



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

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

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

Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau

DATUM:

19.03.2025

AKTENZEICHEN:

42 K 92/24



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



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



Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

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

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

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

USt.-Id.Nr.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 94207

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Langenselbold, Blatt 12984 eingetragenen **163/1.000 Miteigentumsanteils** an dem zur Zeit als **Parkplatz (tatsächliche Nutzung)** genutzte Grundstück in **63505 Langenselbold, Gelnhäuser Straße 22**, verbunden mit dem (Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. W 6 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der 12 m² großen Terrasse, dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz P 14, dem Sondernutzungsrecht an dem Kriechboden unter dem Dach und dem Sondernutzungsrecht an dem Carport P 15)¹



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
19.03.2025 ermittelt mit rd.

73.000 €.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 27 Seiten. Hierin sind Anlagen enthalten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ Entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Ermittlung des Verkehrswerts	7
3.1	Grundstücksdaten	7
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	7
3.3	Bodenwertermittlung.....	8
3.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	9
3.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	10
3.4	Vergleichswertermittlung.....	10
3.5	Verkehrswert	12
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	14
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
5	Verzeichnis der Anlagen	15



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum
Objektadresse:	Gelnhäuser Straße 22 63505 Langenselbold
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Langenselbold, Blatt 12984, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Langenselbold, Flur 43, Flurstück 47/4, Fläche 717 m ² ; Gemarkung Langenselbold, Flur 43, Flurstück 47/3, Fläche 493 m ² ; Gemarkung Langenselbold, Flur 43, Flurstück 47/2, Fläche 12 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau Auftrag vom 26.02.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	19.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	19.03.2025



1.4 Besonderheiten des Auftrags

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

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

Hinweis 1: Gemäß Nachtragsgenehmigung vom 06.02.2020 wurde das Einfamilienwohnhaus (Sondereigentum) nicht gebaut. Dafür wurden 7 Stellplätze genehmigt. Die Stellplätze sind vermietet. Eine Einsicht in den Mietvertrag war möglich. Der Mietvertrag der Stellplätze ist gekoppelt an den Mietvertrag für das Teileigentum.

Hinweis 2: In diesem Zusammenhang weist der Sachverständige darauf hin, dass die Teilungserklärung mit den tatsächlichen Eigenschaften nicht übereinstimmt. Vor einer finanziellen Disposition sollte dieser Punkt durch einen Sonderfachmann geklärt werden.

Hinweis 3: Warum der Bau des Einfamilienwohnhauses (Sondereigentum) weggefallen ist und ob es wieder möglich ist erneut eine Baugenehmigung zu erlangen, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen.

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

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

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Langenselbold (ca. 14.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 6

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 50 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 23 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.222,00 m ²
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden

Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
------------	---



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.03.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Langenselbold, Blatt 12984, keine wertbeeinflussende Eintragung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.12.2024 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Der fiktive Teil Grundstücks (163/1.000 Miteigentumsanteil) ist unbebaut und wird als Parkplatz genutzt.



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 163/1.000 Miteigentumsanteil an zur Zeit als Parkplatz genutzte Grundstück in 63505 Langenselbold, Gelnhäuser Straße 22 verbunden mit dem (Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. W 6 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der 12 m² großen Terrasse, dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz P 14, dem Sondernutzungsrecht an dem Kriechboden unter dem Dach und dem Sondernutzungsrecht an dem Carport P 15)² zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Langenselbold	12984	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Langenselbold	43	47/4	717 m ²
Langenselbold	43	47/3	493 m ²
Langenselbold	43	47/2	12 m ²

Fläche insgesamt:

1.222 m²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

² Entspricht nicht den tatsächlichen Eigenschaften



3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	450 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.222 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	280,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.03.2025	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	285,60 €/m ²
Fläche (m ²)	450	1.222	× 0,78	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	222,77 €/m²



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 222,77 €/m ²	
Fläche	× 1.222 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 272.224,94 € rd. 272.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2025 insgesamt **272.000,00 €**.

3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für den Main-Kinzig-Kreis wurde mit ca. 2% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit durchschnittlich und die Bodenwertsteigerung mit ca.2% sachverständig eingeschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		19.03.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	1,21	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	2	%/Jahr
insgesamt		2,43	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,02

E2

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



3.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 163/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	272.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	272.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 163/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	44.336,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 44.336,00 € rd. 44.300,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2025 **44.300,00 €**.

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Gesamtgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		53.000,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	10.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	63.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,00 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	63.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		10.200,00 €
Vergleichswert	=	73.200,00 €
	rd.	73.200,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	
pauschale Schätzung	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €



Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	10.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Barwert der Miete für die Stellplätze sachverständig geschätzt³ 	10.200,00 €
Summe	10.200,00 €

³ Siehe Anlage 7



3.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **73.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 163/1.000 Miteigentumsanteil an dem als **Parkplatz (tatsächliche Nutzung)** genutzte Grundstück in **63505 Langenselbold, Gelnhäuser Straße 22** verbunden mit dem (Sondereigentum an der Wohnung , im Aufteilungsplan mit Nr. W 6 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der 12 m² großen Terrasse , dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz P 14 , dem Sondernutzungsrecht an dem Kriechboden unter dem Dach und dem Sondernutzungsrecht an dem Carport P 15)⁴

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenselbold	12984	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Langenselbold	43	47/4, 47/3, 47/2

wird zum Wertermittlungstichtag 19.03.2025 mit rd.

73.000 €

in Worten: dreiundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 19. März 2025


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



⁴ Entspricht nicht den tatsächlichen Eigenschaften



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,- EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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



5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Wohnlage kompakt
- Anlage 7: Berechnung des Barwertes der Miete für die Stellplätze



Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Stadtplan on-geo

63505 Langenselbold, Gelnhäuser Str. 22

19.03.2025 | 03285372 | © 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 Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03285372 vom 19.03.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



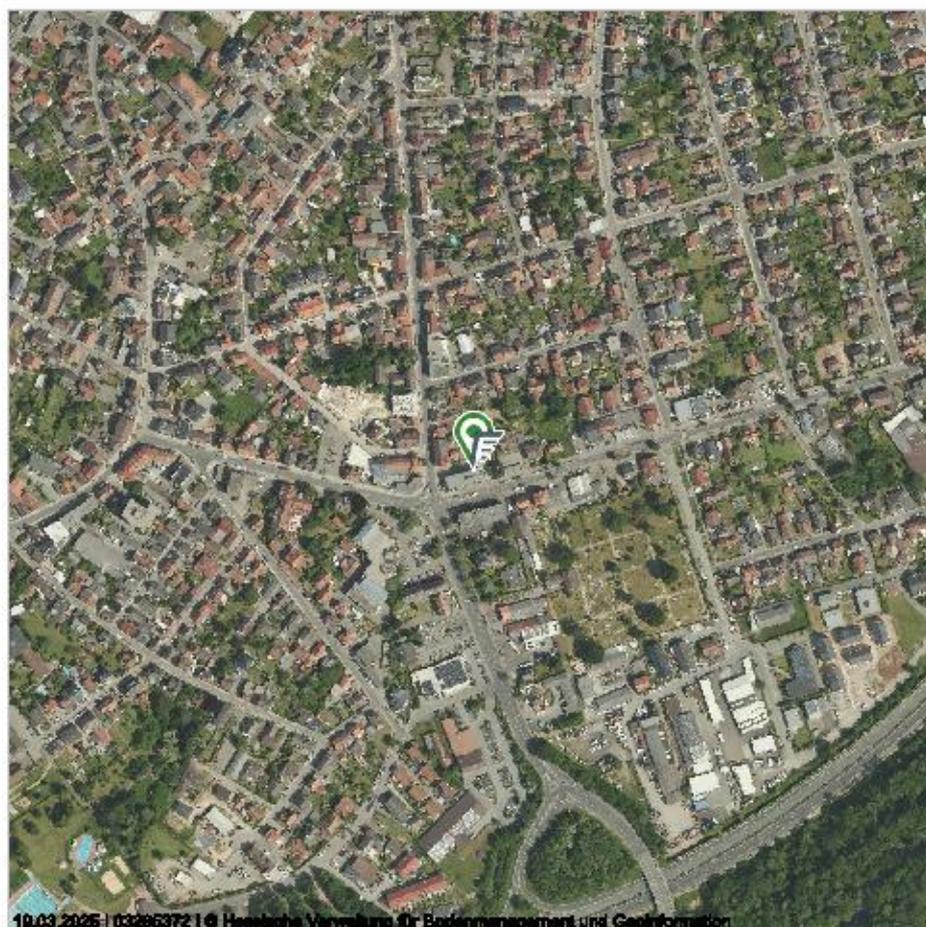
Anlage 2: Luftbildaufnahme

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hessen
63505 Langenselbold, Gelnhäuser Str. 22



geoport



19.03.2025 | 03285372 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



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

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

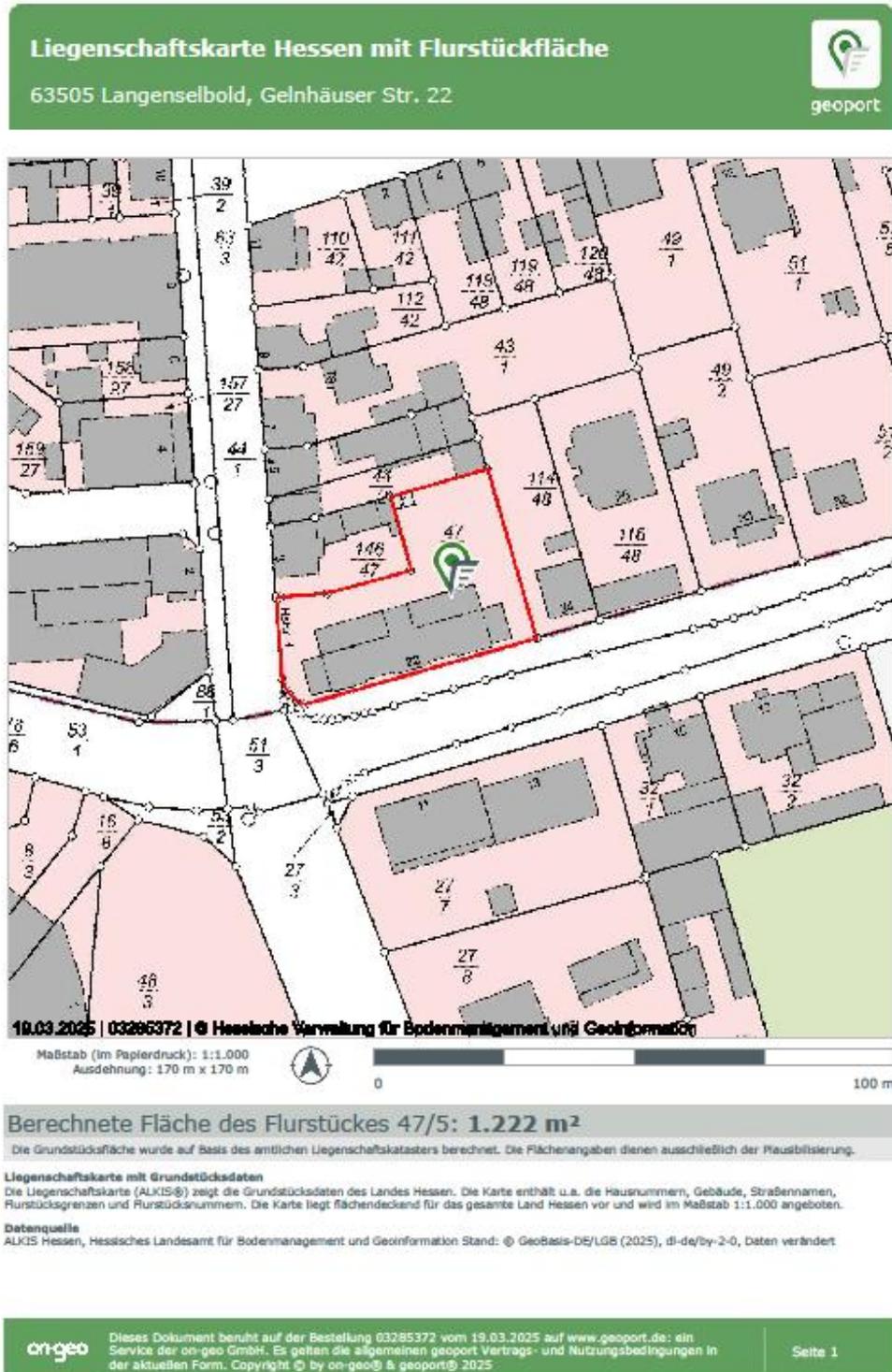
 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03285372 vom 19.03.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1





Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung

Seite 1 von 4

5

Ebenfalls wird der Notar mit der Einholung der Pfandfreigabeerklärung der Vereinigte Volksbanken eG mit Sitz in Sindelfingen beauftragt. Die Erschienenen zu 1 bis 4 bewilligen die Pfandfreigabe des abgespaltenen Miteigentumsanteils vom 30/1000.

- 3.4 Die abgespaltenen Miteigentumsanteile ergeben eine zusätzliche Wohnung Nr. WE 6 und werden mit folgendem Sondereigentum verbunden:

der neu gegründete Miteigentumsanteil von 163/1000 wird verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Einfamilienhauses im Erdgeschoss und im Obergeschoss jeweils im Aufteilungsplan bezeichnet mit WE 6 und beige gekennzeichnet.

- 3.5 Die Verteilung der Miteigentumsanteile stellt sich damit wie folgt dar:
- a) Miteigentumsanteil von **98/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Obergeschoss nebst Loggia, dem Abstellraum Nr. 1 im Erdgeschoss jeweils im Aufteilungsplan bezeichnet mit WE 1 und **orange** gekennzeichnet.
 - b) Miteigentumsanteil von **138/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Obergeschoss nebst Dachterrasse, dem Abstellraum Nr. 2 im Erdgeschoss jeweils im Aufteilungsplan bezeichnet mit WE 2 und **blau** gekennzeichnet.
 - c) Miteigentumsanteil von **139/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Obergeschoss nebst Dachterrasse, dem Abstellraum Nr. 3 im Erdgeschoss jeweils im Aufteilungsplan bezeichnet mit WE 3 und **rot** gekennzeichnet.
 - d) Miteigentumsanteil von **134/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Dachgeschoss nebst Dachterrasse, dem Abstellraum Nr. 4 im Erdgeschoss jeweils im Aufteilungsplan bezeichnet mit WE 4 und **grün** gekennzeichnet.
 - e) Miteigentumsanteil von **137/1.000**, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Dachgeschoss nebst Dachterrasse, dem Abstellraum Nr. 5 im Erdgeschoss jeweils im Aufteilungsplan bezeichnet mit WE 5 und **gelb** gekennzeichnet.
 - f) Miteigentumsanteil von 163/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen des Einfamilienhauses im Erdgeschoss und im Obergeschoss jeweils im Aufteilungsplan bezeichnet mit WE 6 und beige gekennzeichnet.

Das Wohnungseigentum steht den Erschienenen wie folgt zu:

- der Erschienenen zu 1 zu 81/163 Anteil;
- der Erschienenen zu 2 zu 21/163 Anteil;
- den Erschienenen zu 3 (zu je ½ Anteil) zu 31/163 Anteil;
- dem Erschienenen zu 4 zu 30/163 Anteil.

- g) Miteigentumsanteil von 191/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit GE 1 und lila gekennzeichnet.



Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung

Seite 2 von 4

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Böttingen
Bahnhofstraße 33
63654 Böttingen

Flurstück: 47/5
Flur: 43
Gemarkung: Langenselbold

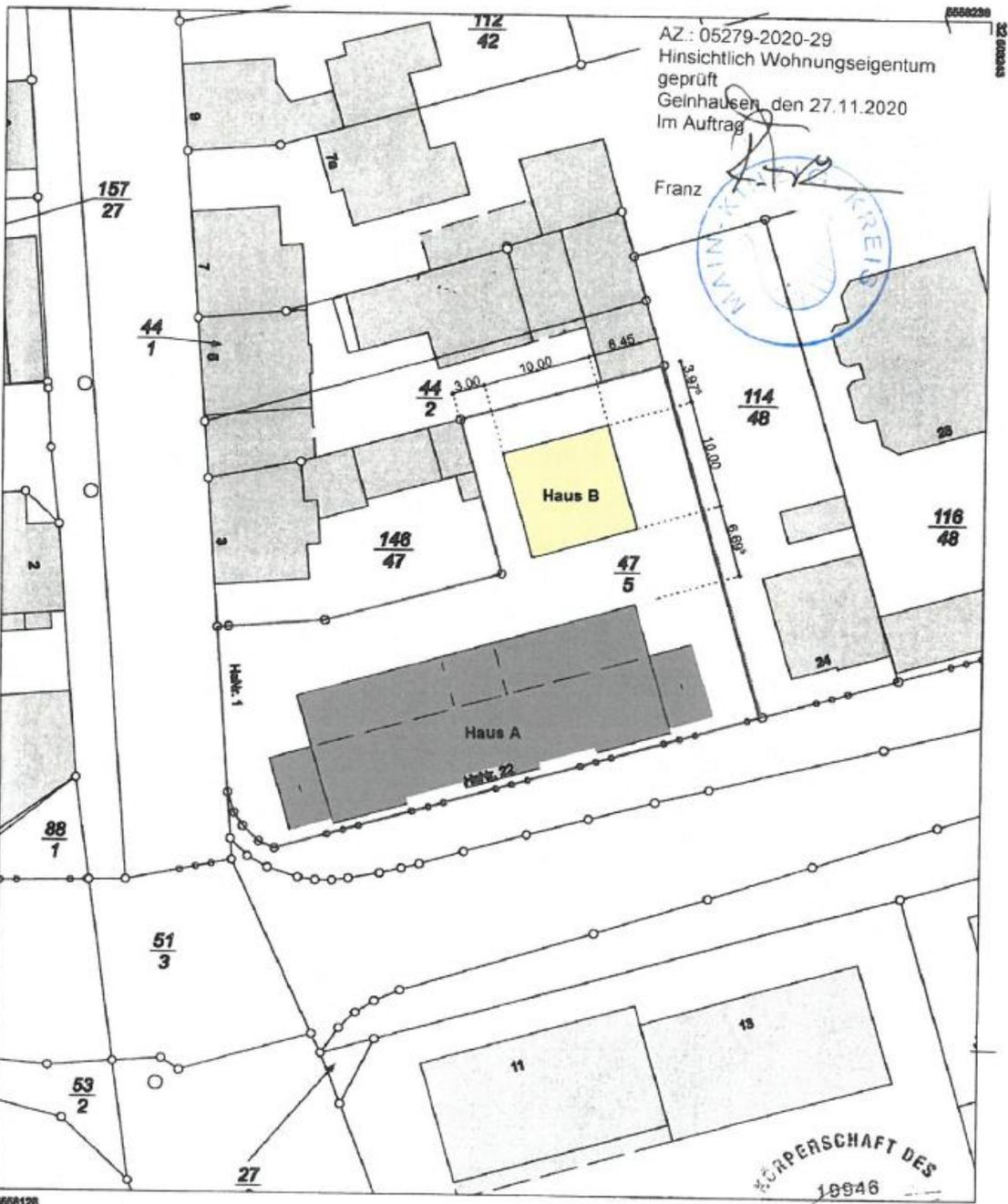
Gemeinde: Langenselbold
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt

Anlage 1

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1: 500
Hessen
Erstellt am 22.06.2020
Antrag: 200712654-1
AZ: Kömmer L38

16. Okt. 2020



**Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung**

Seite 3 von 4

Gebäude/Zimmer: C.00.008
Datum: 27.11.2020

Sprechzeiten werden **nur** nach telefonischer Absprache mit den Sachbearbeiter*innen, in **dringenden** Fällen angeboten! Bei dem Termin ist **zwingend** ein Nasen-Mundschutz zu tragen.

Vorhaben **Abgeschlossenheitsbescheinigung**
- Ergänzung zur WEG Az.: 1209-2020-29
Grundstück **Langenselbold, Langenselbold, Gelnhäuser Straße 22**
Gemarkung Langenselbold, Flur 43, Flurstück 47/5

Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Die im beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nummer WE 6 bezeichnete Wohnung

in dem zu errichtenden Gebäude auf dem oben bezeichneten Grundstück, das im Grundbuch von Langenselbold-Langenselbold, Flur 43, Flurstück 47/5, eingetragen ist, ist in sich abgeschlossen.

Sie entspricht daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.



Unterschrift der Behörde

Hinweis:

Diese Bescheinigung bezieht sich nur auf die Wohneinheit WE 6 und gilt als Ergänzung zur Abgeschlossenheit Az. 1209-2020-29. Diese hat für WE 1 bis WE 5 und GE 1 weiterhin Bestand. Ein Abgleich der Wohneinheiten WE 1 bis WE 5 und der Gewerbeeinheit GE 1 hat nicht stattgefunden.

Kreissparkasse Gelnhausen IBAN DE22 5075 0094 0000 0000 17 · BIC HELADEF1GEL
Kreissparkasse Schlüchtern IBAN DE42 5305 1396 0000 0082 53 · BIC HELADEF1SLU
Sparkasse Hanau IBAN DE58 5065 0023 0000 3000 04 · BIC HELADEF1HAN
Postbank Frankfurt/M IBAN DE92 5001 0060 0010 0776 01 · BIC PBNKDEFF

www.mkk.de



Anlage 4: Auszug aus der Teilungserklärung

Seite 4 von 4





Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 1



Parkplätze



Parkplätze



Anlage 6: Wohnlage kompakt

Seite 1 von 3

Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt
fon: 0800 6643677
mail: kundenbetreuung@on-geo.de
web: www.on-geo.de

Es gelten die allgemeinen Vertrags- und Geschäftsbedingungen in der aktuellen Fassung.



WOHNLAGE KOMPAKT

Gelnhäuser Str. 22
63505 Langenselbold

INHALT

Wohnimmobilien Mikrolage
Wohnimmobilien Makrolage

Bestellung

03285372 vom 19.03.2025

**Anlage 6: Wohnlage kompakt**

Seite 2 von 3

Wohnimmobilien Mikrolage

63505 Langenselbold, Gelnhäuser Str. 22

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Multi-kulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Langenselbold (0,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Langenselbold (1,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Hanau (10,1 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (36,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Aral-Tankstelle (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

	Allgemein_Arzt	(0,3 km)
	Zahnarzt	(0,3 km)
	Krankenhaus	(9,0 km)
	Apotheke	(0,3 km)
	BKZ	(0,1 km)
	Kindergarten	(0,2 km)
	Grundschule	(3,9 km)
	Realschule	(21,9 km)
	Hauptschule	(10,4 km)
	Gesamtschule	(6,9 km)
	Gymnasium	(9,4 km)
	Hochschule	(10,5 km)
	DB_Bahnhof	(1,7 km)
	Flughafen	(36,6 km)
	DB_Bahnhof_ICE	(10,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

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

10 (katastrophal)
9
8
7
6
5
4
3
2
1 (excellent)

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03285372 vom 19.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Anlage 6: Wohnlage kompakt

Seite 3 von 3

Wohnimmobilien Makrolage

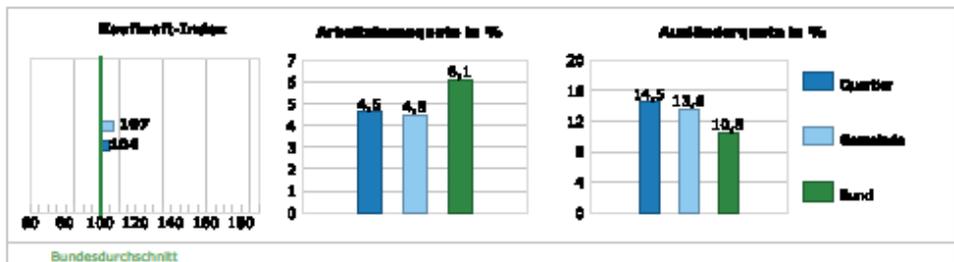
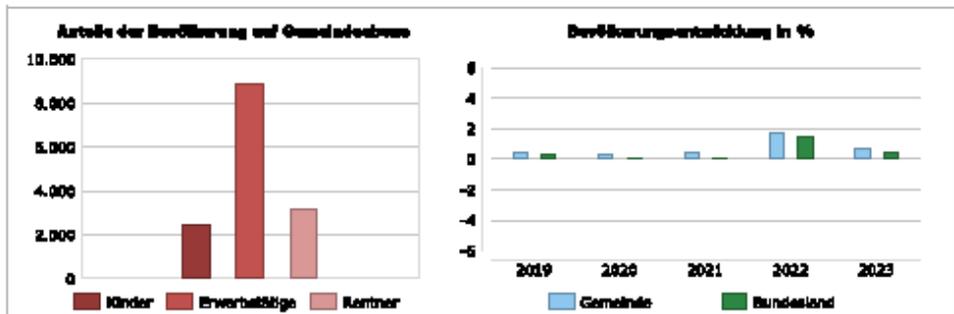
63505 Langenselbold, Gelnhäuser Str. 22

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen		
Kreis	Main-Kinzig-Kreis		
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden		
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (57,1 km)		
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Langenselbold, Stadt (0,8 km)		

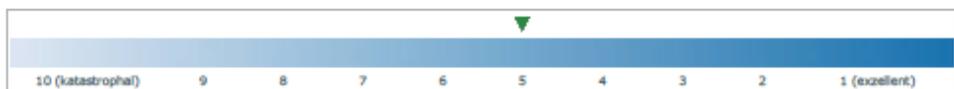
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	14.421	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.134
Haushalte (Gemeinde)	6.771	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.432



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

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



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03285372 vom 19.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



Anlage 7: Berechnung des Barwertes der Miete für die Stellplätze

Seite 1 von 1

Berechnung des Barwerts einer Zeitrente**Eingaben:**

- jährliche Rentenrate $R = 2.100,00 \text{ EUR}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 12$
- Zahlungsweise $= \text{vorschüssig}$
- Laufzeit der Rente $n = 5 \text{ Jahre}$
- Liegenschaftszinssatz $k = 3,5 \% / \text{Jahr}$
- Dynamik(zins)satz $s = 3 \% / \text{Jahr}$

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

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

- Barwertfaktor $a_n^{(t)} = 4,874219$

Barwert der Zeitrente $B_n = \text{rd. } 10.200,- \text{ EUR}$