

**CHRISTIAN ANGERSBACH**  
**Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen**  
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14  
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695  
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

---

## WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes  
für das Objekt: **Einfamilien-Doppelhaushälfte  
mit Einliegerwohnung und Garage**

Straße und Hausnummer: **Bindweidring 54**

Ort: **61184 Karben, Burg-Gräfenrode**



---

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,  
842 K 7/23, Zwangsversteigerungssache betr. das im Grundbuch von  
Burg-Gräfenrode Bl. 1026 unter lfd. Nr. 1  
eingetragene Grundstück

---

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungssache

---

Wertermittlungsstichtag: 25.04.2023 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 25.04.2023

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 930.000,-

**Anmerkung:**

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

## 1. Inhaltsverzeichnis:

	<b>Seite</b>
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	3-7
6. Wertermittlung	8-14
7. Besondere Bemerkungen	15

### Anlagen:

1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschosßflächenzahl
2. Wohnfläche
3. Stadtplanausschnitt
4. Flurkartenausschnitt
5. Baupläne
6. Nachweise (Baubeginn, Rohbaufertigstellung, Bauleitererklärung) und Bestätigung Standsicherheit
7. Fotos

## 2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 23.03.2023 nebst Anlagen;
- Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters;
- Notizen und Kopien aus der Bauakte des Kreisbauamtes;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, der Baulastenverzeichnisstelle und des Gutachterausschusses des Wetteraukreises;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

## 3. Grundbuchdaten:

### **Grundstückseigentümer:**

- a) \*\*\*
- b) \*\*\*

### **Grundbuch von Burg-Gräfenrode (beim Amtsgericht Frankfurt am Main)**

<b>Blatt 1026</b>	<b>Gemarkung Burg-Gräfenrode</b>	<b>Flur 1</b>
<b>Flurstück</b> 342	<b>Wirtschaftsart u. Lage</b> - Gebäude- und Freifläche, Bindweidring 54 -	<b>Größe</b> 449 m <sup>2</sup>

**Grundstücksgröße, insgesamt =**

449 m<sup>2</sup>

### **Eintragungen in Abt. II:**

- Lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Frankfurt am Main, 842 K 7/23) vom 01.03.2023;  
lfd. Nr. 2: Zwangsverwaltungsvermerk (Amtsgericht Frankfurt am Main, 842 L 1/23) vom 01.03.2023.

#### **4. Beschreibung des Grundstücks:**

##### **4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):**

Das Grundstück liegt im nordöstlichen Gebiet der Stadt "Karben", im Stadtteil "Burg-Gräfenrode", in einem neueren kleinen Wohngebiet, in allgemein guter Wohnlage. In der Umgebung befinden sich vornehmlich Einfamilien-Wohnhäuser zu 2 Vollgeschossen, als Doppelhäuser bzw. freistehend, jeweils in Gartengrundstücken gelegen. Die südlich angrenzende "Berliner Straße" ist mit Durchgangsverkehr befahren. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 3 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 5-10 Fahrminuten erreichbar.

Fahrtzeit in das Stadtzentrum ca. 7 Minuten, zum Autobahnanschluß ca. 10 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 20 Minuten und zum Flughafen ca. 30 Minuten.

Kindergarten in Burg-Gräfenrode vorhanden. Grund- und weiterführende Schulen in Karben. Spaziergelmöglichkeiten auf Feldwegen, die am nahegelegenen Bebauungsrand erreichbar sind.

Wirtschaftliche Daten von Karben (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 25.000;

Arbeitslosenquote: ca. 5,8 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 114, 2 (rd.14 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2035: - 3,5 %.

##### **4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):**

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:500 ist dem Gutachten beigelegt.

Das Reihengrundstück ist trapezförmig geschnitten und grenzt im Norden mit ca. 15 m an die Straße "Bindweidring" und ist im Mittel ca. 30 m tief. Vorgartentiefe ca. 5 m. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände ist annähernd eben. Im Süden grenzt das Grundstück an die "Berliner Straße".

Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut und endgültig fertiggestellt.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff.

BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

##### **4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):**

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Karben liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans - Nr. 179 "Bindweidgraben" vom 20.09.2000.

Der B-Plan gibt für das Grundstück folgendes Planungsrecht vor:

WA = Allgemeines Wohngebiet;

II = 2 Vollgeschosse (zwingend);

D = Doppelhaus;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,8 (Geschoßflächenzahl).

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach telefonischer Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 02.05.2023 keine Baulast für das Grundstück.

#### **5. Beschreibung der baulichen Anlagen:**

##### **5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigelegter Flurkarte:**

<b>Gebäude</b>	<b>Grundfläche</b>	<b>Baujahr</b>
	ca.	ca.
a) Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	111 m <sup>2</sup>	2013-2023 (2018 i. M.)
b) Garage	25 m <sup>2</sup>	2013-2023 (2018 i. M.)

## **5.2 Einteilung der Gebäude:**

### **a) Einseitig angebautes Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung, bestehend aus:**

- KG:** Heizraum, Abstellraum, Hausanschlußraum, Flur mit Außeneingang, Flur;  
1 Einliegerwohnung zu Wohnzimmer mit Kochnische, Schlafzimmer, Bad/WC;
- EG:** Hauseingang; Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Speisekammer, Gästezimmer,  
Abstellraum, Bad/WC, Diele, Flur, Terrasse;
- OG:** Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Abstellraum, Bad/WC, Kammer (½ Zimmer, da weniger  
als 10 m<sup>2</sup>), Flur, Balkon;
- DG:** Studio, Schlafräum (½ Zimmer), Bad/WC, Abstellkammer;  
darüber mit Gauben ausgebautes Satteldach.

### **b) Einseitig angebaute Garage, bestehend aus:**

- EG:** Fahrzeughalle für 1 Pkw; Außentür mit Treppe zum KG (Zugang zur Einliegerwohnung);  
darüber Walmdach.

## **5.3 Bauliche Beschaffenheit:**

### **5.3.1 Konstruktion / Fassade:**

- Fundamente: zu a) + b) Stahlbeton, Streifenfundamente;
- Ansichtsflächen: zu a) + b) Rauputzflächen, Zementputzsockel;  
zu a) Alufensterbänke;
- Verkleidung: zu a) Holzbrettschalung an den Dachüberständen, Naturschiefer am  
Schornsteinkopf;
- Decke über Keller und  
übrige Geschoßdecken: zu a) Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich;
- Umfassungswände: zu a) Mauerwerkswände aus Vollziegelsteinen (d = 36,5 cm);  
zu b) Mauerwerkswände aus Vollziegelsteinen (d = 17,5 cm);
- Zwischenwände: zu a) Mauerwerkswände, Gipskartonständerwände;
- Dachstuhl: zu a) Holzkonstruktion, Satteldach, Mineralwollgedämmung,  
zwischen den Sparren;  
zu b) Holzkonstruktion, Walmdach;
- Dacheindeckung: zu a + b) glasierte Tonziegel auf Lattung und Konterlattung,  
Dachentwässerung aus Zinkblech.

### **5.3.2 Innere Ausstattung:**

- Treppen: zu a) gewendelte Stahlbetontreppe (KG - DG), Belag fehlt noch;  
zu b) Stahlbetontreppe, Belag fehlt noch;
- Geschoßtreppe: zu a) gewendelte Stahlbetontreppe (KG - DG), Belag fehlt noch;
- Fußböden in  
Wohnräumen: zu a + b) Bodenbeläge fehlen noch (inkl. Estrich);
- Fußböden im Keller  
und in der Garage: zu a + b) Bodenbeläge fehlen noch;
- Fußböden in Küchen  
und Badezimmern: zu a) Bodenbeläge fehlen noch;

Fenster:	zu a) Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (Baujahr ca. 2016), Innenfensterbänke fehlen noch;
Rollläden:	zu a) Kunststoff-Rollläden;
Innentüren:	zu a) Innentüren fehlen noch;
Außentür/Hauseingang:	zu a) Alu-/Glaskonstruktion mit Mehrfachverriegelung (Haustür, Baujahr ca. 2021); zu b) Alu-Deckensektionaltor (Garage), Alu-Glaskonstruktion (Zugang Einliegerwohnung);
Küchen:	zu a) Rohinstallation für Wasser, Abwasser, Elektroherd z. T. vorhanden;
Bad/WC:	zu a) Rohinstallation z. T. vorhanden für Dusche, WC, Waschbecken, zum Teil Badewanne, sanitäre Objekte fehlen noch;
Wandbekleidung:	zu a) Gipsputz überwiegend vorhanden; Gipskartonverkleidungen z. T. vorhanden;
Platten in Bädern:	zu a) Fliesen fehlen noch;
Sonstige Anstriche:	zu a + b) Lasierung an Dachüberständen vorhanden;
Elektro:	zu a) Elektro-Rohinstallation überwiegend vorhanden, Satelliten-Antenne auf dem Dach;
Heizung:	zu a) Wärmepumpe, Warmwasserspeicher, Heizungsanlage (Baujahr ca. 2020), Fußbodenheizung bereichsweise verlegt, Estrich fehlt noch, zentrale Brauwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung.

### **5.3.3 Sonstige Einrichtungen:**

- zu a) Balkon (Rohbau vorhanden, Belag und Geländer fehlen);
- zu a) 2 Dachgauben;
- zu a) Erker am Hauseingang;
- zu a) 3 Stahlbeton-Kellerlichtschächte;
- zu a) 2 Kunststoff-Kellerlichtschächte;
- zu a) Abwasserhebeanlage KG.

Belichtung  
und Belüftung: Gut, keine innenliegenden Nassräume.

### **5.3.4 Außenanlagen:**

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Telefon;
Straßeneinfriedung:	Stahlbeton-Schallschutzwand (Südseite), sonst noch keine Straßeneinfriedung vorhanden;
Grenzeinfriedung:	Stahl-Mattenzaun;
Hof- und Wegebefestigungen:	bereichsweise Schotter vorhanden;
Sonstiges:	noch keine Gartenanlage vorhanden, vermutlich Zisterne vorhanden.

## 5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Folgende Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten wurden festgestellt:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Herstellung der Bäder UG, EG, OG, DG	45.000,-	5.650,-
- Fertigstellung der Fußbodenheizung	15.000,-	1.500,-
- Herstellung der Estrichböden	15.000,-	1.500,-
- Herstellung der Innenfensterbänke	5.000,-	350,-
- Herstellung der Bodenbeläge	30.000,-	3.000,-
- Vergrößerung der Fensterfläche Einliegerwohnung	10.000,-	250,-
- Tieferlegung Lichtschacht-Ost	250,-	-
- Trockenlegung KG (Feuchte im Sockelbereich)	15.000,-	-
- Fertigstellung Elektro, Heizung, Sanitär	15.000,-	1.900,-
- Fertigstellung Treppen	30.000,-	2.150,-
- Fertigstellung Gipskartonarbeiten	10.000,-	700,-
- Durchführung Maler- und Tapezierarbeiten	25.000,-	5.000,-
- Fertigstellung Außenanlagen	30.000,-	3.000,-
- Herstellung Innentüren	15.000,-	1.500,-
- Fertigstellung Balkon und Terrassenanlage, psch	10.000,-	1.000,-
- Fertigstellung Keller und Garage, gesamt, psch	10.000,-	1.000,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	500,-
Zwischensumme	285.250,-	29.000,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	28.550,-	2.900,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	313.800,-	31.900,-
Marktabschlag für Reparaturen und Fertigstellung	€ (313.800,- ./ 31.900,-) = € 281.900,-	

### Anmerkungen:

- Vorstehend angegebene Instandsetzungs- und Fertigstellungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln.  
Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien, der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so daß die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instandgehaltenen Objekt dar.
- Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
- Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

## **5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:**

Nach Durchführung des unter Ziff. 5.4 aufgeführten Fertigstellungs- und Instandsetzungsbedarfs allgemein leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand. Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse.

Ansprechender äußerer Eindruck. Die Wohnzimmer, die Kinderzimmer und das Studio sind nach Süden zum Garten gelegen, ebenso die Terrasse und der Balkon.

Die Schlaf- und Gästezimmer liegen eingangsseitig nach Norden. Tageslichtbäder und Tageslichtküchen. Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände, Stahlbetondecken, Stahlbetontreppen, Holz-Dachstühle mit harter Bedachung).

Der Rohbau ist annähernd fertiggestellt, und der Ausbau wurde begonnen. Gebaut wird seit ca. 10 Jahren. Wärmedämmende Baustoffe (Porotonziegelsteine, d = 36,5 cm, Mineralwolle dämmung im Dach, schwimmender Estrich, Rolläden).

Nachweise zur ordnungsgemäßen Rohbauausführung (Bauleitererklärung und Bestätigung Statiker) sind als Anlage 6 beigefügt. Diese Unterlagen fanden sich in der Bauakte des Kreisbauamtes.

Allgemein leicht gehobene Gesamtausstattung nach Fertigstellung.

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

## **5.6 Zusammenstellung der Ergebnisse aus Berechnungen der Anlagen 1 und 2:**

Brutto-Grundfläche (Sachwertrichtlinie)	- Wohnhaus -	445,17	m <sup>2</sup>
	- Garage -	31,80	m <sup>2</sup>
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	- EFH -	240,58	m <sup>2</sup>
	- ELW -	58,04	m <sup>2</sup>
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)		0,3	
WGFZ – wertrelevante Geschoßflächenzahl (Vergleichswertrichtlinie)		0,7	
Anzahl vorhandener Pkw – Stellplätze	- Garage -	1	Stk.
	- Außenstellpl. -	1	Stk.

## **6. Wertermittlung:**

### **6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:**

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Sachwert orientiert. Daher wird der Sachwert ermittelt.

Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.

Bei der Sach-, Ertrags- und Vergleichswertermittlung wird jeweils ein durchschnittlicher Erhaltungszustand zugrundegelegt. Anschließend wird von den jeweiligen vorläufigen Sach-, Ertrags- und Vergleichswerten der Reparatur- bzw. Fertigstellungsbedarf in markt-wertbeeinflussender Größe in Abzug gebracht.

### **6.2 Beschreibung der Marktsituation:**

Derzeit werden vergleichbare Objekte zu Preisen zwischen € 2.700,-/m<sup>2</sup> bis € 5.550,-/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 4.500,-/m<sup>2</sup>.

### **6.3 Bodenwert:**

Der Gutachterausschuß des Wetteraukreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 280,-/m<sup>2</sup> an, für den unbebauten Zustand, bezogen ein 600 m<sup>2</sup> großes Grundstück, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2022).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit = € 280,-/m<sup>2</sup>

#### Zuschläge für:

- die unterdurchschnittliche Grundstücksfläche von weniger als 600 m<sup>2</sup> (449 m<sup>2</sup>), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen im Immobilienmarktbericht 2022 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:

5,9 % aus € 280,-/m<sup>2</sup> = + € 17,-/m<sup>2</sup>

- die Südausrichtung, Zuschlag hierfür gemäß den Vorlagen in der Fachliteratur "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kleiber, Bundesanzeigerverlag 2017":

5,0 % aus € 297,-/m<sup>2</sup> = + € 15,-/m<sup>2</sup>

#### Abschlag für:

- die überdurchschnittlich befahrene Berliner Straße, geschätzter Marktabschlag hierfür:

10,0 % aus € 312,-/m<sup>2</sup> = - € 31,-/m<sup>2</sup>

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 281,-/m<sup>2</sup>

#### Bebautes Grundstück:

449 m<sup>2</sup> netto fertig erschlossen zu € 281,-/m<sup>2</sup> = € 126.150,-

Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen = € 126.150,-

## 6.4 Ermittlung des Sachwertes:

Für die Sachwertermittlung werden für die baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ermittelt. Hierbei wird die Standardstufe mit einbezogen. Für das Alter wird eine lineare Wertminderung vorgenommen. Für die Wertminderung wegen des Alters wird das ermittelte fiktive Alter, das sich aus der Differenz zwischen der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt, zugrundegelegt. Die voraussichtlich übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Modernisierungsgrad.

Gebäudetyp: Wohnhaus 2.11  
Garage 14.1.5

### Ermittlung der Standardstufe:

Bauteil	Standardstufe	Wägungsanteil (%)	Gesamt
Außenwände	3,5	23	0,81
Dach	4	15	0,60
Fenster/Außentüren	4	11	0,44
Innenwände/ -türen	3	11	0,33
Decken u. Treppen	3,5	11	0,39
Fußböden	4	5	0,20
Sanitäranlagen	3,5	9	0,32
Heizung	4	9	0,36
Sonstige techn. Ausstattungen	3,5	6	0,21
Standardstufe (im Mittel):			3,7

### Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	0	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	0	20

Modernisierungspunkte: **0** (nicht modernisiert)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): **70 Jahre** (gemäß Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr:  $(2013 + 2023) \times 0,5 = \mathbf{2018}$  (im Mittel)

Tatsächliches Alter: **5 Jahre** (2023 ./ 2018)

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): **65 Jahre** (gemäß ImmoWertV2021)

Baupreis - Index 1,764 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

a) Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung:

445,17 m<sup>2</sup> BGF x € 897,-/m<sup>2</sup> x 1,764 = € 704.400,-

Zulagen für:

- Terrassenanlage, psch	= + €	5.000,-
- Balkon, psch	= + €	7.500,-
- Kellerlichtschächte, psch	= + €	10.000,-
- Erker, psch	= + €	5.000,-
- Dachgauben, psch	= + €	30.000,-
- Abwasserhebeanlage, psch	= + €	5.000,-
- Ausbau ELW, psch	= + €	35.200,-

b) Garage:

31,80 m<sup>2</sup> x € 780,-/m<sup>2</sup> x 1,764 = + € 35.200,-

Zwischensumme = € 845.850,-

Wertminderung wegen Alters:

7,1 % aus € 845.850,- = - € 60.050,-

b) Zeitwert der Außenanlagen:

- Hausanschlüsse, psch	= + €	10.000,-
- Hof- und Wegebefestigungen, psch	= + €	10.000,-
- Einfriedungen, psch	= + €	5.000,-
- Zisterne, psch	= + €	5.000,-
- Gartenanlage, psch	= + €	10.000,-
	= + €	

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = € 825.800,-

hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3 = + € 126.150,-

Vorläufiger Sachwert = € 951.950,-

zuzüglich Zuschlag zur Anpassung an die Marktlage,  
gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarkt-  
bericht 2022 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:  
27,1 % aus € 951.950,-

= + € 258.000,-

Marktangepaßter vorläufiger Sachwert = € 1.209.950,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen  
Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge  
berücksichtigt:

Abschlag für:

- den Instandsetzungs- und Fertigstellungsbedarf, ge-  
schätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch = - € 281.900,-

Sachwert = € 928.050,-

## **6.5 Ermittlung des Ertragswertes:**

### **6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterträgen:**

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt. Diese betragen zwischen € 10,-/m<sup>2</sup>/Mon. bis € 12,-/m<sup>2</sup>/Mon., im Mittel um € 11,-/m<sup>2</sup>/Mon. für vergleichbare Einfamilien-Wohnhäuser und um € 400,-/Mon. für Einliegerwohnungen im KG. Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

**Das Objekt ist noch im Ausbau befindlich und noch nicht fertiggestellt.**

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohnfläche m <sup>2</sup>	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m <sup>2</sup>	€	pro m <sup>2</sup>	€
<b>a) Einfamilien-Wohnhaus mit Garten:</b>						
- Wohnfläche KG	2018	58,04	-	-	6,89	400,-
- Wohnfläche EG	2018	93,71	-	-	10,67	1.000,-
- Wohnfläche OG	2018	87,12	-	-	10,33	900,-
- Wohnfläche DG	2018	59,75	-	-	10,04	600,-
<b>b) Pkw-Stellplätze:</b>						
- Garage	-	-	-	-	psch	70,-
- Außenstellplätze	-	-	-	-	psch	30,-
<b>Gesamt:</b>		298,62	-	-	10,05	3.000,-

marktübliche Jahresnettomiete  
(im sog. „Normalzustand“) € 36.000,-

#### **Anmerkung:**

\*) Fiktives Baujahr

## **6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:**

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung – die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt – der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, daß der/die Mieter – ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung – vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.

Im nachstehenden werden die beim Eigentümer anfallenden, nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Vorgaben in der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 116,6 (2020 = 100)

* Verwaltung psch	=	€	347,-
* Instandhaltung und Rücklagen 11,6 % aus € 36.000,- (d.s. rd. € 13,64/m <sup>2</sup> Wohnfl./Jahr + € 103,-/Garage/Jahr)	= +	€	4.176,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 36.000,-	= +	€	720,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>5.243,-</u>

(Das sind 14,6 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

### **6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:**

Das Amt für Bodenmanagement Büdingen, dem der Gutachterausschuß des Wetteraukreises zugeordnet ist, gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2022 für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % an (bezogen auf die Jahre 2019 - 2021, und einen Bodenrichtwert von € 250,-/m<sup>2</sup>), und 1,4 % bei einem Bodenrichtwert von € 350,-/m<sup>2</sup>.

Hier für die zu bewertende Liegenschaft wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer wertbildenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz aus dem Immobilienmarktbericht, interpoliert auf einen Bodenrichtwert von € 280,-/m <sup>2</sup>	=	1,8 %
<u>Marktanpassung für:</u>		
./.		
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=	<u>1,8 %</u>

### **6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:**

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	36.000,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>5.243,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	30.757,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 126.150,- x 1,8 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>2.271,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	28.486,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 65 Jahren und 1,8 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 38,13			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 38,13 x € 28.486,-	=	€	1.086.150,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>126.150,-</u>
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	€	1.212.300,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag für:</u>			
- den Instandsetzungs- und Fertigstellungsbedarf, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	<u>281.900,-</u>
Ertragswert	=	€	<u><u>930.400,-</u></u>

## **6.6 Verkehrswert:**

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen / Familien zur Eigennutzung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern vom Sachwert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der Sachwert aus Ziff. 6.4, mit = € 928.050,-

### **Zuschlag, wegen**

- des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren, weshalb ein weiterer Marktanpassungszuschlag als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzter Zuschlag hierfür:

0,1 % aus € 928.050,- = + € 950,-

---

Summe = € 929.000,-

Aufrundung = + € 1.000,-

---

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag = € 930.000,-

**(in Worten: neunhundertdreißigtausend EURO)**

Dies entspricht der 25,8-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 36.000,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 298,62 m<sup>2</sup> sind das € 3.114,-/m<sup>2</sup>.

### **Anmerkung:**

**Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.**

**Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.**

**Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!**

## **7. Besondere Bemerkungen:**

### **7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:**

- \*\*\*;
- \*\*\*;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

### **7.2 Literaturverzeichnis:**

- WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, 10. aktualisierte Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2010;
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- Vergleichswertrichtlinie, Bundesanzeiger, 2015;
- Sachwertrichtlinie, Bundesanzeiger, 2012;
- Ertragswertrichtlinie, Bundesanzeiger, 2015;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- Immobilienmarktbericht 2022 des Amtes für Bodenmanagement Bünden.

### **7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):**

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.

### **7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:**

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

### **7.5 Sonstige Anmerkungen:**

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“, die „WertR 2006“, die „Vergleichswertrichtlinie“, die „Sachwertrichtlinie“ und die „Ertragswertrichtlinie“.

Bad Homburg,  
den 25.05.2023

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung,  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode**

---

**1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):**

**1.1 Wohnhaus:**

Grundfläche:

$$10,04 \times 11,03 = 110,74 \text{ m}^2$$

Grundfläche Anbau - EG:

$$0,75 \times 3,28 - 2 \times 0,50 \times 0,50 \times 0,5 = 2,21 \text{ m}^2$$

Anzahl der Geschosse:

$$\text{KG, EG, OG, DG} = 4 \text{ Stk.}$$

$$\text{BGF} = 4 \times 110,74 + 2,21 = \underline{\underline{445,17 \text{ m}^2}}$$

**1.2 Garage:**

Grundfläche KG:

$$1,25 \times 5,53 = 6,91 \text{ m}^2$$

Grundfläche EG:

$$4,50 \times 5,53 = 24,89 \text{ m}^2$$

$$\text{BGF} = 6,91 + 24,89 = \underline{\underline{31,80 \text{ m}^2}}$$

**2. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und  
der WGFZ (wertrelevante Geschoßflächenzahl):**

$$\text{GRZ} = (110,74 + 6,91) / 449 = \underline{\underline{0,3}}$$

$$\text{WGFZ} = (2,75 \times 110,74 + 6,91) / 449 = \underline{\underline{0,7}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode**

---

**1. Wohnflächenermittlung:**

Nachstehend wird die Wohnfläche anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 25.04.2023 ermittelt.

**1.1 Einliegerwohnung UG:**

Wohnzimmer	4,49 x 5,91	=	26,54	m <sup>2</sup>
mit Kochnische	+ 2,35 x 3,47	=	8,15	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,67 x 5,48	=	20,11	m <sup>2</sup>
	./. 1,77 x 1,84	= -	3,26	m <sup>2</sup>
Bad/WC	1,97 x 3,30	=	6,50	m <sup>2</sup>
			<u>58,04</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

**1.2 Wohnfläche EG:**

Wohnzimmer	4,50 x 9,38	=	42,21	m <sup>2</sup>
mit Kochnische	+ 1,83 x 2,88	=	5,27	m <sup>2</sup>
Speisekammer	0,77 x 2,88	=	2,22	m <sup>2</sup>
Gästezimmer	3,62 x 3,98	=	14,41	m <sup>2</sup>
Abstellkammer	1,37 x 1,42	=	1,95	m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,84 x 2,84	=	8,07	m <sup>2</sup>
	./. 0,17 x 1,31	= -	0,22	m <sup>2</sup>
Diele	1,37 x 4,82	=	6,60	m <sup>2</sup>
	./. 0,28 x 1,19	= -	0,33	m <sup>2</sup>
	+ 1,37 x 4,19	=	5,74	m <sup>2</sup>
	./. 0,19 x 1,09	= -	0,21	m <sup>2</sup>
	+ 0,89 x 2,48	=	2,21	m <sup>2</sup>
	./. 0,41 x 0,50 x 0,5 x 2	= -	0,21	m <sup>2</sup>
Terrasse	3,00 x 4,00 x 1/2	=	6,00	m <sup>2</sup>
			<u>93,71</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

### 1.3 Wohnfläche OG:

Schlafzimmer	3,62 x 5,51	=	19,95	m <sup>2</sup>
	./. 1,38 x 1,55	= -	2,14	m <sup>2</sup>
Kinderz. - S/O	4,49 x 4,55	=	20,43	m <sup>2</sup>
Kinderz. - S/W	4,49 x 4,71	=	21,15	m <sup>2</sup>
Kammer	2,49 x 2,99	=	7,45	m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,82 x 2,95	=	8,32	m <sup>2</sup>
	./. 0,18 x 1,35	= -	0,24	m <sup>2</sup>
Flur	1,37 x 3,10	=	4,25	m <sup>2</sup>
	./. 0,21 x 0,85	= -	0,18	m <sup>2</sup>
	+ 1,25 x 5,49	=	6,86	m <sup>2</sup>
	./. 0,23 x 0,99	= -	0,23	m <sup>2</sup>
Balkon	1,50 x 4,00 x 1/4	=	1,50	m <sup>2</sup>
			<u>87,12</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

### 1.4 Wohnfläche DG:

Studio	5,60 x 7,11	=	39,82	m <sup>2</sup>
	./. 0,40 x 2,70 x 0,5	= -	0,54	m <sup>2</sup>
	./. 1,50 x 2,09 x 0,5	= -	1,57	m <sup>2</sup>
	./. 2,45 x 2,88 x 0,5	= -	3,53	m <sup>2</sup>
	./. 0,59 x 2,72	= -	1,60	m <sup>2</sup>
	./. 1,19 x (1,11 + 2,72)	= -	4,56	m <sup>2</sup>
	+ 2,12 x 3,40	=	7,21	m <sup>2</sup>
	+ 0,78 x 2,60	=	2,03	m <sup>2</sup>
	./. 0,26 x 2,60 x 0,5	= -	0,34	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,74 x 4,42	=	16,53	m <sup>2</sup>
	+ 0,53 x 1,70	=	0,90	m <sup>2</sup>
	./. 1,07 x 1,70 x 0,5	= -	0,91	m <sup>2</sup>
	./. 2,20 x 2,70 x 0,5	= -	2,97	m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,09 x 2,83	=	5,91	m <sup>2</sup>
Abstellkammer	2,04 x 2,22 x 0,5	=	2,26	m <sup>2</sup>
	+ 0,50 x 2,22	=	1,11	m <sup>2</sup>
			<u>59,75</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

### 1.5 Zusammenstellung:

#### 1.5.1 Wohnfläche EG-DG

Wohnfläche EG	=	93,71	m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG	=	87,12	m <sup>2</sup>
Wohnfläche DG	=	59,75	m <sup>2</sup>
gesamt	=	<u>240,58</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage,  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode



Bild 001 25.04.2023 10:34:44



Bild 002 25.04.2023 11:03:44

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage,  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode



Bild 003 25.04.2023 10:34:20



Bild 004 25.04.2023 11:03:28

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage,  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode



Bild 005 25.04.2023 10:35:17



Bild 006 25.04.2023 11:03:57

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage,  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode



Bild 007 25.04.2023 10:33:27



Bild 008 25.04.2023 10:53:32

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage,  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode



Bild 009 25.04.2023 10:29:19



Bild 010 25.04.2023 11:09:45

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage,  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode



Bild 011 25.04.2023 10:29:57



Bild 012 25.04.2023 10:29:13

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage,  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode



Bild 013 25.04.2023 10:30:25



Bild 014 25.04.2023 10:03:12

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage,  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode



Bild 015 25.04.2023 10:36:40



Bild 016 25.04.2023 10:37:01

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage,  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode



Bild 017 25.04.2023 10:36:35



Bild 018 25.04.2023 10:31:47

Einfam.-Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage,  
Bindweidring 54, 61184 Karben, Burg-Gräfenrode



Bild 019 25.04.2023 11:08:32



Bild 020 25.04.2023 11:07:35