



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:
04.02.2026

AKTENZEICHEN:
42 K 79/25

GUTACHTEN

nach dem äußeren Anschein

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 63546 Hammersbach, Römerstraße 54



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-67



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



Sachverständige
Mitglied im Landesverband Hessen
Öffentlich bestellbar u. ...



Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.02.2026 ermittelt mit rd.

375.000 €.¹

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. Anlagen.

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

ANSCHRIFT:
Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern
TEL.: +49 6664 91868-3
FAX: +49 6664 91868-4
E-MAIL:
matthias.conrad@web.de
INTERNET:
www.conrad-wertermittlung.com

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

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

USt.-Id.Nr.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 94207

¹ Seiten 20 und 21



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	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.1	Baulasten	8
2.4.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.3	Bauordnungsrecht	8
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Zweifamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.4.1	Wohnungen	10
3.2.5	Besondere Bauteile.....	10
3.3	Garage.....	11
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.3.2	Gebäudekonstruktion	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12



4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	14
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Sachwertberechnung.....	16
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	17
4.5	Ertragswertermittlung	22
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	23
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	26
4.6.5	Verkehrswert	27
5	Rechtsgrundlagen.....	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	29
6	Verzeichnis der Anlagen	30



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus; mit Belastung durch ein Wohnungsrecht - in dieser Bewertung <u>nicht</u> berücksichtigt (wir dem Gericht gesondert mitgeteilt).
Objektadresse:	Römerstraße 54 63546 Hammersbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hammersbach, Blatt 1933, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Marköbel, Flur 12, Flurstück 121, Fläche 707 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau Auftrag vom 12.01.2026 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	04.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	04.02.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Bewertung nach äußeren Anschein



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., Fremdadlagerungen, 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.

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.

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 Bauantragsunterlagen vor. Die Flächen und Massen wurden stichprobenhaft nach 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 den Bauantragsunterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltendes Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.



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

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

Hinweis: Die Erstellung des Gutachtens erfolgte nach äußeren Anschein. Ein Zugang zum oder um das Gebäude war nicht möglich, da das Gebäude komplett eingewachsen ist. Nach „Hörensagen“ wird das Gebäude schon mehrere Jahre nicht bewohnt. Ein Wasserschaden wurde nach „Hörensagen“ durch die Feuerwehr beseitigt. Inwieweit Schäden oder Nachfolgeschäden vorhanden sind, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Hammersbach (ca. 4.800 Einwohner); Ortsteil Marköbel (ca. 1.600 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. 19 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 32 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 707,00 m ²
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.10.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hammersbach, Blatt 1933, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Wohnungsrecht (in dieser Bewertung nicht berücksichtigt und in einem gesonderten Schreiben dem Amtsgericht übermittelt).

Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.10.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2.4.3 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.

2.5 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.

2.6 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.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; freistehend
Baujahr:	1970 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten



Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnungen

Bodenbeläge: nicht gesehen

Wandbekleidungen: nicht gesehen

Deckenbekleidungen: nicht gesehen

3.2.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Balkon, Kelleraußentreppe



3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; freistehend
Baujahr:	1970 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 63546 Hammersbach, Römerstraße 54 zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hammersbach	1933	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Marköbel	12	121	707 m ²

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 Wertermittlungsstichtag.

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

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



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **250,00 €/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)	=	550 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	707 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 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)	= 250,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.02.2026	× 1,042	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	Feldrandlage	× 1,050	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 273,53 €/m ²	
Fläche (m ²)	550	707	× 0,951	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 260,12 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 260,12 €/m ²	
Fläche	× 707 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 183.904,84 € rd. 184.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 insgesamt **184.000,00 €**.

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		04.02.2026	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2024</u>	
Zeitdifferenz	=	2,09	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>2</u>	%/Jahr
insgesamt		4,23	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,042

E2

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.

Die Lage wurde gewürdigt und mit einem Zuschlag von 5% berücksichtigt.

E3

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreis mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	707,00	0,980
Vergleichsobjekt	550,000	1,030

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,951



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 Wertermittlungsstichtag 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 Vergleichsverfahren 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		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	635,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	494,08 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	313.740,80 €	
Baupreisindex (BPI) 04.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	597.989,96 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	597.989,96 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	
• prozentual		71,43 %	
• Faktor	x	0,2857	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	170.845,73 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	13.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	183.845,73 €	20.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		203.845,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.115,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	209.961,10 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	184.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	393.961,10 €
Sachwertfaktor	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	413.659,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	16.000,00 €
Sachwert	=	397.659,15 €
	rd.	398.000,00 €



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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus

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	0,0	0,00
2	635,00	100,0	635,00
3	730,00	0,0	0,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			635,00
gewogener Standard = 2,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	635,00 €/m ² BGF
	rd.	635,00 €/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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Hauseingangs Überdachung	2.500,00 €
Balkon	8.000,00 €
Kelleraußentreppe	2.500,00 €
Summe	13.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. wurde auf Grund des äußeren Anschein pauschal mit 3% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (203.845,73 €)	6.115,37 €
Summe	6.115,37 €



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: Zweifamilienhaus

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

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]			50	60	70

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: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1970 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 56 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.



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 Sachwertfaktoren mit 1,07 (Bestimmtheitsmaß 0,22) aus 70 Verkaufsfällen abgeleitet. Der regionalisierte Sachwertfaktor von Sprengnetter wurde mit 1,10 (95%-Konfidenzintervall: 1,05- 1,13) abgeleitet. Der Sachwertfaktor wurde sachverständig gewürdigt und mit 1,05 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 nach "äußeren Anschein" verwaorlostes Grundstück und 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 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 öligter und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachtes 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 Wertermittlungsstichtagerrschenden 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 verborgen gebliebener 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. Der Verkehrswert wird sachverständig frei geschätzt um ca. 5% reduziert.

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).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-6.000,00 €
• Balkon instand setzen pauschal	-5.000,00 €	
• Dachentwässerung instand setzen pauschal	-1.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
• Freilegungs- und Entsorgungskosten pauschal	-10.000,00 €	
Summe		-16.000,00 €



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 (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung EG	108,40		7,50	813,00	9.756,00
	2	Wohnung OG	108,40		7,50	813,00	9.756,00
Garage	3	Garage		2,00	60,00	120,00	1.440,00
Summe			216,80	2,00		1.746,00	20.952,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		20.952,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	5.657,04 €
jährlicher Reinertrag	=	15.294,96 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 184.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.760,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	12.534,96 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,169
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	215.212,73 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	184.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	399.212,73 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	399.212,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	16.000,00 €
Ertragswert	=	383.212,73 €
	rd.	383.000,00 €



4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Hammersbach verfügt über keinen Mietspiegel.

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch dem Internet herangezogen werden.

Die in Internetangeboten enthaltenen Angebote 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.

Netto-Kaltmieten für Wohnungen liegen im Postleitzahlbereich zwischen 8,00 €/m² und 12,70 €/m².

Die durchschnittliche Miete, ermittelt mit dem Mietwertkalkulator des Gutachterausschuss des Vogelsbergkreises weist eine Miete von 7,15 €/m² aus.

Die Miete wurde gewürdigt und mit 7,50 €/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% angegeben. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises von 2025 hat einen Liegenschaftszinssatz von 1,3% (Standardabweichung +/- 1,1) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 1,5% bestimmt.

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und 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. **398.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **383.000,00 €**

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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (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 0,20 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,25 (b) = 0,250$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[398.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 383.000,00 \text{ €} \times 0,250] \div 1,250 = \text{rd. } 395.000,00 \text{ €}$.



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 63546 Hammersbach, Römerstraße 54

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hammersbach	1933	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Marköbel	12	121

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 mit rd.

395.000 €

in Worten: dreihundertfünfundneunzigtausend Euro

abzüglich ca. 5%² rd.

375.000 €

in Worten: dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 04. Februar 2026


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



² Siehe Seiten 20 und 21



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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.



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: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 7: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA
- Anlage 8: Wohnlage kompakt



Anlage 1: Researchpaket

Seite 1 von 7



RESEARCHPAKET

Römerstr. 54
63546 Hammersbach . Hess

INHALT

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

Bestellung
04000498 vom 03.02.2026

**Anlage 1: Researchpaket**

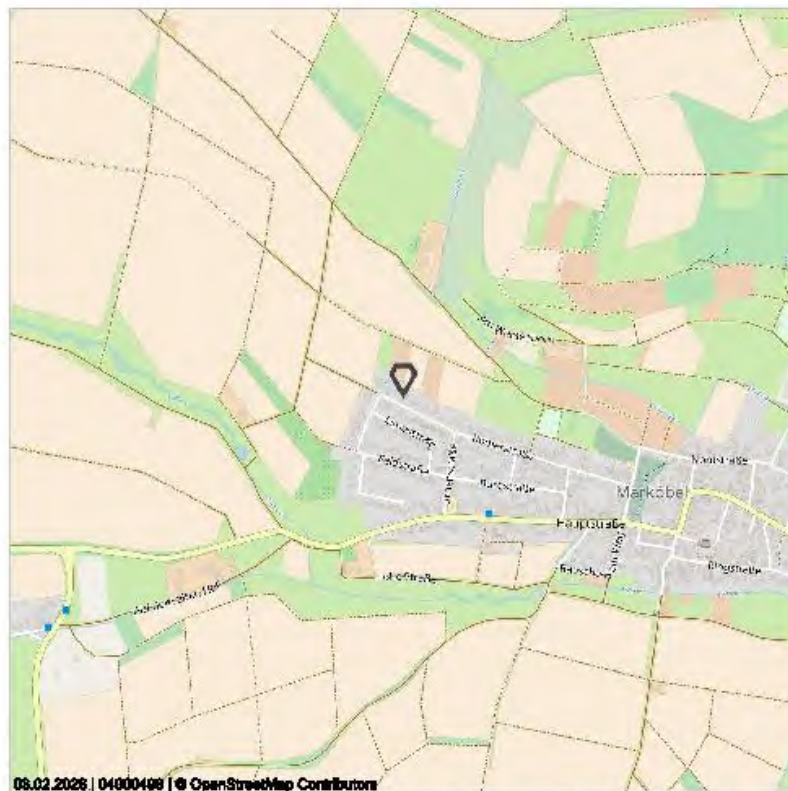
Seite 2 von 7

Stadtplan on-geo

63546 Hammersbach . Hess, Römerstr. 54



Geoport



03.02.2026 | 04000498 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (Im Papierdruck): 1:110.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0

1.000 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 1:110.000 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: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04000498 vom 03.02.2026 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

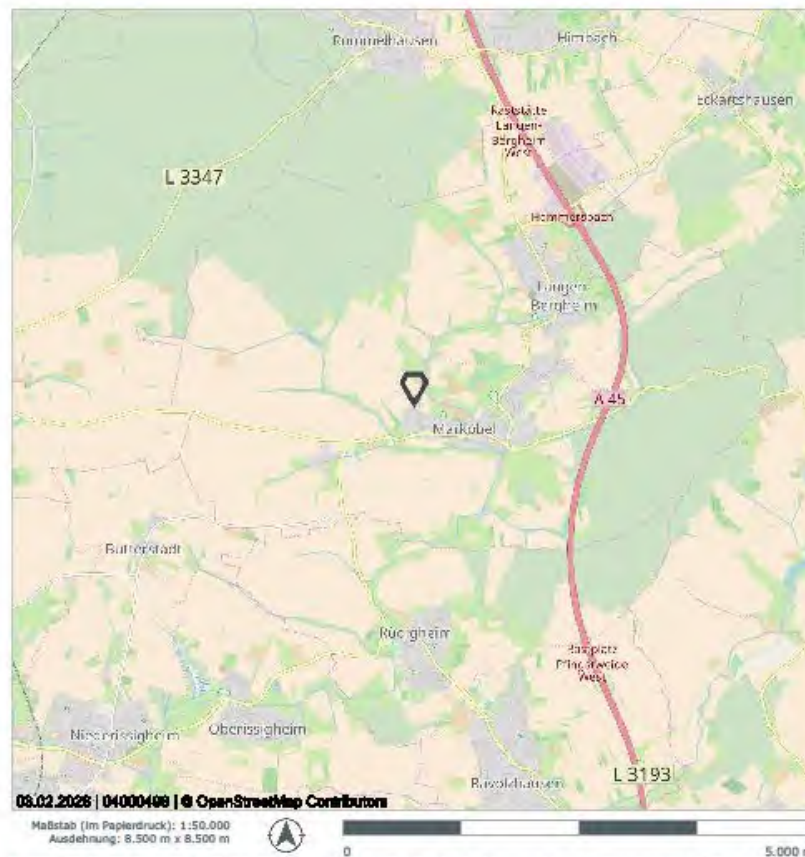
Seite 3 von 7

Regionalkarte on-geo

63546 Hammersbach . Hess, Römerstr. 54



Geoport



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:20.000 bis 1:100.000 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: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04000498 vom 03.02.2026 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

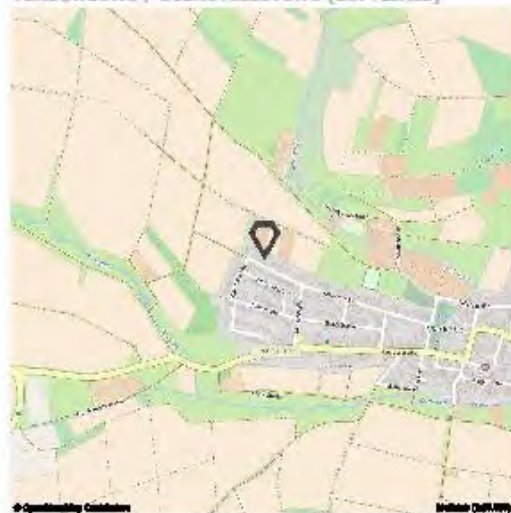
63546 Hammersbach . Hess, Römerstr. 54

**MIKROLAGE**

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

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	40/Anschlussstelle Hammersbach (2,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Ostheim(Kr Hanau) (5,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Hanau (11,9 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Frankfurt am Main [FRA] (35,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hauptstraße/Feuerwehr (0,3 km)

VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein Arzt	(2,0 km)
Zahnarzt	(1,1 km)
Krankenhaus	(10,8 km)
Apothek	(2,1 km)
LEH Discounter	(1,0 km)
EKZ	(7,3 km)
Kindergarten	(1,1 km)
Grundschule	(4,2 km)
Realschule	(21,8 km)
Hauptschule	(16,9 km)
Gesamtschule	(14,0 km)
Gymnasium	(6,0 km)
Hochschule	(11,6 km)
DB Bahnhof	(5,3 km)
Flughafen	(35,3 km)
DB Bahnhof ICE	(11,9 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSSE - 4 - (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 04000498 vom 03.02.2026 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

63546 Hammersbach . Hess, Römerstr. 54

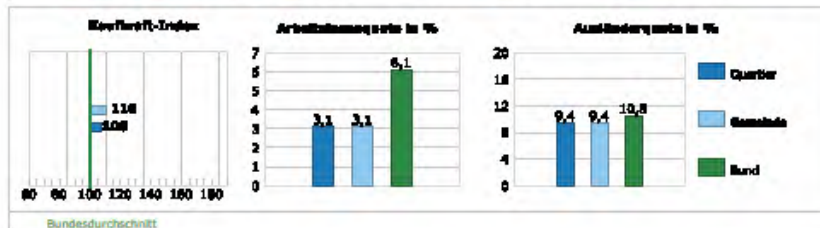
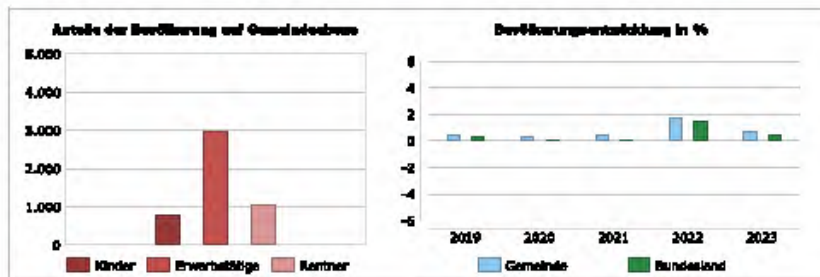


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Main-Kinzig-Kreis
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (53,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bruchköbel, Stadt (5,5 km)

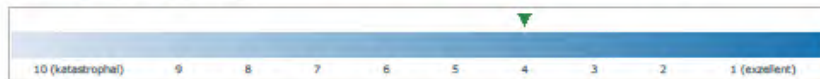
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	4.801	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	31.292
Haushalte (Gemeinde)	2.262	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	30.567



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 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, micron 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 04000498 vom 03.02.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1



Anlage 1: Researchpaket

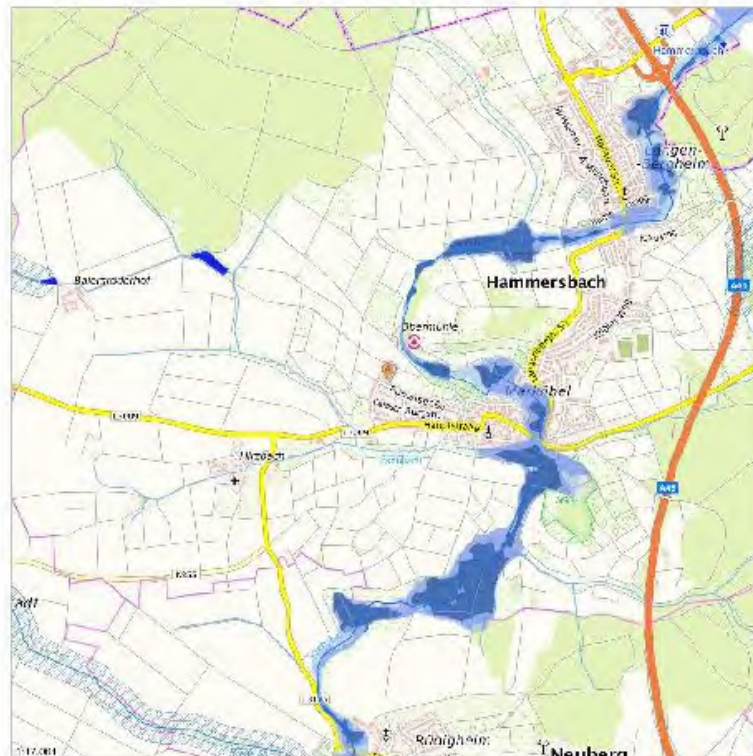
Seite 6 von 7

ZÜRS Hochwassergefährdung

63546 Hammersbach . Hess, Römerstr. 54



Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenspezifikationen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVista © VMS; Hintergrundkarte: TopoOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, IGN, USDA, USDA FSA, USGS, Aero, GeoEye, IGN, AerGRID, NOAA, IGN, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flächennutzungsplan © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04000498 vom 03.02.2026 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

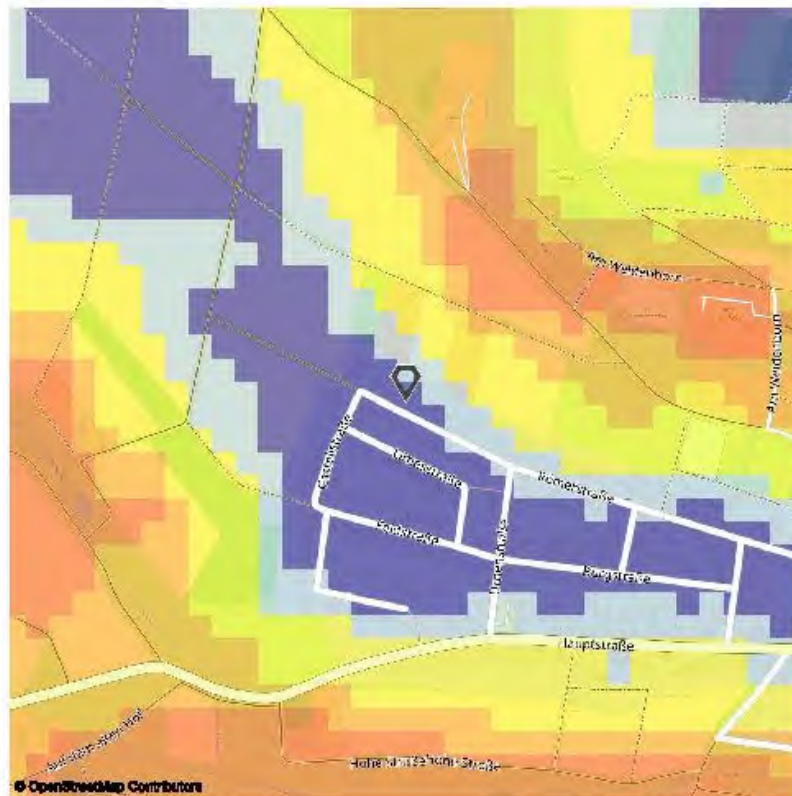


Anlage 1: Researchpaket

Seite 7 von 7

Starkregengefährdung

63546 Hammersbach . Hess, Römerstr. 54



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung
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: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04000498 vom 03.02.2026 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

63546 Hammersbach . Hess, Römerstr. 54



08.02.2026 | 04000498 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreue 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 04000498 vom 03.02.2026 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

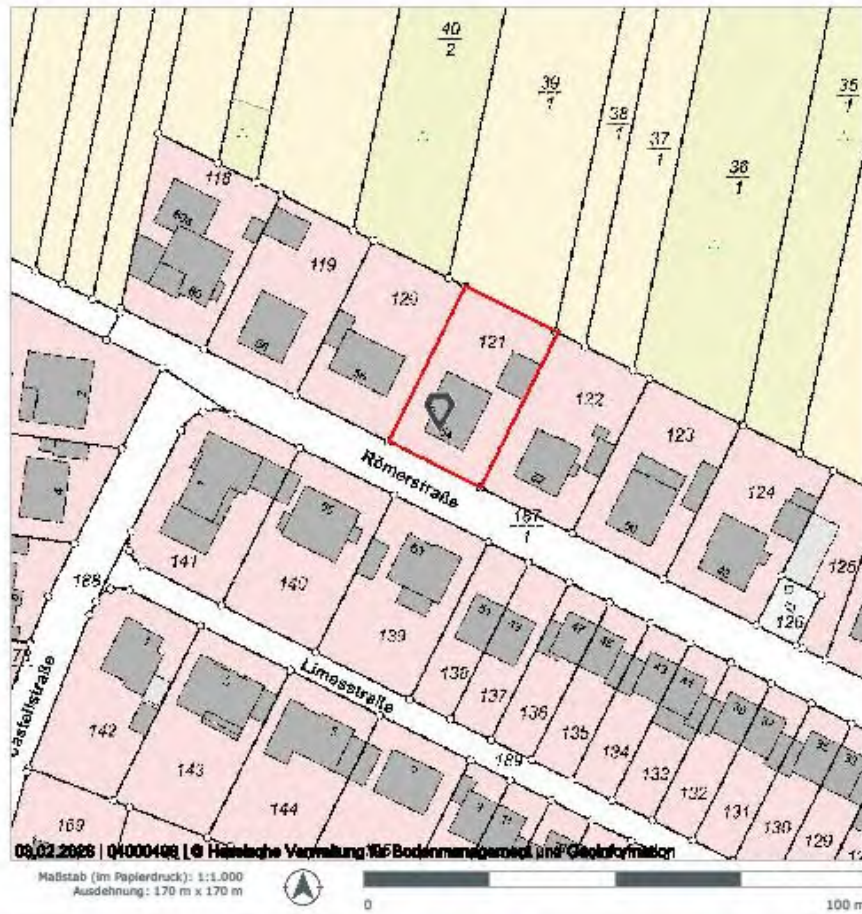


Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Liegenschaftskarte Hessen mit Flurstückfläche

63546 Hammersbach . Hess, Römerstr. 54



Berechnete Fläche des Flurstückes 121: 707 m²
Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Hausbilddarstellung.

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten
Die Liegenschaftskarte (ALKIS-B) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. 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), dl-de/by-2-0, Daten verändert.

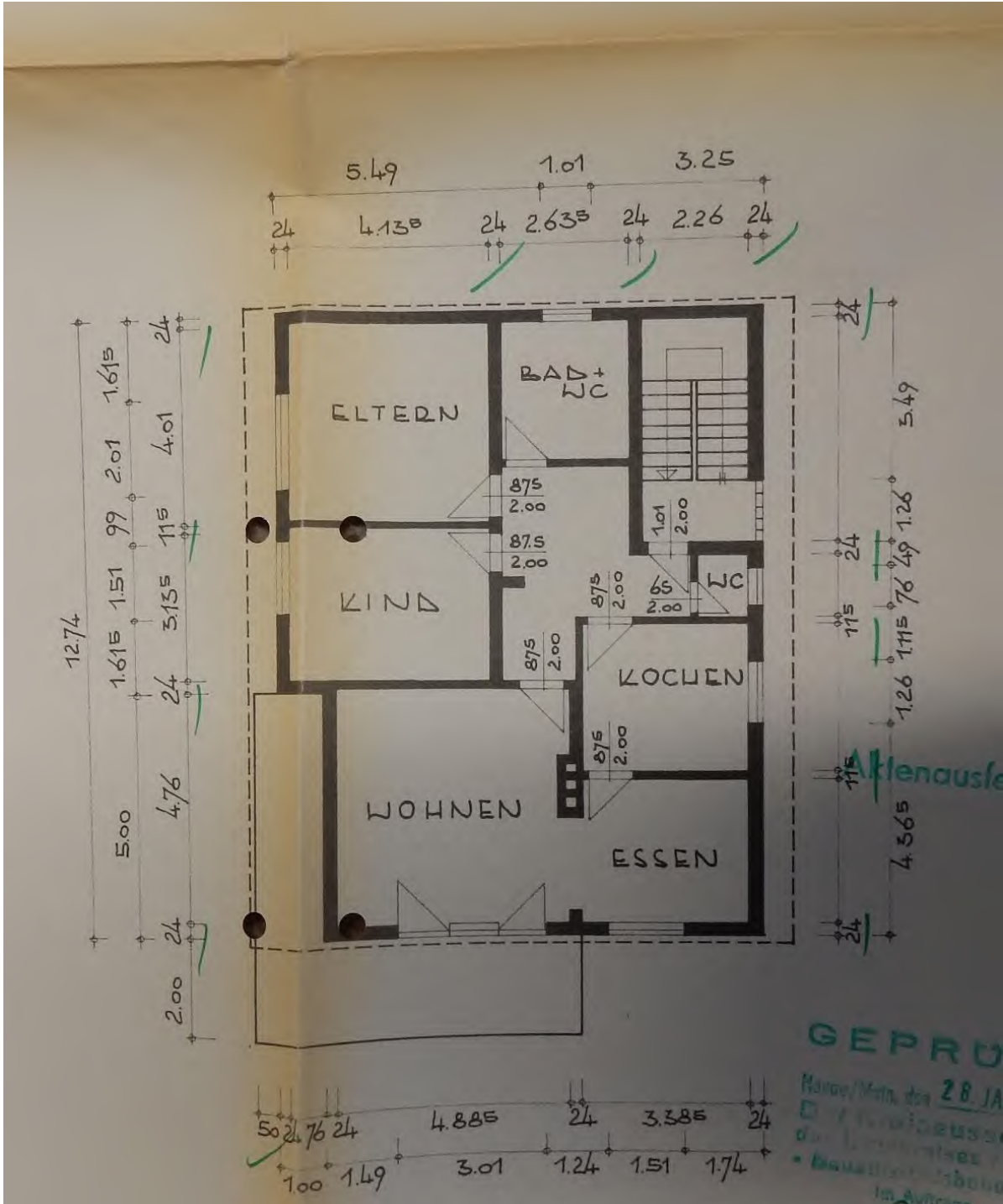
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04000498 vom 03.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1



Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

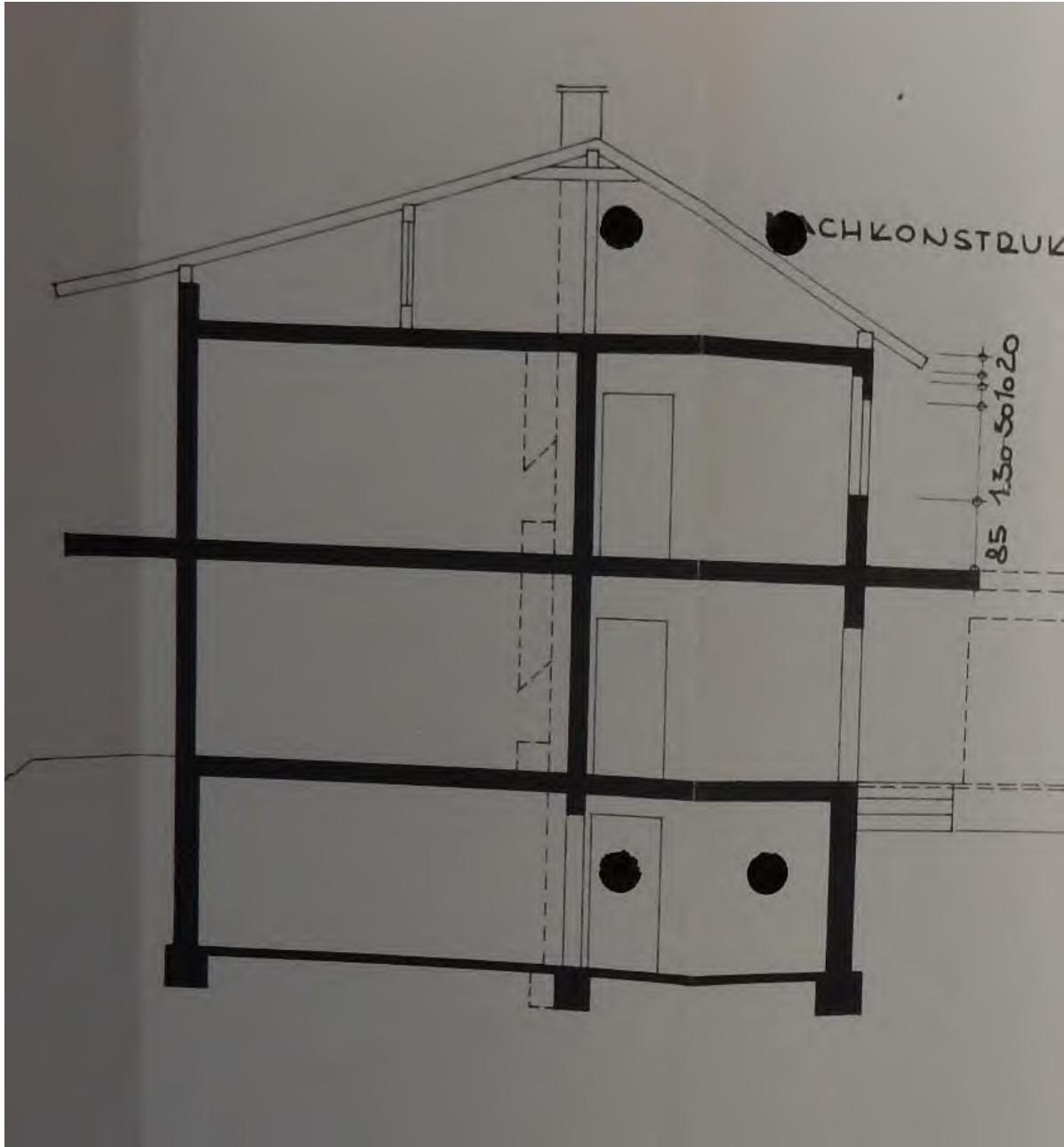
Seite 2 von 4



Obergeschoss

Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 4 von 4



Schnitt



Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

2. Berechnung der Wohnfläche nach DIN 203

2.1 Erdgeschosswohnung:

Wohnraum:	4.885 x 4.885	= 23.863 m ²
Abzug Kamin:	1.60 x 0.80	= 1.280 "
		<u>22.583 m²</u>
Essplatz:	(3.885 x 0.240) 3.01	= 12.416 "
Küche :	3.010 x 3.885	= 16.939 "
Bad :	2.635 x 2.760	= 7.270 "
Diele :	1.685 x 4.260	= 6.880 "
	2.260 x 1.260	= 2.848 "
WC :	1.260 x 1.010	= 1.272 "
Eltern= Zimmer :	4.135 x 4.010	= 16.581 "
Kinder= zimmer :	4.135 x 3.135	= 12.963 "
Terrasse:	7.000 x 2.000 x 0.5	= 7.000 "
	5.000 x 2.000 x 0.5	= 5.000 "
		<u>111.752 m²</u>
	- 3% Putz	3.353 "
		<u>108.399 m²</u>
2.1	Wohnfläche im Erdgeschoss :	108.399 m ²
2.2	Wohnfläche im Obergeschoss :	108.399 "
	Gesamt Wohnfläche :	<u>216.798 m²</u>

GEGEHEN
Hanau/Main, den 28. JAN. 1970
Der Kreisaußschuß
des Landkreises Hanau
- Bauaufsichtsbehörde -
Im Auftrage

**Anlage 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24**

Seite 1 von 3

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

63546 Hammersbach . Hess, Römerstr. 54

**Auswertungszeitraum: April 2025 bis September 2025****Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 63546 / Kreis Main-Kinzig-Kreis****Produktausprägung: einfache Auswertung**

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 63546	Kreis Main-Kinzig-Kreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	15	2.717
Anzahl vollständige Angebote*	15	2.704
Anzahl Gesuche**	360	3.898
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	12	17
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	60	85
Anzahl der Exposé-Ansichten	13.615	3.576.029
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	908	1.316
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	76	77
Nachfrageindex (Bund= 100)	121	127
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	145	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 63546 / Kreis Main-Kinzig-Kreis

PLZ-Bezirk 63546



Kreis Main-Kinzig-Kreis



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04000498 vom 03.02.2026 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 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 2 von 3

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

63546 Hammersbach . Hess, Römerstr. 54



Mietpreise: PLZ-Bezirk 63546				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	15	10,05 €	7,68 € - 13,25 €	360
<=30 m ²	-	-	-	193 (53,6%)
>30 - 60 m ²	3 (20%)	10,30 €	9,17 € - 10,89 €	258 (71,7%)
>60 - 90 m ²	7 (46,7%)	10,05 €	7,95 € - 13,25 €	244 (67,8%)
>90 - 120 m ²	3 (20%)	10,59 €	8,00 € - 12,70 €	221 (61,4%)
>120 m ²	2 (13,3%)	8,87 €	7,68 € - 10,07 €	196 (54,4%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 63546



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 121

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 10.14

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04000498 vom 03.02.2026 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 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24

Seite 3 von 3

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

63546 Hammersbach . Hess, Römerstr. 54



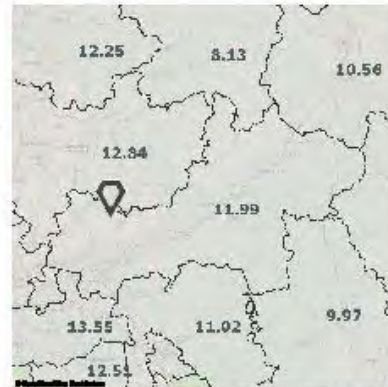
Geoport

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 04000498 vom 03.02.2026 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 7: 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	Hammersbach
Gemarkung	Marköbel
angesetzter Bodenrichtwert	260 €/m ²
Art des Wohnraums	Wohnung
Baujahr (ggf. fiktiv)	1970
Ausstattung	mittel
Wohnfläche	110 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag: 01.01.2025)	7,15 €/m ²
entspricht einer Miete von	786,50 €

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 Mietspiegelermittlung 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	E-Mail	gc-saa-stb-bd@hubs.hessen.de	0611 535-7444
63854 Büdingen	Homepage gutachterausschuss.hessen.de		



Anlage 8: Wohnlage kompakt

Seite 1 von 2

Beschreibungstext Mikrolage

63546 Hammersbach . Hess, Römerstr. 54



Geoport

Das Einfamilienhaus befindet sich an der Römerstr. 54 in der Gemeinde Hammersbach. Gemäß Mikro-Lagerating von FPRE handelt es sich um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,3 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,2 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig laut Rating (2,9 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 eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 49% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 24%, Kinder mit 14% und junge Personen mit 13%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Mittelschicht mit 35% (32% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 34% folgt die Oberschicht und mit 31% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden Paare mit Kindern.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,8 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,5 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 200 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 250 m entfernt, der nächste Wald rund 575 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 1,1 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 3,5 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 375 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. 4,3 km.

Der Standort ist ruhig (Rating: 4,1 von 5,0).

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04000498 vom 03.02.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1



Anlage 8: Wohnlage kompakt

Seite 2 von 2

Beschreibungstext Makrolage

63546 Hammersbach . Hess, Römerstr. 54



Geoport

Die Gemeinde Hammersbach gehört zum Landkreis Main-Kinzig-Kreis im Bundesland Hessen. Hammersbach zählt 4.843 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 2.221 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,18 Personen beträgt. Hammersbach ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Hammersbach räumlich der Wohnungsmarkregion Frankfurt am Main zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Hammersbach auf 12 Personen. Damit weist Hammersbach im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung 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 Fähränder Partner (FPRE) zählen 39,8% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 33,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 27,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 25,1% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 19,7% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 19,3% (Deutschland: 22,6%).

Bei den Landtagswahlen 2023 wählten in Hammersbach rund 35,4% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Hessen: 35,6%), 23,4% SPD (Bundesland Hessen: 18,3%) und 22,8% AfD (Bundesland Hessen: 17,5%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Hammersbach rund 31,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 22% AfD (Deutschland: 20,8%) und 7,9% DIE GRÜNEN (Deutschland: 11,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 33% (Deutschland: 30%), SPD mit 19,5% (Deutschland: 13,9%) und AfD mit 17,7% (Deutschland: 15,9%) die meisten Stimmen.

Hammersbach weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 2.350 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 983 Einfamilienhäuser und 1.367 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 41,8% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 22,2% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 5 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (21,3%) und 7+ Räumen (20,4%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,30% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 53 Wohneinheiten.

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

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) in Hammersbach bei den EFH bei 4.415 EUR/m², bei den ETW bei 3.356 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 12,1 EUR/m² pro Monat bzw. 9,1 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 22,8% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 25,1%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 25,9% verändert.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04000498 vom 03.02.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2025

Seite 1