

Ronny Kazyska



Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Hanau

Auftrag: Verkehrswertgutachten

Objektart: Einfamilienhaus
mit 1 Garage

Anschrift: Landwehrstr. 2
D-63526 Erlensee

Qualitätsstichtag: 6. Mai 2025

Wertermittlungsstichtag: 6. Mai 2025

besichtigt durch: Herr Ronny Kazyska



am: 06.05.2025

Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

Verkehrswertgutachten
Stichtag: 06.05.2025

Verkehrswert Flurstück 1/1 284.000 €

Verkehrswert Flurstück 3/1 71.000 €

Verkehrswert (Marktwert)	355.000 €
i.S.d. § 194 BauGB	

Frankfurt am Main, den 19.05.2025



Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für branchenunabhängige Zwecke - HypZert F

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ZIS iZert Hochschule Anhalt (G) - ZIS iZert (G)

M.Sc. Immobilienbewertung • B.A. Immobilienwirtschaft • Diplom-Immobilienwirt (DIA) • Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Mitglied im Landesverband Hessen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)

Messeeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49 • 60308 Frankfurt am Main

T: +49 69 46992759 • www.ronnykazyska.de

b.v.s.
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

izert

Immobiliengutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Grundstück
3. Bauliche Anlagen
4. Vermietungs- und Marktsituation
5. Wertermittlung
6. Sonderwerte
7. Verkehrswert
8. Verhältniszahlen
9. SWOT-Analyse
10. Fragen des Gerichts

Anlagen

1. Ertragskalkulation
2. Bruttogrundfläche, Wohnfläche, GRZ, GFZ
3. Übersichtsplan
4. Stadtplan
5. Luftbild
6. Flurkarte
7. Grundriss
8. Fotos
9. Haftungsausschluss

Bewertungsunterlagen

Seitens der Auftraggeberin wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens folgende Objektunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom Amtsgericht Hanau in der Zwangsversteigerungssache mit Aktenzeichen 42 K 84/24 vom 17.03.2025
- Grundbuchauszug Blatt 2778 des Grundbuchs von Langendiebach / Amtsgericht Hanau
- Baulastenauskunft des Kreisausschusses Main-Kinzig-Kreis vom 17.12.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.09.2024

Folgende Objektunterlagen wurden zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens vom beauftragten Sachverständigen beschafft:

- Grundrisse über Unter-, Erd- und Obergeschoss des Architekten Alexander Holub vom 25.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.05.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises vom 14.05.2025

Übersicht

Einfamilienhaus mit 1 Garage

Baujahr ca.	1910
Baujahr (wirtschaftlich) ca.	1994
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	39
Grundstücksgröße Flurstück 1/1 rd.	354 m ²
Grundstücksgröße Flurstück 3/1 rd.	183 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) rd.	342 m ²
GRZ	0,34
GFZ	0,55
Wohnfläche Einfamilienhaus ca.	101,54 m ²

Sachwertermittlung

Baukostenindex	187,3
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	225.000 €
Bodenwert	124.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	349.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-100.000 €
Sachwert des Grundstücks	284.000 €
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.797 €/m ²

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	12.785 €
Verwaltungskosten p.a.	397 €
Instandhaltungskosten p.a.	1.505 €
Mietausfallwagnis p.a.	256 €
Betriebskosten p.a.	0 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	2.158 €
Bewirtschaftungskosten / Wohnfläche	21,25 €/m ²
Reinertrag p.a.	10.627 €
Liegenschaftszinssatz	1,50 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	29,36
Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte)	381.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	-100.000 €
Ertragswert rd.	281.000 €
Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.767 €/m ²

Vergleichswertermittlung

angepasster Mittelwert	379.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-100.000 €
Marktanpassung	0 €
Vergleichswert des Grundstücks	279.000 €
Vergleichswert des Grundstücks nach Sicherheitsabschlag	279.000 €
Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.748 €/m ²

Verkehrswert Flurstück 1/1

284.000 €

Verkehrswert Flurstück 3/1

71.000 €

1. Allgemeines

1.1 Wertermittlungszweck

Dieses Gutachten wird gemäß Beschluss vom 17.03.2025 mit dem Aktenzeichen 42 K 84/24 für das Amtsgericht Hanau als Auftraggeberin erstattet.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten über ein Einfamilienhaus mit 1 Garage in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 06.05.2025 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 06.05.2025 statt. Es wurden die typischen Räume und Nebenräume des Bewertungsobjekts begangen. Als Qualitätsstichtag wurde der 06.05.2025 angenommen. Die Beschreibung von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.3 Wertermittlungsgrundlagen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts i.S.d. § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung in aktuell gültiger Fassung (ImmoWertV).

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen bzgl. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen.

Alle für die Bewertung erforderlichen Auskünfte und Informationen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden bzw. wurden nicht vollumfänglich erteilt und zur Verfügung gestellt. Alle wertrelevanten Umstände (wie z.B. Objektzustand, Flächengrößen, Vermietungsstand etc.) können für die Bewertung zum 06.05.2025 nur aufgrund der von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und eigener Recherchen des Sachverständigen berücksichtigt werden. Die Angaben der zur Verfügung gestellten Unterlagen werden als richtig zugrunde gelegt. Sollten andere als die in diesen Unterlagen dargestellten Gegebenheiten zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Dem Gutachten wird ferner zugrunde gelegt, dass das Objekt genehmigungsgerecht errichtet worden ist, die angegebenen Mietflächen und Stellplätze umfasst sowie mängelfrei und voll ertragsfähig ist.

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts wird auftragsgemäß einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angegeben.

1.4 Besichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 06.05.2025 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die Wohnräumlichkeiten und Nebenräume des Objekts begangen. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:


- Ronny Kazyska

Miteigentümerin
Ehemann Miteigentümerin
Sachverständiger für Immobilienbewertung

Verfasser

Ronny Kazyska M.Sc.

Adresse: Messeturm • Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69 - 46 99 27 59 Mobil: +49 (0)171 - 69 76 00 8

E-Mail: mail@kazyska.com

Website: www.ronnykazyska.com

2. Grundstück

2.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

Bestandsangaben (Grundstück)

Die Angaben wurden dem vorliegenden beglaubigten Grundbuchauszug vom 17.02.2025 (letzte Änderung vom 14.02.2025) über das Grundstück entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck bis zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Langendiebach
Blatt: 2778

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
5	Langendiebach	21	1/1	Hof- und Gebäudefläche Landwehrstraße 2	354 m²
7	Langendiebach	21	3/1	Hof- und Gebäudefläche Landwehrstraße 2	183 m²
Grundstücksgröße gesamt					537 m²

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Langendiebach	5	35	Ackerland, hinter den Pfortenweingärten	981 m²
Grundstücksgröße gesamt					981 m²

Anmerkung: Das Flurstück 35 mit der laufenden Nr. 3 ist gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hanau vom 17.03.2025 nicht Gegenstand dieser Bewertung. Da es im Grundbuch von Blatt 2778 vermerkt ist, wird es in diesem Gutachten nachrichtlich mitaufgeführt. Bei dem Grundstück handelt es sich um Ackerland im Außenbereich von der Stadt Erlensee.

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer 4.1:



Laufende Nummer 4.2:



Laufende Nummer 4.3:



zu lfd. Nr. 4.1-4.3:

-in Erbengemeinschaften-

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II des Grundbuchs sind unter den laufenden Nummern 1 bis 3 folgende Belastungen eingetragen:

Laufende Nummer 1:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

-gelöscht-

Laufende Nummer 2:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der XXX-XXXXX XXXX, XXXXXXXXXX / XXXX, XXXX, bestehend in dem Recht, in das belastete Grundstück eine Ferngasleitung und das Betriebszubehör einzulegen, zu belassen, zu benutzen und zu unterhalten. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. Oktober 1968 eingetragen am 5. Februar 1969.

Laufende Nummer 3:

laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 5, 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau, Zwangsvollstreckung, 42 K 84/24); eingetragen am 14.02.2025.

Beurteilung

Die Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert in diesem Gutachten.

Beurteilung laufende Nummer 1:

Die Eintragung wurde gelöscht.

Beurteilung laufende Nummer 2:

Das Flurstück 35 ist gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hanau vom 17.03.2025 nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens. Es bleibt daher unberücksichtigt und wird lediglich nachrichtlich erwähnt.

Beurteilung laufende Nummer 3:

Die Eintragung bezieht sich auf das Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 42 K 84/24. Dieses Verkehrswertgutachten wurde für das aufgeführte Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Der Eintragung wird insofern in diesem Gutachten keine Wertrelevanz beigemessen.

2.2 Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Kreisausschusses Main-Kinzig-Kreis vom 17.12.2024 sind auf den beiden Bewertungsgrundstücken keine Baulasten eingetragen.

2.3 Denkmalschutz

Eine Auskunft über Denkmalschutz wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß der frei zugänglichen Datenbank (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>) über Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt zum Stand 08.05.2025 kein Kulturdenkmal.

2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich seiner Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessener technischer Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen. Ein Gutachten über die Tragfähigkeit des Baugrunds wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Eine Auskunft über mögliche Altlasten wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt. Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Es wird infolgedessen für diese Bewertung unterstellt, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.5 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist laut dem Regionalverband Frankfurt Rhein-Main das Wertermittlungsgrundstück als "Wohnbaufläche" aus.

Bebauungsplan

Dem Internetportal der Stadt Erlensee (<https://www.erlensee.de/portal/seiten/bebauungsplaene-900000043-32880.html?vs=1>) nach befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nr. 157, Mühlstrasse", der am 29.11.1974 rechtsverbindlich wurde.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen, die sich auf das Bewertungsobjekt mit Flurstück 1/1 beziehen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5
- Zahl der Vollgeschosse: II
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Sattel- oder Walmdach
- Dachneigung 30-35°

Für das Bewertungsobjekt mit Flurstück 3/1 sind folgende Festsetzungen zu entnehmen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Zahl der Vollgeschosse: I
- Sattel- oder Walmdach
- Dachneigung 30-35°

In Ergänzung zum Bebauungsplan "Nr. 157, Mühlstrasse" ist im gesamten Gebiet der Stadt Erlensee eine Stellplatz- und Ablösesatzung mit Festsetzungen über die Anzahl der Herstellung von PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellplätze seit dem 27.08.2020 rechtsgültig.

Baugenehmigung

Bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises und auch der Stadt Erlensee ist jeweils keine Bauakte vorhanden. Dem Sachverständigen liegen deshalb keine Unterlagen zur Baugenehmigung oder zur Bauausführung vor. Nach Angaben der Eigentümerin wurde das Einfamilienhaus um das Jahr 1910 errichtet. Eine verlässliche Überprüfung dieses Baujahres war mangels Unterlagen nicht möglich.

2.6 Entwicklungszustand

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück (Flurstück 1/1) ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es handelt sich somit um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Beim Flurstück 3/1 handelt es sich ebenfalls um Bauland. Es ist am Wertermittlungsstichtag unbebaut.

2.7 Erschließungsbeiträge etc.

Über Erschließungskosten wurden vom Auftraggeber keine Informationen zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsunterlagen und Ortsbegehung ließen keine Hinweise auf offene Erschließungskosten erkennen. Es wird deshalb in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass alle Erschließungsbeiträge am Wertermittlungsstichtag entrichtet sind. Sollte sich erweisen, dass die vorgenannte Annahme nicht zutrifft, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren. Eine schriftliche Auskunft über offene Erschließungskosten wurde bei der zuständigen Gemeinde auftragsgemäß nicht eingeholt.

2.8 Sonstige Satzungen, Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

2.9 Hochwasserrisiko

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte für das Bundesland Hessen befindet sich das Bewertungsobjekt zum Stand 08.05.2025 nicht in einem gefährdeten Bereich.

2.10 Lagebeschreibung

2.10.1 Makrolage

Die Stadt Erlensee mit ca. 15.849 Einwohnern (Stand: 30.06.2024) liegt ca. 25 km östlich von Frankfurt am Main bzw. ca. 55 km nordöstlich von Darmstadt im Main-Kinzig-Kreis im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Erlensee grenzt im Nordwesten an die Stadt Bruchköbel und im Nordosten an die Gemeinde Neuberg, im Osten an die Stadt Langenselbold und an die Gemeinde Rodenbach. Im Südwesten grenzt die Stadt Erlensee an die Stadt Hanau.

Die Stadt gliedert sich in die zwei Stadtteile Langendiebach und Rückingen.

Der Main-Kinzig-Kreis hat laut MB Research im Jahr 2024 mit 101,2 (Bundesdurchschnitt: 100) einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex pro Einwohner. Die Kaufkraft beträgt auf einer -pro Kopf- Basis im Jahr 2024 28.274 €. Die Arbeitslosenquote liegt im Main-Kinzig-Kreis mit 5,9 % im April 2025 unter dem Bundesdurchschnitt von 6,3 %.

Die Gewerbestruktur von Erlensee ist klein- und mittelständisch geprägt. Der Wirtschaftsstandort profitiert von seiner Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets als ein Knotenpunkt für Güter, Dienstleistungen, Finanz- und Informationsströme. Die größten Arbeitgeber aus der Privatwirtschaft sind u.a. die Pond Security Service GmbH (Sicherheitsdienst) und EPOLOG Exportverpackung und Logistik GmbH (Logistikdienstleistungen).

Erlensee verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A 66. Die Stadt ist mit der L 3193 bzw. L 3268, die durch das westliche Stadtgebiet verlaufen, gut an das deutsche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Landesstraße L 3193 verbindet Erlensee mit Hanau und die L 3268 führt nach Bruchköbel. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle 'Erlensee' an der A 66 liegt vom Stadtzentrum ca. 3 km entfernt.

Erlensee ist nicht in das deutsche Eisenbahnnetz integriert. Die nächsten Bahnhaltepunkte sind in den Nachbarstädten Hanau, Rodenbach und Langenselbold vorzufinden.

Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile untereinander und führen in die Nachbarorte.

Demografische Entwicklung

Gemäß der Hessen Agentur beträgt die Bevölkerungsprognose für die Stadt Erlensee im Zeitraum von 2023 bis 2035 -1,0 %. Im gleichen Zeitraum beläuft sich die Bevölkerungsprognose für den Main-Kinzig-Kreis -3,5 % sowie für das Bundesland Hessen -1,1 %.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Frankfurt am Main	25 km	0:28 h
Offenbach am Main	26 km	0:23 h
Wiesbaden	68 km	0:44 h
Darmstadt	55 km	0:38 h
Mainz	70 km	0:50 h
Mannheim	107 km	1:13 h
Würzburg	113 km	1:04 h
München	387 km	3:46 h
Berlin	538 km	5:26 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

2.10.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Erlensee im nördlichen Stadtteil Langendiebach in der Landwehrstraße. Das Areal liegt innerhalb von Langendiebach nördlich in einem Wohngebiet. Bei der Landwehrstraße handelt es sich um eine innerörtliche Anwohnerstraße, die nordwestlich von der Mühlstraße abgeht und im Osten auf den Langenselbolder Weg übergeht. Die L 3193 führt im Norden über die K 850 nach Neuberg bzw. im Osten nach Langenselbold. Die Anbindung zur A 45 Anschlussstelle 'Langenselbold' ist ebenfalls über die L 3193 gegeben. Der Anschluss in die Innenstadt von Erlensee besteht über die K 850. Die L 3268 Richtung Westen bzw. die L 3193 Richtung Südwesten verbindet Erlensee mit der Stadt Bruchköbel und Hanau. Die Stadt Rodenbach ist südöstlich über die L 3268 befahrbar.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird überwiegend von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Das Bewertungsobjekt ist ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Unter- und Dachgeschoss sowie einer anschließenden Garage. Das Bewertungsobjekt liegt nördlich innerhalb des Ortsteils Langendiebach in ca. 2 km Entfernung zum Stadtkern von Erlensee. Die Stadtverwaltung Erlensee ist im Rathaus des Zentrums ebenfalls in ca. 2 km Entfernung vorzufinden. Erlensee verfügt für den täglichen Bedarf über mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi, Lidl, Netto, Rossmann). Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist ein Rewe-Markt in der Ravolzhäuser Straße in ca. 400 Meter Entfernung vom Bewertungsobjekt. In Erlensee befinden sich drei Grundschulen und als einzige weiterführende Schule eine Gesamtschule. Ärzte und eine Apotheken sind in der Stadt vorhanden. Erlensee verfügt im Südwesten über einen direkten Autobahnanschluss zur A 66. Die Autobahnauffahrt ist nach ca. 5 km befahrbar. Die näher gelegene Anschlussstelle zur A 45 'Langenselbold' ist rd. 3 km entfernt. Die Bushaltestelle 'Erlensee-Langendiebach EV Gemeindezentrum' befindet sich in ca. 100 m Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Verkehrsanbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,1 km	1 Min.
Stadtverwaltung	3,0 km	6 Min.
Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Landesstraße 3193	1,1 km	3 Min.
Landesstraße 3268	1,1 km	3 Min.
Kreisstraße K 850	0,1 km	1 Min.
Autobahn A 66	5,0 km	7 Min.
Autobahn A 45	3,0 km	5 Min.
Flughafen Frankfurt	42,0 km	31 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Beeinträchtigende Emissionen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt am Main ist die Stadt Erlensee von Fluglärm belastet. Ein Anstieg der Lärmbelastung ist durch Änderungen bzw. Erweiterungen der Flugrouten nicht auszuschließen. Presseberichten zufolge existieren in der Region aktuell Unstimmigkeiten über das eingeführte segmentierte Anflugverfahren, dass den Fluglärm breiter mit einer schwächeren Ausprägung auf mehrere Orte verteilt. Vereinzelt streben Gemeinden aktuell Gerichtsklagen gegen das segmentierte Anflugverfahren an.

Topographie sowie Grundstücks-/Straßensituation und Erschließung

Die zu bewertenden Grundstücke sind eben und unregelmäßig geschnitten. Das Flurstück 1/1 ist mit einem Einfamilienhaus in offener Bauweise sowie einer Garage und einem Lagergebäude bebaut. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Das Einfamilienhaus ist nordöstlich über die Landwehrstraße zugänglich. Das Gebäude ist innerhalb eines Wohngebiets nördlich auf dem Bewertungsgrundstück positioniert. Der Hauseingang liegt südlich. Die Garageneinfahrt befindet sich an der Nordwestseite zur Mühlstraße orientiert. An der Südwest- und Südostseite liegen Wohngebäude in offener und geschlossener Bauweise. Nördlich liegt die Mühlstraße. Im Osten befindet sich die Landwehrstraße. Sie verläuft von Nordwesten nach Südosten. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon etc.) und entsprechende Hausanschlüsse sind vorhanden.

Das Flurstück 3/1 ist unbebaut und schließt südlich an das Flurstück 1/1 an.

3. Bauliche Anlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus in offener und massiver Bauweise mit anschließender Garage. Auf dem rückwärtigen Grundstück befindet sich zusätzlich ein Nebengebäude mit Mauerwerk und freiliegender Fachwerkstruktur. Das genaue Baujahr der baulichen Anlagen ist unbekannt. Die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises sowie die Stadt Erlensee konnten dem Sachverständigen keine Unterlagen zum Bewertungsobjekt zur Verfügung stellen. Laut den Angaben einer Miteigentümerin beim Ortstermin stammt das Baujahr des Einfamilienhauses um 1910. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen im Einklang mit der zuständigen Bauaufsicht realisiert wurden. Andernfalls müsste das Gutachten ggf. angepasst werden.

Das Einfamilienhaus ist straßenseitig traufständig errichtet. Die straßenbildprägende Fassade besteht aus Sichtmauerwerk mit rot abgesetzten Ziersteinen und Natursteinsockel. Die straßenseitigen Fensteröffnungen sind teilweise vermauert. Das geneigte Satteldach ist augenscheinlich mit Tonziegeln eingedeckt. Die Gauben sowie Teile der traufseitigen oberen Fassadenflächen sind mit ziegelroten Deckplatten in Doppeldeckung verkleidet. Die Deckung ähnelt optisch einer Biberschwanzform. Das Material konnte nicht eindeutig bestimmt werden. Eine abschließende Materialbestimmung war nicht möglich.

Das Grundstück ist eingezäunt und überwiegend mit Wildwuchs, Büschen und einzelnen Altbäumen bewachsen. Ein befestigter Zugang führt über eine Außentreppe zum Hauseingang. Die Haustür mit Vordach ist in die Fassade zurückversetzt. Ein zweiter Zugang zur Waschküche im Kellergeschoss erfolgt über eine separate Kelleraußentreppe. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil sind Reste alter Pflasterflächen sowie Mülltonnenstellplätze vorhanden.

Die Räumlichkeiten des Einfamilienhauses erstrecken sich auf zwei Vollgeschosse zuzüglich Unter- und Dachgeschoss. Die Garage schließt nordwestlich an das Einfamilienhaus an. Das Lagergebäude liegt westlich auf dem Areal. Das Grundstück ist straßenseitig mit einem senkrechten Holzlattenzaun auf einem Sockelmauerwerk aus rotem Naturstein eingefriedet. Der Zugang zum Areal erfolgt über ein hölzernes Einflügeltor im gleichen Stil. Seitlich ist das Grundstück abschnittsweise durch einen einfachen Maschendrahtzaun auf Metallpfosten begrenzt. Am Wertermittlungsstichtag waren die Räumlichkeiten des Einfamilienhauses in einem unbewohnten Zustand.

Das Einfamilienhaus ist unterkellert. Das Untergeschoss besteht aus Waschküche, Heizraum, Heizöltankraum und einen Lagerraum.

Das Erdgeschoss des Einfamilienhauses setzt sich neben einem Wohn-/Esszimmer aus einem Schlafzimmer, Wohnküche, Diele und Gäste-WC zusammen.

Das Obergeschoss besteht aus drei Schlafzimmer, Diele und Bad.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und könnte zu Lagerzwecke genutzt werden.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag auf Basis der vorliegenden Grundrisse ca. 101,54 m².

Wohnfläche	Erdgeschoss		Obergeschoss		Nutzfläche	Kellergeschoss	
	Wohnzimmer	27,04 m²	Zimmer	10,06 m²		Lagerraum	12,11 m²
	Zimmer	9,33 m²	Zimmer	14,64 m²		Heizung	8,40 m²
	Wohnküche	10,19 m²	Zimmer	12,63 m²		Tankraum	11,26 m²
	Diele	3,90 m²	Bad	8,28 m²		Waschküche	8,82 m²
	Gäste-WC	0,77 m²	Diele	3,90 m²		Flur	8,89 m²
	-	-	Abstellraum	0,80 m²		-	-
	Summe:	51,23 m²	Summe:	50,31 m²		Summe:	49,48 m²

Raumaufteilung und Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erschienen plausibel.

Nachhaltigkeit / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nicht vor. Die Heizungsanlage ist mit einem Baujahr von 2003 nicht mehr zeitgemäß. Dadurch wird ein negativer Sonderwert wertmindernd in der Bewertung berücksichtigt.

Instandhaltungszustand

Vorbemerkung: Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Zur Besichtigung am 06.05.2025 befand sich das Bewertungsobjekt insgesamt in einem unterdurchschnittlich unterhaltenen Zustand. Die bereits teilweise durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen liegen zeitlich länger zurück. Das Gebäude wies Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsrückstand auf, die zur Marktgängigkeit Maßnahmen am Bewertungsobjekt erfordern. Die Räumlichkeiten waren beim Ortstermin vollständig unbewohnt.

Die Wohnräume im Erdgeschoss zeigten sich insgesamt in einem unterdurchschnittlich renovierten Zustand. Die Ausstattung ist teilweise veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Wohnstandards. Zur Gewährleistung der Marktgängigkeit sind an den Räumlichkeiten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend mit Tapeten versehen, die teilweise optische Gebrauchsspuren und kleinere Ablösungen aufweisen. In der Küche waren an mehreren Stellen Verfärbungen in den Eckbereichen ersichtlich, die auf mögliche Feuchtigkeitseinwirkungen hindeuten könnten. Die genaue Ursache ist unbekannt. Eine akute Durchfeuchtung war durch Abtasten nicht feststellbar. Die Küchenmöblierung ist veraltet. Das Gäste-WC stammt augenscheinlich aus einem früheren Baujahr und wirkt optisch nicht mehr zeitgemäß. Die Bodenbeläge bestehen aus Laminat, Teppich, Fliesen und PVC. Der festgestellte Modernisierungs- und Renovierungsbedarf an den Oberflächen und dem Gäste-WC wird als negativer Sonderwert in Abzug gebracht.

Die Wohnräume im Obergeschoss befinden sich ebenfalls in einem insgesamt unterdurchschnittlich renovierten Zustand. Die Wände und Decken weisen altersbedingte Gebrauchsspuren sowie stellenweise Ablösungen der Tapete auf. Im Abstellraum waren dunkle Verfärbungen sichtbar, die auf Schimmel- oder Feuchtigkeitseinwirkung hindeuten. Die genaue Ursache ist nicht bekannt. Die Bodenbeläge sind aus Teppich, PVC und Fliesen. Die optische Erscheinung wirkte zum Teil stark abgenutzt und verschmutzt. Die Raumdecken sind in einem Schlafzimmer großflächig beschädigt. Das Tageslichtbad entspricht nicht mehr dem heutigen Ausstattungsstandard. Die vorhandene Sanitäreinrichtung sowie die keramischen Beläge sind älteren Datums. Die Wand- und Bodenfliesen wirken abgenutzt. Die WC-Anlage wurde mit einem Aufputz-Boiler ergänzt. Der Modernisierungsbedarf umfasst sämtliche Oberflächen, Teile der Haustechnik sowie das Bad. Zur Gewährleistung der Marktgängigkeit sind auch im Obergeschoss Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig, die als negative Sonderwerte in der Bewertung berücksichtigt werden.

Der Keller ist über eine Treppe aus dem Erdgeschoss erreichbar. Die Räume weisen mit Waschküche, Heizraum, Heizöltankraum und Lagerraum unterschiedliche Nutzungen auf. Die allgemeine Bausubstanz des Kellers weist mit Putzabplatzungen, Verfärbungen sowie Ausblühungen deutlich sichtbare Alterserscheinungen auf. Die Waschküche ist ausschließlich über eine Kelleraußentreppe begehbar und nicht mit den übrigen Kellerräumen verbunden. Der Raum ließ ebenfalls Feuchtigkeitsschäden, beschädigte Wandflächen und Abplatzungen erkennen. Die Ausstattung ist veraltet.

Vor dem Hintergrund des alten Ursprungsbaujahrs des Bewertungsobjekts um 1910, entsprechen die im Keller festgestellten Schäden dem zu erwartenden Zustand eines Altbaus. Die Ausprägung überschreitet im vorliegenden Fall das übliche Maß. Der Zustand erfordert funktionale Ausbesserungen, die in der Bewertung durch einen pauschalen negativen Sonderwert berücksichtigt werden. Dabei wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass keine erhebliche Durchfeuchtung vorliegt, die statische Probleme hervorruft.

Die Heizungsanlage ist eine Ölzentralheizung mit einem Baujahr von 2003. Sie wies zum Besichtigungszeitpunkt keine sichtbaren Undichtigkeiten auf. Die technische Lebensdauer ist altersbedingt als überschritten anzusehen. Für die Heizungsanlage wird altersbedingt pauschal ein negativer Sonderwert angesetzt.

Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Raum befindet sich in einem vernachlässigten Zustand und dient als einfache Abstellfläche. Der Boden ist unbeplankt und weist Verunreinigungen sowie loses Lagergut auf. Die sichtbare Unterkonstruktion des Daches besteht aus Holzsparren mit einer dünnen Unterspannbahn ohne erkennbare Wärmedämmung. Die Dachflächenfenster sind älteren Datums. Ein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wäre mit umfangreichen baulichen Maßnahmen verbunden. Die Dacheindeckung soll laut Angaben einer Miteigentümerin beim Ortstermin vor ca. 20 Jahren erneuert worden sein.

Die Fassade des Einfamilienhauses besteht aus Sichtziegelmauerwerk mit dekorativen Ziersteinen. An der Straßenseite sind an mehreren Stellen Fugenverluste und Verschmutzungen erkennbar. Der Sockelbereich weist witterungsbedingte Ablösungen und Verfärbungen auf. Die Dachhaut erscheint von außen intakt. Die Eingangsüberdachung zeigt starke Witterungsspuren. Die Fenster sind uneinheitlich erneuert worden und stammen aus unterschiedlichen Baujahren. Es sind teilweise noch ältere Holzfenster mit Einfachverglasung vorhanden. An den Holzrahmen wurden sichtbare Gebrauchsspuren festgestellt.

Die Kelleraußentreppe ist moosbewachsen, uneben und teilweise schadhaft. Im Sockelbereich der Außenwände sind Putzabplatzungen und womöglich feuchtebedingte Verfärbungen vorhanden. Das Grundstück ist mit einem Sockelmauerwerk und einem aufgesetzten Lattenzaun eingefriedet. Die Einfriedung zeigt witterungsbedingte Schäden. Die Außenanlagen bestehen aus einem naturbelassenen Vorgarten und einem ungepflegten rückwärtigen Grundstücksteil. Das Einfamilienhaus weist insgesamt einen vernachlässigten Bauunterhalt mit Spuren von Witterung und Alterung auf. Die tragende Substanz erscheint augenscheinlich intakt.

Die Garage wurde nordwestlich an das Wohnhaus angebaut. Das Baujahr ist unbekannt. Sie wurde in massiver Bauweise mit Flachdach und zwei Schwingtore errichtet. Die Einfahrt erfolgt über die Mühlstraße. Das zweite Tor liegt zur rückwärtigen Grundstücksseite. Die äußere Ansicht zeigt Putzverfärbungen sowie einzelne kleinere Abplatzungen. Das Dach wirkt altersentsprechend. Undichtigkeiten waren bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar. Der Innenraum war unbeheizt und diente als Abstellfläche. Die Garage befindet sich insgesamt in einem einfachen Erhaltungszustand.

Das Nebengebäude befindet sich in einem vernachlässigten und konstruktiv geschwächten Zustand. Die sichtbare Holzkonstruktion zeigt Verformungen und witterungsbedingte Abnutzung. In der Bewertung erfolgt kein Wertansatz mehr.

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden einzelne Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

neue Heizungsanlage pauschal ca.	-20.000,00 €
Instandhaltungsrückstand / Schönheitsreparaturen Wohnen pauschal ca.	-20.000,00 €
neues Bad u. Gäste-WC pauschal ca.	-15.000,00 €
Ausbesserungen u.a. Fassade, Keller, Dachgeschoss pauschal ca.	-45.000,00 €
	-100.000,00 €

Für verschiedene Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere an der Fassade, im Keller und im unausgebauten Dachgeschoss wird ein pauschaler Sonderwert von 45.000€ berücksichtigt. Der Betrag umfasst typische Ausbesserungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit und zur Behebung des altersbedingten Instandhaltungsrückstands.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln bzw. Bauschäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die vorstehende Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar.

(Unter Reparaturstau wird nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.)

Zusammenfassung / Objektbeurteilung

Das zu bewertende zweigeschossige Einfamilienhaus zuzüglich Unter- und Dachgeschoss wurde den Angaben beim Ortstermin nach um 1910 errichtet. Das Bewertungsobjekt weist Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstand auf. Die Wohnfläche beträgt ca. 101,54 m². Auf dem Bewertungsgrundstück existiert eine Garage, die nordwestlich an das Einfamilienhaus anschließt. An den baulichen Anlagen sind zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Ein Nebengebäude auf dem Areal befindet sich in einem vernachlässigten und konstruktiv geschwächten Zustand. Das Flurstück 3/1 ist unbebaut.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt wird von einer Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts in einem Wohngebiet wird innerhalb von Erlensee für die Wohnnutzung als durchschnittlich angesehen. Dem Gutachterausschuss im Main-Kinzig-Kreis zufolge beläuft sich der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wohnbauflächen in Erlensee auf 320 €/m². Bei Betrachtung der Lage des Bewertungsobjekts innerhalb vom Main-Kinzig-Kreis wird der Standort ebenfalls als durchschnittlich eingestuft. Die generalisierten Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bewegen sich im Main-Kinzig-Kreis im Mittel von 40 bis 528 €/m².

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird unter Berücksichtigung der Vergleichsdaten und der aktuellen Marktentwicklungen bei einer Wohnfläche von ca. 101,54 m² mit rd. 2.797 €/m² Wohnfläche innerhalb von Erlensee unterdurchschnittlich beurteilt. Das Bewertungsobjekt als ein freistehendes Einfamilienhaus bei dem primär die Eigennutzung im Vordergrund steht ist am Wertermittlungsstichtag gemäß den Angaben der Eigentümer nicht vermietet. Hinweise für ein bestehendes Mietverhältnis sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung waren die Räumlichkeiten unbewohnt. Der Gutachterausschuss im Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Erlensee einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.678 €/m² Wohnfläche ermittelt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist eine Verwertung bzw. Drittverwendung des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken gegeben.

Baubeschreibung

Konstruktion:	Massivbau
Fassade:	Ziegelsichtmauerwerk mit Ziersteinen, abgesetzter dunkler Sockelbereich aus Naturstein
Geschosse:	2 Vollgeschosse zuzüglich Keller- und Dachgeschoss
Dach/-Eindeckung:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Gauben, ziegelrote Dacheindeckung augenscheinlich aus Tonziegel
Treppen/Aufzüge:	Holz u. Beton / Aufzug nicht vorhanden
Böden:	Teppich-, Laminat-, PVC- und Fliesenböden
Wände:	Erd- bis Dachgeschoss: Außenmauern mit Wanddicke von 38 cm; Innenwände mit Wanddicke von 17 bis 33 cm Keller: Außenmauern mit Wanddicke von 38 bis 62 cm; Innenwände mit Wanddicke von 25 bis 54 cm
Decken:	Kappendecke im Untergeschoss / Holz als Geschossdecken
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung, teilweise Einfachverglasung zur Hauseingangsseite im Südwesten
Türen/Tore:	Innentüren: Holztürblätter mit Holzzargen; Hauseingangstür: Holztüranlage mit Verglasung
Bäder/WC:	1 Dusch- und Wannenbad im Obergeschoss zzgl. separates Gäste-WC im Erdgeschoss
Küche:	einfache Einbauküche im Erdgeschoss vorhanden
Heizung/Lüftung:	Ölzentralheizung (Brötje Heizung, Logobloc, Bj. 2003); natürliche Lüftung der Räumlichkeiten
Warmwasser:	Durchlauferhitzer
Abwasser:	Entsorgung in natürlichem Gefälle in öffentliche Kanalisation
Elektrik:	Anschluss an die öffentliche Versorgung über den Hausanschluss im Untergeschoss
Außenanlagen:	befestigter Zugang zum Hauseingang; Kelleraußentreppe mit Betonstufen und gemauerter Einfassung; rückwärtiger Hofbereich mit Resten älterer Pflasterung; Mülltonnenstellplatz im rückwärtigen Bereich; Garten mit Wildwuchs, Sträuchern und einzelnen Altbäumen; Nebengebäude in teilverfallenem Zustand; Einfriedung Außenbereich
Garage:	1 Einzelgarage in Massivbauweise
Nebengebäude:	Mischkonstruktion aus Mauerwerk, Fachwerk und Holz
bes. Bauteile:	Hauseingangstreppe; Eingangsüberdachung; Kelleraußentreppe
bes. Einrichtungen:	einfache Einbauküche im Erdgeschoss

4. Vermietungs- und Marktsituation

4.1 Aktuelle Vermietungssituation

Den Angaben einer Miteigentümerin nach bestehen am Wertermittlungsstichtag keine Mietverhältnisse. Gegenteilige Hinweise sind den Bewertungsunterlagen nicht zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung vollständig unbewohnt.

4.2 Aktuelle Marktsituation

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

4.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Nachfolgend eine Einordnung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Analyse des regionalen Immobilienmarkts zum Wertermittlungsstichtag.

D - Schlüsselindikatoren	2022	2023	2024	2025 P	2026 P
BIP-Veränderung	1,9 %	-0,3 %	-0,2 %	0,1 %	0,8 %
Inflationsrate	6,9 %	5,9 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %
Arbeitslosenquote	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,2 %	6,0 %
Staatsschuldenquote	66,1 %	64,8 %	63,6 %	64,4 %	65,4 %

(Quellen: Deutsche Bundesbank, Statista, FPRE)

P: Prognose

Das Bruttoinlandsprodukt hat im ersten Quartal 2025 leicht zugelegt. Die Produktion in Industrie und Bau ist gestiegen. Die Dienstleister haben ihre Aktivitäten ebenfalls ausgeweitet. Der private Konsum hat sich leicht erholt. Die Einzelhandelsumsätze waren im Januar und Februar 2025 höher. Die Nachfrage nach Industrieprodukten bleibt schwach. Das gilt für das In- und Ausland. Die geringe Kapazitätsauslastung der Industrie bremst die Investitionen. Der Arbeitsmarkt zeigt Schwäche. Die Konsumstimmung hat sich eingetrübt. Das ifo-Geschäftsklima hat sich im März 2025 verbessert. Der Einkaufsmanagerindex lag über der Expansionsschwelle. Die erwartete expansive Fiskalpolitik hat zur Zuversicht beigetragen. Die konjunkturelle Stützung wird aber erst später wirken. Die Exportwirtschaft steht vor neuen Risiken. Die US-Zollpolitik könnte belasten. Der Einkaufsmanagerindex ist im April bereits wieder gesunken. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im zweiten Quartal 2025 sinken.

Die Produktion lag im Januar und Februar 2025 über dem niedrigen Niveau des Vorquartals. Der Anstieg war uneinheitlich. Die chemische Industrie verzeichnete ein kräftiges Plus. Die Metallbranche blieb dagegen zurück. Die Konsumgüterproduktion legte spürbar zu. Die Herstellung von Investitionsgütern und Kraftfahrzeugen stagnierte. Einzig der Januar 2025 brachte im Automobilsektor eine leichte Erholung. Für März 2025 wird ein besseres Quartalsergebnis erwartet. Die Nachfrage nach Industrieerzeugnissen verharrt insgesamt auf niedrigem Niveau. Der Auftragseingang stagnierte im Februar 2025. Der Durchschnitt der ersten beiden Monate unterschreitet das Vorquartal deutlich. Dies gilt für Inlands- und Auslandsaufträge. Die Tendenz ist auch ohne Großaufträge rückläufig. Die Warenexporte zogen im Februar 2025 preisbereinigt spürbar an. Der Anstieg ist primär auf höhere Ausfuhren in die USA zurückzuführen. Eine weitere Komponente waren mögliche Vorzieheffekte wegen angekündigter US-Zölle. Rückschläge im zweiten Quartal sind daher wahrscheinlich. Die Exportaussichten bleiben wegen der US-Zollpolitik insgesamt eingetrübt.

Die Bauproduktion lag im Durchschnitt der ersten beiden Monate 2025 über dem Vorquartal. Der Anstieg wurde allein vom Ausbaugewerbe getragen. Der Hochbau verzeichnete dagegen im Februar 2025 den niedrigsten Stand seit 2018. Der Tiefbau zeigte eine bessere Entwicklung. Die Produktion nahm leicht ab. Ein starker Januar 2025 wurde von einem schwachen Februar 2025 abgelöst. Die Auftragslage hat sich zuletzt verbessert. Der Tiefbau folgte 2024 einem stabilen Aufwärtstrend. Der Hochbau zeigte ebenfalls erste positive Signale. Die Baugenehmigungen im Wohnungsbau stiegen im Januar und Februar 2025 leicht. Sie lagen deutlich über dem Vorquartal. Die Stabilisierung am Wohnungsmarkt setzt sich weiter fort. Die Bauproduktion wird sich womöglich dennoch nur langsam erholen. Steigende Hypothekenzinsen belasten die Nachfrage. Die geplanten Infrastrukturinvestitionen des Bundes wirken erst verzögert. Diese werden vor allem dem Tiefbau zugutekommen. Die kurzfristigen Aussichten bleiben im Bau weiterhin verhalten.

Die Beschäftigung ist im Februar 2025 erneut leicht gesunken. Etwa 10.000 Personen weniger waren erwerbstätig. Der Rückgang betraf vor allem Selbstständige. Die Zahl der Arbeitnehmer blieb weitgehend stabil. Die ausschließlich geringfügige Beschäftigung hat sich zuletzt nicht weiter verringert. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung ging hingegen merklich zurück. Besonders betroffen war das Verarbeitende Gewerbe. In der Arbeitnehmerüberlassung sank die Beschäftigung ebenfalls weiter. Die Frühindikatoren deuten auf keine baldige Erholung hin. Das ifo-Beschäftigungsbarometer sank im März 2025 und zeigt überwiegend Personalabbaupläne. Besonders betroffen sind das Verarbeitende Gewerbe und der Handel. Das IAB-Barometer Beschäftigung blieb im neutralen Bereich. Die Zahl der neuen Stellenangebote ist niedrig. Die Einstellungsbereitschaft bleibt gering. Die Arbeitslosigkeit stieg im März 2025 stärker an. Saisonbereinigt waren 2,92 Millionen Personen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich auf 6,3 %. Die Unterbeschäftigung nahm ebenfalls leicht zu. Die Risiken einer Entlassung haben zugenommen. Das IAB-Barometer Arbeitslosigkeit sank erneut und signalisiert einen weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit.

Die Energierohstoffpreise gaben auf breiter Basis nach. Rohöl der Sorte Brent kostete Ende des Berichtszeitraums 70 US-Dollar. Das waren rund 9 % weniger als im Februar 2025. Ursachen waren Nachfragesorgen wegen der US-Zollpolitik und höhere Fördermengen der OPEC-Staaten. Die Gaspreise in Europa fielen ebenfalls deutlich. Mit 35 Euro je Megawattstunde lagen sie rund ein Drittel unter dem Februarwert. Weitere Rohstoffpreise verzeichneten genauso spürbare Rückgänge.

Die Einfuhrpreise stiegen im Februar 2025 leicht. Die Verteuerung beruhigte sich sowohl insgesamt als auch ohne Energie. Die Preise im gewerblichen Inlandsabsatz gingen im März 2025 deutlich zurück. Die Ursache war vor allem ein starker Preisrückgang bei Energie. Die Preise legten ohne Energie leicht zu. Die Einfuhrpreise lagen gegenüber dem Vorjahr um rund 3,5 % höher. Die Inlandspreise waren leicht rückläufig. Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex stieg im März 2025 saisonbereinigt um 0,2 %. Die Energiepreise gaben infolge sinkender Ölpreise und eines stärkeren Euro spürbar nach. Die Preise für Nahrungsmittel stiegen weniger stark. Dienstleistungen verteuerten sich vor allem aufgrund sinkender Reisepreise langsamer. Die Preise für Industriegüter ohne Energie zogen wieder an. Die Inflationsrate fiel im März auf 2,3 %. Die Kernrate ohne Energie und Nahrungsmittel sank auf 2,8 %. Der Inflationsausblick bleibt unsicher. Die sinkenden Energiepreise und die Aufwertung des Euro sprechen für eine weiter rückläufige Teuerung.

Laut der vorläufigen Analyse des Statistischen Bundesamts (Destatis) haben sich die Immobilienpreise in Deutschland im vierten Quartal 2024 weiter stabilisiert. Die Preise sanken zwar im Jahresvergleich um 0,7 %, zum Vorquartal stiegen sie jedoch um 0,3 %. Das ist der zweite Anstieg in Folge seit 2022. Im zweiten Quartal 2024 lag der Rückgang gegenüber dem Vorjahresquartal noch bei 2,5 %. Dabei gibt es deutliche regionale Unterschiede. Die Preise in ländlichen Regionen fallen größtenteils weiter. Die sieben größten Städte verzeichneten für Wohnungen gegenüber dem Vorquartal weitere moderate Preissteigerungen von durchschnittlich 0,5 %. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern war hingegen zum zweiten Quartal 2024 ein Rückgang der Immobilienpreise von 3,1 % zu beobachten. Im Jahresvergleich sind die Preise weiterhin niedriger. Seit Mitte 2022 kühlte sich der Immobilienmarkt deutlich ab. Gestiegene Kreditzinsen gelten als Hauptursache. Verkäufer mussten infolgedessen die Preise senken. Die gefallenen Bauzinsen entspannen die Situation aktuell.

Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Januar 2025 erneut gestiegen. Es wurden insgesamt 18.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahresmonat einer Steigerung von 6,9 %. Im Dezember 2024 war bereits im Jahresvergleich ein Anstieg um 5,1 % verzeichnet worden. Die leichte Erholung setzt sich nach einem fast zwei Jahre andauernden Rückgang fort.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden rund 15.100 Wohnungen genehmigt. Die Zahl der Einfamilienhäuser stieg mit einem Plus von 21,7 % signifikant. Die Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser nahmen um 5,8 % zu. Lediglich bei Zweifamilienhäusern war ein Rückgang zu verzeichnen. Die Zahlen deuten auf eine vorsichtige Belebung der Bautätigkeit hin.

4.2.2 Mietmarkt

Der Markt für Wohnimmobilien in Erlensee profitiert von seiner Nähe zum wirtschaftlich starken Ballungsraum in und um Frankfurt am Main innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Das unzureichende Angebot und die hohen Immobilienpreise veranlassen viele Menschen in Frankfurt am Main im Umland wohnhaft zu werden. Erlensee gehört zum nordöstlichen Einzugsgebiet von Frankfurt am Main und verzeichnete dadurch in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Bevölkerungs- sowie Haushaltsanzahl. Dieser Trend soll sich Prognosen zufolge nicht weiter fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose ist für die nächsten Jahren negativ.

Folgende Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser (EFH) in unterschiedlichen Wohnanlagen mit unterschiedlichen Größen konnten für Erlensee recherchiert werden:

Quelle	Berichtsjahr	Mietspanne	Bemerkungen
Immobilien Scout			
Erlensee	Q1 2025	10,07 - 13,79 €/m ²	10,27 €/m ² Ø-Miete
Main-Kinzig-Kreis	Q1 2025	9,63 €/m ²	Ø-Miete
Erlensee	Q1 2025	10,94 €/m ²	Ø-Miete EFH
Main-Kinzig-Kreis	Q1 2025	10,31 €/m ²	Ø-Miete EFH
iib Institut Innovatives Bauen			
Erlensee	Q2 2025	6,23 - 14,89 €/m ²	Bestand Ø 10,94 €/m ²
Erlensee	Q2 2025	11,56 - 18,64 €/m ²	Neubau Ø 13,74 €/m ²
Engel & Völkers			
Erlensee	Q1 2025	11,61 €/m ²	Ø-Miete
Erlensee	Q1 2025	10,26 €/m ²	Ø-Miete EFH
Homeday			
Erlensee	Q1 2025	8,90 - 15,20 €/m ²	9,70 €/m ² Ø-Miete
Erlensee	Q4 2024	9,60 €/m ²	Ø-Miete EFH
Immoportal			
Erlensee	2025	9,47 €/m ²	Ø-Miete einfache Lage
Erlensee	2025	11,90 €/m ²	Ø-Miete mittlere Lage
Erlensee	2025	14,32 €/m ²	Ø-Miete gute Lage
Erlensee	2025	11,73 €/m ²	bis Bj. 1969
Erlensee	2025	11,59 €/m ²	Bj. 1970 - 1999
Erlensee	2025	13,00 €/m ²	Bj. 2000 - 2015
Erlensee	2025	13,47 €/m ²	nach Bj. 2015
Erlensee	2025	13,46 €/m ²	bis 40 m ²
Erlensee	2025	12,47 €/m ²	41 - 60 m ²
Erlensee	2025	11,35 €/m ²	61 - 90 m ²
Erlensee	2025	11,92 €/m ²	über 90 m ²
Capital Compass			
Erlensee	2016	7,59 m ²	Ø-Miete Bestand
Erlensee	2016	8,76 m ²	Ø-Miete Neubau
Erlensee	2016	8,24 m ²	Ø-Miete Bestand EFH
Erlensee	2016	8,57 m ²	Ø-Miete Neubau EFH

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für Mietwohnungen im Main-Kinzig-Kreis:

Gemeindekennziffer: 06435 Objektart: Wohnungsmieten		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	16,30 €	13,20 €	11,50 €	9,00 €
	gut	14,70 €	11,90 €	10,40 €	8,10 €
	mittel	14,00 €	11,20 €	9,60 €	7,70 €
	einfach	13,20 €	10,80 €	9,00 €	7,00 €
Anmerkung: Die Preise je m² gelten für Mietwohnungen. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Mietflächen sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert: Mieten bzw. Preise für Wohnungen, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden Wohnungsgröße: 70 m² Wohnfläche Objektzustand: gut Stand: 11/2024 Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch					

Die Stadt Erlensee verfügt über keinen qualifizierten Mietspiegel. Ein einfacher Mietspiegel 2024 führt Durchschnittsmieten für Bestandswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres, der Wohnlage und den individuellen Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Wohneinheit eine Mietspanne von 5,79 bis 11,06 €/m² auf. In der Altersklasse bis 1948 beläuft sich die Spanne von 5,79 bis 6,89 €/m². Für Wohneinheiten über 85 bis 105 m² beträgt die Durchschnittsmiete 6,02 €/m².

Gemäß wohnlagenkarte.de ist die Lage des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage klassifiziert.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich exemplarisch nachfolgende Vergleichsangebote für Einfamilienhäuser in der Umgebung des Bewertungsobjekts bei immobilenscout24.de aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
freist. Einfamilienhaus Hanau	Datum: 15.05.2025 Zimmer: 5 Wohnfläche: 200,00 m ² Angebotspreis: 2.900,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 14,50 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 200 m ² Baujahr: 1675 Modernisierung: 2018 inkl. 3 Stellplätzen
freist. Einfamilienhaus Bruchköbel	Datum: 15.05.2025 Zimmer: 5 Wohnfläche: 180,00 m ² Angebotspreis: 1.800,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 10,00 €/m ²	3 Etagen Grundstück: k.A. Baujahr: 1880 Modernisierung: 2024 inkl. 1 Carport
freist. Einfamilienhaus Hanau	Datum: 15.05.2025 Zimmer: 7 Wohnfläche: 170,00 m ² Angebotspreis: 1.650,00 € p.M. (kalt) Wohnflächenpreis: 9,71 €/m ²	2 Etagen Grundstück: 150 m ² Baujahr: 1880 Modernisierung: 2015 inkl. 1 Garage

4.2.3 Transaktionsmarkt

Dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich Main-Kinzig-Kreis zufolge betrug der Geldumsatz für Eigenheime in Erlensee im Jahr 2023 rd. 13,3 Mio. €. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr 2022 mit rd. 16,3 Mio. € eine Minderung von rd. 18 %.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 2020, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
Stadt	Ø BRW €/m²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m²	Ø €/m² WF	Anzahl KV
Erlensee	309,00	633,00	1986	161,00	3.678,00	15

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1950 bis 2020, Kaufverträge der letzten 3 Jahre						
BRW-Spanne	Ø BRW €/m²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m²	Ø €/m² WF	Anzahl KV
300 - 350 €/m²	318,00	638,00	1979	162,00	3.746,00	91

Die vdp-Transaktionsdatenbank nennt in Abhängigkeit der Lage und Ausstattung des Bewertungsobjekts folgende mittlere Preise für freistehende Eigenheime im Main-Kinzig-Kreis:

Gemeindekennziffer: 06435 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	4.665,00 €	4.275,00 €	3.985,00 €	3.445,00 €
	gut	4.505,00 €	4.130,00 €	3.840,00 €	3.305,00 €
	mittel	4.215,00 €	3.870,00 €	3.605,00 €	3.105,00 €
	einfach	3.605,00 €	3.315,00 €	3.070,00 €	2.665,00 €

Anmerkung:
Die Preise je m² Wohnfläche gelten für freistehende Eigenheime. Die Preise beziehen sich auf die angegebenen Lage-Ausstattungs-Kombination, wobei für jede dieser Kombinationen ein mittlerer Wert ausgewiesen ist. Die Eigenheime sind durch die folgenden Eigenschaften charakterisiert:
Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden
Geschossflächenzahl: 0,6
Objektzustand: gut
Stand: 11/2024
Quelle: Transaktionsdatenbank, Auswertung durch die vdpResearch

Die Datenbank von immobilenscout24.de führt am 15.05.2025 folgende durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in der Stadt Erlensee bzw. im Main-Kinzig-Kreis auf:

durchschnittliche Angebotspreise	Q1 2021	Q1 2025	+/- %
Erlensee	3.225,00 €	3.489,00 €	8,19%
Main-Kinzig-Kreis	2.915,00 €	3.153,00 €	8,16%

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage und der Objektgröße lassen sich in der Nähe des Bewertungsobjekts nachfolgende Vergleichsangebote bei immobilenscout24.de exemplarisch aufführen:

Objekt	Objektdaten	Bemerkung
freist. Einfamilienhaus Erlensee	Datum: 15.05.2025 Zimmer: 4,5 Wohnfläche: 83,00 m² Angebotspreis: 320.000 € Wohnflächenpreis: 3.855 €/m²	2 Etagen Grundstück: 246 m² Baujahr: 1900 Modernisierung: 2012 inkl. 1 Stellplatz
freist. Einfamilienhaus Neuberg	Datum: 15.05.2025 Zimmer: 7 Wohnfläche: 258,50 m² Angebotspreis: 699.000 € Wohnflächenpreis: 2.704 €/m²	3 Etagen Grundstück: 744 m² Baujahr: 1945 Modernisierung: 2019 inkl. 1 Carport
freist. Einfamilienhaus Langenselbold	Datum: 15.05.2025 Zimmer: 4 Wohnfläche: 110,00 m² Angebotspreis: 369.000 € Wohnflächenpreis: 3.355 €/m²	3 Etagen Grundstück: 176 m² Baujahr: 1958 Modernisierung: k.A. inkl. 2 Stellplätze

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte im Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2024 für PKW-Stellplätze sowie Einzel- und Tiefgaragen folgende Pauschalwerte veröffentlicht:

	Tiefgarage	Einzelgarage	Stellplatz
Erstverkauf	22.000,00 €	20.000,00 €	10.000,00 €
Wiederverkauf	15.000,00 €	13.500,00 €	8.500,00 €

Quellen: Deutsche Bundesbank Monatsbericht April 2025; Wirtschaftsstatistiken Statista.de Datenabruf am 10.04.2025; FPRE, Metaanalyse Deutschland Immobilien April 2025; Destatis, Preise für Wohnimmobilien im 3. Quartal 2024: -0,7 % zum Vorjahresquartal, Pressemitteilung Nr. 489 vom 20. Dezember 2024; Zeit Online, Wieder mehr Wohnungen genehmigt - doch die Bauzinsen steigen vom 18.03.2025; Capital Immobilien-Kompass, Capital.de Datenabruf am 15.05.2025; iib Institut Innovatives Bauen, Wohnpreis.de Datenabruf am 15.05.2025; Immobilienscout24.de Datenabruf am 25.05.2025; vdp-Transaktionsdatenbank, HypZert.de Datenabruf am 25.05.2025; Homeday, Homeday.de Datenabruf am 25.05.2025; Engel & Völkers, Engervoelkers.com Datenabruf am 25.05.2025; Immoportal, Immoportal.de Datenabruf am 20.03.2024; Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Amt für Bodenmanagement Büdingen, Immobilienmarktbericht für den Bereich Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis 2024; Wohnlagenkarte.de Datenabruf am 25.05.2025

5. Wertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB.

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S.d. § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Wie sich aus den vorliegenden allgemeinen Informationen zum Grundstück ergibt, handelt es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Einfamilienhaus. Der Verkehrswert ist somit entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anhand des Sachwertverfahrens gemäß der §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln.

Aus informatorischen Gründen werden hier zusätzlich der Ertragswert im Sinne der §§ 27 - 34 ImmoWertV bzw. der Vergleichswert im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV ermittelt. Da es sich hier um ein Objekt handelt, bei dem die Eigennutzung im Vordergrund steht, haben der Ertrags- und Vergleichswert jeweils keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.2 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwerts wurden Bodenrichtwerte des hessischen Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS Hessen) zum Stichtag 01.01.2024 herangezogen. Demnach hat der lokale Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis einen Bodenrichtwert in Höhe von 320 €/m² veröffentlicht.

Quelle:	www.geoportal.hessen.de
Gemeinde:	Erlensee
Gemarkung:	Langendiebach
Zone:	9420005
Stichtag Bodenrichtwert:	01.01.2024
Bodenrichtwert:	320 €/m ²
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand:	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Richtwertgrundstücks:	500 m ²

Bodenwertermittlung Flurstück 1/1

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Umrechnungskoeffizienten ab 150 bis 1.500 m² Grundstücksfläche veröffentlicht, die bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen von Ein-/Zweifamilienhäusern inklusive Reihen- und Doppelhaushälften zu verwenden sind. Für das Bewertungsgrundstück beträgt der Umrechnungskoeffizient ca. 1,09 ($1,14/1,05 = 1,09$). Der Bodenrichtwert beträgt bei Berücksichtigung des Umrechnungskoeffizienten rd. 349 €/m² ($320 \text{ €/m}^2 \times 1,09 = \text{rd. } 349 \text{ €/m}^2$).

Der angepasste Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

354 m ²	x	349 €/m ²	=	123.546 €
Rundungsbetrag			(0,37 %)	454 €
Bodenwert			rund	124.000 €

Bodenwertermittlung Flurstück 3/1

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Umrechnungskoeffizienten ab 150 bis 1.500 m² Grundstücksfläche veröffentlicht, die bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen von Ein-/Zweifamilienhäusern inklusive Reihen- und Doppelhaushälften zu verwenden sind. Für das Bewertungsgrundstück beträgt der Umrechnungskoeffizient ca. 1,21 ($1,27/1,05 = 1,21$). Der Bodenrichtwert beträgt bei Berücksichtigung des Umrechnungskoeffizienten rd. 387 €/m² ($320 \text{ €/m}^2 \times 1,21 = \text{rd. } 387 \text{ €/m}^2$).

Der angepasste Bodenrichtwert wird als preisgerecht, ortsüblich und angemessen angesetzt.

183 m ²	x	387 €/m ²	=	70.821 €
Rundungsbetrag			(0,25 %)	179 €
Bodenwert			rund	71.000 €

5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf den §§ 35 - 39 ImmoWertV. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert der baulichen Anlagen sowie der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert, ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich aus der Addition von Bodenwert, dem Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen. Die sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) werden in der Regel über den Bodenwert miterfasst und somit nur in begründeten Einzelfällen zusätzlich addiert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktor) und an besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel, Bauschäden, sonstige wertbeeinflussende Umstände) anzupassen, um den Sachwert des Grundstücks zu erhalten.

5.3.1 Neuherstellungswert der baulichen Anlagen

Die Neuherstellungskosten werden im vorliegenden Fall anhand der Brutto-Grundfläche (BGF) auf Basis der Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bzw. der ImmoWertV ermittelt.

Zur Ermittlung der Neuherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung der zu bewertende bauliche Anlage zu entrichten wäre. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch die entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Für freistehende Einfamilienhäuser mit einem Keller-, Erd-, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss gibt die ImmoWertV in Abhängigkeit zur Standardstufe von 1 bis 5 Normalherstellungskosten von 570 bis 1.100 €/m² BGF an, einschließlich Baunebenkosten von 17 %. Bei freistehenden Zweifamilienhäusern beträgt der Korrekturfaktor 1,05.

Kostenkennwert des zu bewertenden Gebäudes

Grundlage sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Aus dem Gebäudekatalog der NHK 2010 wird der Gebäudetyp 1.12 gewählt:

freistehende Einfamilienhäuser; Keller-, Erd- und Obergeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: freistehende Einfamilienhäuser
Typ: 1.12 Keller-, Erd- und Obergeschoss
Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1,00					23,00%
Dach		1,00				15,00%
Fenster und Außentüren		1,00				11,00%
Innenwände- und türen			1,00			11,00%
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11,00%
Fußböden		1,00				5,00%
Sanitäreinrichtungen			1,00			9,00%
Heizung			1,00			9,00%
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6,00%
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF	570	635	730	880	1.100	100,00%

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	131	0	0	0	0	131 €/m²
Dach	0	95	0	0	0	95 €/m²
Fenster und Außentüren	0	70	0	0	0	70 €/m²
Innenwände- und türen	0	0	80	0	0	80 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	0	70	0	0	0	70 €/m²
Fußböden	0	32	0	0	0	32 €/m²
Sanitäreinrichtungen	0	0	66	0	0	66 €/m²
Heizung	0	0	66	0	0	66 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	0	0	44	0	0	44 €/m²
Kostenkennwerte Gebäude in €/m² BGF						654 €/m²

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß NHK 2010

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände- und türen	
Standardstufe 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
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind unter Berücksichtigung der Immobilienart, der bestehenden Bausubstanz und Ausstattungsqualität für das Einfamilienhaus mit 654 €/m² BGF als angemessen zu beurteilen. Hinsichtlich der Indexierung wird der Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (2021 = 100) zugrunde gelegt. Die Außenanlagen werden dabei mit 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes angenommen.

Zur Anpassung der Herstellungskosten an den Wertermittlungsstichtag wird der Baupreisindex angewendet. In Anlehnung an die Bestimmungen zu den NHK 2010 erfolgt die Anpassung der Herstellungskosten anhand des Baupreisindex 2010 = 100. Da vom Statistischen Bundesamt nur der Baupreisindex 2021 = 100 veröffentlicht wird, ist der Index umzubasieren.

$$\begin{array}{l} \text{- Baupreisindex 2021=100, Q1 2025, Wohngebäude:} \quad 132,6 \\ \text{- Baupreisindex 2021=100, Durchschnitt 2010, Wohngebäude:} \quad 70,8 \\ \\ 132,6 \quad / \quad 70,8 \quad \times \quad 100 \quad = \quad 187,3 \end{array}$$

Der umbasierte Baupreisindex 2021 = 100 für das 1. Quartal 2025 beträgt somit 187,3 und wird zur Anpassung der Herstellungskosten herangezogen.

Bauteil	BGF	Herstellungs- kosten	Baukostenindex	inkl. NK	HK inkl. NK zum Stichtag
EFH	294 m ²	654 €/m ²	187,3	17,00%	360.132,95 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen					360.132,95 €

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten, jedoch ohne Außenanlagen, wurden vorstehend insgesamt mit 360.132,95 € ermittelt. Dies entspricht bei dem Einfamilienhaus bezogen auf die zugrunde gelegte Bruttogrundfläche (rd. 294 m²) rd. 1.225 €/m². Unter Berücksichtigung der Bebauung, der Konstruktion und der Ausstattungen sind diese Kenngrößen als angemessen zu erachten.

5.3.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Die Gesamtnutzungsdauer stellt die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen dar. Für Einfamilienhäuser ist in der Anlage 1 zur ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Aus Modellkonformität bei Anwendung des regionalen Sachwertfaktors im Sachwertverfahren werden analog zu den abgeleiteten Daten des zuständigen Gutachterausschusses 70 Jahre Gesamtnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

Baujahr ca.:	1910	Modernisierung:	2025
		EFH	
Fiktives Baujahr wegen durchzuführender Modernisierung:		1994	
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:		70	Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV:		39	Jahre
Aus den Ansätzen resultiert ein fiktives Gebäudealter von:		31	Jahre

Aufgrund der erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts bzw. der notwendigen Behebung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstand an den baulichen Anlagen und der bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen wird die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Bewertungsobjekts verlängert. Die Ermittlung der neuen wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt analog zur Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses nach dem Schema in der ImmoWertV mittels Modernisierungspunkte.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades wird die Modernisierungspunktzahl unter Berücksichtigung des Baujahres auf 9 geschätzt. Dies entspricht einem mittleren Modernisierungsgrad. Vereinzelte Maßnahmen müssen am Wertermittlungsstichtag noch durchgeführt werden. Sie werden in dieser Bewertung fiktiv als bereits realisiert berücksichtigt. Der Werteinfluss der noch ausstehenden geschätzten Kosten für die Maßnahmen wird als negativer Sonderwert vom Verkehrswert in Abzug gebracht.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$\begin{aligned}
 \text{RND} &= a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} \\
 &= 0,4660 \times 115^2 / 70 - 1,0270 \times 115 + 0,9906 \times 70 \\
 &= 39,28 \quad \quad \quad = \text{rd. } 39 \text{ Jahre}
 \end{aligned}$$

Dem Modellansatz der ImmoWertV nach beträgt bei einem fiktiven Gebäudealter von 31 Jahren und 9 Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer 39 Jahre.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung des fiktiven Baujahrs:

$$2025 + 39 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} = 1994$$

Dementsprechend wird das wirtschaftliche Baujahr eingeordnet mit: 1994

Neuherstellungskosten ohne besondere Bauteile und Einrichtungen		360.132,95 €
zzgl. Hauseingangstreppe		500,00 €
zzgl. Eingangsüberdachung		500,00 €
zzgl. Kelleraußentreppe		3.000,00 €
Neuherstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. besondere Bauteile		<u>364.132,95 €</u>
Neuherstellungskosten	rd.	<u>364.000,00 €</u>

Gemäß § 38 ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zu ermitteln. Bei üblicher Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts und angemessener Restnutzungsdauer beträgt die lineare Alterswertminderung 44,00 %.

Neuherstellungskosten Einfamilienhaus		364.000,00 €
Alterswertminderung (linear):	44,00 %	<u>-160.160,00 €</u>
		203.840,00 €

pauschaler Zeitwert Garage		<u>10.000,00 €</u>
		10.000,00 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten Einfamilienhaus		203.840,00 €
pauschaler Zeitwert Garage		<u>10.000,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen		213.840,00 €
Rundungsbetrag		<u>160,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	<u>214.000,00 €</u>

5.3.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ermittelt sich gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten. Der Wertanteil der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird in der Regel über einen prozentualen und pauschalen Erfahrungsansatz von bis zu 10,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird sachverständig ein angemessener Ansatz für die baulichen Außenanlagen und die sonstigen Anlagen in Höhe von 5,00 % des Sachwertes der baulichen Anlagen gewählt.

Anteilig vom Sachwert der baulichen Anlagen	5,00 %	10.700,00 €
Rundungsbetrag		<u>300,00 €</u>
Sachwert der baul. Außenanlagen u. der sonst. Anlagen	rd.	<u>11.000,00 €</u>

5.3.4 Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)

Sachwert der baulichen Anlagen		214.000,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen		<u>11.000,00 €</u>
		225.000,00 €
Rundungsbetrag		<u>0,00 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	rd.	<u>225.000,00 €</u>

5.3.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert	124.000,00 €	
Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen)	225.000,00 €	
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 349.000,00 €	

5.3.6 Sachwert des Grundstücks mit Marktanpassung

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten bei einem vorläufigen Sachwert bis 350.000 € in einem Bodenrichtwertbereich ab 300 bis 399 €/m² der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,29. Das Bestimmtheitsmaß beträgt +/- 0,22.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Sachwertfaktor vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,10 als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Sachwert spiegelt unter Einbeziehung der Sonderwerte mit rd. 2.797 €/m² Wohnfläche das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der Durchschnittskaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich bei der verwendeten Sachwertfaktorkategorie auf 3.260 €/m² Wohnfläche. Der Untersuchungszeitraum war das Jahr 2023.

Der Sachwertfaktor wird auf Basis der Merkmale der Datengrundlage als angemessen für das Bewertungsobjekt eingestuft.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	349.000,00 €	
Marktanpassung Sachwertfaktor: 1,10	34.900,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-100.000,00 €	
Sachwert des Grundstücks	283.900,00 €	
Rundungsbetrag (0,03 %)	100 €	
Sachwert des Grundstücks	rd. 284.000,00 €	

Sachwert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte)	3.781 €/m ²
Sachwert/Wohnfläche (mit Sonderwerte)	2.797 €/m ²

5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren basiert auf den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

5.4.1 Marktüblicher Mietansatz

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag gemäß den gewonnenen Eindrücken bei der Ortsbegehung und den Angaben der Verfahrensbeteiligten nicht bewohnt. Dadurch wäre nach einem Eigentümerwechsel eine zeitnahe Vermietung des Bewertungsobjekts möglich.

Auf Basis der Art des Bewertungsobjekts, der gegebenen Größe, des Ausstattungsstandards, der Lage, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden als monatliche marktübliche Mieten für das Einfamilienhaus 10,00 €/m² und die Garage 50,00 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete von insgesamt 1.065,40 €.

Damit liegt der marktübliche Gesamtrohertrag bei rd. 12.785 € p.a. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

5.4.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigenden Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der Datengrundlage des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Die Verwaltungskosten für das Einfamilienhaus sowie die Garage werden mit 351 €/WE bzw. 46 €/STP gewählt und sind angemessen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsarten werden die Instandhaltungskosten wie folgt in Ansatz gebracht:

EFH	13,80 €/m ²
Garage	104,00 €/STP

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 1.505,25 € bzw. 11,77 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis:

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall folgend mit 2,00 % bzw. 255,70 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten werden bei Wohnraummietverhältnissen üblicherweise weitestgehend vom Mieter getragen. In dieser Bewertung wird deshalb von einer Vollumlage ausgegangen.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 2.157,95 € bzw. 16,88 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Wohnfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 21,25 €/m² p.a. bzw. 1,77 €/m² monatlich, die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

5.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit 1 Garage und Modernisierungsbedarf in durchschnittlicher Wohnlage der Stadt Erlensee im Rhein-Main-Gebiet.

Der Gutachterausschuss für den Bereich Main-Kinzig-Kreis hat im Immobilienmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet. Demnach beträgt für diese Immobilienarten in einem Bodenrichtwertbereich von 300 bis 399 €/m² der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,30 %. Die Standardabweichung beträgt +/- 1,40 %.

Auf Basis der beschriebenen Wert- und Angebotsparameter in der Marktbeschreibung, des Gebäudezustands, der Vermietungssituation sowie der Berücksichtigung der Lage und dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vom zuständigen Gutachterausschuss wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,50 % als sachgerecht eingeschätzt. Der ermittelte Ertragswert spiegelt unter Berücksichtigung der Sonderwerte mit einem Rohertragsvervielfältiger von 21,98 (rd. 2.767 €/m² Mietfläche) das aktuelle Marktgeschehen für das Bewertungsobjekt marktgerecht wider. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Ein- und Zweifamilienhäuser belief sich beim verwendeten Liegenschaftszinssatz auf 30,1. Die Spanne der Standardabweichung betrug dabei zwischen 23,9 bis 36,3. Der Untersuchungszeitraum war von 2021 bis 2023.

5.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € **12.785,00 €**
(siehe Aufstellung in Anlage 1)

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohnen	1 WE	x	351 €/WE	=	351,00 €
Garage	1 STP	x	46 €/STP	=	46,00 €
					397,00 €

Instandhaltungskosten

EFH	13,80 €/m²	x	101,54 m²	=	1.401,25 €
Garage	104,00 €/STP	x	1 STP	=	104,00 €
					1.505,25 €

Mietausfallwagnis

Wohnen	2,00 % v. Rohertrag	=	255,70 €
			255,70 €

Betriebskosten

Vollumlage	=	0,00 €
		0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt: (16,88 % v. JRoE) **-2.157,95 €**

Jahresreinertrag des Grundstücks **10.627,05 €**

Bodenwertverzinsungsbetrag

1,50 % von 124.000,00 € = **-1.860,00 €**

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen **8.767,05 €**

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: 39 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 1,50 %
Barwertfaktor: 29,36

Ertragswert der baulichen Anlagen

8.767,05 € x 29,36 = 257.400,59 €

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen 257.400,59 €

Bodenwert des Volleigentums 124.000,00 €

381.400,59 €

Rundungsbetrag (-0,11 %) -400,59 €

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) **381.000,00 €**

Sonderwerte **-100.000,00 €**

Rundungsbetrag (0,00 %) 0,00 €

Ertragswert **281.000,00 €**

Ertragswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 3.752 €/m²

Ertragswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 2.767 €/m²

5.5 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV. Der Vergleichswert wird im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vom Vergleichsgrundstück hat in einer hinreichenden Nähe zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjekts zu stehen. Abweichungen der Vergleichsgrundstücke sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit abgeleitet.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung über tatsächlich erfolgte Verkaufsvorgänge, die mit dem Bewertungsobjekt höchstmöglich vergleichbar sind, bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises eingeholt.

Folgende Selektionskriterien wurden zum Stichtag angewandt:

Selektionskriterien	Vergleichsobjekte	Daten Bewertungsobjekt
Gemeinde:	Main-Kinzig-Kreis	Erlensee
Jahrgang:	2023 bis 2025	06.05.2025
Gebäudetypen:	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus
Baujahr:	1850 bis 1950	ca. 1910
Wohnfläche:	80 bis 140 m ²	101,54 m ²
Grundstücksfläche:	keine Einschränkung	537,00 m ²
Vertragsart:	Kauf	Kauf
Sonstiges:	unvermietet	unvermietet

Der zuständige Gutachterausschuss konnte anhand den Selektionskriterien 10 Vergleichsobjekte für diese Bewertung herausfiltern.

Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Lage	bereinigter Kaufpreis	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis €/m ²
1	Friedhofstr., Bruchköbel	340.000 €	1910	501 m ²	106 m ²	3.208 €/m ²
2	Heinrich-Zille-Str., Hanau	390.000 €	1936	637 m ²	114 m ²	3.421 €/m ²
3	Dalbergstr., Hanau	525.000 €	1909	234 m ²	132 m ²	3.977 €/m ²
4	Mittelbuchener Str., Hanau	318.000 €	1938	583 m ²	121 m ²	2.628 €/m ²
5	Fröbelstr., Erlensee	350.000 €	1931	496 m ²	106 m ²	3.302 €/m ²
6	Mühlgasse, Langenselbold	180.000 €	1850	391 m ²	90 m ²	2.000 €/m ²
7	Issigheimer Str., Bruchköbel	410.000 €	1907	780 m ²	120 m ²	3.417 €/m ²
8	Neugasse, Nidderau	360.000 €	1950	648 m ²	130 m ²	2.769 €/m ²
9	Eicher Str., Nidderau	485.000 €	1919	557 m ²	120 m ²	4.042 €/m ²
10	Klosterstraße, Hanau	450.000 €	1935	661 m ²	133 m ²	3.383 €/m ²
	Minimum	180.000 €	1850	234 m ²	90 m ²	2.000 €/m ²
	Maximum	525.000 €	1950	780 m ²	133 m ²	4.042 €/m ²
	Spannweite	345.000 €	100	546 m ²	43 m ²	2.042 €/m ²
	Durchschnitt	380.800 €	1919	549 m ²	117 m ²	3.215 €/m ²
	Median	375.000 €	1925	570 m ²	120 m ²	3.343 €/m ²

Aufgrund der Preisentwicklung seit dem vergangenen Jahr ist es erforderlich, die zeitlichen Unterschiede der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag anzupassen.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der ausgewählte Index spiegelt die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimen im Zeitraum von 2020 bis 2024 wider.

Eigenheime (Stand 02/2025 - Index 2010 = 100)					
Jahr	Quartal	Index	yoy in %	Ø Index p.a.	yoy in %
2020	1	156,4	7,3	161,4	7,6
2020	2	159,5	7,2		
2020	3	162,6	7,4		
2020	4	167,1	8,5		
2021	1	170,9	9,3	179,5	11,2
2021	2	176,1	10,4		
2021	3	183,1	12,6		
2021	4	188,0	12,5		
2022	1	192,4	12,6	196,0	9,2
2022	2	197,5	12,1		
2022	3	198,4	8,4		
2022	4	195,6	4,0		
2023	1	191,2	-0,6	188,3	-3,9
2023	2	190,2	-3,7		
2023	3	187,4	-5,6		
2023	4	184,5	-5,6		
2024	1	184,2	-3,7	185,6	-1,5
2024	2	184,9	-2,8		
2024	3	186,4	-0,5		
2024	4	186,8	1,2		

yoy = year on year (Jahresvergleich)

Abweichungen bei der Lage bzw. sonstigen Eigenschaften der Vergleichsobjekte werden ebenfalls in Form von Zu- und Abschlägen pauschal berücksichtigt.

Nr.	Lage	Kaufpreis €/m ²	Kaufdatum Anpassung	Lage / BRW Anpassung	Sonstige Anpassung	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Friedhofstr., Bruchköbel	3.208 €/m ²	16.06.23 0,98	310 €/m ² 1,00	Z 1,15	3.615 €/m ²
2	Heinrich-Zille-Str., Hanau	3.421 €/m ²	16.03.23 0,98	330 €/m ² 1,00	Z 1,15	3.855 €/m ²
3	Dalbergstr., Hanau	3.977 €/m ²	05.07.23 1,00	420 €/m ² 0,90	Z + W 1,25	4.474 €/m ²
4	Mittelbuchener Str., Hanau	2.628 €/m ²	10.07.23 1,00	410 €/m ² 0,90	Z + W 1,20	2.838 €/m ²
5	Fröbelstr., Erlensee	3.302 €/m ²	27.06.23 0,98	235 €/m ² 1,10	Z 1,15	4.093 €/m ²
6	Mühlgasse, Langenselbold	2.000 €/m ²	26.05.23 0,98	280 €/m ² 1,10	Z 1,15	2.479 €/m ²
7	Issigheimer Str., Bruchköbel	3.417 €/m ²	28.07.23 1,00	310 €/m ² 1,00	Z + W 1,20	4.100 €/m ²
8	Neugasse, Nidderau	2.769 €/m ²	14.07.23 1,00	340 €/m ² 1,00	Z + W 1,25	3.461 €/m ²
9	Eicher Str., Nidderau	4.042 €/m ²	09.06.23 0,98	430 €/m ² 0,90	Z + W 1,20	4.278 €/m ²
10	Klosterstraße, Hanau	3.383 €/m ²	16.02.23 0,98	315 €/m ² 1,00	Z + W 1,25	4.144 €/m ²
	Minimum	2.000 €/m ²				2.479 €/m ²
	Maximum	4.042 €/m ²				4.474 €/m ²
	Spannweite	2.042 €				1.995 €/m ²
	Median	3.343 €/m ²				3.974 €/m ²
	Standardabweichung	615 €				646 €/m ²
	Standardabweichung	19,13%				17,30%
	Durchschnitt	3.215 €/m ²				3.734 €/m ²
	unterer Wert	2.600 €				3.088 €/m ²
	oberer Wert	3.830 €				4.380 €/m ²

Erläuterungen der Abkürzungen bei Sonstige Anpassung:

W = wertrelevanter Unterschied bei der Wohnfläche zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekt

Z = wertrelevanter Unterschied beim Zustand des Bewertungs- zum Vergleichsobjekt auf Basis der Standardstufe und des fiktiven Baujahres

Vergleichswert des Grundstücks

Die angepassten Vergleichswerte belaufen sich bei einem Durchschnittswert von 3.734 €/m² zwischen 2.479 €/m² bis 4.474 €/m².

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Lage, des Marktumfeldes und dem aktuellen Gebäudezustand wird im vorliegenden Fall der angepasste Mittelwert der Vergleichsobjekte für das Bewertungsobjekt als marktgerecht eingestuft.

angepasster Mittelwert		3.734,00 €/m ²
x rd. 101,54 m ² Wohnfläche		379.150,36 €
	rd.	379.000,00 €
Marktanpassung 0,0%		0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-100.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		279.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	0 €
Vergleichswert des Grundstücks	rd.	279.000,00 €

Vergleichswert/Wohnfläche (ohne Sonderwerte) 3.733 €/m²

Vergleichswert/Wohnfläche (mit Sonderwerte) 2.748 €/m²

6. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Sonderwert wegen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsrückstand sowie erforderlicher Teilmodernisierung

Zur Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts werden einzelne Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt des Einflusses auf den Verkehrswert pauschal wertmindernd in dieser Bewertung als negative Sonderwerte ausgewiesen:

neue Heizungsanlage pauschal ca.	-20.000,00 €
Instandhaltungsrückstand / Schönheitsreparaturen Wohnen pauschal ca.	-20.000,00 €
neues Bad u. Gäste-WC pauschal ca.	-15.000,00 €
Ausbesserungen u.a. Fassade, Keller, Dachgeschoss pauschal ca.	-45.000,00 €

-100.000,00 €

Barwert Baumaßnahmen rd.

-100.000,00 €

Sonderwert gesamt rd.

-100.000,00 €

7. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verkehrswert Flurstück 1/1

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Einfamilienhäuser vorwiegend zur Eigennutzung käuflich erworben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet deshalb im vorliegenden Fall ausschließlich der Sachwert die Grundlage. Der Ertrags- und Vergleichswert stützen jeweils den ermittelten Sachwert.

Sachwert	284.000,00 €
Ertragswert	281.000,00 €
Vergleichswert	279.000,00 €

Verkehrswert per 06. Mai 2025

284.000,00 €

Verkehrswert in Worten: zweihundertvierundachtzigtausend Euro

7.2 Verkehrswert Flurstück 3/1

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Boden- bzw. Vergleichswert die Grundlage.

Bodenwert	71.000,00 €
-----------	-------------

Verkehrswert per 06. Mai 2025

71.000,00 €

Verkehrswert in Worten: einundsiebzigttausend Euro

8. Verhältniszahlen

Verkehrswert mit Sonderwerte Flurstück 1/1

Verkehrswert/Wohnfläche	2.797 €/m ²
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	22,21 -fach
Sachwert/Verkehrswert	100 : 100
Sachwert/Wohnfläche	2.797 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 99
Ertragswert/Wohnfläche	2.767 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 98
Vergleichswert/Wohnfläche	2.748 €/m ²
Bodenwertanteil	43,66 %

Verkehrswert ohne Sonderwerte Flurstück 1/1

Verkehrswert/Wohnfläche	3.781 €/m ²
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	30,03 -fach
Sachwert/Verkehrswert	100 : 100
Sachwert/Wohnfläche	3.781 €/m ²
Ertragswert/Verkehrswert	100 : 99
Ertragswert/Wohnfläche	3.752 €/m ²
Vergleichswert/Verkehrswert	100 : 99
Vergleichswert/Wohnfläche	3.733 €/m ²
Bodenwertanteil	32,29 %

9. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
- solide Massivbauweise mit vollständiger Unterkellerung - funktionale Raumaufteilung - ruhige Lage in gewachsener Wohngegend - Grundstück mit ausreichender Größe und Entwicklungsmöglichkeit - Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebiets - hohe Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet - hohes Immobilienpreisniveau im Rhein-Main-Gebiet - überdurchschnittliche Kaufkraft - unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote	- Ursprungsbaupjahr um 1910 - altersbedingte Modernisierung erforderlich - Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau - Feuchtigkeitsschäden im Keller - keine Wärmedämmung vorhanden - teilweise Einfachverglasung - Nebengebäude konstruktiv geschwächt - negative Bevölkerungsprognose - ggf. Lärmbelastung durch Fluglärm
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
- hohe Nachfrage nach Wohnraum - sehr hohes Preisniveau für Wohnraum und Wohnungsengpass in Großstädten (steigende Attraktivität Umland) - Rückgang der Neubautätigkeit wegen gestiegener Baukosten - Potential für umfassende Sanierung mit Werterhöhung - Zielgruppe für sanierungsbereite Eigennutzer mit handwerklichem Hintergrund	- gestiegene Bauzinsen - gestiegene Energiekosten - Entwicklung der weiteren Klimagesetzgebung (Modernisierungspflicht) - Eingeschränkter Käuferkreis durch Zustand und Ausstattung - Unvorhergesehene Zusatzkosten bei Sanierung

10. Fragen des Amtsgerichts zum Bewertungsobjekt

- Mieter und/oder Pächter vorhanden?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über ein bestehendes Mietverhältnis zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt war bei der Ortsbegehung in einem unbewohnten Zustand.

- Existiert ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen vorhandenen Verwalter zu entnehmen.

- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über einen Gewerbebetrieb zu entnehmen. Bei der Ortsbegehung war kein Gewerbebetrieb feststellbar.

- Existieren Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht in dieser Bewertung berücksichtigt sind?

Bei der Ortsbegehung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen identifiziert, die nicht Gegenstand dieser Bewertung sind. Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein gegenteiliger Hinweis zu entnehmen.

- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbegehung war augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm ersichtlich. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Den Eigentümern ist laut mündlicher Auskunft ebenfalls kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Den herangezogenen Bewertungsunterlagen ist kein Hinweis über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

- Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis lag der Bewertung nicht vor.

- Sind Altlasten bekannt?

Anhand der Bewertungsunterlagen und während der Begehung des Grundstücks ergaben sich keine Verdachtsmomente auf Altlasten. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde auftragsgemäß nicht eingeholt.

Ertragskalkulation

Zinssatz Overrent	1,50 %
Zinssatz Underrent	1,50 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	1,00

lfd. Nr.	Nutzflächen	Meter	Lage	Nutzung	Größe (m²) bzw. Stück		Mietaufstellung/Angaben zu Ist-Mieten in Anlehnung an die Angaben der Auftraggebern			Gutachterliche Ansätze			Differenz Ist- abzgl. Ansatzmiete (€)	frühestes Sonderkündigungsrecht	frühestes Mietvertragsende	Laufzeit bis MV-Ende oder Sonderkündigungsrecht* in Jahren	Barwertfaktor	Barwert
							€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ist-Miete/Jahr (€)	€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)						
1	Leerstand	EFH	UG-DG			101,54	L	0,00	0,00	0,00	10,00	120,00	12.184,80					
2	Leerstand	Garage	EG		1		L	0,00	0,00	0,00	1,00	600,00	600,00					

Gesamt	vermietet	0,00	0,0 %	vermietet p.a.	vermietet p.a.	0,00
	inklusive Leerstand	0,00	0,0 %	inklusive p.a.	inklusive p.a.	0,00
	Gesamt	101,54	100,0 %	Leerstand p.a.	Leerstand p.a.	12.184,80
				Gesamtsoltertrag p.a.	Gesamtsoltertrag p.a.	12.184,80

Stellplätze (gesamt)	vermietet	0	0,0 %	vermietet p.a.	vermietet p.a.	0,00
	inklusive Leerstand	1	0,0 %	inklusive p.a.	inklusive p.a.	0,00
	Gesamt	1	100,0 %	Leerstand p.a.	Leerstand p.a.	600,00
				Gesamtsoltertrag p.a.	Gesamtsoltertrag p.a.	600,00

Gesamt	Gesamt	Gesamtsoltertrag p.a.				12.784,80
--------	--------	-----------------------	--	--	--	-----------

Barwert der Mehrmieteinnahmen: Barwert der Mindermieteinnahmen: Barwert aus Leerstand: Barwert der Sondererträge:	
Gesamtbarwert der Differenzverträge:	

Die Bruttogrundflächen (BGF) des Einfamilienhauses und der Garage wurden auf Grundlage der vorliegenden Grundrisse des Architekten Alexander Holub vom 25.01.2025 ermittelt. Die Pläne stammen nicht aus den Baugenehmigungsunterlagen. Eine Bauakte lag dem Sachverständigen weder seitens der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises noch seitens der Stadt Erlensee vor. Die angegebenen Maße wurden mithilfe digitaler Messungen im Webportal „Geoportal Hessen“ auf Plausibilität geprüft. Die Größenverhältnisse wurden im Rahmen des Ortstermins in Augenschein genommen und erscheinen insgesamt nachvollziehbar.

Nutzungsart	Etage	BGF	Wohnfläche	Verhältnis WF/BGF
Einfamilienhaus	Untergeschoss	73,53 m²	0,00 m²	0,00%
	Erdgeschoss	73,53 m²	51,23 m²	69,67%
	Obergeschoss	73,53 m²	50,31 m²	68,42%
	Dachgeschoss	73,53 m²	0,00 m²	0,00%
Gesamt		294,12 m²	101,54 m²	34,52%
Garage Lagergebäude	Erdgeschoss	24,85 m²	0,00 m²	0,00%
	Erdgeschoss	22,60 m²	0,00 m²	0,00%
Gesamt		341,57 m²	101,54 m²	29,73%
Oberirdisch		268,04 m²	101,54 m²	37,88%
Unterirdisch		73,53 m²	0,00 m²	0,00%

Grundstücksfläche 354,00 m²

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen (§ 19 BauNVO).

GRZ	Bebaute Grundfläche	:	Grundstücksfläche		
	120,98 m²	:	354,00 m²	=	0,34

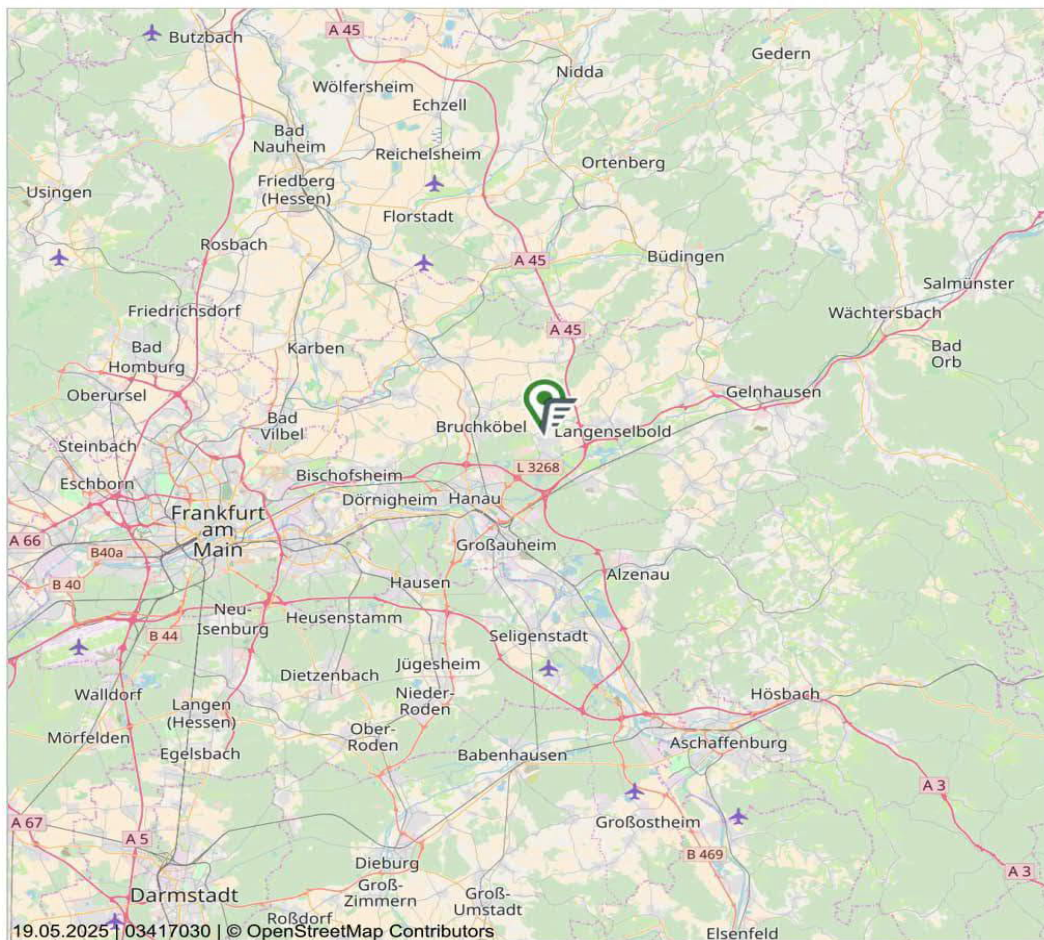
GFZ	Geschossfläche oi	:	Grundstücksfläche	
	194,51 m²	:	354,00 m²	= 0,55

Die GFZ und GRZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach BauNVO oder der Bauordnung identisch.

Übersichtsplan

Übersichtskarte on-geo

63526 Erlensee, Landwehrstr. 2



Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 m



0

40.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 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



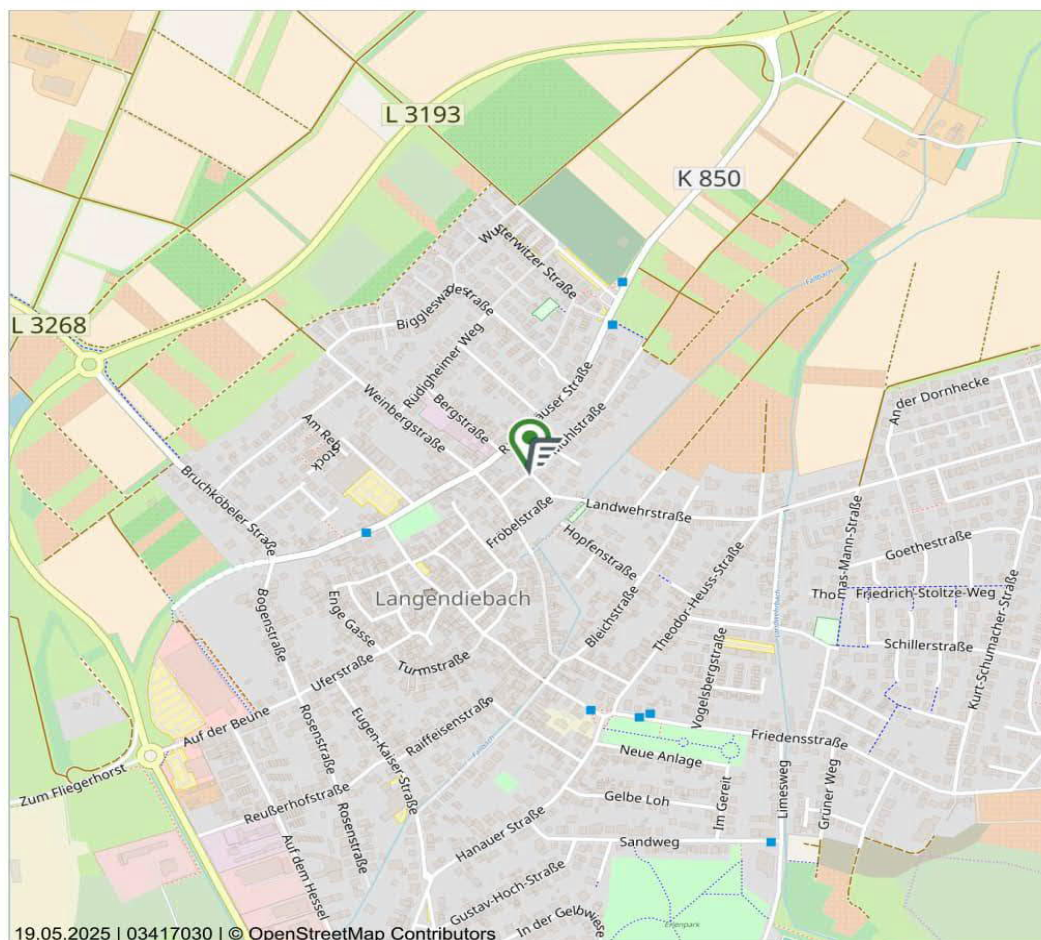
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03417030 vom 19.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Stadtplan

Stadtplan on-geo

63526 Erlensee, Landwehrstr. 2



19.05.2025 | 03417030 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
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 "Namensnennung - 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 Maßstabsbereich 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

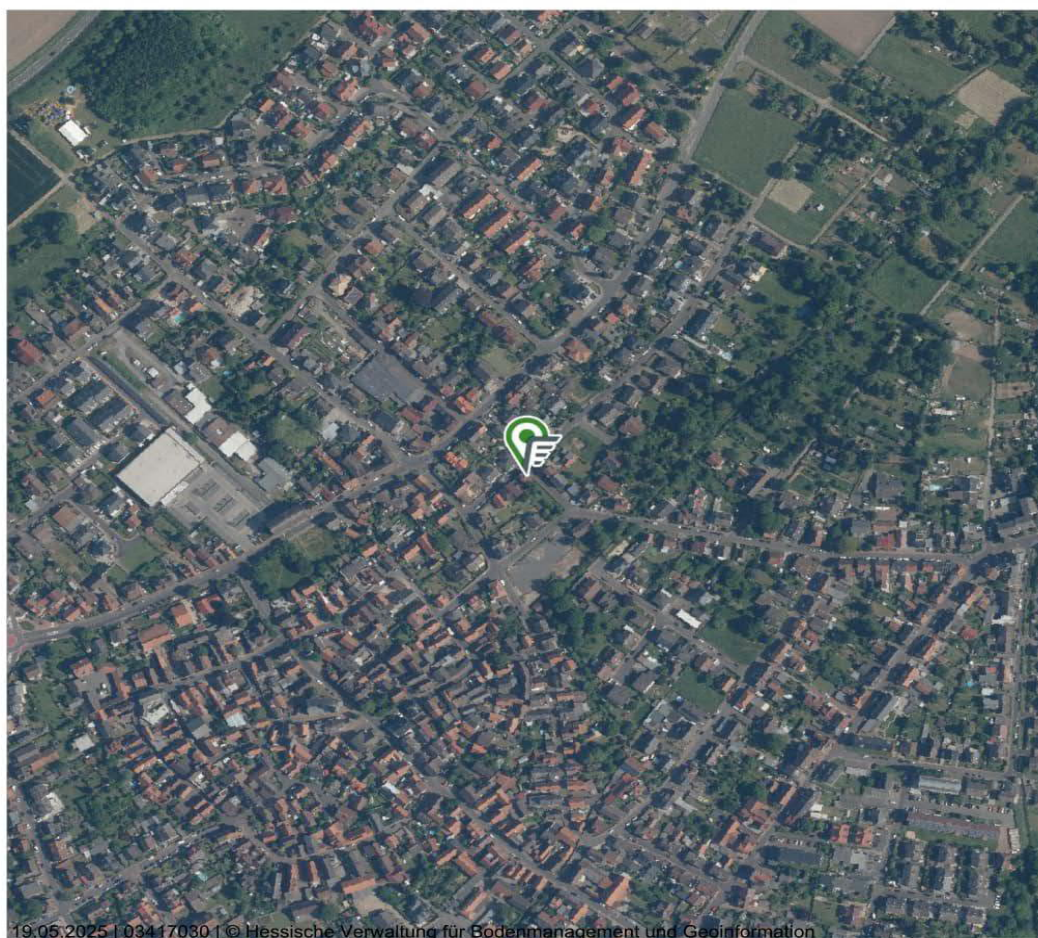


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03417030 vom 19.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Luftbild

Orthophoto/Luftbild Hessen

63526 Erlensee, Landwehrstr. 2



19.05.2025 | 03417030 | © 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, maßstabsgetreue 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.

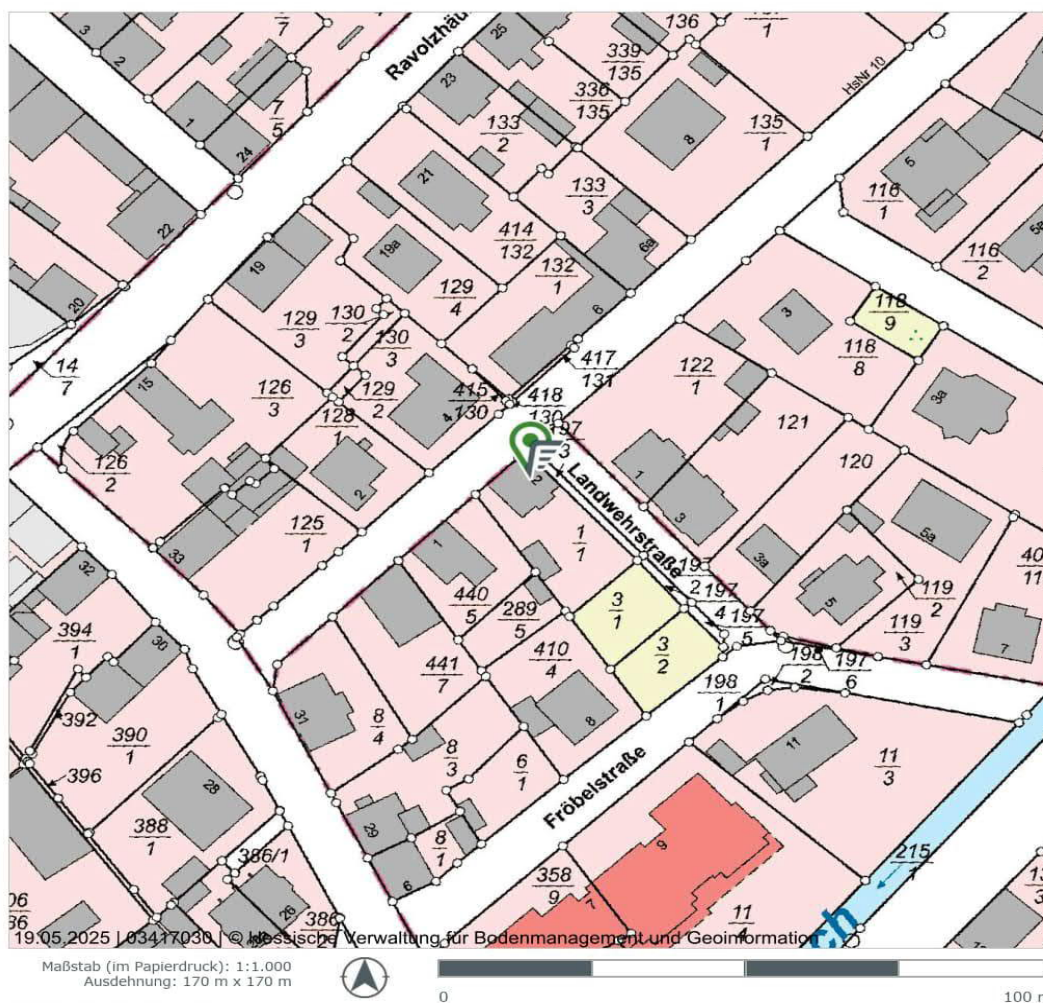
Datenquelle

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

Flurkarte

Liegenschaftskarte Hessen

63526 Erlensee, Landwehrstr. 2



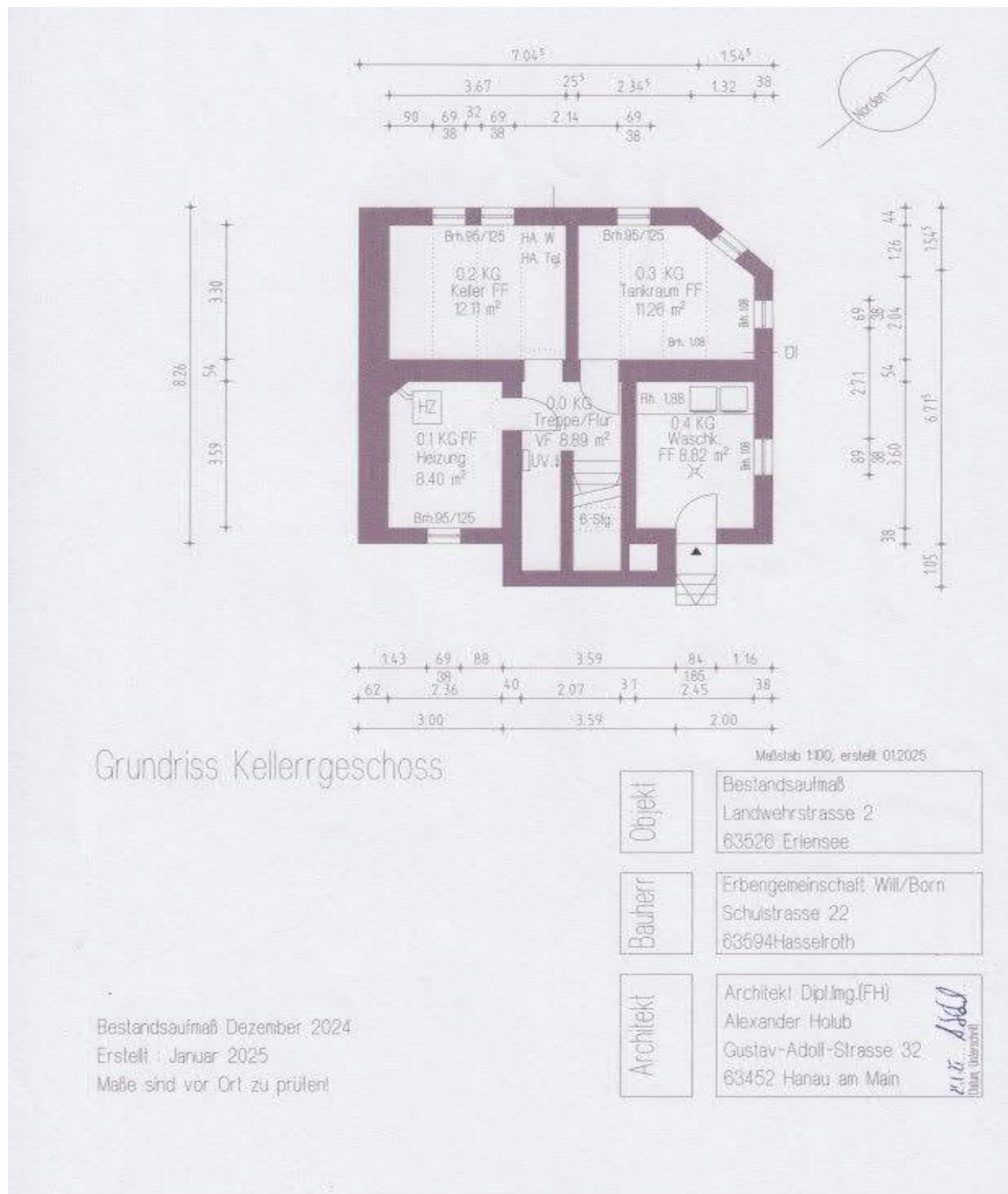
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) 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.

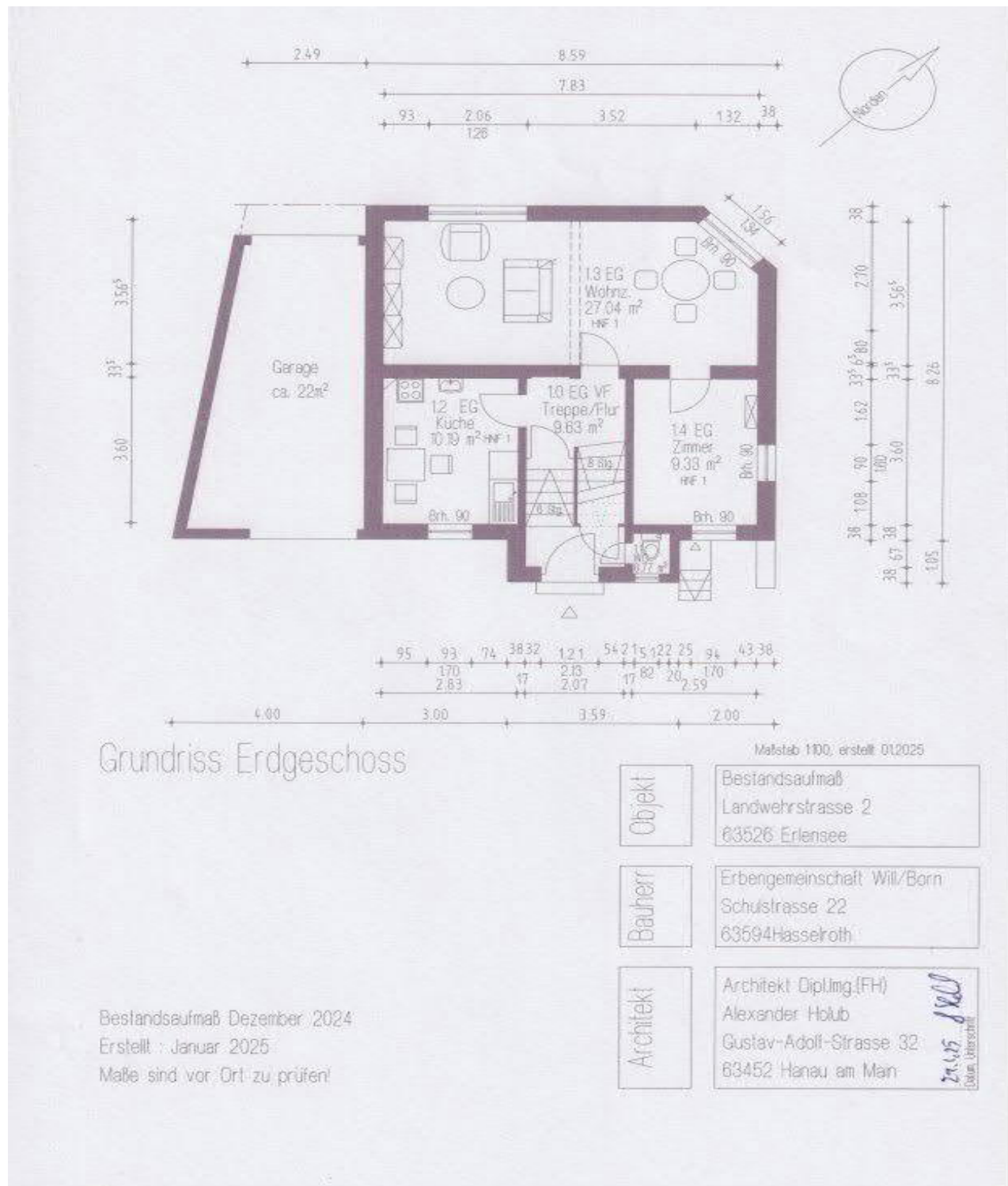
Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

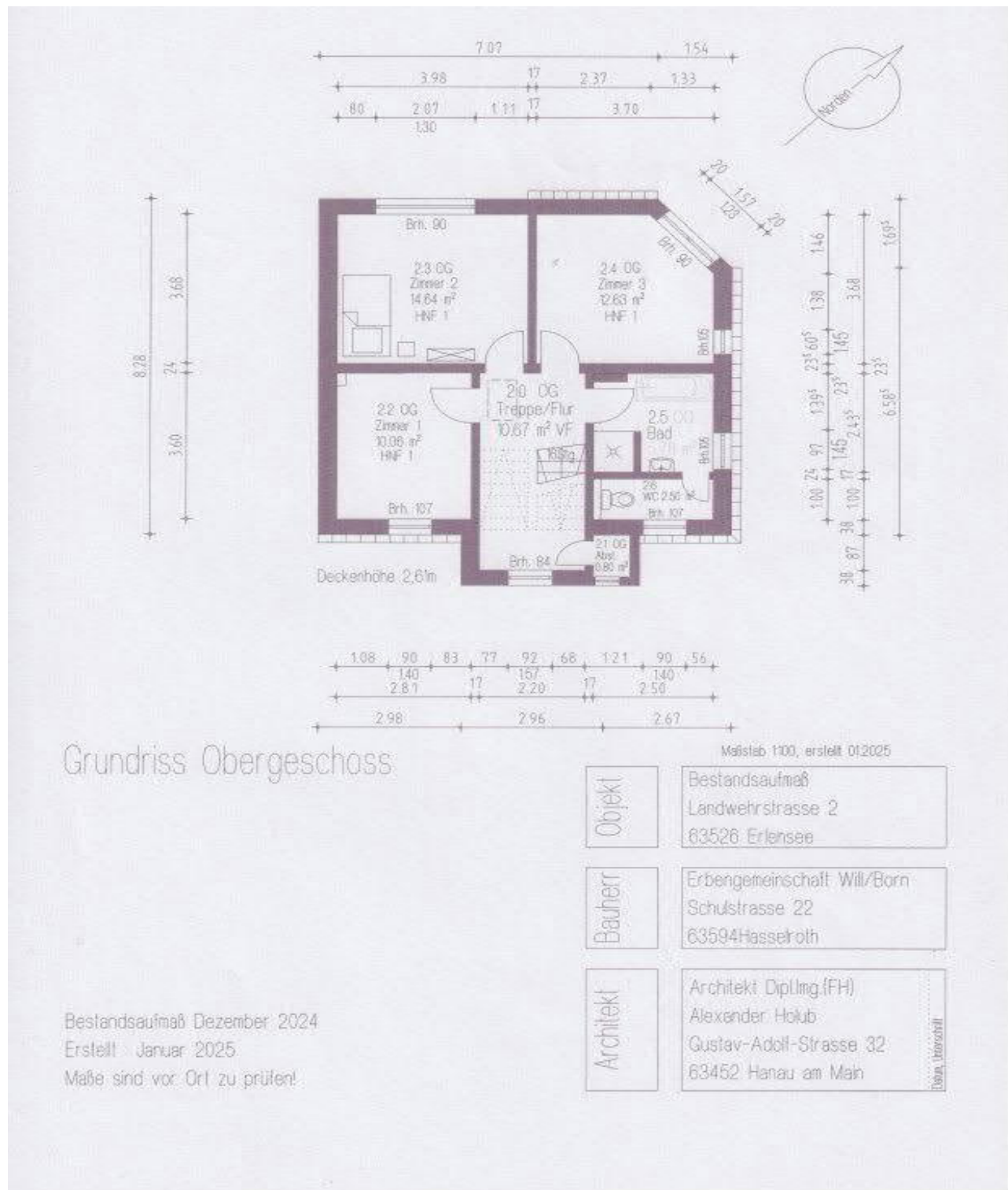
Grundriss



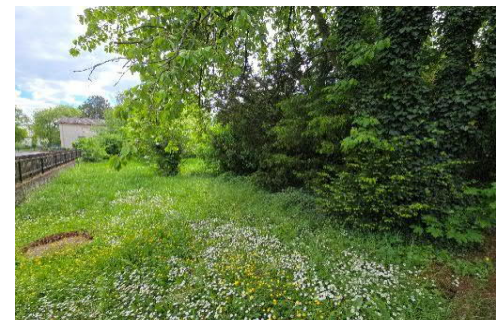
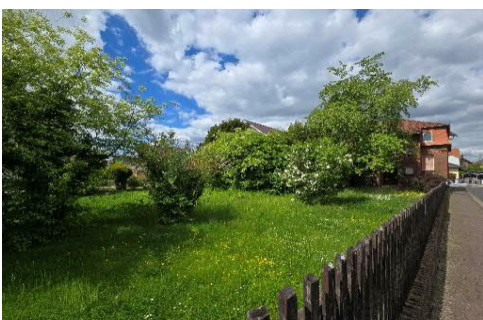
Grundriss



Grundriss



Fotos



Haftungsausschluss

- Die Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien orientiert sich an den Richtlinien, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 festgelegt sind. Das Regelwerk, bekannt als ImmoWertV, dient als Grundlage für die Wertermittlung. Bei dieser Bewertung wurden nur solche Faktoren berücksichtigt und Untersuchungen durchgeführt, die für die Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie von Bedeutung sind. Elemente oder Aspekte, die keinen direkten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben, wurden dabei nicht in Betracht gezogen.
- Das erstellte Wertgutachten ist speziell und ausschließlich für die Auftraggeberin und den von ihr benannten Verwendungszweck erstellt worden. Es ist nicht vorgesehen, dass dieses Gutachten ohne vorherige Absprache und ausdrückliche Genehmigung der Verfasser von Dritten kopiert, vervielfältigt oder anderweitig genutzt wird. Eine Ausnahme von dieser Regel bilden behördliche oder aufsichtsrechtliche Stellen wie beispielsweise Gerichte, Wirtschaftsprüfer oder Depotbanken. Diese Instanzen dürfen das Gutachten im Rahmen ihrer regulären Tätigkeiten und unter Beachtung der geltenden Vorschriften verwenden.
- Die Überprüfung der Räumlichkeiten erfolgte lediglich in Form einer Auswahl an Stichproben im Innen- und Außenbereich. Dabei wurden nur solche Mängel und/oder Schäden erfasst bzw. dokumentiert, die bereits bekannt waren oder augenscheinlich erkennbar waren. Es wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt, um versteckte Mängel und/oder Schäden aufzudecken, die nicht ohne Weiteres sichtbar sind. Einzelne Bauteile, die entweder nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zugänglich sind, wurden nicht gesondert untersucht. Diese Einschränkung der Begutachtung bedeutet, dass möglicherweise vorhandene, aber nicht offensichtliche Mängel und/oder Schäden, die in den schwer erreichbaren Bereichen der Räumlichkeiten liegen, nicht identifiziert wurden.
- Jegliche Haftung für Mängel und/oder Schäden, die nicht sichtbar oder verdeckt sind, ist ausgeschlossen. Dies betrifft auch Mängel und/oder Schäden an Bauteilen, die während der Besichtigung nicht zugänglich waren, sowie für andere Eigenschaften des Grundstücks, die nicht explizit festgestellt wurden. Zu diesen Eigenschaften gehören beispielsweise Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder ein möglicher Befall durch tierische bzw. pflanzliche Schädlinge. Für eventuelle schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen wird ebenfalls keine Haftung übernommen. Funktionsprüfungen der technischen Anlagen wurden nicht durchgeführt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sie funktionsfähig sind. Die Haftung für nicht erkannte Defekte oder Funktionsstörungen an den technischen Anlagen ist daher ebenfalls ausgeschlossen.
- Im Rahmen dieser Bewertung wurde keine spezifische Überprüfung der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt. Dies umfasst Aspekte wie Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliche Regelungen. Die Überprüfung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgte ebenfalls nicht. Bekannte Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die das Objekt betreffen, werden separat in der Bewertung einbezogen. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine weiteren, den Wert beeinflussenden Belastungen, Rechte oder Beschränkungen existieren. Ferner wird vorausgesetzt, dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Anforderungen und Bedingungen erfüllt. Diese Annahme erfolgt jedoch ohne eine explizite Überprüfung dieser Gegebenheiten.
- In diesem Gutachten basieren die angegebenen Flächengrößen sowie die Informationen zu Mietverträgen, dem aktuellen Vermietungsstand, bestehenden Vereinbarungen und die privatrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten auf den zur Verfügung gestellten Dokumenten. Diese Angaben wurden, soweit möglich, auf Plausibilität überprüft. Die Informationen werden in dieser Bewertung als zutreffend zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Daten von der Qualität und Aktualität der bereitgestellten Unterlagen abhängt. Sie werden unter der Prämisse verwendet, dass sie die tatsächlichen Gegebenheiten präzise widerspiegeln.

Haftungsausschluss

- In dieser Bewertung zum festgelegten Wertermittlungsstichtag wird angenommen, dass alle bestehenden Mietverträge gültig sind und weiterhin Bestand haben. Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge in Übereinstimmung mit den geltenden gesetzlichen Vorschriften abgeschlossen wurden, rechtlich bindend sind und bis zum Zeitpunkt der Wertermittlung von keiner der beteiligten Parteien in Frage gestellt wurden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihre vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete, vollständig erfüllen. Es wird angenommen, dass zum Zeitpunkt der Bewertung keine Probleme wie Zahlungsverzug, ausstehende Mietzahlungen, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Höhe der Miete vorliegen, oder falls solche Probleme existieren, dass sie in den zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig erfasst wurden. Diese Annahmen sind grundlegend für die Bewertung der Immobilie und deren Wert zum festgelegten Wertermittlungsstichtag.
- Die für diese Bewertung herangezogenen Informationen und Dokumente, wie u.a. Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibungen, Verträge und ähnliche Unterlagen, bilden die Grundlage und sind ein integraler Bestandteil der durchgeführten Wertermittlung. Sie stellen die Basis dar, auf der die Bewertung aufgebaut ist. Falls sich nachträglich herausstellen sollte, dass die tatsächlichen Gegebenheiten oder getroffenen Vereinbarungen von den angenommenen und in dieser Bewertung berücksichtigten Informationen abweichen, könnte eine Anpassung oder Modifikation des Gutachtens erforderlich werden. Dies bedeutet, dass das aktuelle Bewertungsergebnis unter der Voraussetzung seiner Richtigkeit und Vollständigkeit zum Zeitpunkt der Erstellung gültig ist, jedoch bei neuen Erkenntnissen oder veränderten Umständen ggf. einer Überarbeitung bedarf.
- Im Falle einer Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell im Gutachten enthaltene Kartenmaterialien urheberrechtlich geschützt sind. Diese Karten dürfen nicht aus dem Kontext des Gutachtens herausgelöst oder für andere kommerzielle Zwecke verwendet werden. Jede separate Nutzung oder kommerzielle Verwertung der Karten außerhalb des Rahmens dieses Verkehrswertgutachtens ist untersagt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gutachten in seiner Gesamtheit oder nur in Teilen an Dritte weitergegeben wird. Eine Zuwiderhandlung könnte rechtliche Konsequenzen durch den Urheber des verwendeten Kartenmaterials zur Folge haben.
- Die durchgeführte Bewertung ist auftragsgemäß spezifisch dafür konzipiert, den Verkehrswert einer Immobilie zu bestimmen. Sie ist nicht dafür geeignet, einen Beleihungswert oder einen Versicherungswert festzustellen. Sollte dieses Gutachten für die Ermittlung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes verwendet werden, übernimmt der Bewerter keine Haftung für die daraus resultierenden Ergebnisse oder Schlussfolgerungen. Die Verwendung des Gutachtens für diese spezifischen Zwecke liegt außerhalb des vorgesehenen Anwendungsbereichs und jegliche Haftungsansprüche gegenüber dem Bewerter bei einer solchen Verwendung sind daher ausgeschlossen.