

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Friedberg (Hessen); AZ: 63 K 22/25

20.03.2026



Dreifamilienhaus

Verkehrswert: 594.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücks
eingetragen im Grundbuch von Gambach Blatt 3777
Flur 3, Flurstück 37/11, Gebäude- und Freifläche, 759 m²

Gutenbergstraße 12, 35516 Münzenberg

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.12.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Friedberg (Hessen)
AZ: 63 K 22/25

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
12.12.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Dreifamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Gutenbergstraße 12 in 35516 Münzenberg
Lage:	Münzenberg-Gambach, mittlere bis gute Lagequalität in Ortsrandnähe
Grundstücksgröße:	759 m²
Detailangaben:	Wohngebäude Baujahr 1995 (urspr. als Einfamilienhaus errichtet), ca. 2022 Umnutzung zum Dreifamilienhaus (Wohneinheiten in KG, EG, DG) und Umnutzung der Garage (Zugang zur Wohnung KG sowie Abstellraum), Öl-Zentralheizung Gehobene Ausstattung der EG-Wohnung mit Fußbodenheizung, hochwertiger Bodenbelag, elektrische Rollläden etc. Terrasse, Gartennutzung; gute bis durchschnittliche Ausstattung der KG- u. DG-Wohnungen
Pkw-Stellplätze:	5 Außenstellplätze auf dem Grundstück vorhanden
Vermietungssituation:	Eigennutzung (EG) durch Antragsteller und Vermietung (KG, DG)
Objektzustand:	Überwiegend gepflegter Objektzustand mit Reparatur- und Fertigstellungsbedarf in Teilbereichen, Modernisierungen 2022-23 in Teilbereichen (insbes. EG, KG)
Abschlag Kosten Bauschäden etc.:	29.000,00 €
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	594.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	594.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen	13
3.4	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	26
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	26
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.3	Verfahrensergebnis	37
4.4	Verkehrswert	37
5	ANHANG	39
5.1	Verzeichnis des Anhangs	39
5.2	Luftbild / Hybrid	40
5.3	Grundrisse	41
5.4	Gebäudeschnitt	44
5.5	Wohn- und Nutzflächenberechnung	45
5.6	Energieausweis (Auszüge)	47
5.7	Bebauungsplan (Auszüge)	49
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	50
5.9	Rechtsgrundlagen	51
6	FOTOS	52

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg (Hessen)
-Vollstreckungsgericht-
Homburger Straße 18, 61169 Friedberg (Hessen)

Aktenzeichen: 63 K 22/25

Auftrag: Vom 06.10.2025
Beschluss: Vom 16.08.2025 und vom 02.09.2025

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer
Gemeinschaft

XXXXX

- Antragsteller/Antragsgegner-

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte XXXXX

gegen

XXXXX

- Antragsgegnerin/Antragstellerin-

Prozessbevollmächtigte:
Zu 1. Rechtsanwälte XXXXX

betreffend das im Grundbuch von Gambach Blatt 3777 eingetragene
Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1	Gambach	3	37/11	Gebäude- und Freifläche, Gutenbergstraße 12	759

...

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnungen
- [2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Gambach Blatt 3777
- [3] Baulastenauskunft (Kopie) des Wetteraukreises
- [4] Abzeichnung Flurkarte (nicht amtlicher Kartenauszug), geoport.al.hessen.de

Unterlagen des Antragstellers / An-
tragsgegners:

- [5] Bauantrag für Umbaumaßnahmen vom 14.06.2022
- [6] Anzeige der Baufertigstellung vom 18.02.2023
- [7] Kündigung eines Mietvertrags (Wohnung Dachgeschoss)
- [8] Kaufverträge der Einbauküchen EG und KG

Unterlagen der Antragsgegnerin /

Antragstellerin:	[9] Baubeschreibung des Einfamilienwohnhausneubau mit Garage vom 04.09.1992 [10] Grundrisspläne, Schnitt und Ansichten zum Bauantrag von 2022 [11] Wohnflächenberechnung vom 14.06.2022 [12] Energieausweis vom 06.11.2008 [13] Bauantrag für Umbaumaßnahmen vom 14.06.2022 [14] Mietverträge (DG-Wohnung vom 01.08.2022 und KG-Wohnung vom 29.04.2023)
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:	[15] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (BORIS Hessen); online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de [16] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Münzenberg, Bauverwaltung [17] Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt [18] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Online-Abfrage [19] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	12.12.2025
Anwesende:	Herr XXXX Frau XXXX Herr XXXX Frau XXXX Herr XXXX Frau XXXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	12.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis des SV:	Der Sachverständige hat im Rahmen der Ortsbesichtigung Fotos des Anwesens und der Räumlichkeiten angefertigt. Die im Kellergeschoss (Wohneinheit 1) und Obergeschoss (Wohneinheit 3) wohnenden Mieter*innen haben der Veröffentlichung von Innenraumfotos nicht zugestimmt. Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden in vorliegendem Gutachten daher keine Fotos der Innenräume der genannten Wohneinheiten abgebildet.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Für das betreffende Grundstück besteht gem. schriftlicher Auskunft des Wetteraukreises, Bauordnung, keine belastende Baulasteintragung.
-----------------------	---

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das betreffende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brückfeld III“, rechtswirksam seit 01.04.1990 (s. Anhang).
Festsetzungen u.a.:	Art der baulichen Nutzung: WA - Allgemeines Wohngebiet Bauweise: offen Zahl der Vollgeschosse: max. II Maß der baulichen Nutzung: GFZ: 0,6 ; GRZ: 0,4 Zulässige Dachneigung: 22° - 28°

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern. Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.
------------	---

2.4.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Erschließungsbeitragssituation:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Münzenberg, Abt. Bauverwaltung, sind für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.
Hinweis:	In dieser Verkehrswertermittlung wird daher von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 HDSchG:	Gemäß Online-Abfrage ist das zu bewertende Anwesen im Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Hessen nicht gelistet.
Hinweis:	Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden im Erdreich (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.6 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet
--	--

des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Die Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierin sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen, Altstandorte und altlastverdächtige Flächen) sowie die behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Für das Bewertungsgrundstück ist kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden. Der Behörde liegen weder Erkenntnisse über eine Belastung des Bewertungsgrundstücks noch Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen vor.

Fazit:

Es wird daher für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Gambach Blatt 3777 Letzte Änderung 21.08.2025. Ausdruck vom 21.08.2025

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke

- 1 Gemarkung Gambach, Flur 3, Flurstück 37/11; Gebäude- und Freifläche, Gutenbergstraße 12, Größe 759 m² ...

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 3.1 XXXXX
- zu 1/2 -
3.2 XXXXX
- zu 1/2 ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer 10 der Eintragungen zu laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Friedberg, 63 K 22/25); eingetragen am 21.08.2025. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags in Ober- und Kellergeschoss (Wohneinheiten 1 und 3) vermietet und im Erdgeschoss (Wohneinheit 2) durch den Antragsteller/Antragsgegner eigengenutzt.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Nichtzutreffend.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Wetteraukreis
Kommune:	Münzenberg
Gesamtfläche:	31,63 km ²
Einwohnerzahl:	5.854 (Stand 31.12.2024) ¹
Höhe:	186 m ü. NN

Die Kleinstadt Münzenberg liegt am Nordrand der Wetterau, einem landwirtschaftlich geprägten Hügel- und Auengebiet in der Metropolregion Frankfurt Rhein/Main. Frankfurt a.M. liegt rund 56 km südlich. Größere Städte in der Umgebung sind u.a. im Süden die Kreisstadt Friedberg in ca. 22 km, im Westen das Mittelzentrum Butzbach in ca. 6 km und im Norden die Universitätsstadt Gießen in ca. 23 km Entfernung. Die Stadt gliedert sich in die Kernstadt Münzenberg und die Stadtteile Gambach, Ober-Hörgern und Trais. Münzenberg wird dem Demografietyt 8 - wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen - zugeordnet. Dabei handelt es sich häufig um kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte mit leichtem Wachstum und moderater Alterung, einem hohen Anteil von Ein-Personen-Haushalten, hoher Kaufkraft und geringer Arbeitslosigkeit.

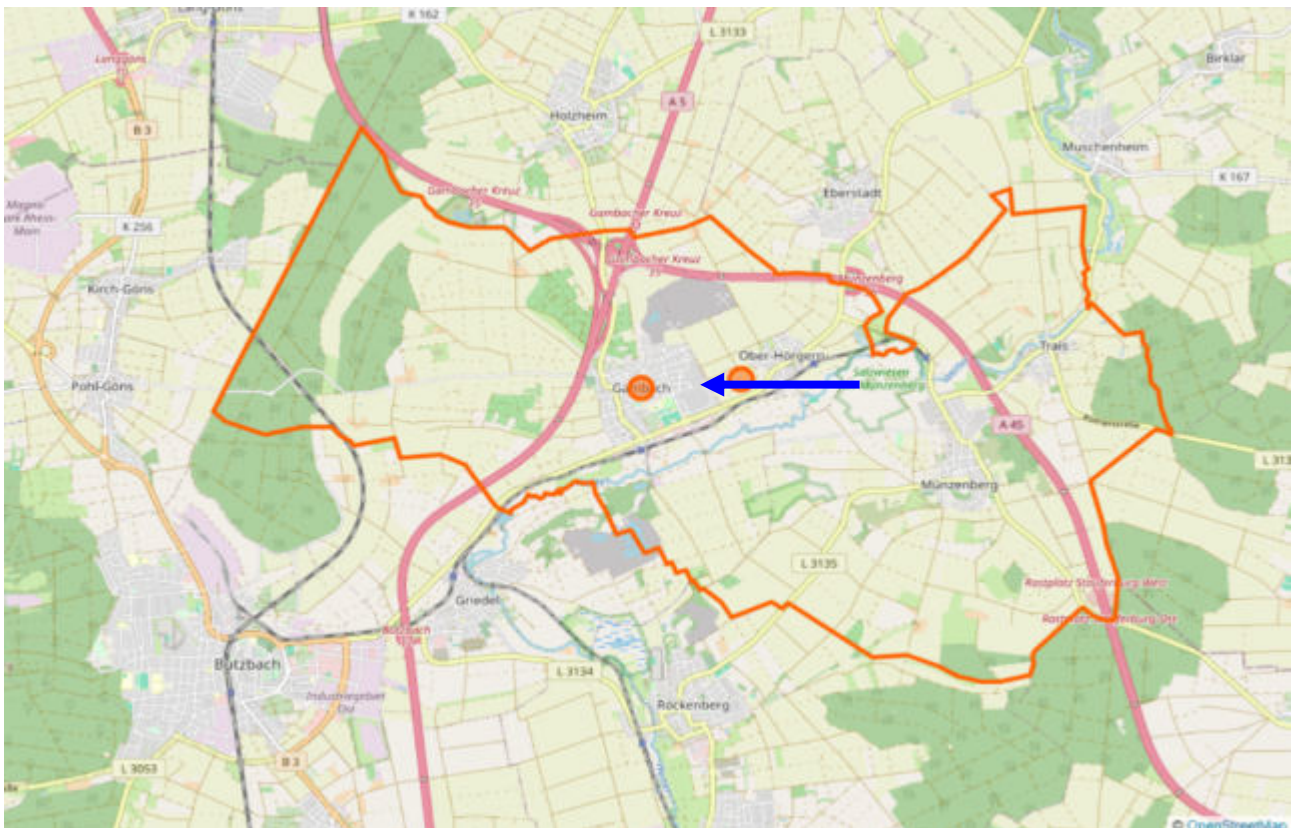


Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Münzenberg (o. Maßstab); Detail: schematische Lage des Bewertungsobjekts im Stadtgebiet; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way/> ; Markierung d.d. SV

¹ <https://www.muenzenberg.de/einwohnerzahlen.html>

Über die nördlich der Gemeinde gelegene Autobahnanschlussstelle Münzenberg und das benachbarte Gambacher Kreuz sind die Bundesautobahnen A 5 (Frankfurt-Kassel) und A 45 (Gießen/Wetzlar-Hanau) schnell erreichbar. Der ÖPNV wird durch Buslinien bedient.

In Münzenberg, insbesondere im Stadtteil Gambach, der den wirtschaftlichen Mittelpunkt von Münzenberg bildet, gibt es einige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmärkte, Bankfiliale, Apotheke und eine Grundschule. Arztpraxen sind in Gambach und Münzenberg, das ebenfalls über ein Rathaus verfügt. Insgesamt gibt es in der Gemeinde drei Kindergärten und einige gastronomische Angebote. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung bieten das nahegelegene Butzbach sowie die weiteren umliegenden Städte. Naherholungsmöglichkeiten bestehen u. a. im Taunus im Südwesten und im Vogelsberg im Osten. Mit der Burgruine Münzenberg, eine der bedeutendsten Burganlagen Deutschlands, verfügt der Ort über eine touristische Attraktion.

Die wirtschaftliche Struktur ist vor allem durch kleinere Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt; größere Industrieansiedlungen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist ein Teil der erwerbstätigen Bevölkerung als Auspendler in den umliegenden Zentren tätig.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet ortsrandnah im Osten des größten Stadtteils Gambach, der im Norden und Westen von den Autobahnen A 45 und A 5 flankiert wird. Die unmittelbare Umgebung ist durch offene Wohnbebauung in Form von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Bushaltestellen, Grundschule, Kindergarten, Ortszentrum und Einkaufsmöglichkeiten liegen in 400 bis 1200 m Entfernung. Die Autobahnauffahrt Münzenberg ist mit dem Auto in ca. 4 Minuten erreichbar. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Beachtung des Umfeldes, der Infrastruktur und Immissionen eine mittlere bis gute Bewertung.

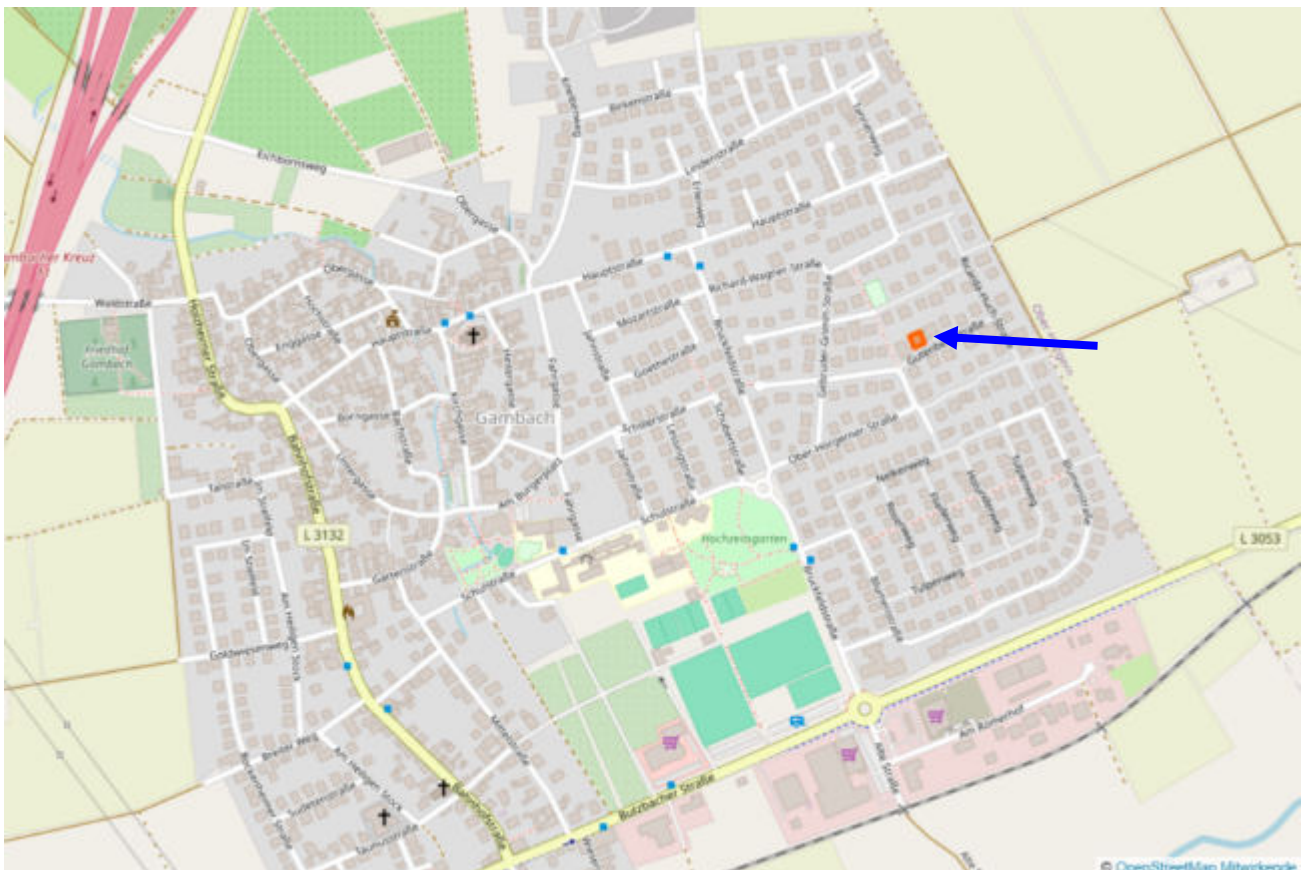


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Leichte Hanglage
Grundstücksform:	Trapezförmige Grundstücksform
Lagebesonderheit:	Nicht erkennbar.
Fläche gesamt:	759,0 m ² (gem. Grundbuch)
Länge (Straßenfront) rd.:	21,5 m
Mittlere Grundstückstiefe rd.:	35,0 m
Bebauung, Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Wohngebäude, Garage in Grenzbebauung; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.2 Erschließung, Straßenart

Erschließung:	Zugang und Zufahrt zu dem Bewertungsgrundstück erfolgen über die Gutenbergstraße. Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) ebenfalls über die Gutenbergstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Gutenbergstraße ist eine innerörtliche voll ausgebaute, asphaltierte Anliegerstraße und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Gehwege sind beidseitig vorhanden. An der Straße bestehen ausgewiesene Parkflächen in begrenztem Umfang.

3.2.3 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:	Gewässerangrenzung und Hochwasserrisiko bestehen nicht. Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
--	---

3.2.4 Umgebungslärm

Straßenlärm LPLUS:	Gemäß Lärmviewer Hessen (Lärmkartierung 2022) bestehen überwiegend grenzwertnahe Lärmpegel, die in Grundstücksteilbereichen überschritten werden:
LDEN (24 h) ² :	50 bis 59 dB(A)
LNight (22-6 Uhr) ³ :	45 bis 49 dB(A) und 50 bis 54 dB(A) im nordöstlichen Grundstücksteilbereich

² Der Lärmindeix LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

³ Der Lärmindeix LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁴:

Sentinel-1 PSI mittlere Geschwindigkeit 2019 bis 2023: -0,2 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁴ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und der Vorträge der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung am 12.12.2025. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisspläne in Teilbereichen nicht mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten übereinstimmen. Insbesondere wurde der vorhandene Balkon im Obergeschoss in den Plänen und Flächenberechnungen nicht berücksichtigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Dreifamilienhaus; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Ca. 1995 (ursprünglich als Einfamilienhaus errichtet)
Hinweis zum Baujahr:	Die Beteiligten wurden mit Einwurf-Einschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Eine konkrete Baujahresangabe liegt von Parteienseite jedoch nicht vor. Es wurde u.a. eine Baubeschreibung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage dem Jahr 1992 sowie ein Energieausweis, der das Baujahr mit 1995/1996 ausweist, vorgelegt. Das Baujahr wird auf Basis dieser Unterlagen mit 1995 angehalten. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.
Umbauten, Erweiterungen:	Gemäß vorliegender Unterlagen (Bauantrag, Fertigstellungsanzeige) wurde das Einfamilienhaus ca. 2022/2023 erweitert und zu einem Dreifamilienhaus umgenutzt. Außerdem wurde die Garage zum Abstellraum und Treppenraum (Zugang zur Wohneinheit 1) umgenutzt.
Nutzung:	Wohnnutzung (drei Wohneinheiten)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Erker, darüber Balkon (südl. Fassade), Satteldach, zwei Schleppgauben (Biberschwanzziegel-Verkleidung bzw. Faserzementplatten-Verkleidung).

3.3.2.2 Konstruktion und Ausführung

(gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Bindiger Boden / Lehm
Fundamente:	Streifenfundament, bewehrt

Umfassungswände:	KG: Mauerwerk EG-DG: Mauerwerk Abstellraum/Treppenraum (Garage): Gasbetonsteine
Tragende Innenwände:	KG-DG: Mauerwerk
Nicht tragende Innenwände:	KG-DG: Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Biberschwanzziegel-Eindeckung
Geschosstreppen:	Zur Wohneinheit 1 (EG-KG): Massive Treppe mit Fliesenbelag, Edelstahlhandlauf Treppenraum: Wand-/Deckenbekleidung: Raufaser; Einbaustrahler Wohneinheit 2 (Abgang Keller): massive Treppe mit Fliesenbelag und Stufenbeleuchtung Zur Wohneinheit 3 (EG-DG): Holztreppe, Holzbrüstung Treppenhaus: Boden Fliesen, Wand-/Deckenbekleidung: Malervlies, Rauputz
Hauseingangsbereich:	Überdachter Eingangsbereich (Dachvorsprung), massive Eingangstreppe, Edelstahlgeländer Ebenerdige Eingänge zu Wohneinheit 1 und Abstellraum (ehem. Garage)

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. als großformatige Fenstertürelemente, Sprosseneinsatz Kunststoffrollläden, im EG elektrisch betrieben
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt Türen mit Lichtausschnitt (Wohneinheit 1, Abstellraum (ehem. Garage))
Wohnungs- und Innentüren:	Überwiegend glatte Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen, z.T. profilierte Türen (DG), z.T. Glastüren (EG)

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Überwiegend zeitgemäße Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Überwiegend zeitgemäße Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung (Bj. der Anlage 1995) 2 Kunststoff-Öltanks à 2.500 l
Heizkörper:	Überwiegend Kompaktheizkörper mit Thermostatventil (KG, DG) Fußbodenheizung (EG)
Sonstiges:	Glasfaseranschluss, Telefon- und Lan-Verkabelungen
Warmwasserbereitung:	Zentral über die Heizungsanlage

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieverbrauchsausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung⁵ ausgestellt vor der Umnutzung am 06.12.2008 liegt vor (Auszüge s. Anhang).

3.3.2.6 Räumlichkeiten, Wohneinheiten**Aufteilung, Gestaltung**

Kellergeschoss:	Wohneinheit 1, bestehend aus zwei Zimmern (Küche /Wohnen, Schlafen), Bad, Abstellraum sowie von der Wohneinheit 2 (EG) zugänglich: Waschraum, Freizeit- raum, Abstellraum und Bad, Heizungsraum, Flur
Erdgeschoss:	Wohneinheit 2, bestehend aus drei Zimmern (Wohnen und Essen (Erkerzimmer), Schlafen, Kind, Küche, WC, Bad, Abstellraum, Flure, Terrasse)
Dachgeschoss:	Wohneinheit 3, bestehend aus drei Zimmern (Wohnen/Essen, Schlafen, Ankleide), Bad, Abstellraum, Flur, Balkon Außerdem befinden sich im DG ein vom Wohnungsvorbereich separat zugänglicher Hobbyraum und ein Abstellraum.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige, nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	In EG und DG normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen. Die Belichtung und Belüftung der Wohnung 1 im Kellergeschoss erfolgt über die vorhandenen Fensteröffnungen in Verbindung mit einem vorgelagerten Lichtgraben und entspricht damit der für diese Bauweise üblichen Ausführung. Aufgrund der konstruktionsbedingt erhöhten Fensterbrüstungen und der Lage im Kellergeschoss ist die natürliche Belichtungs- und Belüftungssituation gegenüber oberirdischen Geschossen jedoch eingeschränkt.
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend; in den Dachgeschossbereichen entsprechend niedriger.

Ausstattung Wohnungen

Bodenbeläge:	Wohneinheit 1: Fliesen Wohneinheit 2: großformatige Fliesen, Vinyl Wohneinheit 3: Teppich, Laminat, Fliesen Kellerräume: überwiegend Fliesen, z.T. Vinyl
Wandbekleidungen:	Wohneinheit 1: Raufaser gestrichen, im Bad Fliesen im Duschbereich raumhoch, sonst bis ca. 1,2 m Wohneinheit 2: Malervlies, Fliesen bis ca. 1,2 m, verputzt und gestrichen

⁵ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

	chen (WC), z.T. Steinfliesenverblendungen (Wohnen/Essen), Rauputz Wohneinheit 3: Tapete, Raufaser gestrichen, Fliesen Kellerräume: Raufaser gestrichen, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Wohneinheit 1: Raufaser gestrichen, z.T. Einbaustrahler Wohneinheit 2: Verputzt und gestrichen, Malervlies, Einbaustrahler Wohneinheit 3: Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung Kellerräume: Raufaser gestrichen, z.T. Einbaustrahler
Sanitärobjekte Wohneinheit 1:	Waschtisch mit Unterschrank, WC mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche
Sanitärobjekte Wohneinheit 2:	WC: Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten Bad: Waschtisch mit Unterschrank, WC mit Einbauspülkasten, Badewanne, bodengleiche Dusche
Sanitärobjekte Wohneinheit 3:	Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten, Badewanne, Dusche
Sanitärobjekte Bad Keller:	Waschtisch, WC, Dusche
Balkon:	Fliesenbelag, Brüstung: Edelstahlprofile mit Glasfüllung
Terrasse:	Betonplattenbelag
Abstellraum (ehem. Garage):	Boden: Fliesen Wände u. Decke: verputzt und gestrichen Sonstige Ausstattung: Waschbecken, Wasseranschluss, Heizkörper

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Gemäß vorliegender Wohn- und Nutzflächenberechnung (s. Anhang) aus dem Jahr 2022 beträgt die Wohnfläche in KG, EG und DG insgesamt 220,15 m² ohne Berücksichtigung der vorhandenen Terrasse im EG und des vorhandenen Balkons im DG. Die Nutzfläche beträgt (KG, EG, DG) 129,14 m².

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Wohneinheiten auf:

Wohneinheit 1: 47,31 m²

Wohneinheit 2: 109,10 m² + 1,62 m² (WC im EG) = 110,72 m²

Wohneinheit 3: 62,12 m² + Balkon

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Erdzisterne (zur Gartenbewässerung) Großzügiger Lichtgraben (Westfassade) Zwei Kellertreppen (Westfassade)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Smart-Home-System (intelligente Haussteuerung)

3.3.2.9 Bewegliche Sachen

Bestandteile und Zubehör:	Elektrische Markise (Wohneinheit 2)
---------------------------	-------------------------------------

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:

In den Wohneinheiten sind jeweils Einbauküchen vorhanden. Die Kücheneinrichtung in den Wohneinheiten 1 und 2 stehen im Eigentum der Antragssteller*in/Antragsgegner*in, die Kücheneinrichtung in Wohneinheit 3 ist gemäß Angabe der Mieterin Mietereigentum.

Rein nachrichtlich: Der Anschaffungswert der Kücheneinrichtungen betrug 15.000 € (Wohneinheit 2, Kaufvertragsdatum 27.07.2022) bzw. 3.250 € (Wohneinheit 1, Kaufvertragsdatum 13.06.2015).

Die Kücheneinrichtungen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung.

3.3.2.11 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Im Zuge der Wohnhauserweiterung und -umnutzung fanden in Teilbereichen Modernisierungsmaßnahmen statt, insbesondere wurden 2022 eine weitere Dachgaube errichtet, Elektroinstallationen und Wasserinstallation erneuert, das Erdgeschoss komplett und Teilbereiche im KG renoviert.

3.3.3 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), Terrasse und Plätze (Betonplatten), befestigte Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen (fünf Stellplätze) (Betonpflaster), Außentreppen, Gartenschuppen, Brunnenanlage, Einfriedungen (Stabmatten-Zäune, Holzpalisaden-Elemente, Holzzaunelemente, Gabionen-Zaun, Beton-Palisaden-Randsteine etc.) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Gartenanlage mit Aufwuchs

3.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.4.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale und sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer ursprünglichen Konstruktion der Baujahresklasse. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Feuchte- und Schallschutzes in Teilbereichen sind daher gegeben. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befindet sich das Wohngebäude insgesamt überwiegend in einem gepflegten guten baulichen Zustand.

3.4.3 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Ein Einfluss auf den Verkehrswert derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.4.3.1 Wertbeeinflussende Bauschäden, Instand- haltungsstau etc.

- z.T. Feuchteschäden in Grenzwandbereichen des Abstellraums (ehem. Garage)
- z.T. offene Bauteilabschlüsse im Deckenbereich des Abstellraums (ehem. Garage) und im Bereich der Hauseingänge
- z.T. Feuchteschäden /Tapetenablösungen in Wohneinheit 3 (Küche)
- z.T. Fenster und Rollläden defekt in Wohneinheit 3
- z.T. offener Elektroinstallationsschlitz im DG (Vorbereich / Treppenraum)
- z.T. unfertige Gipskartonverkleidung im DG (Vorbereich / Treppenraum)
- z.T. fehlende Türen/Türverkleidungen (KG)
- z.T. unfertige Außenanlagen



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Feuchteschäden in Grenzwandbereichen des Abstellraums (ehem. Garage)



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Feuchteschäden in unteren Grenzwandbereichen des Abstellraums (ehem. Garage)



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Feuchteschäden in Grenzwandbereichen des Abstellraums (ehem. Garage)



Abb. 6: Foto des SV; z.T. offene Bauteilanschlüsse im Dachbereich des Abstellraums (ehem. Garage)

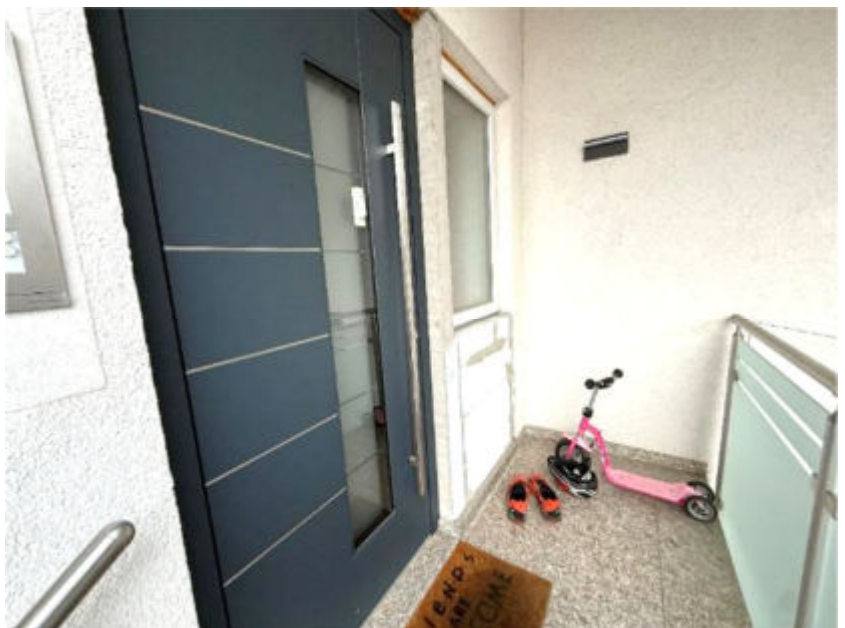


Abb. 7: Foto des SV; z.T. offene Bauteilanschlüsse im Hauseingangsbereich



Abb. 8: Foto des SV; z.T. offene Bauteilanschlüsse im Hauseingangsbereich Wohneinheit 1, Abstellraum (ehem. Garage)



Abb. 9: Foto des SV; z.T. Feuchteschaden, Tapetenablösung (WE 3, Küche)



Abb. 10: Foto des SV; z.T. Fenster defekt (WE 3, Bad)



Abb. 11: Foto des SV; z.T. unfertige Gipskartonverkleidungen (DG, Vorbereich/Treppenhaus)



Abb. 12: Foto des SV; z.T. offener Elektroinstallationsschlitz (DG, Vorbereich/Treppenhaus)



Abb. 13: Foto des SV; z.T. fehlende Türen und Türbekleidungen (KG Freizeit-
raum)



Abb. 14: Foto des SV; z.T. unfertige Außenanlagen

3.4.4 Hausschwamm

Nichtzutreffend.

3.4.5 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Nicht erkennbar.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Dreifamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel an einer hinreichend vergleichbaren Datenbasis, da aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie der individuellen Ausführungen und unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich nicht möglich ist.

Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert in vorliegender Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist (Renditeobjekt).

4.2.1 Bodenwert**4.2.1.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Bodenwertermittlung § 40 Abs. 1 u. 2) ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.2.1.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2024.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. ...

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. ...⁶.

4.2.1.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-) Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 170,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 170,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 170,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127

⁶ Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.12.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 170,00 €/m ²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	3400015	3400015		
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche		E3
Fläche des Richtwertgrundstücks	700 m ²	759 m ²	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 170,00 €/m ²	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der Nutzung dem Richtwertgrundstück. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E4: Der Gutachterausschuss definiert eine Grundstücksfläche von 700 m² für das Bodenrichtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit 759 m² eine geringfügig größere Grundstücksfläche auf. In vorliegender Wertermittlung wird daher keine Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße vorgenommen und der zonale Bodenrichtwert in voller Höhe angesetzt.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		170,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	170,00 €/m ²	
Fläche	×	759,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	129.030,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	=	129.000,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Gutenbergstraße 12 in Münzenberg mit 129.000,00 € ermittelt.

4.2.2 Wertermittlungsdaten zur Ertragswertermittlung

4.2.2.1 Vermietbare Fläche

Für die Wohneinheiten werden die Flächenangaben aus der vorliegenden Wohn- und Nutzflächenberechnung (s. unter 3.3.2.7 und im Anhang) entnommen und dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.

Hierbei ist folgendes zu berücksichtigen:

Die Wohneinheit 3 verfügt gemäß Mietvereinbarung über einen Balkon, der in der vorliegenden Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt ist. Gemäß überschlägiger Ermittlung durch Abgreifen der Maße aus vorliegenden Grundrissplänen und Berücksichtigung der so ermittelten Balkonfläche zu einem Viertel wird die zusätzliche Wohnfläche für die Wohneinheit 3 vom Unterzeichner mit rd. 1,0 m² geschätzt. Bei Summierung zur Wohnfläche gem. Aufstellung ergibt sich somit eine Wohnfläche von 63,12 m².

Die Wohneinheit 2 hat direkten Zugang zu den Kellerräumen im südlichen Gebäudebereich, so dass ohne Weiteres unterstellt wird, dass diese Räumlichkeiten auch ausschließlich durch die Bewohner*innen der Wohneinheit 2 genutzt werden. Die Keller-, Terrassen- und Gartennutzung ist in dem nachfolgend gewählten Mietansatz enthalten.

Für den vom Treppenraum separat zugänglichen Hobbyraum (21,49 m²) wird ein pauschaler Mietansatz angehalten.

Neben den Wohneinheiten sind fünf Kfz-Außenstellplätze auf dem Grundstück vorhanden.

4.2.2.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze bei unterstellten Neuvermietungen sind u.a. Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Bestehende Mietverträge/Mietpreisbindungen

Dem Unterzeichner liegen Mietverträge für die Wohneinheiten 1 und 3 vor. Die Wohneinheit 2 wird zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Angaben zu Mietzahlungen liegen nicht vor. Für diese Wohneinheit wird zur Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Miete ohne Weiteres von einer bezugsfertigen freien Wohnung ausgegangen.

Die Netto-Kalt-Miete für die Wohneinheit 1 beträgt seit 01.06.2023 (Beginn des Mietverhältnisses) 500,00 €/Monat. Im Mietpreis sind ein Kfz-Stellplatz, ein Fahrrad-Stellplatz sowie die Nutzung der Einbauküche und die Nutzung einer Sitzzecke im Hof enthalten.

Die Netto-Kalt-Miete für die Wohneinheit 3 betrug zu Mietbeginn am 01.08.2022 monatlich 700,00 €. Hierin sind zwei Kfz-Stellplätze berücksichtigt. Das Mietverhältnis wurde zum 31.01.2025 gekündigt. Zur derzeit gezahlten Miete liegen keine Angaben und/oder Unterlagen vor.

Mietspiegel etc.

Die Stadt Münzenberg verfügt nicht über einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel. Der regionale Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig- und des Wetteraukreises enthält eine Übersicht, die die durchschnittliche (flächengewichtete) Mietwertspanne in Wohn- und Mischgebieten der Kommunen innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Amts für Bodenmanagement Büdingen veranschaulicht. Grundlage der Berechnung der Werte ist der Mietwertkalkulator (MIKA) 2025. Der Gültigkeitszeitraum des Mietwertkalkulators beträgt 2 Jahre. Für den Bereich der Stadt Münzenberg beträgt die Mietwertspanne gemäß Übersicht im regionalen Immobilienmarktbericht 2025 (s. Seite 104) 7,65 bis 8,10 €/m². Auf die Wohneinheiten im Bewertungsobjekt bezogen ergeben sich durchschnittliche Wohnraummieten von rd. 9,05 €/m² für die Wohnung 1 im KG, rd. 8,15 €/m² für die Wohnung 2 und rd. 8,05 €/m² für die Wohnung 3.

Maklerdaten, Immobilienportale, eigene Recherchen des SV

Mietrecherchen des SV auf Internetportalen wie ImmobilienScout24, Immowelt und Immonet weisen stichtagsnah Angebotsmieten für Wohnungen in einer Spanne von rd. 8,50 bis 12,50 €/m² Wohnfläche aus. Im Durchschnitt ergibt sich eine Netto-Kaltmiete (Marktniveau) von rd. 10,70 €/m² für die Gesamtstadt Münzenberg.

Mietansätze (nachhaltig erzielbare Miete) der Wohneinheiten

Für die Wohneinheit 1 im Kellergeschoss mit einer Wohnfläche von 47,31 m² wird eine Netto-Kaltmiete von 420,00 €/Monat angehalten (entspricht rd. 8,90 €/m²). Diese berücksichtigt insbesondere die Lage im Gebäude mit den damit verbundenen Einschränkungen hinsichtlich der Wohnqualität (eingeschränkte Belichtungssituation), die Ausstattung, den Modernisierungszustand und die Wohnungsgröße. Der Mietansatz liegt über dem MIKA-Niveau, jedoch unterhalb des Marktdurchschnitts. Keine Berücksichtigung findet vorliegend die Nutzung der vorhandenen Einbauküche (diese ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung).

Für die Wohneinheit 2 im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von 110,72 m² wird unter Würdigung der Lage im Stadtgebiet, der 2022-23 durchgeführten Modernisierungen, der gehobenen Ausstattung, der Lage im Gebäude, der Größe und der Nutzflächen im KG sowie der Außenflächen (Terrassen- und Gartennutzung) eine Netto-Kaltmiete von 1.100,00 €/Monat angesetzt (dies entspricht einem Wohnflächenpreis von 9,95 €/m²). Der Mietansatz liegt innerhalb des Angebots-/Marktniveaus, jedoch nicht am oberen Rand.

Für die Wohneinheit 3 im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von 63,12 m² wird unter Würdigung u.a. der Wohnlagequalität, der Lage im Gebäude, der Ausstattung, des Modernisierungszustands (nicht modernisiert) und der Größe eine Netto-Kaltmiete von 580,00 €/Monat als nachhaltig erzielbar erachtet (entspricht rd. 9,20 €/m²).

Der separat nutzbare Hobbyraum wurde aufgrund seiner eingeschränkten Nutzbarkeit mit einem gegenüber Wohnraum der Dachgeschosswohnung deutlich reduzierten Mietansatz in Höhe von 100,00 €/Monat angesetzt (entspricht ca. 50 % des Wohnflächenpreisansatzes der Dachgeschosswohnung).

Für die Außenstellplätze wird ein Mietansatz von 35,00 €/Monat je Stellplatz angehalten, der ein ortsübliches Niveau im ländlich geprägten Raum widerspiegelt.

Aufstellung		Nachhaltig erzielbare Netto-Kalt-Miete/Monat
Wohneinheit 1:	47,31 m ²	420,00 €
Wohneinheit 2:	110,72 m ²	1.100,00 €
Wohneinheit 3:	63,12 m ²	580,00 €
Separater Hobbyraum DG	21,49 m ²	100,00 €
Kfz-Stellplätze	5	175,00 €
Gesamt monatlich:		2.375,00 €

Der nachhaltig erzielbare Rohertrag beträgt somit insgesamt 28.500,00 € /Jahr.

Die Ableitung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten erfolgt unter Berücksichtigung der marktüblichen

Mietniveaus im Bereich der Münzenberg. Grundlage bilden sowohl die im regionalen Immobilienmarktbericht (MIKA 2025) ausgewiesenen durchschnittlichen Mietwertspannen für Wohn- und Mischgebiete als auch eigene Marktanalysen des Sachverständigen unter Auswertung aktueller Angebotsmieten einschlägiger Immobilienportale. Sie wurden innerhalb dieses Spannungsfeldes unter Berücksichtigung objektspezifischer wertrelevanter Merkmale abgeleitet. Hierbei wurden insbesondere die Lage im Gebäude, der bauliche Zustand und Modernisierungsgrad, die Ausstattung, die Wohnungsgrößen sowie vorhandene Zusatznutzen (z. B. Außenflächen und Nebenflächen) berücksichtigt. Die angesetzten Mieten sind daher unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation als nachhaltig erzielbar im Sinne der Wertermittlung anzusehen.

4.2.2.3 Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt kein gesonderter Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

4.2.2.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III ImmoWertV. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100) zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Auf das Jahr 2025 angepasste Bewirtschaftungskosten-Ansätze:

Verwaltungskosten: 359,00 € pro Wohnung: $359,00 \times 3 \text{ WE} = 1.077,00 \text{ € / Jahr}$

Instandhaltungskosten Wohnfläche rd.: $14,00 \text{ €/m}^2 \times \text{rd. } 243,00 \text{ m}^2 = 3.402,00 \text{ € / Jahr}$

Instandhaltungskosten Stellplätze (pauschal): $30,00 \text{ €/m}^2 \times 5 = 150,00 \text{ € / Jahr}$

Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.: 570,00 jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt 5.199,00 €/m² = rd. 5.200,00 €. Dies entspricht einem Anteil von rd. 18,2 Prozent am Rohertrag.

4.2.2.5 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Gemäß Übergangsregelung (§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021) wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses abweichend zur Anlage 1 ImmoWertV mit 70 Jahren angesetzt, da das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses in Anlehnung an Anlage 3 der SW-RL auf 70 Jahre (ausstattungsunabhängig) abstellt.

4.2.2.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenden Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs- objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	1,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,50
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,20
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	1,00
Summe	20,00	6,70

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

Abb. 15: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades⁷

Das Wohngebäude wurde überwiegend modernisiert. Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahres) beträgt 30 Jahre. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 42 Jahre angehalten.

4.2.2.7 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Beim Liegenschaftszinssatz (LZS) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen. Sie sind auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Die regionale Auswertung des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreis und des Wetteraukreises erfolgte auf Grundlage des Ertragswertmodells, das in Hessen einheitlich von der ZGGH in Abstimmung mit dem Ausschuss für Standards festgelegt wurde.⁸

Die Verwendung der abgeleiteten und modifizierten Liegenschaftszinssätze (Marktanpassung) der Gutachterausschüsse bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d.h., das Ertragswertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Für die Objektart Mehrfamilienhäuser (Baujahr nach 1950, Wohnfläche < 950 m²) hat der zuständige Gutachterausschuss auf Grundlage von Kaufpreisen der Jahrgänge 2023 (68 %) und 2024 (32 %) Liegenschaftszinssätze für verschiedene Bodenrichtwertniveaus ermittelt. Für Mehrfamilienhäuser im Bodenrichtwertniveau 100 bis 199 €/m² wurden 7 Verkaufsfälle ausgewertet und der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz (Stand 01.01.2025) mit 2,4 % ermittelt.

Die im Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser basieren überwiegend auf Auswertungen von Kauffällen größerer Objekte mit Wohnflächen im Bereich von etwa 300 m² bis 600 m² sowie durchschnittlich vier bis fünf Wohneinheiten. Diese Referenzobjekte weisen damit hinsichtlich Größe, Struktur und Nutzung eine vergleichsweise homogene und für den Markt typische Ausprägung auf. Das hier zu bewertende Objekt weicht von diesen Vergleichsmaßstäben jedoch in einigen wesentlichen Punkten ab. Es handelt sich ursprünglich um ein Einfamilienhaus, das nachträglich in ein Dreifamilienhaus umgenutzt wurde. Infolgedessen liegt sowohl die Gesamtwohnfläche unterhalb der im Marktbericht zugrunde gelegten Bandbreite als auch eine deutlich heterogenere Struktur der einzelnen Wohneinheiten vor. Diese Heterogenität zeigt sich insbesondere in der unterschiedlichen Art und Größe der Wohnungen sowie in variierenden Ausstattungsstandards und Modernisierungsgraden. Aufgrund dieser strukturellen und

⁷ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

⁸ S. S. 12; Amt für Bodenmanagement Bünden; Immobilienmarktbericht 2025

qualitativen Abweichungen gegenüber den im Immobilienmarktbericht herangezogenen Vergleichsobjekten erscheint eine unmittelbare Übernahme der dort ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze nicht sachgerecht. Vielmehr ist eine objektspezifische Anpassung erforderlich, um den besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts angemessen Rechnung zu tragen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sowie unter Abwägung von Risiko- und Ertragsgesichtspunkten wird ein angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,7 % als sachgerecht und marktgerecht erachtet. Der angesetzte Liegenschaftszinssatz von 2,7 % stellt einen gegenüber den im Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Werten modifizierten, objektspezifisch angepassten Ansatz dar. Die Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung der abweichenden Objektcharakteristika sowie der für den Mietwohnungsmarkt untypischen Entstehungsgeschichte als umgenutztes Einfamilienhaus. Die ausgeprägte Heterogenität der Wohneinheiten führt erfahrungsgemäß zu einer eingeschränkten Drittverwendungsmöglichkeit am Markt, einer erhöhten Bewirtschaftungskomplexität sowie zu einer im Vergleich zu typischen Mehrfamilienhäusern erhöhten Unsicherheit hinsichtlich nachhaltiger Mieterträge. Vor diesem Hintergrund wird gegenüber den marktüblichen Liegenschaftszinssätzen für standardisierte Mehrfamilienhäuser ein moderater Risikoaufschlag als sachgerecht erachtet.

4.2.2.8 Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem gewählten Liegenschaftszinssatz von 2,7 % und einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren 24,94.

4.2.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kosten für Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.3.1 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Zusammenstellung		€
Maßnahmen		
Sanierung von Feuchteschäden (Grenzwandbereich Abstellraum) und Fertigstellung offener Bauteilanschlüsse in Abstellraum und Hauseingängen		
z.T. Reparatur von Fenster u. Rollläden (DG)		20.000,00
z.T. Reparatur von Feuchteschäden, Tapetenerneuerung (DG)		500,00
z.T. Fertigstellung von Gipskarton-Verkleidungen (DG)		1.000,00
z.T. Schließen von Installationsschlitzten (DG)		500,00
z.T. Montage von Türen u. Türverkleidungen (KG)		500,00
z.T. Fertigstellung von Außenanlagen		1.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)		24.000,00
Baunebenkosten (20%)		4.800,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)		28.800,00
Sonstiges/Faktor		1,00
Summe		28.800,00
Summe rd.		29.000,00

Hinweis: Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen), geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass die vorstehenden Kostenansätze für Fehlerbeseitigungsmaßnahmen zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

4.2.2.10 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Markise (EG)		
Summe rd.		2.000,00 €

Der geschätzte Zeitwert der beweglichen Gegenstände ist nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten.

4.2.3 Ertragswertberechnung

	Mieteinheiten*	Wohnfläche/ Anzahl		Miete	Miete
		(m ²)	(€/m ²)	netto-kalt	netto-kalt
				monatlich	jährlich
	Wohneinheit 1	47,31	8,88	420,00	5040,00
	Wohneinheit 2	110,72	9,93	1100,00	13200,00
	Wohneinheit 3	63,12	9,19	580,00	6960,00
	Hobbyraum DG	21,49	4,65	100,00	1200,00
	Kfz-Stellplätze	5	35,00	175,00	2100,00
Summe		242,64		2.375,00 €	28.500,00 €

* Zugeordnete Nutzflächen, Terrassen- u. Gartennutzung sind in den Mietansätzen enthalten

Rohertrag	28.500,00 €
Bewirtschaftungskosten rd. (nicht umlagefähig)	5.200,00 €
jährlicher Reinertrag	23.300,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	2,70%	x	129.000,00 €	3.483,00 €
-------------------------------------	--------------	----------	---------------------	-------------------

Ertrag der baulichen Anlagen	19.817,00 €
-------------------------------------	--------------------

Vervielfältiger	24,94
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von **2,70%**
bei einer Restnutzungsdauer (n) von **42** Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	494.235,98 €
--	---------------------

Bodenwert (anteilig)	+	129.000,00 €
-----------------------------	----------	---------------------

vorläufiger Ertragswert*	623.235,98 €
---------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.	-	29.000,00 €
--------------------------------------	----------	--------------------

Ertragswert	594.235,98 €
--------------------	---------------------

Ertragswert rd.	594.000,00 €
------------------------	---------------------

*Wohnflächenpreis rd. 2.569,00

*Rohertragsfaktor: 21,87

4.3 Verfahrensergebnis

4.3.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.3.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücks, Gutenbergstraße 12 in 35516 Münzenberg (Wetterau) wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.12.2025 mit rd. 594.000,00 € ermittelt.

4.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücks
eingetragen im Grundbuch von Gambach Blatt 3777
Flur 3, Flurstück 37/11, Gebäude- und Freifläche, 759 m²

Gutenbergstraße 12, 35516 Münzenberg (Wetterau)

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 12.12.2025** mit

594.000,00 €

in Worten: **fünfhundertvierundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

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

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.

20.03.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohn- und Nutzflächenberechnung
- 5.6 Energieausweis
- 5.7 Auszüge aus dem Bebauungsplan
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

5.2 Luftbild / Hybrid



Abb. 16: Luftbild/Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos; Roteintragung durch d. SV

5.3 Grundrisse

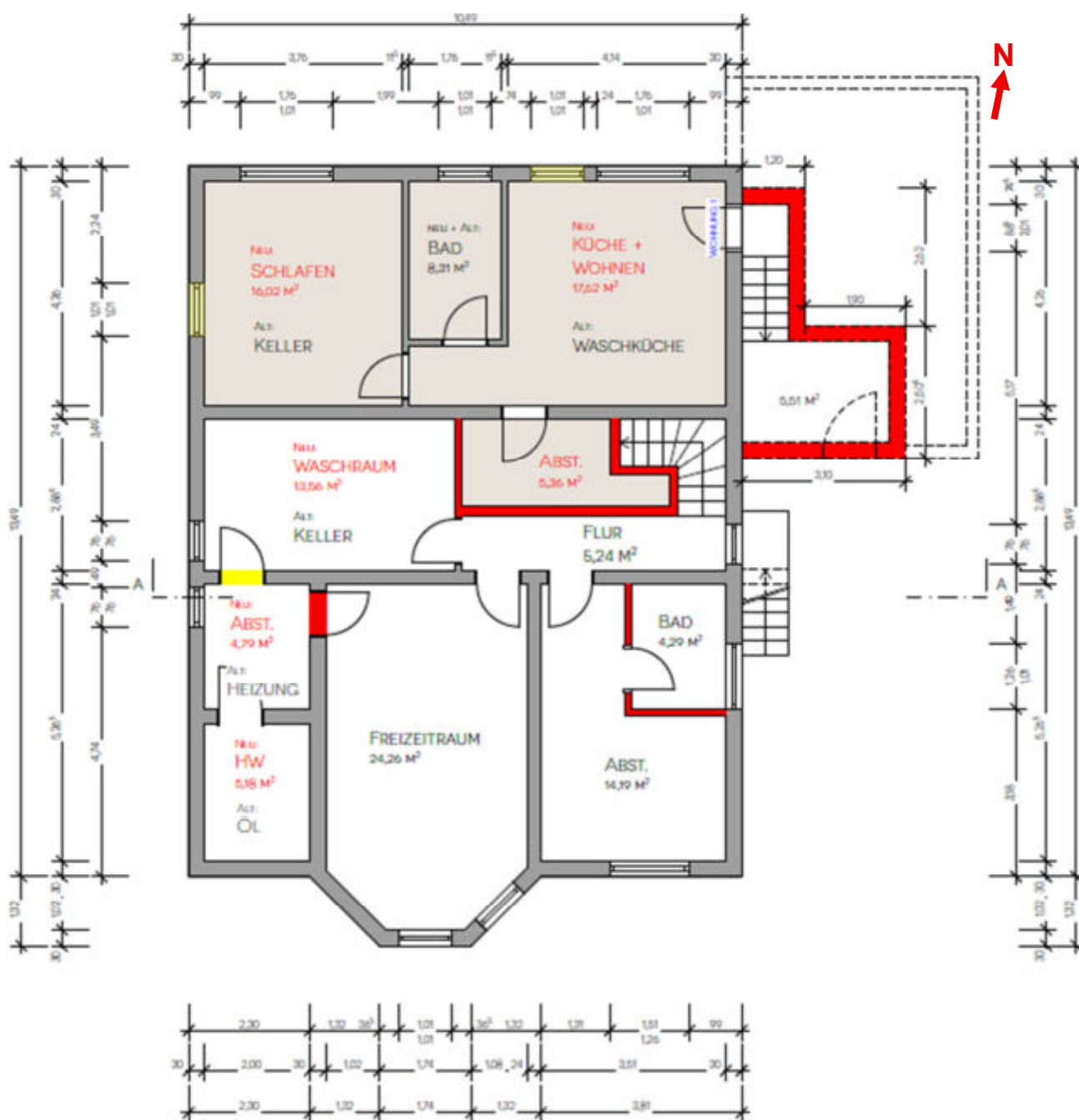


Abb. 17: Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauantrag Wohnhauserweiterung 2022; Nordpfeil d.d. SV

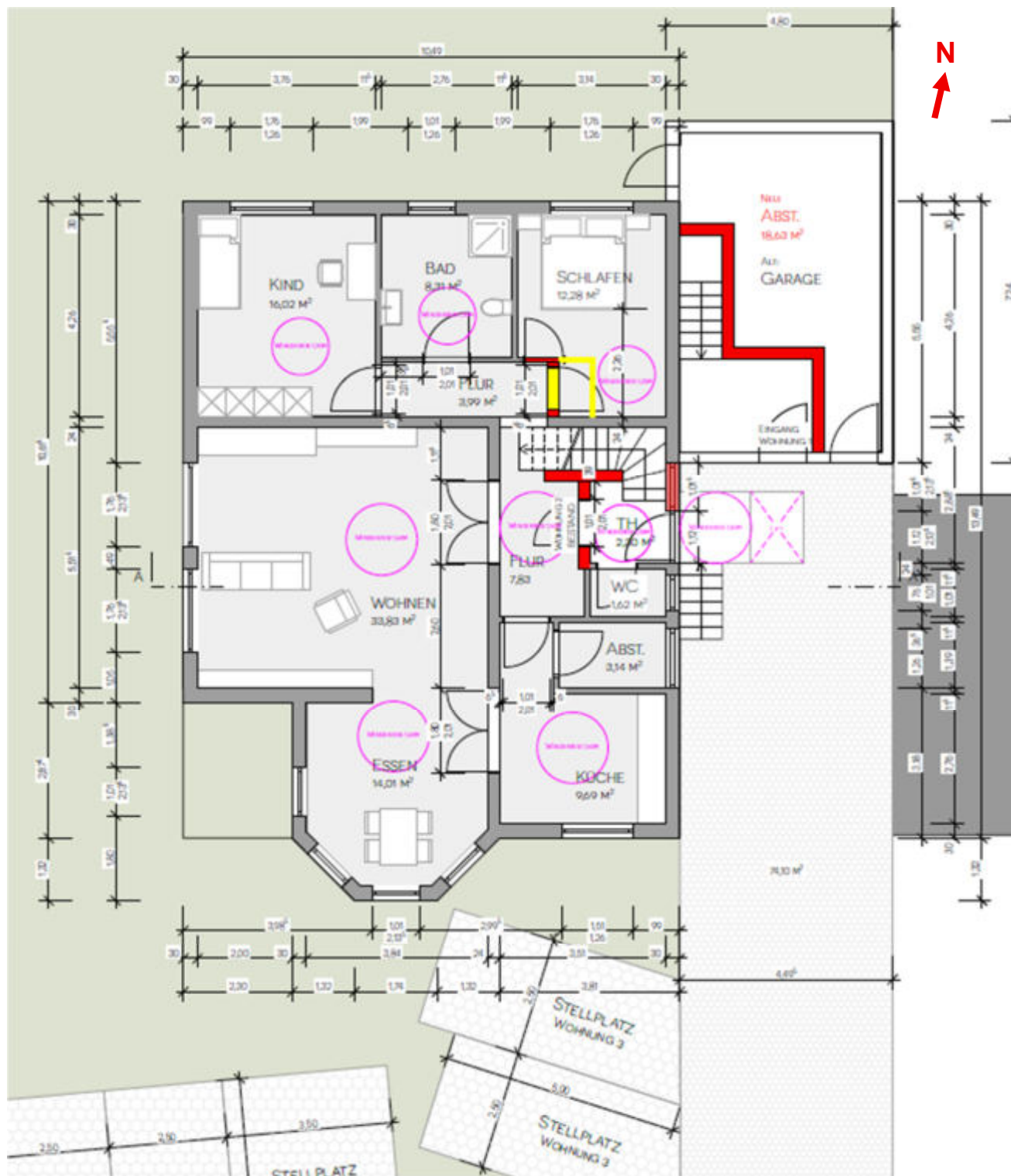


Abb. 18: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauantrag Wohnhauserweiterung 2022; Nordpfeil d.d. SV

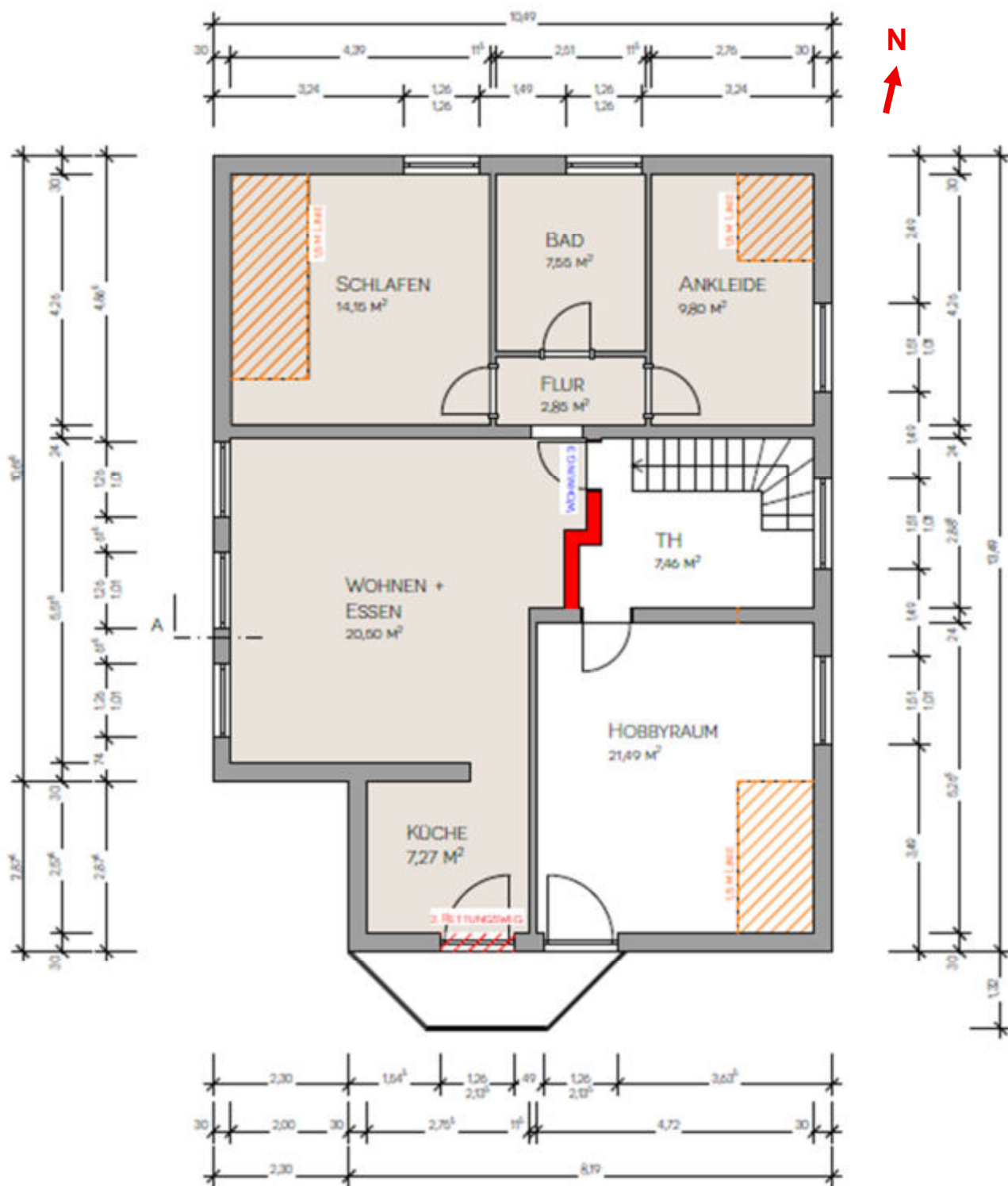


Abb. 19: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauantrag Wohnhauserweiterung 2022; Nordpfeil d.d. SV

5.4 Gebäudeschnitt

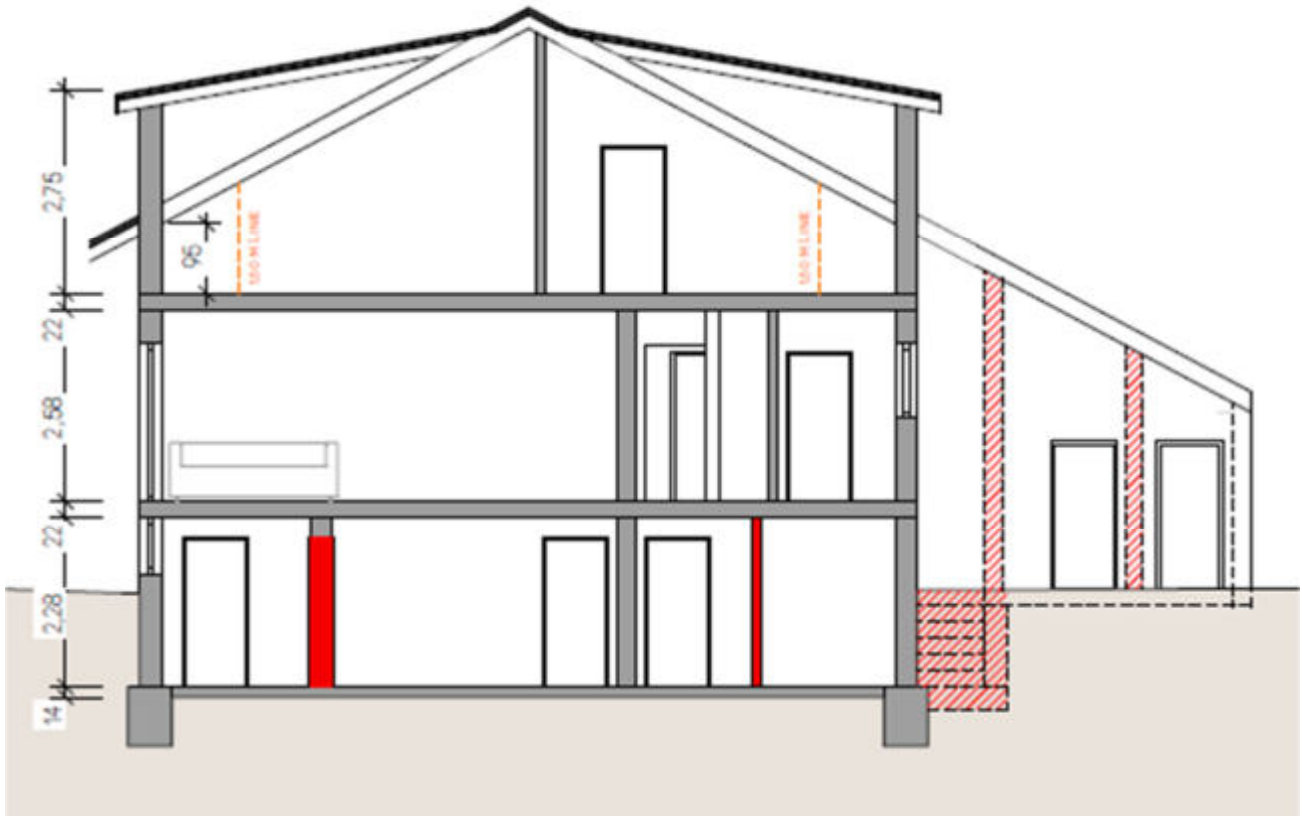


Abb. 20: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Bauantrag Wohnhauserweiterung 2022

5.5 Wohn- und Nutzflächenberechnung

BAUVORHABEN IN DEN GUTENBERGSTRASSE 12 IN 35516 MÜNZENBERG OT GAMBACH

14. Juni 2022

WOHNFLÄCHEN**Berechnung Wohnflächen**

allgemein	WC im EG	1,62
-----------	----------	------

Wohneinheit 1

Kellergeschoss	Küche + Wohnen	17,62
	Bad	8,31
	Schlafen	16,02
	Abst.	5,36
		47,31

Wohneinheit 2

Erdgeschoss	Flur	7,83
	Küche	9,69
	Abst.	3,14
	Essen	14,01
	Wohnen	33,83
	Flur	3,99
	Schlafen	12,28
	Bad	8,31
	Kind	16,02
		109,10

Wohneinheit 3

Obergeschoss	Wohnen + Essen	20,50
	Küche	7,27
	Flur	2,85
	Ankleide	9,80
	Bad	7,55
	Schlafen	14,15
		62,12

= 224,15 qm

Gesamtwohnfläche**376,4 qm**

Wohnfläche ALT

350,58 qm

BAUVORHABEN IN DEN GUTENBERGSTRASSE 12 IN 35516 MÜNZENBERG OT GAMBACH

Nutzflächen

Kellergeschoss	Waschraum	13,56
	Flur	5,24
	Abst.	14,19
	Bad	4,29
	Freizeitraum	24,26
	Abst.	4,79
	HW	5,18
	Eingang	5,51
		79,26
Erdgeschoss	Eingang	2,30
	Abst.	18,63
		20,93
Obergeschoss	TH	7,46
	Hobbyraum	21,49
		28,95
Nutzfläche gesamt		129,14 qm
Nutzflächen ALT		154,96 qm

Abb. 22: Nutzflächenberechnung KG, EG, DG; Quelle: Bauantrag Wohnhauserweiterung 2022

5.6 Energieausweis (Auszüge)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 06.11.2018

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Gutenbergstraße 12, 35516 Münzenberg
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1995/96
Baujahr Anlagentechnik	1995
Anzahl Wohnungen	2
Gebäudenutzfläche (A _{in})	394,2 m²
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfes** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH

06.11.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers



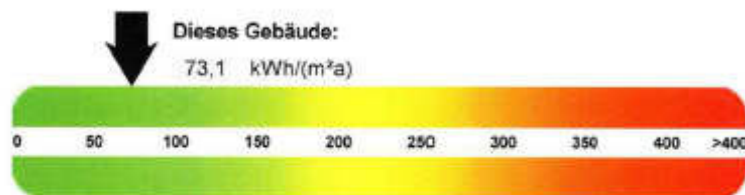
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert

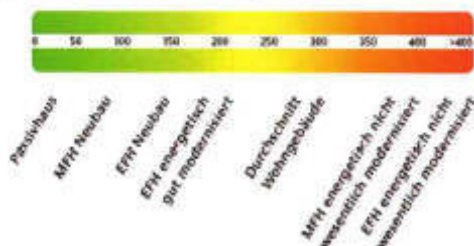
Energieverbrauch für Warmwasser: ☐ enthalten ☒ nicht enthalten

- ☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Heizöl	01.07.2004	30.06.2005	30744	—	1,03	80,3	—	80,3
Heizöl	01.07.2005	30.06.2006	34957	—	1,01	89,6	—	89,6
Heizöl	01.07.2006	30.06.2008	39917	—	1,21	61,2	—	61,2
Durchschnitt								73,1

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße zu + 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{G}) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser



Abb. 23: Energieausweis; Quelle: Antragsgegnerin/Antragstellerin

5.7 Bebauungsplan (Auszüge)

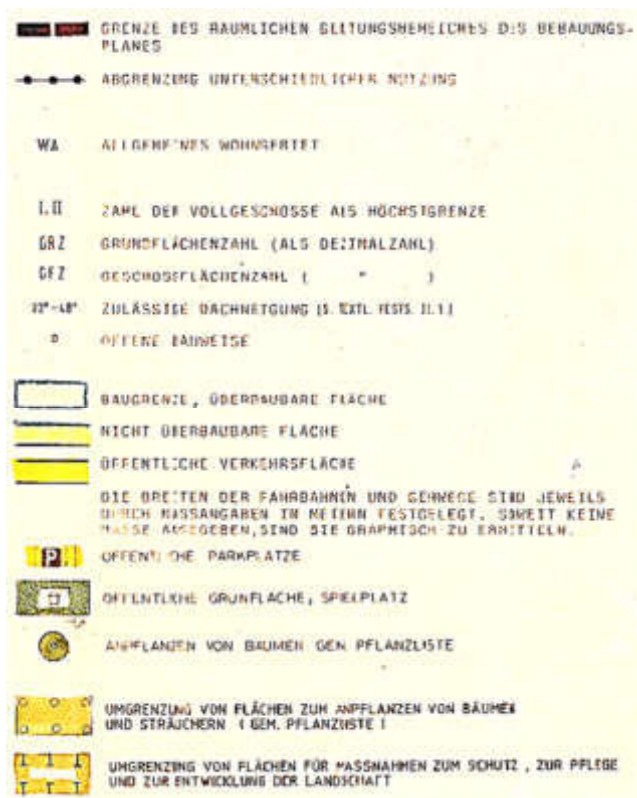
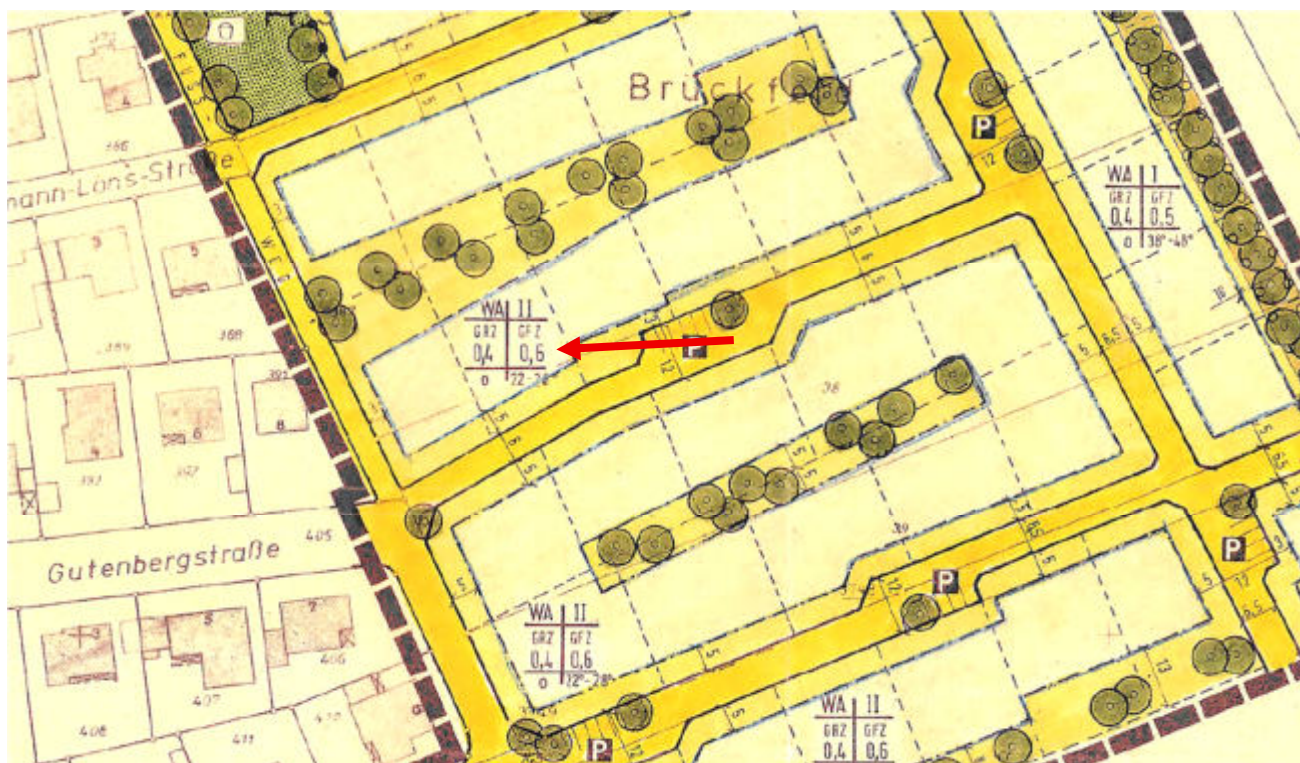


Abb. 24: Auszüge aus dem Bebauungsplan „Brückfeld III“; Quelle: Magistrat der Stadt Münzenberg; Roteintragung d.d.SV

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Amt für Bodenmanagement Büdingen - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises.

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Süden; Straßenansicht (Gutenbergstraße)



Foto 2 des SV: Ansicht von Südwesten; Gebäudevorderseite (Eingang),
Straßenansicht; Anonymisierung d.d. SV



Foto 3 des SV: Ansicht von Nordwesten, Terrasse EG



Foto 4 des SV: Ansicht von Norden; Gebäuderückseite



Foto 5 des SV: Wohnung Erdgeschoss; Eingangsbereich



Foto 6 des SV: Wohnung Erdgeschoss; Essen (Erkerzimmer)



Foto 7 des SV: Wohnung Erdgeschoss; Wohnen



Foto 8 des SV: Wohnung Erdgeschoss; Kind



Foto 9 des SV: Wohnung Erdgeschoss; WC



Foto 10 des SV: Wohnung Erdgeschoss; Bad



Foto 11 des SV: Wohnung Erdgeschoss; Kellerabgang



Foto 12 des SV: Kellergeschoss, Hobbyraum



Foto 13 des SV: Kellergeschoss, Bad



Foto 14 des SV: Kellergeschoss, Technik



Foto 15 des SV: Dachgeschoss, Vorbereich Wohnung 3



Foto 16 des SV: Abstellraum (ehem. Garage), Zugang Garten (links)
