

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren bei dem
AG Gelnhausen – AZ 82 K 32/24**

Aktenzeichen:

R.11302.25 vom 27.05.2025

Bewertungsobjekt:

**Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung
mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellplätzen)**

Anwesen

**Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
21.05.2025 = 230.000 €**

**(nach dem äußeren Anschein mit Fotos der
Gläubigerin des Innenbereichs)**

Ausfertigung:

**1 von 5
mit 26 Text- und 7 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

**Dipl.-Ing.
C. Kühnrich**

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo

INGBW IngKH
Ingenieurkammer Baden-Württemberg
Ingenieurkammer Hessen
Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz
Ingenieurkammer Saarland
Ingenieurkammer Schleswig-Holstein
Ingenieurkammer Thüringen
Ingenieurkammer Niedersachsen
Ingenieurkammer Bremen
Ingenieurkammer Hamburg
Ingenieurkammer Berlin
Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern
Ingenieurkammer Brandenburg
Ingenieurkammer Sachsen
Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt
Ingenieurkammer Bayern
Ingenieurkammer Österreich
Ingenieurkammer Schweiz
Ingenieurkammer Liechtenstein

76470 Ötigheim
Industriestr. 33
Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt
O. Selzer**

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater

VDA **TUV**

36326 Antriftal
Dörnbergstr. 13
Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt
K. Roth REV (TEGoVA)**

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB

bvs **DIAZert** **rev**

36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23
Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str. 24
Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5
Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld
Am Kleeberg 15
FON 0 66 31 . 70 97 85
I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24
kr@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
 Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
 Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 2

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	11
3.2.1 Beschreibung Grundstück	11
3.2.2 Beschreibung Gebäude	13
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	15
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	15
4. Wertermittlung	16
4.1 Bodenwert, anteilig	16
4.2 Ertragswert	17
4.2.1 Ertragsverhältnisse	17
4.2.2 Ertragswertermittlung	18
4.3 Sachwert	20
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
4.5 Verkehrswert	21
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	23
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	25
6. Literaturangaben	26
7. ANLAGEN	
1 Berechnung der Wohnflächen	
2 Fotos	
3 Planunterlagen	
4 Auszug aus der Liegenschaftskarte	
5 Stadtplan	
6 Übersichtskarte	

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 3

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen

Auftrag vom: 02.04.2025 gemäß Beschluss vom 02.04.2025

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-
zeichners.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwir-
kungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit
aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Ener-
giekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestie-
genen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich an-
steigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren
und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überar-
beitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische
Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum
Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobili-
enmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spezi-
ellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärk-
te deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.
Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewer-
tungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen
über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-
markt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.***

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angestanden. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /Qualitätsstichtag:

21.05.2025

Ortsbesichtigung:

21.05.2025, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Vertreterin der Gläubigerin

Anmerkung: Ein Zutritt zum Innenbereich des Gebäudes und der Wohnung ist nicht möglich gewesen.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 02.05.2025, übermittelt durch das Grundbuchamt des Amtsgerichts Gelnhausen
- Teilungserklärung UR-Nr. 266/1989 *
- Teilungserklärung UR-Nr. 87/2020 samt Freiflächenplan mit Zuordnung der PKW-Stellplätze *
- Teilungserklärung UR-Nr. 125/2007 *
- Teilungserklärung UR-Nr. 216/2007 *
- Eintragungsmitteilung des Amtsgerichts Gelnhausen vom 27.06.2007 *
- Fotos des Bewertungsobjektes im Innenbereich *
- Auskünfte durch die Verwaltung der Stadt Gelnhausen
- Einsicht in die Bauarchivakte der Stadt Gelnhausen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 08.05.2025

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück,
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 5

- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte
(Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung
der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht
ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu
Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem
BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen
Gutachterausschuss

Die mit * gekennzeichneten Unterlagen wurden von Gläubiger-
seite zur Verfügung gestellt. Die Parteien wurden gebeten, alle
für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und
dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies
nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennach-
trages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder
mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten
vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschlie-
ßend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermö-
genswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestäti-
gungen der Angaben einzuholen.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
 Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
 Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 6

2.

ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes als Eigentumswohnung ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen.

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne		
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =		257.429 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-25.000 €
---	---	-----------

Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =		230.000 €
---	--	------------------

(nach dem äußeren Anschein mit Fotos der Gläubigerin des Innenbereichs)

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke,
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
 Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
 Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 7

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: gemischt genutztes Wohn- und Geschäftsanwesen

Bewertungsgegenstand: gemäß Grundbuchauszug:

Amtsgericht Gelnhausen		Grundbuch von Gelnhausen		Blatt 5911	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 1			
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Flurstück	Liegen- schafts- buch	Wirtschaftsort und Lage	ha	a	m²
1	2	3					4		
1		142.910/1.000.000 (einhundertzweiundvierzigtausendneuhundertzehn Millionstel) Miteigentumsanteil an Grundstück Gelnhausen 12 432 Freifläche, Zum Taubengarten 54					10	45	
		verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit 3; für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 5909 bis Blatt 5916); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.7.1989; Übertragen aus Blatt 3240; eingetragen am 31.07.1989.							
2 zu 1		Die Teilungserklärung wurde dahingehend ergänzt, dass aus einem zum Sondereigentum Nr. 8 (Blatt 5916) gehörenden Raum im Kellergeschoss ein in sich abgeschlossener Kellerraum herausgemessen wurde und dieser in das Gemeinschaftseigentum überführt wurde. Ferner wurden in Blatt 5911 mehrere Sondernutzungsrechte zugeordnet. Gemäß Bewilligung vom 04.04.2007 (UR-Nr. 125/2007) und vom 12.06.2007 (UR-Nr. 216/2007) eingetragen am 25.06.2007.							
3/ zu 1		Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem neu gebildeten Kellerraum (siehe 2/zur 1) sowie der Treppe zu diesem Kellerraum und den beiden Kfz-Abstellplätzen (im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet); gemäß Bewilligung vom 04.04.2007 (UR-Nr. 125/2007) und vom 12.06.2007 (UR-Nr. 216/2007) eingetragen am 25.06.2007.							
3 2 1									3 2 1

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DiA Zert (LF)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 8

Lagebezeichnung:

Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen

Gemarkung Flur Flurstück Größe

Gelnhausen 12 432 1.045 m²

davon anzusetzen:

142.910/1.000.000 MEA: rd. 149,34 m²

Grundbuch:

Amtsgericht:

Gelnhausen

Grundbuch von:

Gelnhausen

Blatt:

5911

Eigentümer:

siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, welche im Zuge dieser Gutachtenerstattung unter Hinweis auf den Zweck des Gutachtens unberücksichtigt bleiben kann.

Eintragungen in Abt. III:

Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung:

Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft vorhanden wie folgt:

Main-Kinzig-Kreis
Der Kreisausschuß
Untere Bauaufsichtsbehörde

Gemarkung: Gelnhausen.....
Flur: 12.....
Flurstück: 431, 432.....

Gemeinde: Gelnhausen.....
Ortsteil: Gelnhausen.....
Straße: Zum Taubengarten 54

1	2	3
Ifd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1.	Die in der beige­fügten Ab­lichtung der Flurkarte darge­stellte Fläche wird zu­gunsten des Grund­stücks Gemarkung Gelnhausen, Flur 12, Flurstück 431, als Zu- und Durch­fahrt zur Ver­fügung gestellt; sie ist, auch für den Einsatz von Feuer­lösch- und Rettungs­geräten, ständig freizuhalten.	eingetragen aufgrund der Ein­tragsver­fügung vom 21.05.92 Gelnhausen, d. 27.07.92

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
 Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
 Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 9

Anmerkung: Bezogen auf das Bewertungsobjekt stellt die bestehende Baulast keine unmittelbare signifikant wertrelevante Beeinträchtigung dar und kann im Zuge der Rundung des Verkehrswertes eine hinreichende Berücksichtigung finden.

Denkmalschutz:

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> sind keine Hinweise auf Denkmalschutz verzeichnet.

Bauplanungs- und Bauord- nungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Baugebiet:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Gelnhausen ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden mit der Bezeichnung „Im Taubengarten, 2. Änderung“. Demgemäß ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 ausgewiesen.

Tatsächliche Nutzung:

Das Gebäude ist in einer zweigeschossigen, unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet.

Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 10

Beitrags- und abgaben-

rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Verwaltung der Stadt Gelnhausen sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Mietverhältnisse:

Zu einem Mietverhältnis ist nichts bekannt geworden.

Abgeschlossenheit:

Eine Abgeschlossenheit der einzelnen Nutzungseinheiten ist soweit bekannt geworden hergestellt.

Sonstiges:

Angaben zu einer Hausverwaltung wurden nicht mitgeteilt und sind nicht bekannt geworden, daher liegen keine weiteren Informationen zum Gebäude, zu etwaigen geplanten baulichen Maßnahmen, Instandhaltungsrücklagen-Anteil, etc. vor.

Gemäß der Web-Seite geoportal.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Naturparks, woraus sich jedoch keine Wertrelevanz ableitet.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Stadt - Stadtteil:	Gelnhausen – Kernstadt (ca. 24.000 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: - zunehmende Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 1 Jahr - Beschäftigungsquote bei etwa 61 % mit rückläufiger, leicht positiver Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	- innerörtlich etwa sehr gut - überregional etwa sehr gut - Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 1 km - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie - nächstgelegener Bahnhof in ca. 2 km - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 57 km
Einkaufsmöglichkeiten:	- für Grundversorgung vor Ort - größere Geschäfte im Stadtgebiet bzw. im ca. 25 km entfernten Oberzentrum Hanau
Bildungseinrichtungen:	- Kindergarten im Stadtgebiet - Grundschule und weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Ortslage:	östliche Ortslage
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Wohnanwesen sowie gemischt genutzte Anwesen, teilweise Gewerbeanwesen sowie ein Minigolfplatz in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa sehr gut betreffend die zu bewertende Wohnung
Andienung:	von Süd-Osten, Nord-Osten und Nord-Westen möglich
Art der Straße:	üblich ausgebaute Haupt- sowie Anliegerstraßen angrenzend
Versorgungsleitungen:	soweit bekannt geworden Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	etwa rechteckiger, leicht unregelmäßiger Zuschnitt
Grundstücksoberfläche:	- fällt nach Süd-Osten ab - oberhalb des Straßenniveaus gelegen
Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinträge sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind.

Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Altlasten:

In den auf der Web-Seite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie veröffentlichten Übersichtskarten (Stand Februar 2018) ist diesbezüglich nichts verzeichnet. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Abstandsflächen:

Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten bzw. Grenzbebauung nach Süd-Westen.

Grenzverhältnisse:

Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2

Beschreibung Gebäude

Wohn- / Geschäftsgebäude

Bauweise / Konstruktion:

soweit bekannt geworden und erkennbar konventionelle Massivbauweise

Zweckbestimmung

Bewertungsobjekt:

Eigentumswohnung

Baujahr:

im Ursprung soweit bekannt geworden etwa Mitte / Ende der 1980er Jahre, weitere bauliche Historie nicht bekannt; angenommen zum Zweck der Gutachtenerstattung etwa 1990

Alter:

angenommen etwa 35 Jahre

Gesamtnutzungsdauer:

Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.

wirtsch. Restnutzungsdauer:

etwa 35 Jahre

Gründung:

nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton

Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich bauzeitüblich und entsprechend den Erfordernissen ausgeführt
Wände:	vermutlich Mauerwerk, Stahlbeton, gegebenenfalls Leichtbautrennwände im Innenbereich
Ansichten:	Sockel / KG keramische Platten, sonst Putz mit Anstrich
Decken:	vermutlich Massiv- und Holzbalken-Decken
Dächer:	gegliederte Satteldächer in Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung
Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
Heizung:	gemäß Angabe der Gläubigerseite zentrale mit Erdgas befeuerte Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung; Beheizung soweit bekannt geworden über Heizkörper
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	soweit bekannt geworden und gemäß vorliegender Fotodokumentation der Gläubigerseite Spülenanschluss in der Küche, Duschbad mit Einbaudusche, WC und Waschtisch sowie Bad mit Eckenbauwanne, WC und Waschtisch
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich üblich bemessen
Fußböden:	soweit bekannt geworden Laminat, Fliesen
Wandbehandlung:	soweit bekannt geworden Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen
Treppen:	nicht bekannt, vermutlich Massivtreppe
Türen:	Zugangstür Leichtmetall mit Verglasung; Wohnungstüren soweit bekannt geworden beschichtete Türblätter in passenden Rahmen
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Hauszugangstreppe mit Überdachung; Balkone

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
 Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
 Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025 Seite 15

- Bauweise und Konzeption:**
- zweckmäßige Grundrissgestaltung
 - eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben
 - normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
- Baulicher Zustand:**
- Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:
- Fassade sowie Zugangstreppe mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten (eingestuft als Gemeinschaftseigentum)

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

- Versorgungseinrichtungen:** soweit bekannt geworden Gas, Wasser, Strom, Telefon
- Entwässerungseinrichtungen:** soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem
- Flächenbefestigungen:** Verbundsteinpflaster

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG samt Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen in einem Wohn- / Geschäftsanwesen in Gelnhausen.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes mit soweit bekannt gewordenem und angenommenem Zustand zum Stichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens Mieter und Käufer finden lassen dürften.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
 Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
 Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 16

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert, anteilig

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 9010025 als Wohnbaufläche 275 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind teilweise abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, welche jedoch objektbezogen unter Hinweis auf den geringen anzusetzenden Grundstücksanteil keiner Berücksichtigung bedürfen. Eine Veränderung des Bodenrichtwertes um ± 10 % führt bei dem geringen, anzusetzenden Grundstücksanteil zu einer Varianz des Ertragswertes von unter ± 1 % führt. Der spezielle Lagewert ist somit als Bodenrichtwert einzustufen bei 275 €/m².

anteilig:	149,34 m ² x	275 €/m ² =	41.069 €
Bodenwert, anteilig		=	41.069 €

4.2Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohnflächen ist in Anlage 1 beigelegt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel abgeleitet werden. Daher wird auf den Mietwertkalkulator, herausgegeben durch den zuständigen Gutachterausschuss, zurück gegriffen. Demgemäß ergibt sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung bei der angenommenen Ausstattung und Qualität für die Eigentumswohnung eine Nettokaltmiete von etwa 8,00 €/m². Für die PKW-Stellplätze kann eine monatliche Miete von jeweils 25 € angesetzt werden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

135 m² Wohnfläche Eigentumswhg. 3	x	8,00 €/m² =	1.080 €
2 St. PKW-Stellplatz Freifläche	x	25,00 €/St. =	50 €
monatlicher Rohertrag		=	1.130 €
jährlicher Rohertrag		=	13.560 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		4,00 %	
Instandhaltungskosten:		15,50 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		23,50 %	-3.187 €
jährlicher Reinertrag		=	10.373 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat.

Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich.

Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird.

Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden.

Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	10.373 €
-------------------------------	---	----------

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):

2,50 % Liegenschaftszinssatz x 41.069 €	=	-1.027 €
---	---	----------

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.346 €
---	---	---------

Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei Restnutzungsdauer von 35 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 2,50 %	=	x	23,15
--	---	---	-------

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann nicht auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Hilfsweise wird auf die Angaben des Gutachterausschusses für den hinreichend vergleichbaren Immobilienmarkt Südhessen zurück gegriffen. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung zu finden.

Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz aus dem Auswertungszeitraum der Jahre 2022 bis 2023 für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau 1,7 % mit einer Standardabweichung von 0,9 % bei einem Bodenrichtwert von 330 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 8,85 €/m², einer Wohnfläche von 50 m², Bewirtschaftungskosten von 21 % und einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren. Unter Berücksichtigung der objektspezifisch abweichenden Kenndaten sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag ist der Liegenschaftszinssatz einzustufen mit 2,5 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:		
23,15 x 9.346 €	=	216.360 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert, anteilig (4.1)	=	41.069 €

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =

257.429 €

4.3 Sachwert

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert und soweit bekannt geworden, sowie für Unwägbarkeiten als Sicherheitsabschlag auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung, in Höhe von etwa 10 % des ermittelten Ertragswertes, somit zu gerundet	=	-25.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-25.000 €

4.5

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), 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. Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes als Eigentumswohnung ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen.

Eine Sachwertermittlung kann nicht durchgeführt werden, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 257.429 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -25.000 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – unter
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 232.429 €

Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 230.000 €

(nach dem äußeren Anschein mit Fotos der Gläubigerin des Innenbereichs)

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 1.910 €/m² Wohnfläche und dem rd. 19-fachen des jährlichen Rohertrages.

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6

Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2023 bis Stichtag
- Baujahr: 1980 bis 2000
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 10 km
- Wohnfläche: ab 90 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 8 Kauffälle ermittelt werden, wobei 1 Kauffall als Ausreißer vorab auszusondern gewesen ist. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 150 €/m² bis 290 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 195 €/m²)
- Wohnfläche 90 m² bis 110 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 100 m²)
- Baujahre 1981 bis 1995 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1992)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der verbleibenden 8 Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 2.034 €/m², der Median liegt bei etwa 1.970 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 1.817 €/m², der Median zu etwa 1.767 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 13 %, was auf eine brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	1.817 €/m ²	1.767 €/m ²	13 % - brauchbar (7 KF)
25 %	1.817 €/m ²	1.767 €/m ²	13 % - brauchbar (7 KF)
20 %	1.883 €/m ²	1.875 €/m ²	9 % - sehr gut (6 KF)
15 %	1.883 €/m ²	1.875 €/m ²	9 % - sehr gut (6 KF)
10 %	1.791 €/m ²	1.740 €/m ²	7 % - sehr gut (4 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 1.840 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 1.805 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche zuzüglich einem Wertansatz für die PKW-Stellplätze ein Wert ergeben zu etwa 260.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück,
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
 Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
 Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 25

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter? Nicht bekannt geworden.

Verwalter(in) nach WEG? Nicht bekannt geworden.

Wird ein Gewerbebetrieb
 geführt (Art und Inhaber)? Nicht bekannt geworden.

Sind Maschinen oder Be-
 triebseinrichtungen vorhan-
 den, die nicht mitgeschätzt
 sind (Art und Umfang)? Nicht bekannt geworden.

Besteht der Verdacht auf
 Hausschwamm? Nicht bekannt geworden.

Bestehen baubehördliche
 Beschränkungen oder
 Beanstandungen? Nicht bekannt geworden.

Liegt ein Energieausweis vor? Nicht bekannt geworden.

Bestehen Altlasten? Nein, soweit bekannt geworden.



Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
 Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
 Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 26

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Spreng-
 netter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von
 Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums
 (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
 Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
 Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 27

ANLAGE 1

ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHN- / NUTZFLÄCHEN

Die überschlägige Berechnung wird aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen – soweit nachvollziehbar aus der ursprünglichen Baugenehmigung – übernommen, wobei eine Überprüfung auf Grund mangelndem Zugangs zur Wohnung nicht möglich gewesen ist. Die Berechnung ist für den Zweck dieser Gutachtenerstattung mit Hinweis auf den vorgenommenen Sicherheitsabschlag auf Grund von Unwägbarkeiten in der Bewertung hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Eine Überprüfung mit der baulichen Ausführung konnte nicht erfolgen, da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes überwiegend nicht möglich gewesen ist.

I. Obergeschoß WE 3

Anmeldung,

Abrechnung und Flur

$$\begin{aligned}
 &2,135 \times 3,51 - 2,60 \times 2,60 \times 0,5 + \\
 &0,55 + 2,65 \times 0,5 \times 1,05 + 0,50 \times 1,50 + \\
 &7,515 \times 4,265 - 0,75 \times 0,115 - 0,24 \times 0,125 + \\
 &3,20 + 1,26 \times 0,5 \times 1,00 + 3,60 + \\
 &4,70 \times 0,5 \times 1,26 = 47,21 \text{ qm}
 \end{aligned}$$

WC	$1,76 \times 2,51 - 1,20 \times 1,20 \times 0,5 =$	3,70 qm
Warten	$3,14 \times 3,51 - 1,00 \times 1,00 \times 0,5 =$	10,52 qm
Personal	$2,385 \times 3,51 =$	8,37 qm
Abstell	$0,90 + 2,135 \times 0,5 \times 1,50 =$	2,28 qm
WC Personal	$2,135 \times 1,51 - 2,135 \times 0,115 =$	2,97 qm

Labor	$2,135 \times 3,135 + 0,24 \times 1,55 +$ $2,01 \times 2,65 - 1,00 \times 1,00 \times 0,5 +$ $0,70 + 1,70 \times 0,5 \times 1,05 -$ $0,5 \times 0,5 \times 0,5 =$	13,03 qm
-------	--	----------

Büro	$2,375 \times 3,515 +$ $2,30 \times 2,30 \times 0,5 =$	11,00 qm
------	---	----------

Behandlung	$4,00 \times 4,00 \times 0,5 +$	
III	$5,55 + 2,70 \times 0,5 \times 1,45 =$	13,98 qm

Behandlung	$2,135 \times 3,51 + 3,51 + 1,50 \times 1,95$	
II	$+ 1,05 \times 1,05 \times 0,5 =$	12,93 qm

Behandlung	$4,015 \times 3,26 - 1,00 \times 1,00 \times 0,5$	
I	$+ 0,50 \times 1,50 - 0,24 \times 0,125 =$	13,31 qm

$$139,30 \text{ qm}$$

- 3 & Putz		4,18 qm
------------	--	---------

$$135,12 \text{ qm}$$

Anmerkung: Eine überschlägige Plausibilisierung auf Grundlage der Nachtragsgenehmigungs-Planunterlagen bestätigt die vorstehende Wohn- / Nutzflächenangabe hinreichend.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)

Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen

Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 28

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 01 - 2025-05-21_13-50-06



Foto 02 - 2025-05-21_13-50-36



Foto 03 - 2025-05-21_13-51-19



Foto 04 - 2025-05-21_13-51-43



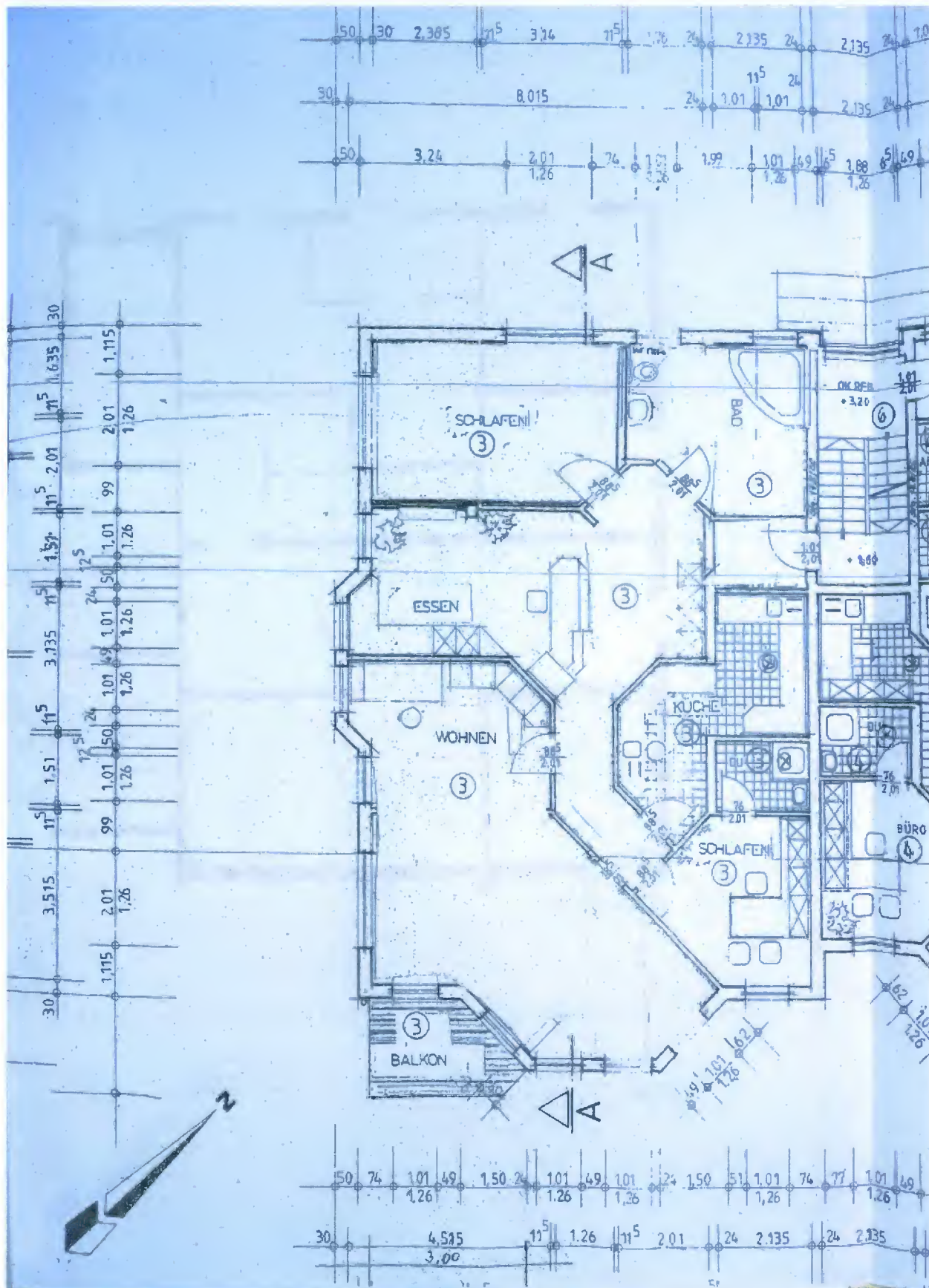
Foto 05 - 2025-05-21_13-53-41



Foto 06 - 2025-05-21_13-56-57

Seite 29

PLANUNTERLAGEN



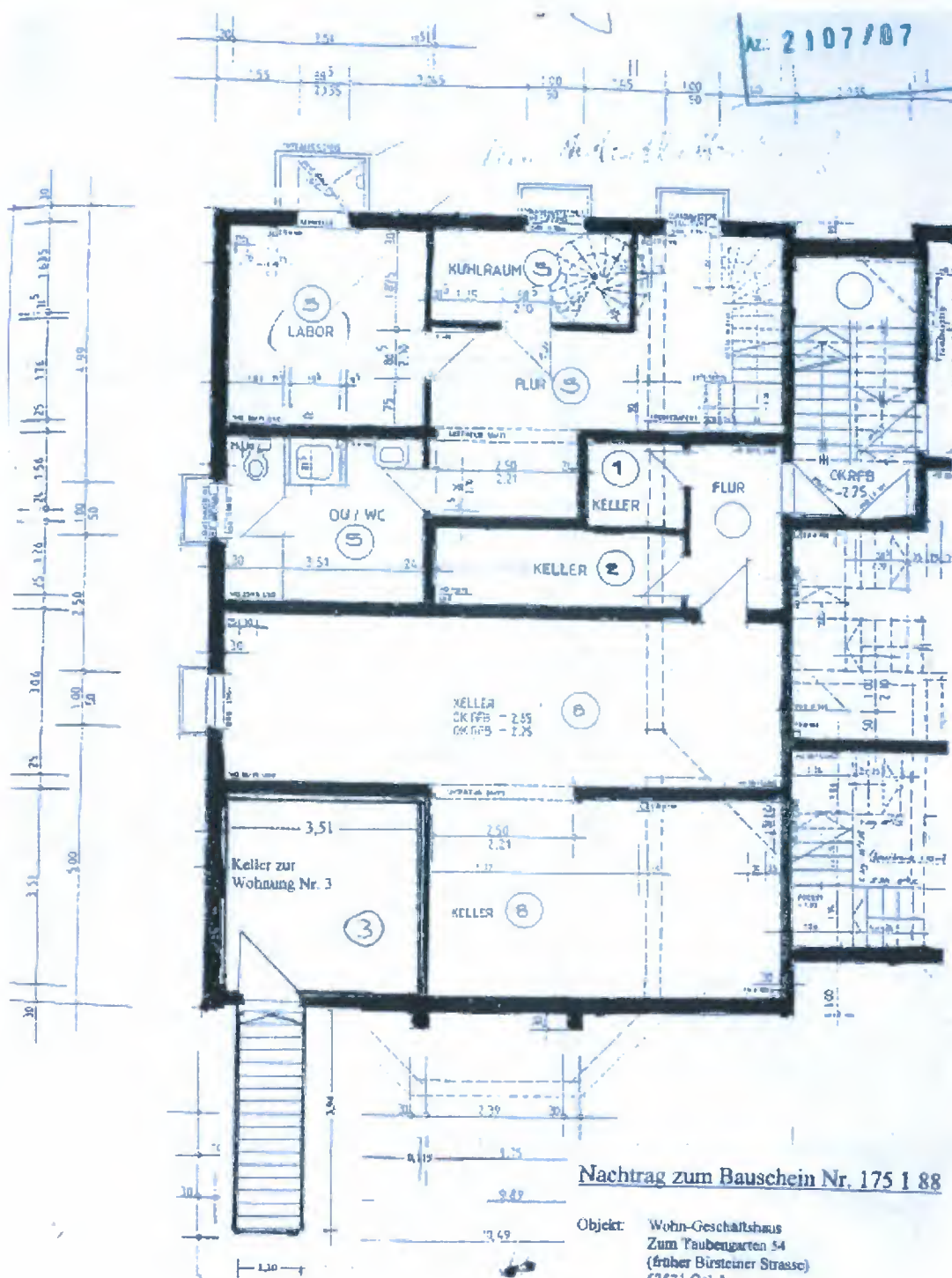
Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 30

ANLAGE 3

PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 4

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem
Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte 1:1000
Hessen
Erstellt am 20.05.2025
Antrag: 202910195-1

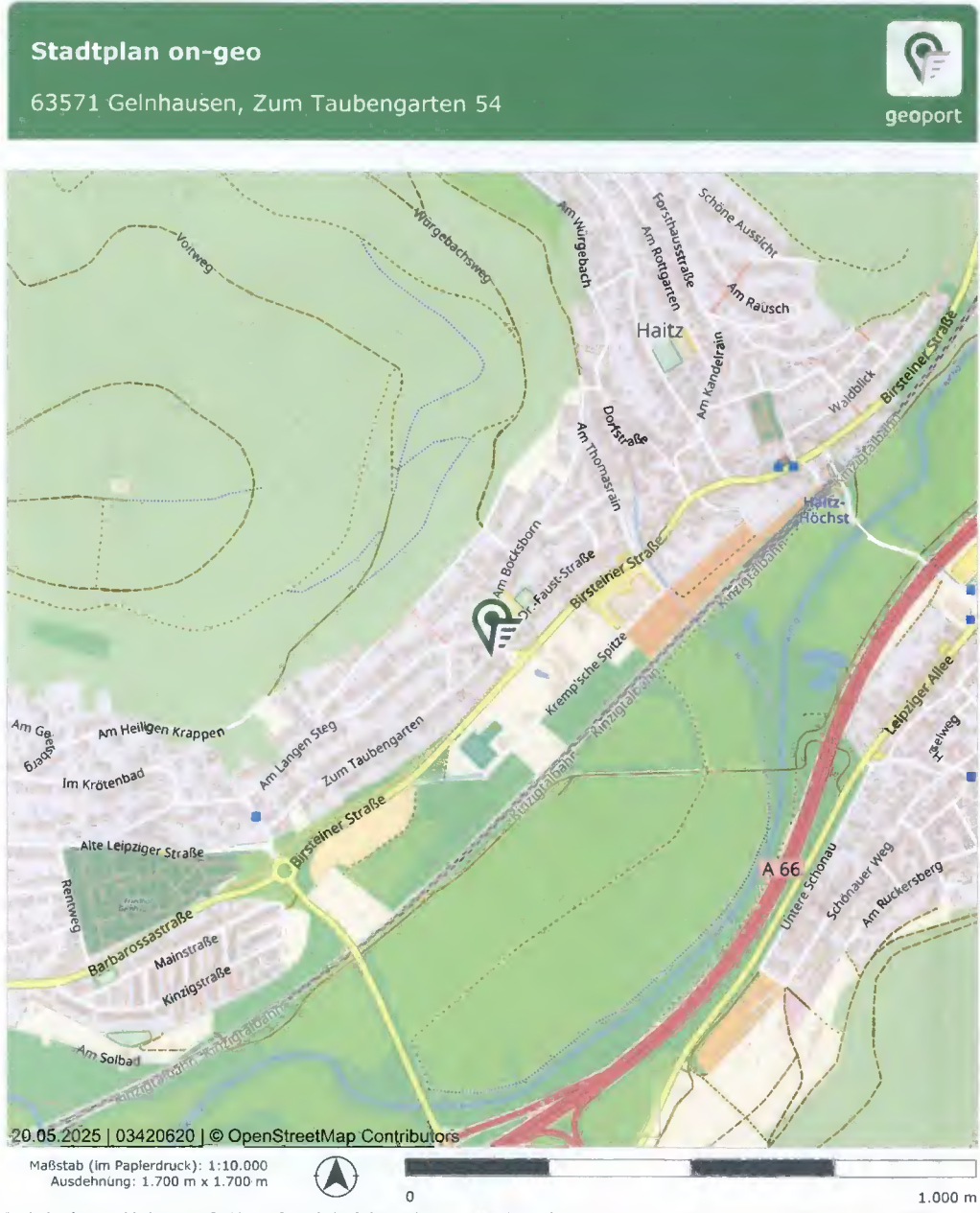
Flurstück: 432
Flur: 12
Gemarkung: Gelnhausen
Gemeinde: Gelnhausen
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt



Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

ANLAGE 5

STADTPLAN



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

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstück,
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

Objekt: Sondereigentum Nr. 3 (Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an 2 Stellpl.)
Anwesen: Zum Taubengarten 54, 63571 Gelnhausen
Gem. Gelnhausen, Fl. 12, Flst. 432

R.11302.25 vom 27.05.2025

Seite 33

ANLAGE 6ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte on-geo

63571 Gelnhausen, Zum Taubengarten 54


geoport



20.05.2025 | 03420620 | © OpenStreetMap Contributors

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



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03420620 vom 20.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © on-geo & geoport 2025

Seite 1

Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.