwangsversteigerung und ist rein Informativ. Die einzelnen Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

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 Wohnflächenberechnung lag in Form der Unterlagen des Bauantrages vor. 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.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Rodenbach (ca. 11.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 1

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand
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. 15 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 15 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 307,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> Eckgrundstück
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.01.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rodenbach, Blatt 2827, 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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.08.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	--

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) 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; unterkellert
Baujahr:	1966 (gemäß Bauakte)
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:	insgesamt verputzt, Edelputz



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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Naturstein <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz (Buche)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; 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



3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnung

Bodenbeläge:	mit Textilbelag, PVC, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. Eisengitter vor den Fenstern; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschaden im Keller

3.2.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, überdachte und eingehauste Terrasse
---------------------	--



3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	1966 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Pultdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Welleternit

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63517 Rodenbach, Vorm Stichel 24 zum Wertermittlungstichtag 25.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rodenbach	2827	1-3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Rodenbach		211/6	59 m ²
Rodenbach	26	211/5	120 m ²
Rodenbach	26	211/4	128 m ²

Fläche insgesamt:

307 m²

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), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum 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) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **360,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	450 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	307 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 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)	= 360,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.02.2026	× 1,043	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	Eckgrundstück	× 0,970	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 364,22 €/m ²	
Fläche (m ²)	450	307	× 1,083	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 394,45 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 394,45 €/m ²	
Fläche	× 307 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 121.096,15 € rd. 121.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 insgesamt **121.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für den Main-Kinzig-Kreis 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.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		25.02.2026	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2024</u>	
Zeitdifferenz	=	2,15	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>2</u>	%/Jahr
insgesamt		4,35	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,043

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%.

Das Flurstück liegt in einer unverbaubaren Feldrandlage. Diese Flurstücke werden üblicherweise zu einem höheren Preis gehandelt als Bauplätze die keine Feldrandlage haben. Der Markt reagiert mit Zuschlägen bis zu 5% zum Bodenrichtwert.

Der Zuschnitt der Grundstücke in der Zone des Bewertungsgrundstücks haben überwiegend eine rechteckige Grundstücksform. Das zu bewertende Grundstück weicht in seinem Zuschnitt davon ab, so dass eine bauliche Nutzung eingeschränkt ist. und wird sachverständig mit einer Bodenrichtwertanpassung von ca. minus 5% berücksichtigt.

$$(-3\%) + (5\%) - (5\%) = -3\%$$

**E3**

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt 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	307,00	1,170
Vergleichsobjekt	450,000	1,080

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = \mathbf{1,083}$



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).



4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Gartenhütte
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	669,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	265,36 m ²		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	177.525,84 €		
Baupreisindex (BPI) 25.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	338.364,25 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	338.364,25 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre		
• prozentual		60,00 %		
• Faktor	x	0,4		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	135.345,70 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	20.800,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	156.145,70 €	7.500,00 €	2.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		166.145,70 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.307,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	174.452,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	121.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	295.452,99 €
Sachwertfaktor	x	1,35
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	398.861,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	43.300,00 €
Sachwert	=	355.561,54 €
	rd.	356.000,00 €



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 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,6	0,1	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	26,7 %	49,4 %	0,9 %	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)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	23,0	131,10
2	635,00	26,7	169,54
3	730,00	49,4	360,62
4	880,00	0,9	7,92
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			669,18
gewogener Standard =			2,4

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	669,18 €/m ² BGF
	rd.	669,00 €/m ² 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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrassenüberdachung	5.000,00 €
Balkon	8.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	6.000,00 €
Fenstervergitterungen	800,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kamin	1.000,00 €
Summe	20.800,00 €



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) 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/Sprenghetter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben.

Da es sich um ein älteres Gebäude handelt und somit die Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. schon ein gewisses Alter haben, wurde der Wert der Anlagen pauschal mit 5% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (166.145,70 €)	8.307,29 €
Summe	8.307,29 €

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 2,4 beträgt demnach rd. 70 Jahre.



Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1966 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke	4	2,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	1,5		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,5	3,5		



Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1966 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 60 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1984.

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 1,31 (+/- 0,30) abgeleitet. Der regionalisierte Sachwertfaktor von Sprengnetter wurde mit 1,39 (95%-Konfidenzintervall: 1,35 – 1,42) abgeleitet. Der Sachwertfaktor wurde sachverständig gewürdigt und mit 1,35 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 ggf. 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 Erstnutzerzuschlag 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 Werteinflüsse" (z.B. Ertragsminderungen während der Bauzeit) in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der "Wert des fertig gestellten Objektes vor der Investition.



(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 01. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

§ 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.

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).

In der Regel werden Schäden an Bestandsgebäuden nach Abschluss der Bauarbeiten durch die notwendigen Instandsetzungsarbeiten sorgfältig und nach anerkannten Regeln der Bautechnik behoben. Es sollte dennoch geprüft werden, ob wirklich alle Schäden behoben sind.

Eines könnte bleiben, der Eigentümer des Bestandsobjektes hat nun keine "original hergestellte" bzw. "ungestörte" Bausubstanz mehr, sondern nur ein instandgesetztes Gebäude. Jedem Teilnehmer am Wirtschaftsleben ist geläufig, dass bei einem deutlich kürzerlebigen Investitionsgut als einem Bauwerk, nämlich dem Auto, nach einem Unfall auch nach einer sachgerechten Instandsetzung immer noch etwas hängen bleibt. Dieser Schaden wird als "Merkantiler Minderwert" bezeichnet.

Unter dem Begriff des "merkantilen Minderwertes" wird allgemein die Minderung des Handelswertes eines Kaufobjektes verstanden, dass nach einem Schaden zwar instandgesetzt wurde, allerdings nach allgemeiner Marktgepflogenheit aufgrund des Verdachtes möglicherweise doch noch verborgen gebliebener und folglich nicht beseitigter Schäden mit einem Preisabschlag gehandelt wird. Es liegt also nicht ein konkreter, noch feststellbarer Schaden vor, sondern lediglich der nachteilige "Geruch", der dem Bewertungsobjekt noch anhaften könnte. So definiert auch der BGH in seinem Urteil vom 08.12.1977 (-VII ZR 60/76-) den Merkantilen Minderwert wie folgt: "Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung der Verkaufswertes der Sache, trotz öligiger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden einen den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht."



Gerade merkantile Wertminderungen üben mannigfaltige Einflüsse auf den Verkehrswert aus. Weil die Einflüsse so verschieden sind, konnte durch die Bewertungstheorie noch kein einheitliches, allumfassendes und marktgerechtes Wertermittlungssystem entwickelt werden. Die Ermittlung der Wertminderung kann mithin insbesondere nur unter Berücksichtigung

- der Schadensursache,
- der durch den Schaden bewirkten bzw. möglicherweise bewirkten Umstände,
- der individuellen Eigenschaften des geschädigten Objektes und
- den zum Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Marktbedingungen

vorgenommen werden.

Trotz der fachgerechten Schadensbeseitigung kann aber immer noch ein mehr oder weniger starker Verdacht bestehen bleiben. Es könnte befürchtet werden, dass die Nutzungsdauer möglicherweise aufgrund verborgener Beeinträchtigungen dennoch nicht die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer erreichen könnte. Ein derartiger Einfluss wirkt natürlich auf den Verkehrswert. Ein Käufer eines solchen Grundstücks wird dies daher in sein Kalkül einbeziehen. Er wird zum Ausgleich der zwar ungewissen, aber ungünstigen Erwartung einen angemessenen Abschlag als Sicherheitspolster für ggf. anfallende zukünftigen Aufwendungen und/oder Ertragsausfälle nach seinem Wissen und Empfinden suchen. Mit zunehmender zeitlicher Distanz ist allerdings davon auszugehen, dass der Einfluss schwindet.

In der Praxis bewegt sich je nach Schadensart, Objektart und Objektalter der merkantile Minderwert zwischen 0% bis 10% des Verkehrswertes. Für diese Wertermittlung hat der Sachverständige einen merkantilen Minderwert von ca. 1% frei geschätzt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit mehreren wieder instandgesetzten Wasserschäden. 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 Erstnutzungs Zuschlag 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).



Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-6.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Beseitigung Feuchtigkeitsschaden und Erneuerung Fliesen im KG pauschal -6.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-37.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus -37.000,00 € 	
Summe	-43.300,00 €



Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

∅ relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 3,50 Modernisierungspunkten)		497,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	104,33 m ²
∅ Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	51.852,01 €
∅ Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
∅ Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	51.852,01 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	51.852,01 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen (([a] + [c]) x Rf(Ik))	=	51.852,01 €
relative regionalisierte Neubaukosten		4.010,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	104,33 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	418.363,30 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = (([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK)		0,12
Erstnutzungsfaktor		1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 398.861,54 €	x	0,12	x (1,25 – 1)	= 12.208,85 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		146,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	104,33 m ²
Kostenanteil	×	3,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	2.665,63 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen (([a] + [b]) x Rf(Ik))	–	51.852,01 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	12.208,85 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	2.665,63 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–36.977,53 €
	rd.	–37.000,00 €

Zur Information: $k_M = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,714$



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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 ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	104,33		12,00	1.251,96	15.023,52
Garage	2	Garage		1,00	90,00	90,00	1.080,00
Gartenhütte	3	Freizeit		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe			104,33	2,00		1.361,96	16.343,52

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.343,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.432,14 €
jährlicher Reinertrag	= 12.911,38 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,20 % von 121.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.452,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.459,38 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,662
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 271.151,85 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 121.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 392.151,85 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 392.151,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 43.300,00 €
Ertragswert	= 348.851,85 €
	rd. 349.000,00 €



4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

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 10,16 €/m² 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 Streich¹ 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 Postleitzahlbereich liegen zwischen 8,29 €/m² – 24,51 €/m². Der Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses gibt eine Miete von 9,45 €/Monat an. Die Mietpreissteigerung liegt zum Stichtag bei ca. 4% pro Jahr.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 12,00 €/m² 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 €/m² 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% angeben. 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 1,9% (Standardabweichung +/- 0,7) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 1,2% bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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. **356.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **349.000,00 €**

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).

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 gerade ausreichender Qualität (nur wenige 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 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,80 (b) = 0,320$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[356.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 349.000,00 \text{ €} \times 0,320] \div 1,320 = \text{rd. } 354.000,00 \text{ €}$.



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63517 Rodenbach, Vorm Stichel 24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rodenbach	2827	1-3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Rodenbach		211/6
<i>Rodenbach</i>	26	211/5, 211/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 mit rd.

354.000 €

in Worten: dreihundertvierundfünfzigtausend Euro

abzüglich ca. 1%¹ rd.

350.000 €

in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro

Flurstück 211/4	262.000 €
Flurstück 211/5	60.000 €
Flurstück 211/6	28.000 €

(Werte für das Zwangsversteigerungsverfahren der einzelnen Flurstücke sachverständig frei geschätzt).

Schlüchtern, den 25. Februar 2026

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



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.

¹ Siehe Seiten 26



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 **Rodenbach, Vorm Stichel 24**Flur **26**Flurstücksnummer **211/4 u.a.**Wertermittlungsstichtag: **25.02.2026**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	394,14	307,00	121.000,00
Summe:			394,14	307,00	121.000,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		265,36	104,33	1966	70	28	
Gesamtfläche	Garage		17,40		1966	50	10	
Gesamtfläche	Gartenhütte					20	5	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	16.343,52	3.432,14 € (21,00 %)	1,20	1,35	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.159,78 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-415,03 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.393,08 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,66
Verkehrswert/Reinertrag:	27,42

Ergebnisse	
Ertragswert:	349.000,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	356.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	350.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	25.02.2026

Die veröffentlichten Vergleichsfaktoren des Immobilienmarktbericht 2025 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser liegen im Marktbereich 5 zwischen 3.550 €/m² und 4.900 €/m². Im Gutachten wurde der relative Vergleichsfaktor mit rd. 4.000 €/m² (ohne die Berücksichtigung der BoG's) ermittelt. Zur Plausibilisierung wurde der Rohertragsfaktor eingeschätzt. Hierbei handelt es sich um den Quotienten aus dem Verkehrswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) und dem jährlichen, marktüblich erzielbaren Rohertrag. 398.861 € : 16.343 € = 24,40. Der Immobilienmarktbericht von hat bei der Auswertung der Marktdaten einen Rohertragsfaktor mit 28,30 +/- 6,00 abgeleitet. Der ermittelte Rohertragsfaktor liegt in der Spanne und ist somit plausibel. Es handelt sich um eine mittlere Immobilie in einer guten Lage. Der ermittelte Verkehrswert ist plausibel.



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: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 8: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA
- Anlage 9: Sachwertfaktor
- Anlage 10: Wohnlage kompakt



Anlage 1: Researchpaket

Seite 1 von 7

Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt
fon: 0800 5643677
mail: kundenbetreuung@on-geo.de
web: www.on-geo.de

Es gelten die allgemeinen Geschäfts- und Geschäftsbedingungen in der aktuellen Form.



RESEARCHPAKET

Vorm Stichel 24
63517 Rodenbach b Hanau

INHALT

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

Bestellung

04065408 vom 25.02.2026

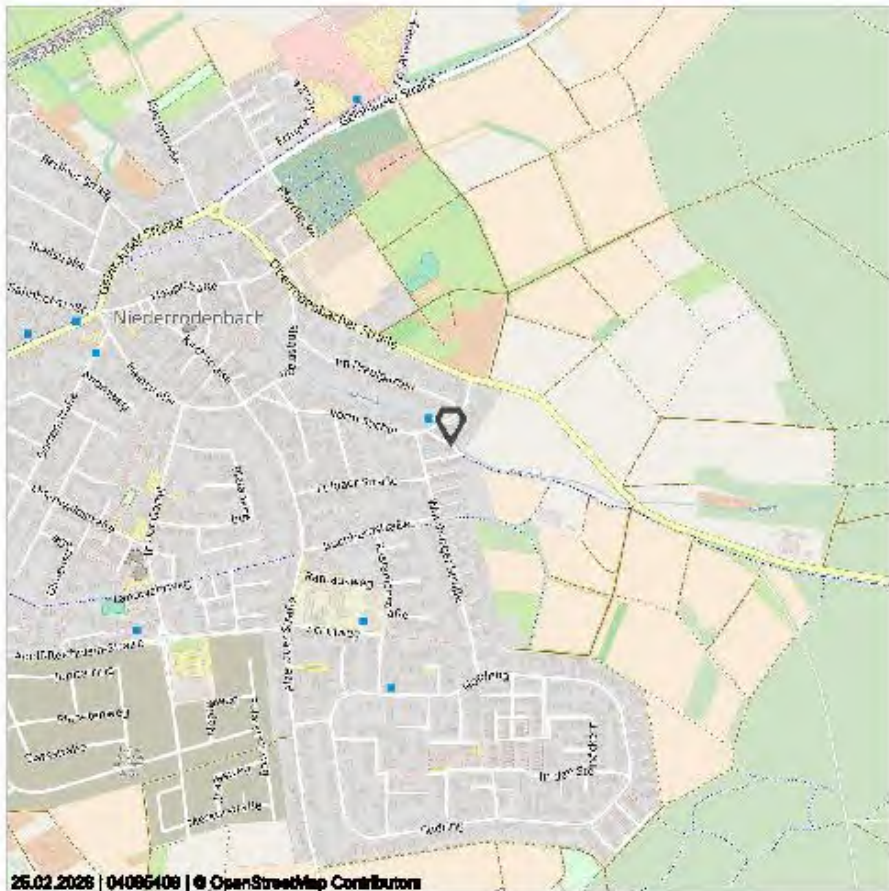


Anlage 1: Researchpaket

Seite 2 von 7

Stadtplan on-geo

63517 Rodenbach b Hanau, Vorm Stichel 24



25.02.2026 | 04065408 | © OpenStreetMap Contributors
Maßstab (Im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namenennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04065408 vom 25.02.2026 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® & Geoport® 2026

Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

Seite 4 von 7

Wohnimmobilien Mikrolage

63517 Rodenbach b Hanau, Vorm Stichel 24



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	40/Anschlussstelle Langenselbold (3,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Rodenbach bei Hanau (1,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Hanau (7,6 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Frankfurt am Main [FRA] (34,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Vorm Stichel (0 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(0,6 km)
Krankenhaus	(7,8 km)
Apotheke	(0,3 km)
LBH Discounter	(0,8 km)
BKZ	(3,7 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(2,8 km)
Realschule	(19,6 km)
Hauptschule	(7,0 km)
Gesamtschule	(6,7 km)
Gymnasium	(6,4 km)
Hochschule	(6,2 km)
DB Bahnhof	(1,3 km)
Flughafen	(34,9 km)
DB Bahnhof ICE	(7,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04065408 vom 25.02.2026 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® & Geoport® 2026

Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

Seite 5 von 7

Wohnimmobilien Makrolage

63517 Rodenbach b Hanau, Vorm Stichel 24

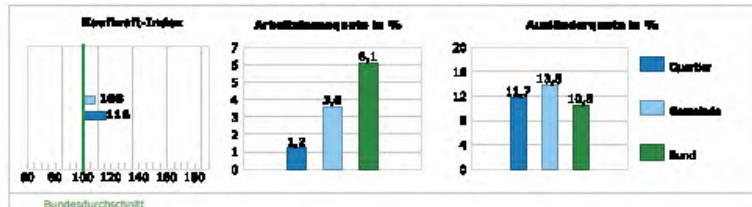
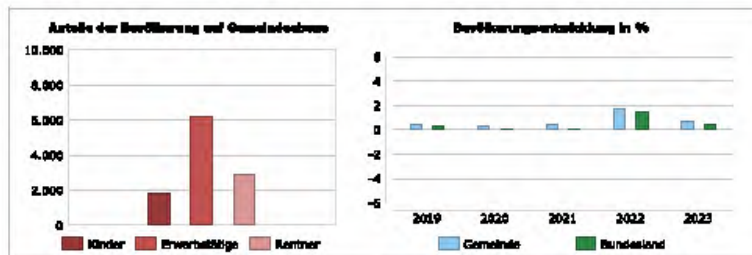


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Main-Kinzig-Kreis
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (55,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Erlensee, Stadt (3,7 km)

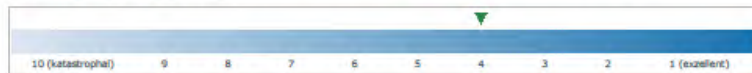
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	10.834	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	30.717
Haushalte (Gemeinde)	5.324	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	32.988



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenzen Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04065408 vom 25.02.2026 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® & Geoport® 2026

Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

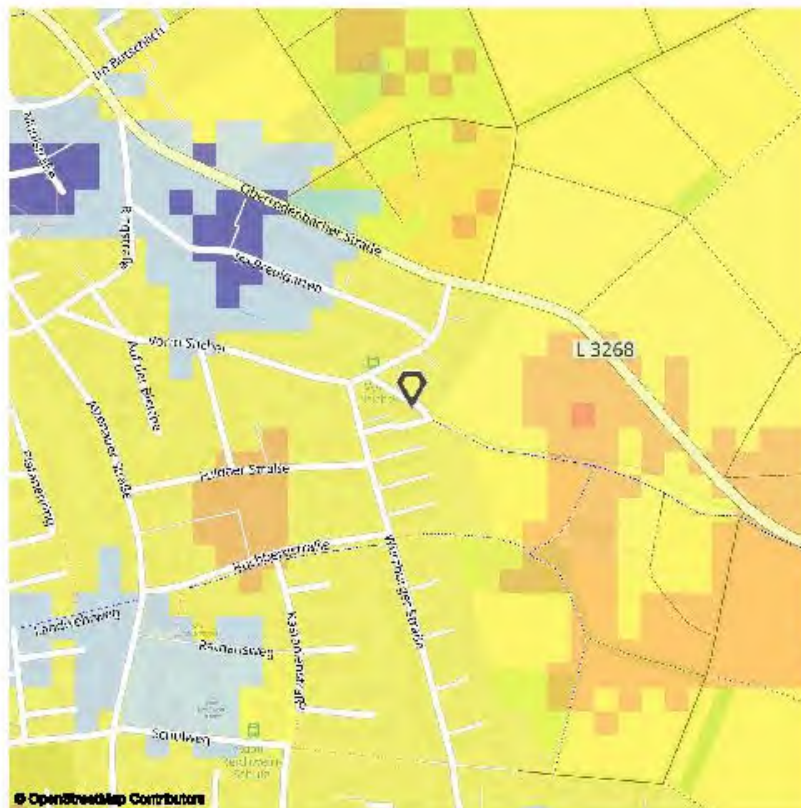
Seite 7 von 7

Starkregengefährdung

63517 Rodenbach b Hanau, Vorm Stichel 24



Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung
Das Kartematerial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle:
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04065408 vom 25.02.2026 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® & Geoport® 2026

Seite 1

**Anlage 2: Luftbildaufnahme**

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hessen

63517 Rodenbach b Hanau, Vorm Stichel 24



25.02.2026 | 04065408 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

0 500 m

Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04065408 vom 25.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

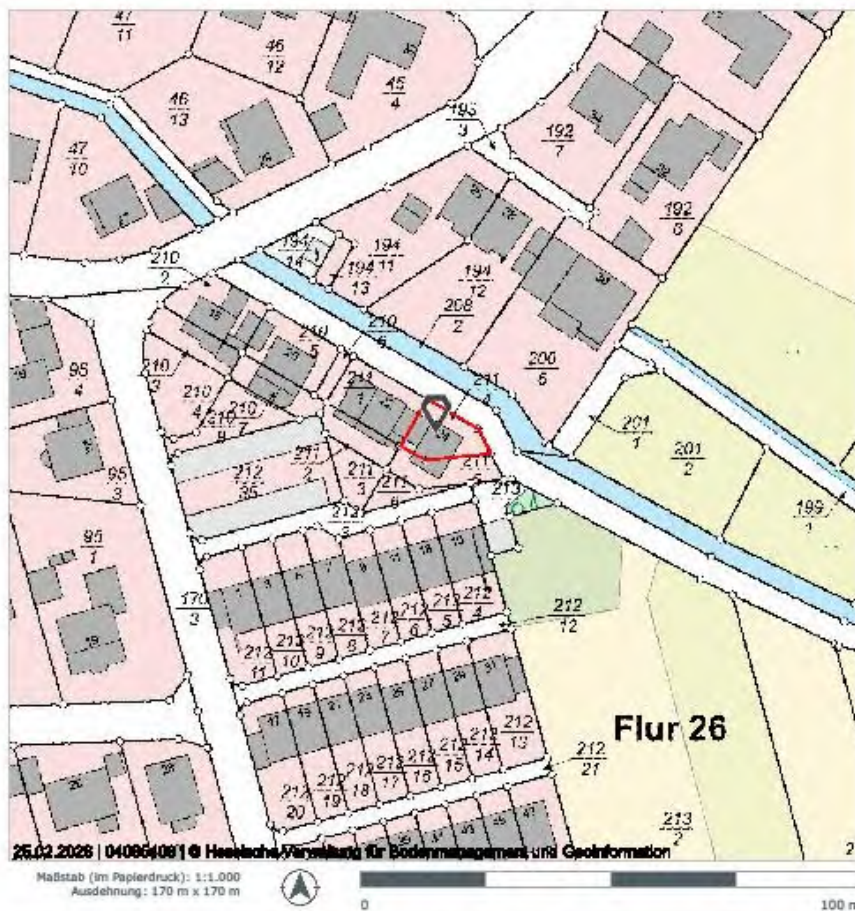


Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Liegenschaftskarte Hessen mit Flurstückfläche

63517 Rodenbach b Hanau, Vorm Stichel 24



25.02.2026 | 04065408 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0

100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 211/4: 128 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2026), di-de/by-2-0, Daten verändert

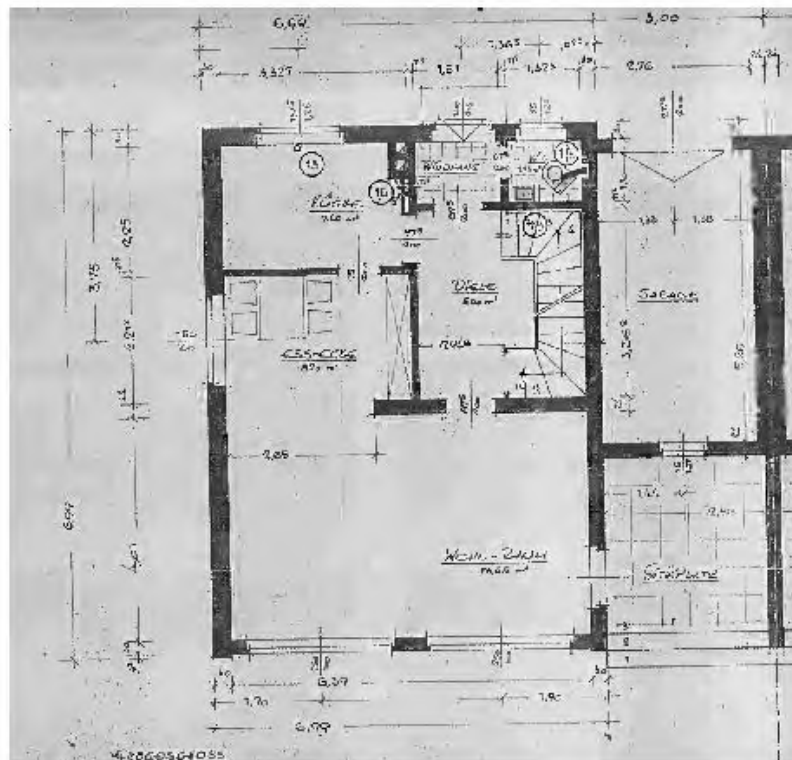


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04065408 vom 25.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

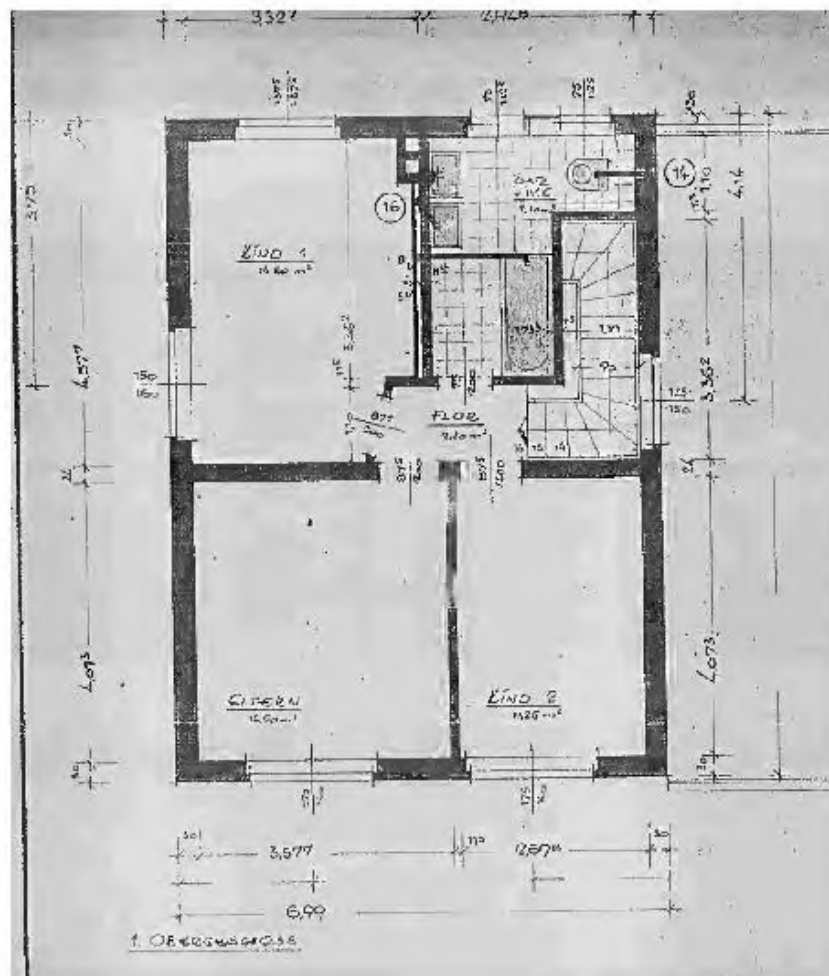
**Anlage 4: Grundrisse und Schnitt**

Seite 1 von 5



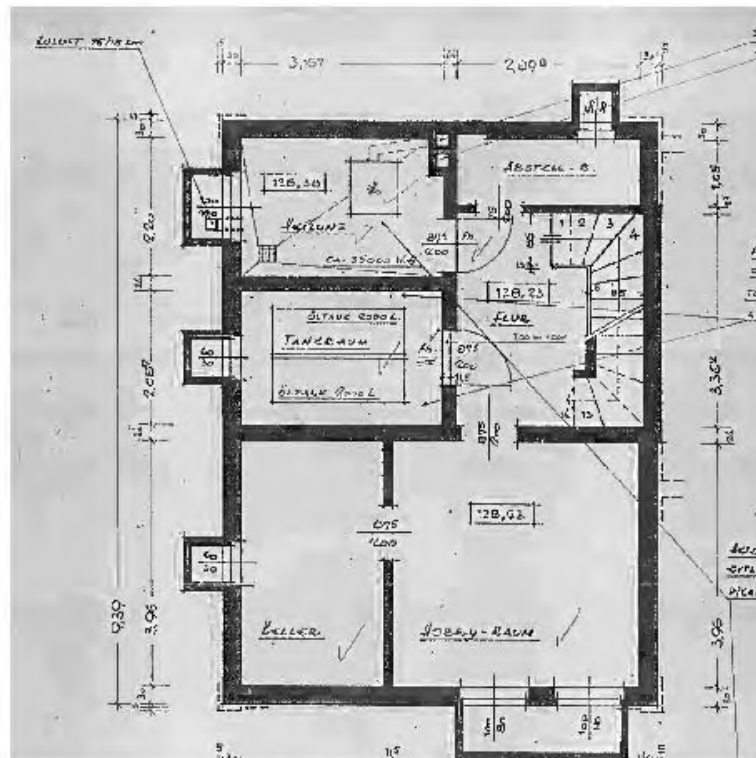
**Anlage 4: Grundrisse und Schnitt**

Seite 2 von 5



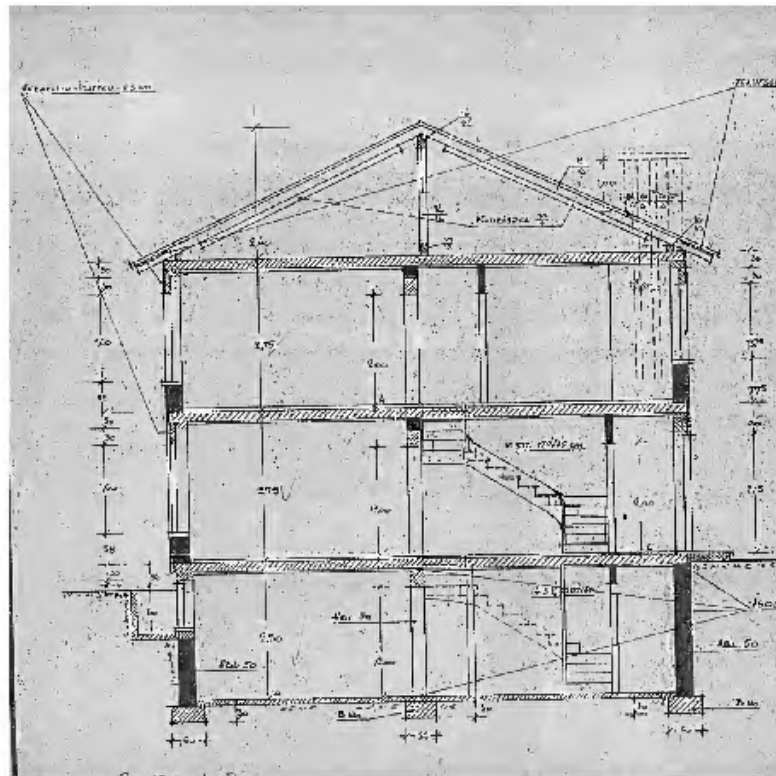
**Anlage 4: Grundrisse und Schnitt**

Seite 3 von 5



**Anlage 4: Grundrisse und Schnitt**

Seite 5 von 5





Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

Bauherr: Wohnung - Kumben
Macher: Carl Mosen
Formel: Niederrohrbau, Vorn Stichel

Aktenaufzeichnung

Berechnung der Wohnfläche

Das Gebäude ist ein Einfamilien-Vollhaus

1. Obergeschoss

Küche	3,157 + 4,23 + 1,255 + 0,13	= 7,40 m ²
Holzbohle	2,212 + 3,327 + 1,34 + 0,15 + 2,85 + 0,24	= 11,26
Balkon	6,39 + 4,01 + 2,38 + 2,16 · 2	= 26,45
Bade	1,50 + 3,362 + 0,58 + 1,50	= 5,16
WC	1,323 + 1,10 + 0,63 + 0,10	= 2,55
Sitzplatz	2,89 + 3,45 · 1/4	= 2,90 m ²
		<u>= 31,90 m²</u>

1. Obergeschoss

Kind 1	3,197 + 4,317 + 1,255 + 0,13 + 0,94 + 0,18 + 0,90 + 1,215	= 14,80 m ²
Kid 2	3,777 + 4,073 + 1,63 + 0,13	= 14,90
Kid 3	2,696 + 4,073 + 1,63 + 0,13	= 11,53
Bad + WC	1,733 + 3,362 + 1,215 + 1,10 + 0,63 + 0,10 · 2	= 7,30
Flur	2,00 + 1,10	= 2,20 m ²
		<u>= 50,15 m²</u>
		<u>= 162,05 m²</u>
		= 3,05
		<u>= 99,00 m²</u>

./. 3% für Park
Gesamt-Wohnfläche des Einfamilien-Hauses = 99,00 m²

Carl Crü - Heidelberg, den 15.12.68

für die Planung
GERHARD GLATOW
ARCHITECT
BAD ORDIEN GEMEINSCHAFT
HEIDELBERG



Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 3

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Vorm Stichel 24, 63517 Rodenbach
Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß (25.02.2026)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

in Anlehnung an:
 wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 MoFV
 II, BV

Idi. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnfläche	1	+	1,00	1,000	0,000	99,000	0,000	99,00	1,00	99,00	99,00	
2	Balkon	2	+	1,00	2,850	0,000	2,000	0,000	5,70	0,25	1,43	1,43	
3	Terrasse 2	3	+	1,00	2,980	0,000	2,250	0,000	6,71	0,25	1,68	1,68	
4	Terrasse	4	+	1,00	2,850	0,000	3,110	0,000	8,86	0,25	2,22	2,22	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												104,33 m²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude												104,33 m²	

Seite 1



Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 3

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Vorm Stichel 24, 63517 Rodenbach

Die Berechnung erfolgt aus
 Fertigmaßen
 Rohmaßen

auf der Grundlage von
 örtlichem Aufmaß
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Etz. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich b	Bereich c	
1	Dachgeschoss	+	9,450	6,990	a oder b	66,34			
2	Obergeschoss	+	9,450	6,990	a oder b	66,34			
3	Erdgeschoss	+	9,450	6,990	a oder b	66,34			
4	Kellergeschoss	+	9,450	6,990	a oder b	66,34			
Summe						265,36			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						265,36			m²



Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 3 von 3

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Vorm Stichel 24, 63517 Rodenbach

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bazeichnungen örtlichem Aufmaß und Bazeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bazeichnungen

auf der Grundlage von

Id. Nr.	Geschosse / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	Garage	+	5,800	3,000	a oder b	17,40			
Summe						17,40			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						17,40			m ²

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 1



Spitzboden



Heizung aus ca. 1988



Wasserschaden im Keller



Rückfront



Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 1 von 3

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

63517 Rodenbach b Hanau, Vorm Stichel 24



Auswertungszeitraum: April 2025 bis September 2025

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 63517 / Kreis Main-Kinzig-Kreis

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 63517	Kreis Main-Kinzig-Kreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	82	2.717
Anzahl vollständige Angebote*	82	2.704
Anzahl Gesuche**	533	3.898
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	25	17
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	125	85
Anzahl der Exposé-Ansichten	105.483	3.576.029
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	1.286	1.316
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	51	77
Nachfrageindex (Bund= 100)	89	127
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	99	148

*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 63517 / Kreis Main-Kinzig-Kreis



PLZ-Bezirk 63517



Kreis Main-Kinzig-Kreis



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04065408 vom 25.02.2026 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® & Geoport® 2026

Seite 1



Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 2 von 3

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

63517 Rodenbach b Hanau, Vorm Stichel 24



Geoport

Mietpreise: PLZ-Bezirk 63517				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	82	12,04 €	8,29 € - 15,80 €	533
<=30 m ²	1 (1,2%)	15,80 €	-	284 (53,3%)
>30 - 60 m ²	20 (24,4%)	11,89 €	6,00 € - 24,58 €	366 (68,7%)
>60 - 90 m ²	32 (39%)	12,13 €	8,52 € - 15,13 €	402 (75,4%)
>90 - 120 m ²	19 (23,2%)	12,14 €	8,29 € - 24,51 €	313 (58,7%)
>120 m ²	10 (12,2%)	11,47 €	8,09 € - 15,83 €	287 (53,9%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 63517



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 89

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 12.13

Legende für den Nachfrageindex (Index: Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04065408 vom 25.02.2026 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® & Geoport® 2026

Seite 2



Anlage 7: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 3 von 3

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

63517 Rodenbach b Hanau, Vorm Stichel 24



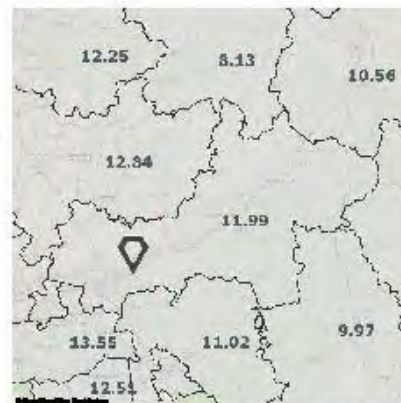
Gepoort

Mietpreise in der Kreis Main-Kinzig-Kreis				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	2.709	11,83 €	7,71 € - 16,67 €	3.898
<=30 m ²	57 (2,1%)	17,68 €	10,33 € - 34,71 €	2.560 (65,7%)
>30 - 60 m ²	795 (29,4%)	11,95 €	7,73 € - 17,33 €	2.985 (76,6%)
>60 - 90 m ²	1.098 (40,5%)	11,54 €	7,90 € - 16,15 €	3.203 (82,2%)
>90 - 120 m ²	484 (17,9%)	11,87 €	7,73 € - 16,36 €	2.680 (68,8%)
>120 m ²	275 (10,2%)	11,35 €	6,79 € - 16,00 €	2.543 (65,2%)

Marktübersicht Kreis Main-Kinzig-Kreis



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 127

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 11.99

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



Datenquelle
Immobilienscout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: September 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04065408 vom 25.02.2026 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® & Geoport® 2026

Seite 3

**Anlage 8: 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	Rodenbach
Gemarkung	Rodenbach
angesetzter Bodenrichtwert	394 €/m²
Art des Wohnraums	Haus
Baujahr (ggf. fiktiv)	1984
Ausstattung	mittel
Wohnfläche	105 m²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag: 01.01.2025)	9,35 €/m²
entspricht einer Miete von	981,75 €

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 Büdingen als zuständige Ansprechpartner:

Bahnhofstraße 33 63854 Büdingen	E-Mail oa-saa-afb-bd@fvba.hessen.de	0611 535-7444
Homepage gutachterausschuss.hessen.de		

**Anlage 9: Sachwertfaktor**

Seite 1 von 5

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

Postleitzahl:	63517
Ort:	Rodenbach
Straße:	Vorm Stichel
Hausnummer:	24
Bebaut mit:	Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart:	freistehend
vorläufiger Sachwert:	293.563 € (Modell: NHK 2010)
abgabefreier Bodenwert:	363,17 €/m ²

Wertermittlungsstichtag:	25.02.2026
Transaktionsnummer:	20260225-10411-133000

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:****1,39**

Standardfehler:	1,40 %
95%-Konfidenzintervall:	1,35 - 1,42

Quelle:	Sprengnetter
Stichtag:	01.10.2025

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleitet, davon 225.850 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 2.139 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2025 veröffentlicht am 15.01.2026.



Anlage 9: Sachwertfaktor

Seite 2 von 5



Hinweis:

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem¹ 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 extrapoliertes 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.

¹) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03 (jeweils aktueller Stand).



Anlage 9: 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 ²
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 Modernisierungsmaßnahmen 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

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



Anlage 9: 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 9: 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 Christoph Barniske, David Niedzielski
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.

- 5 -



Anlage 10: Wohnlage kompakt

Seite 1 von 2

Beschreibungstext Mikrolage

63517 Rodenbach b Hanau, Vorm Stichel 24



Geoport

Das Einfamilienhaus befindet sich am Vorm Stichel 24 in der Gemeinde Rodenbach. Gemäß Mikro-Lagerating von FPRE handelt es sich um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,6 von 5,0).

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

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut laut Rating (4,3 von 5,0). Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 49% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 22%, Kinder mit 16% und junge Personen mit 12%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Oberschicht mit 56% (39% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 28% folgt die Mittelschicht und mit 17% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden Familien.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich zu beurteilen (3,2 von 5,0). Es befinden sich Schulen in fußläufiger Entfernung.

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 725 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 150 m entfernt, der nächste Wald rund 575 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 850 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 4,1 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 125 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,2 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 5,3 km.

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

Negative Umstände (z.B. durch Geruchsbelastung oder Nähe zu Hochspannungsanlagen) liegen keine vor.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04065408 vom 25.02.2026 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® & Geoport® 2026

Seite 1



Anlage 10: Wohnlage kompakt

Seite 2 von 2

Beschreibungstext Makrolage



Geoport

63517 Rodenbach b Hanau, Vorm Stichel 24

Die Gemeinde Rodenbach gehört zum Landkreis Main-Kinzig-Kreis im Bundesland Hessen. Rodenbach zählt 11.074 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 5.211 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,13 Personen beträgt. Rodenbach weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Main. Das BBSR teilt Rodenbach räumlich der Wohnungsmarktregion Frankfurt am Main zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Rodenbach auf 93 Personen. Damit weist Rodenbach 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 Fahrländer Partner (FPRE) zählen 37,6% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 33,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 29,3% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 24,8% (Deutschland: 23,5%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 22,7% (Deutschland: 21,2%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 19,6% (Deutschland: 16,4%).

Bei den Landtagswahlen 2023 wählten in Rodenbach rund 35,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Hessen: 35,6%), 22,3% SPD (Bundesland Hessen: 18,3%) und 19,9% AfD (Bundesland Hessen: 17,5%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Rodenbach rund 31,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 20,1% AfD (Deutschland: 20,8%) und 8,5% «Sonstige» (Deutschland: 9,8%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 31,7% (Deutschland: 30%), SPD mit 17,9% (Deutschland: 13,9%) und «Sonstige» mit 17,4% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Rodenbach weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 5.575 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.078 Einfamilienhäuser und 3.497 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 37,3% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) überdurchschnittlich. Mit 28,1% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (20%) und 3 Räumen (19%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,36% tiefer aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 116 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 12.200 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 5,8% bzw. einer Zunahme von 9.329 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2025) in Rodenbach bei den EFH bei 4.783 EUR/m², bei den ETW bei 4.944 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit 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 22,7% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 22,2%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 25,6% verändert.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04065408 vom 25.02.2026 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® & Geoport® 2026

Seite 1