

## GUTACHTEN 25-03-24 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Zweifamilienhaus als Doppelhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung bebauten Grundstücks, Klein-Karbener-Straße 34 in 61184 Karben, Stadtteil Rendel.



Gesamteindruck.

### Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

### Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **842 K 47/24**

### Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt  
Martin-May-Straße 7  
D-60594 Frankfurt am Main  
USt.-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 6077 74  
Fax 49. (0) 69.60 6077 75  
info@finder-frankfurt.de  
www.finder-frankfurt.de

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN .....	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung .....	5
1.2 Haftung .....	6
1.3 Datenschutz .....	6
1.4 Gewährleistung .....	6
1.5 Salvatorische Klausel .....	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG .....	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung .....	7
2.2 Informationsquellen .....	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren .....	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	9
2.5 Baugenehmigung .....	9
2.6 Mieten und Mietverträge .....	10
2.7 Grundbuchauszug .....	10
2.8 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen .....	11
2.9 Baulasten .....	11
2.10 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt .....	12
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse .....	12
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins .....	12
2.13 Energieausweis .....	15
2.14 Brandschutz .....	15
2.15 Liegenschaftskennwerte .....	16
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	18
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung .....	18
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs .....	18
3.3 Umstände des Einzelfalls .....	18
3.4 Sachwertverfahren .....	18
3.5 Vergleichswertbetrachtung .....	18
4 WERTERMITTLUNG .....	19
4.1 Bodenwert .....	19
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	22
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	24
4.4 Sachwertverfahren .....	25
4.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	31
4.6 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung) .....	35

5	MARKTWERTABLEITUNG .....	36
---	--------------------------	----

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	39
Anlage II	Lageplan .....	40
Anlage III	Fotodokumentation .....	41
Anlage IV	<i>Fotodokumentation aus Juni 2021</i> .....	43
Anlage V	Planunterlagen.....	48
Anlage VI	Wohnflächenberechnung aus der Bauakte.....	53
Anlage VII	Altlastenauskunft vom 02.06.2021 .....	55
Anlage VIII	Baulastenauskunft vom 02.06.2021 .....	56

### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VIII und ggf. Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

**Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.**

**1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN**

Lage	Klein-Karbener-Straße 34 in 61184 Karben, Stadtteil Rendel.	
Bewertungsgegenstand	<p>Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienhaus bestehend aus zwei Doppelhaushälften mit zusätzlicher Einliegerwohnung zur Ostseite.</p> <p>Gemäß vorliegender Planunterlagen besteht die Doppelhaushälfte aus der Wohnung Nr. 1 = östliche Haushälfte mit zusätzlicher Einliegerwohnung im Kellergeschoss und der Wohnung Nr. 2 = westliche Haushälfte.</p>	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main	
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.	
Eigentümer gemäß Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 1.1 [ anonymisiert ] Lfd. Nr. 1.2 [ anonymisiert ]	- zu 1/2 - - zu 1/2 -
Mietstatus zum Ortstermin	Eigennutzung gemäß Meldeadresse der Eigentümer im Beschluss des Amtsgerichts. Zum Zeitpunkt einer Bewertung im Juni 2021, (auch eine Zwangsversteigerungssache), war die östliche Haushälfte vermietet, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.6 im Gutachten.	
Ortstermin	<p>15. Januar 2025 in Anwesenheit von:</p> <p>Sachverständiger: Herr FINDER Mitarbeiter des Sachverständigen: Herr Zimmermann</p> <p><b>- Ein Zutritt zur Liegenschaft wurde nicht erwirkt -</b></p>	
Wertermittlungstichtag	15. Januar 2025, Zeitpunkt des Ortstermins.	
Qualitätstichtag	15. Januar 2025, Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungstichtag.	
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 66/7	434 m <sup>2</sup>
Baujahr	2009 gemäß Baugenehmigung.	
Wohnfläche gemäß Flächenberechnung zum Bauantrag	<p>Wohnung Nr. 1 (östliche Haushälfte):</p> <p>Wohnung Nr. 2 (westliche Haushälfte):</p> <p style="text-align: right;">Σ</p>	<p>ca. 152,7 m<sup>2</sup></p> <p>ca. <u>127,6 m<sup>2</sup></u></p> <p>ca. 280 m<sup>2</sup></p>
PKW-Stellplätze	Insgesamt vier Pkw-Außenstellplätze (2 je Haushälfte) gemäß Freiflächenplan zum Bauantrag, siehe Anlage IV.	

	Im baulichen Ist-Zustand sind ein Pkw-Außenstellplatz zur Ost- und Westseite ausgeführt, siehe Fotodokumentation unter Anlage IV und Ausführungen unter Ziffer 4.2 im Gutachten.
Bautenzustand	Soweit von außen sichtbar gepflegter Bautenzustand. Im Bereich der Einfriedigungsmauer besteht malertechnischer Renovierungsbedarf.
Energetischer Bautenzustand Nach Ortsbesichtigung im Juni 2021	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Der energetische Bautenzustand ist dem Baujahr im Jahr 2009 entsprechend. Im Dachstuhl ist der Wärmeerzeuger der Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher untergebracht. Die Gaszentralheizung versorgt beide Wohnungen/Haushälften.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G.	Siehe Ziffer 4.2 im Gutachten.
<b>Marktwert</b>	760.000 € bis 840.000 € <b>ausgewiesen mit 800.000 €</b>

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

### 1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

### Weiterer Hinweis zum vorliegenden Gutachten

Die Berechnungen im nachstehenden Gutachten erfolgen computergestützt, gleichzeitig sind nicht immer Nachkommastellen aufgeführt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

## **1.2 HAFTUNG**

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

## **1.3 DATENSCHUTZ**

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

## **1.4 GEWÄHRLEISTUNG**

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

## **1.5 SALVATORISCHE KLAUSEL**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

## 2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

#### BauGB – Baugesetzbuch

#### BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

#### BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

#### ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

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

#### Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

#### WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

#### BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

#### EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

#### SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

#### VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

#### HBO – Hessische Bauordnung

#### WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

#### DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

#### EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

#### WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

#### ZVG - Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

## 2.2 INFORMATIONSQLLEN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Lageplan, Grundbuchauszug.
- Ortstermin ohne Innenbegehung.
- Gutachten 21-08-03 F/Z aus dem Jahr 2021 mit Innenbegehung im Juni 2021, erstellt vom Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens.
- Gutachterausschuss für den Wetteraukreis, ansässig beim Amt für Bodenmanagement Büdingen: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2024, Bodenrichtwert.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.
- Bauamt Karben: Bauakteneinsicht\*
- Fachdienst Bauordnung, Bauaufsicht Nord/Süd in Friedberg: Baulastenauskunft\*
- Erschließungsamt: Erschließungsbeitragsbescheinigung: Auskunft lag zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung
- Regierungspräsidium Darmstadt: Altlastenauskunft\*

\*Eingeholt im Rahmen einer vorangegangenen Gutachtenerstellung aus dem Jahr 2021 (GUT 21-08-03 F/Z).

## 2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Stadtteil Rendel der Gemarkung Karben nordöstlich von Bad Vilbel.								
Umliegende Bebauung	Heterogene Wohnbebauung.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>S-Bahnhof Bad Vilbel:</td> <td style="text-align: right;">ca. 8 km</td> </tr> <tr> <td>A 661 Anschluss Preungesheim:</td> <td style="text-align: right;">ca. 13 km</td> </tr> <tr> <td>Innenstadt Frankfurt am Main:</td> <td style="text-align: right;">ca. 17 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Flughafen (schnellste Route):</td> <td style="text-align: right;">ca. 37 km</td> </tr> </table>	S-Bahnhof Bad Vilbel:	ca. 8 km	A 661 Anschluss Preungesheim:	ca. 13 km	Innenstadt Frankfurt am Main:	ca. 17 km	Frankfurter Flughafen (schnellste Route):	ca. 37 km
S-Bahnhof Bad Vilbel:	ca. 8 km								
A 661 Anschluss Preungesheim:	ca. 13 km								
Innenstadt Frankfurt am Main:	ca. 17 km								
Frankfurter Flughafen (schnellste Route):	ca. 37 km								
Infrastruktur	<p>Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil nur bedingt vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Bad Vilbel oder im nördlich gelegenen Karben.</p> <p>Öffentliche Einrichtungen, u.a. Schulen, Sportanlagen, Spielplatz sind im Umfeld vorhanden.</p>								
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt freie Pkw-Stellplätze vorhanden.								
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	Die Liegenschaft wird überwiegend von der Nord- und Südseite belichtet. Der Zugang erfolgt von der Nordseite aus.								
Benachbarte, störende Betriebe	Störende Betriebe wie Werkstatt, Lackiererei etc. sind nicht vorhanden. Kindergarten zu Südseite, siehe nachfolgende Ziffer.								
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden am Ortstermin nicht wahrgenommen. Zugleich liegt direkt angrenzend zur Südseite ein Kindergarten von dem temporär erhöhte Lärmimmissionen ausgehen können. Je nach Betrachtungsweise kann dies jedoch auch für Familien mit Kindern vorteilhaft sein aufgrund der Lage im Nahbereich.								

### 2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Karben: ca. 22.574 (31.12.2023)  
Stadtteil Rendel: ca. 2.162 (30.06.2023)

Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2012 – 2030:

Karben: + 2,0%  
Bad Vilbel: + 5,7%  
Wetteraukreis: + 2,1%  
Frankfurt am Main: + 14,2%  
Hessen: + 1,8%

Quellen: wikipedia.de <http://www.wegweiser-kommune>

### 2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

#### Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung  
Bauweise: freistehendes Zweifamilienhaus als Doppelhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung.  
Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauter Dachstuhl.

Zulässige Nutzung: Wohnnutzung.

Gemäß Homepage der Stadt Karben liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Maßgebend für eine planungsrechtliche Beurteilung ist §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

#### 2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht bekannt.

#### 2.4.2 BODENORDNUNGSVERFAHREN

Im vorliegenden Grundbuch sind keine Vermerke bezüglich Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

### 2.5 BAUGENEHMIGUNG

In der Bauakte liegt unter dem Aktenzeichen 00271-09-B-0012 vom 27.03.2009 eine Baugenehmigung über den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses vor.

## 2.6 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. Gemäß Meldeadresse der Eigentümer im Beschluss wird die Liegenschaft Eigengenutzt.

Informationen über ein etwaiges Mietverhältnis und / oder eine Kopie eines Mietvertrages wurden seitens der Eigentümer nicht übermittelt.

Im Rahmen einer vorangegangenen Bewertung im Jahr 2021 (GUT 21-08-03 F/Z) wurde nachfolgende Mietkonditionen mitgeteilt. **Inwieweit das Mietverhältnis zum Wertermittlungsstichtag im Januar 2025 noch besteht, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.**

### Wohnung Nr. 1 (östliche Haushälfte):

Vermietet. Der Mietvertrag wurde seitens der Miteigentümerin auszugsweise zur Verfügung gestellt:

Mietvertrag vom: 20.04.2016

Mietbeginn: k.A. Mietvertrag liegt nur auszugsweise vor

Mietdauer: k.A. Mietvertrag liegt nur auszugsweise vor

Mietgegenstand: „Doppelhaushälfte links + Anliegerwohnung inkl. Garten mit einer Größe von ca. 200 m<sup>2</sup>“

Mietzins: Gemäß Staffelmietvereinbarung beträgt die Nettokaltmiete seit 01.08.2020 1.450 €/Monat. Ab 01.08.2022: 1.475 €/Monat. Ab 01.08.2024: 1.500 €/Monat.

### Wohnung Nr. 2 (westliche Haushälfte):

Eigennutzung seitens der Miteigentümerin

## 2.7 GRUNDBUCHAUSZUG

### 2.7.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## **2.7.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### **2.7.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)**

Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.

## **2.8 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN**

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

## **2.9 BAULASTEN**

Gemäß Baulastenauskunft des Fachdienstes Bauordnung, Bauaufsicht Nord/Süd in Friedberg vom 02.06.2021\* ist für das zu bewertende Flurstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis geführt, siehe auch Anlage VIII im Gutachten.

\*Eine erneute Einsicht in das Baulastenverzeichnis wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht vorgenommen.

## 2.10 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT

Nach schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidium Darmstadt vom 02.06.2021\* ist das Grundstück weder als Altlast noch als altlastenverdächtige Fläche erfasst, siehe auch Behördenschreiben unter Anlage VII.

\*Eine erneute Einsicht in das Baulastenverzeichnis wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht vorgenommen.

Die Grundstücksgestalt kann dem Lageplan unter Anlage II des Gutachtens entnommen werden. Die Straßenfrontbreite zur Klein-Karbener-Straße beträgt ca. 22 m bei einer mittleren Grundstückstiefe von 15,5 m.

Topographisch gesehen fällt das Grundstück von Nord nach Süd ab. Das Kellergeschoss ist zur Gartenseite / Südseite auf Oberkante Außenanlagen.

## 2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde beim zuständigen Erschließungsamt angefordert und lag zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung noch nicht vor. Sollten sich im Nachgang Erkenntnisse ergeben, dass noch Erschließungsbeiträge offen sind, erfolgt eine Ergänzung zum Gutachten.

## 2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

### Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Datum des Ortstermins: 15. Januar 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtung: Klein-Karbener-Straße = Nordseite

**- Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt -**

Soweit vom öffentlichen Straßenraum sichtbar weist die Fassade im Teilbereichen Stockflecken auf. An der massiven Einfriedigungsmauer sind Schwarzverfärbungen sichtbar. An den beiden Balkonplatten zur Südseite sind stirnseitig Veralgungen sichtbar.

Auszug aus dem Gutachten GUT 21-08-03 F/Z mit Protokoll des Ortstermins vom 16. Juni 2021:

Datum des Ortstermins: 16. Juni 2021  
Technische Festlegung der Himmelsrichtung: Klein-Karbener-Straße = Nordseite

Allgemein

Grundstück bebaut einem Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten (von der Straße aus gesehen rechte und linke Doppelhaushälfte) zzgl. Einliegerwohnung im Kellergeschoss zur Ostseite.

Fassade und Dach

Gepflegte Putzfassade. Dachdeckung: Flach geneigtes Walmdach mit Dachsteinziegeleindeckung. Dachüberstand von unten mit Holzverkleidet und stirnseitig mit Eternitplatten.

Außenanlagen

Einfriedigung mit strukturierten Mauerwerk zur West- und Nordseite. Holzlattenzaun zur Südseite. Zur Westseite großes Holzschiebetor. Wegebefestigung mit Betonwerksteinen und Betontreppen. Niveauversprung von Nord nach Süd mit bepflanzten Beton-Schalungssteinen. Ziergarten mit Rasen, Ziersträuchern u. a. Rosen. Zur Südseite eine Holzgeräthütte zwischen den beiden Wohnungen (Haushälften).

**INNENBEGEHUNG**

Wohnung Nr. 2 = Westliche Haushälfte

Auf Wunsch der Miteigentümerin wurden keine Fotos erstellt.

**Erdgeschoss**

Hauseingangstür: Holzrahmentür. Bodenbeläge im Wohnraum, Wohn- / Essbereich: Laminatboden, im Flurbereich und in der Küche Fliesen. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Innenfensterbänke: Granit.

Im Wohnraum ein Kaminofenanschluss. Innentüren: Einfache Holzblatttüren in Holzfutter mit modernen Griffgarnituren.

Das gesamte Erdgeschoss ist in einem gepflegten, renovierten Zustand.

Das gesamte Haus wird über eine Fußbodenheizung beheizt nach Auskunft der Miteigentümerin. Im gesamten Haus elektrisch betriebene Kunststoffrollläden.

Küche: L-förmige Einbauküche. Sie wird als bewegliches Mobiliar bewertet und ist nicht Bewertungsgegenstand.

Elektronterverteilung mit FI-Schalter.

Separates-WC: Angrenzend zum Hauseingang separates Gäste-WC, wandhängend. An zwei Wandseiten ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber Malervlies und gestrichen, gepflegter Zustand. Kleiner Waschtisch.

Zugang zum Obergeschoss: Holztreppe mit massiven Holztreppeinstufen und Teppich belegt.

## **Obergeschoss**

*Ausstattung der Räume wie vor im Erdgeschoss.*

*Badezimmer: Zur Straßenseite gelegen. Großes, modernes Badezimmer mit Einbauwanne, Bidet, wandhängendes WC, Duschwanne und zwei großen Waschtischen. Insgesamt im gepflegten Zustand.*

## **Kellergeschoss**

*Zugang zum Keller über eine zweiläufige Holzterrasse.*

*Bodenbeläge: Laminat. Innentüren wie vor. Auch im Kellergeschoss ist eine Fußbodenheizung ausgeführt nach Auskunft der Miteigentümerin.*

*Hobbyraum: Der Hobbyraum ist gut belichtet und zu Wohnzwecken ausgebaut mit direkten Zugangstüren zum Außenbereich / L-förmiger Terrasse.*

*Hausanschlussraum: Mit Entkalkung hinter der Wasseruhr am Hauptwasseranschluss. Hier befindet sich der Gasanschluss. Zwei Gaszähler sind vorhanden. Die Zentralheizung versorgt beide Häuser.*

## **Dachstuhl**

*Zugang zum Dachstuhl über eine Ausklappleiter.*

*Der Dachstuhl ist mit OSB-Platten verkleidet und mit einer Dämmung versehen. Die Dampfsperre ist im Bereich der Ausstiegs Luke zum Dach mehrfach gerissen. Insgesamt geringe lichte Raumhöhe. Wärmeerzeuger der Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher sind im Dachstuhl untergebracht. Der Dachstuhl ist mit einer Wärmedämmung versehen.*

## **INNENBEGEHUNG**

*Wohnung Nr. 1 = Östliche Haushälfte*

*Im Flurbereich und im Wohnraum ist der Bodenbelag Laminat, in der Küche Fliesenboden. Die Wände wie auch im Nachbarhaus mit Malervlies gespachtelt und gestrichen. Zierleisten im Wand- / Deckenbereich.*

### WC

*Separates WC, wie auch im Nachbarhaus. Zweiseitig ca. 1,40 m hoch gefliest, komplett ohne Beanstandung.*

### Küche

*Wie vor ausgeführt. Hier im Haus ist eine Fußbodenheizung im Unter-, Erd- und Obergeschoss eingebaut.*

### Wohnraum

*Bodenbelag: Laminat. Wände / Decke wie vor. Gleicher Ausstattungsstandard wie in der rechten Doppelhaushälfte.*

### Balkon

*Im Erdgeschoss. Er ist so ausgeführt, wie im Plan dargestellt. Zur Gartenseite grenzt ein Kindergarten direkt zum Balkon an.*

### Zugang zum Obergeschoss

*Holzterppe mit massiven Holzterppenstufen und Teppich belegt.*

### **Obergeschoss**

*Bodenbeläge: Laminat. Wände / Decke wie vor. Innentüren wie vor.*

### Badezimmer

*Zur StraÙenseite gelegen. Großzügiges Badezimmer mit Einbauwanne, Duschwanne, Bidet, wandhängendem WC und zwei Waschtische. Beide Häuser werden über einen Wärmeeerzeuger versorgt.*

### **Untergeschoss**

### Waschküche

*Zur StraÙenseite gelegen. Bodenbelag: Fliesen. Der Keller riecht nicht feucht und ist augenscheinlich trocken.*

### Hobbyraum

*Auch hier ist der Hobbyraum zu Wohnzwecke ausgebaut. Im Untergeschoss wird die Einheit als separate Wohneinheit genutzt. Im Untergeschoss ist ein Badezimmer eingebaut, siehe Fotodokumentation in der Anlage III zum Gutachten. Giebelseitig besteht ein direkter Zugang, so dass die Wohnung separat erschlossen ist. Im Raum Gast ist eine provisorische Küche eingebaut. An der Balkonplatte ein horizontaler Risssschaden sichtbar. Gegensprechanlage vorhanden im Untergeschoss. Ein Raum / Abstellraum wurde nicht besichtigt. Zwischen den beiden Doppelhaushälften ist eine Gartenhütte in Holzbauweise mit Bitumenschindeln für Gartengeräte.*

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen zum Gutachten dokumentiert.

## **2.13 ENERGIEAUSWEIS**

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

## **2.14 BRANDSCHUTZ**

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt. Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.

## 2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

### 2.15.1 Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Lfd. Nr. 1, Flurstück 66/7

434 m<sup>2</sup>

### 2.15.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte ermittelt. Nach Vorgaben der Sachwertrichtlinie wird die Brutto-Grundfläche wie folgt zum Ansatz gebracht.

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF ca.
Kellergeschoss	Exkl. Terrassen	146,1 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	Exkl. Balkone	146,1 m <sup>2</sup>
Obergeschoss		146,1 m <sup>2</sup>
	<b>∑ ca.</b>	<b>438,2 m<sup>2</sup></b>

Der nicht ausgebaute Dachstuhl wird bei der Sachwertermittlung separat berücksichtigt.

### 2.15.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach Wohnflächenberechnung zum Bauantrag zum Ansatz gebracht (siehe auch Anlage VI des Gutachtens). Abweichend dazu werden zusätzlich die Terrassen zur Gartenseite analog zu den darüberliegenden Balkonen zu 50% der Wohnfläche angerechnet.

Geschoss	ggf. Erläuterung	Wohnfläche ca.
<b>Wohnung Nr. 1 = östliche Haushälfte mit Einliegerwohnung</b>		
Kellergeschoss / Einliegerwohnung	inkl. Terrasse der Einliegerwohnung anteilig zu 50%	32,17 m <sup>2</sup>
Erd- + Obergeschoss	inkl. Balkon anteilig zu 50%	120,55 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung Nr. 2 = westliche Haushälfte</b>		
Erd- + Obergeschoss	zzgl. Terrasse unterhalb des Balkons anteilig zu 50%	127,55 m <sup>2</sup>
	<b>Σ ca.</b>	<b>280,27 m<sup>2</sup></b>

#### Nutzflächen

Im Kellergeschoss sind weitere Nutzflächen vorhanden. Der Hobbyraum der Wohnung 2 mit ca. 29,75 m<sup>2</sup> nach Nutzflächenberechnung zum Bauantrag ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

### **3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert/Marktwert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihre Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG**

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung im Kellergeschoss bebaut.

#### **3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS**

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann.

Für das zu bewertende Teileigentum liegen bedingt vergleichbare Kauffälle vor. Die Bewertungspraxis und der gewöhnliche Geschäftsverkehr sehen neben dem Vergleichswert für renditeorientierte Objekte auch das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren vor. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Marktwert auf Grundlage des Ertragswertes ermittelt. Die vorliegenden Kauffälle dienen der Vergleichswertprüfung bei der Marktwertableitung.

#### **3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS**

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt und die Wertermittlung nicht erkennbar.

#### **3.4 SACHWERTVERFAHREN**

Im Sachwertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Bodenwert, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

#### **3.5 VERGLEICHSWERTBETRACHTUNG**

Anhand von Marktberichten und Kauffällen mit folgenden Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Mietfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage.

## 4 WERTERMITTLUNG

### 4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

*(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*

*(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*

*1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*

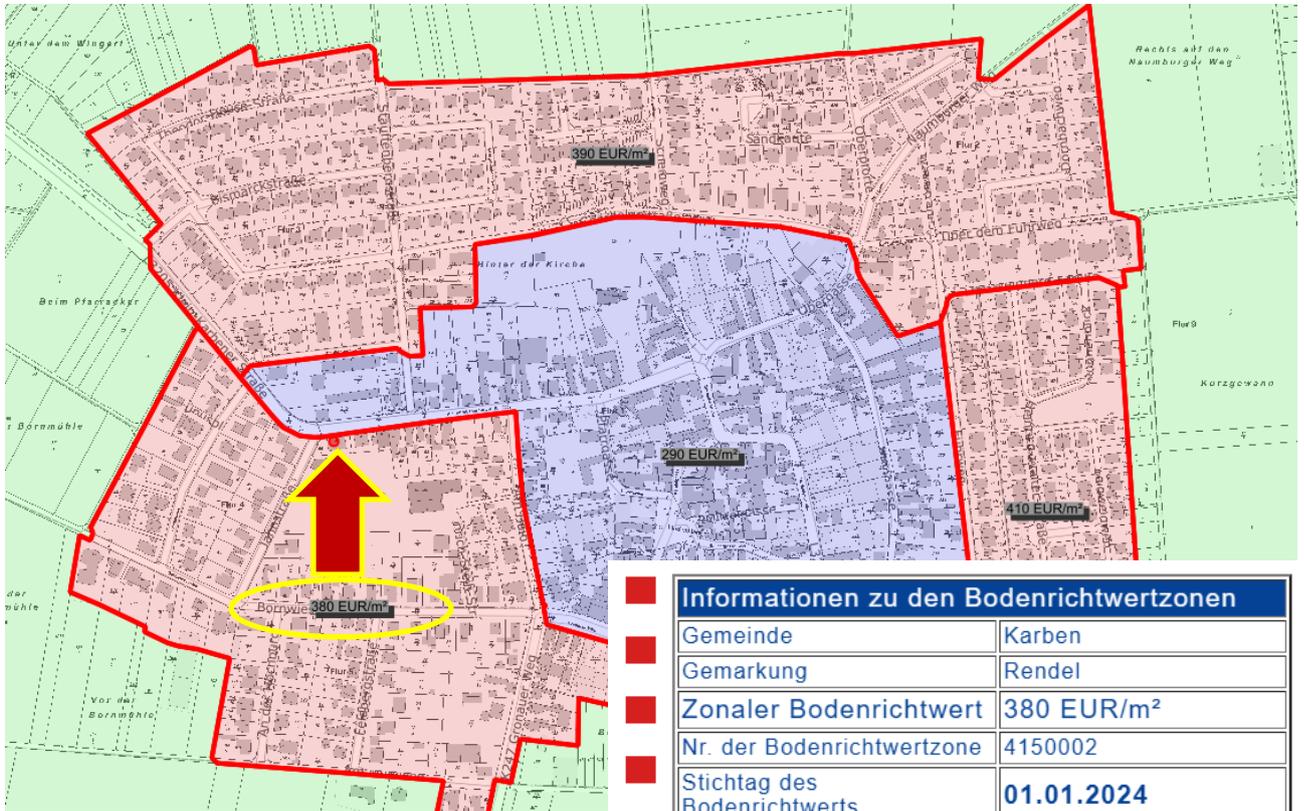
*2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*

*3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

### 4.1.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

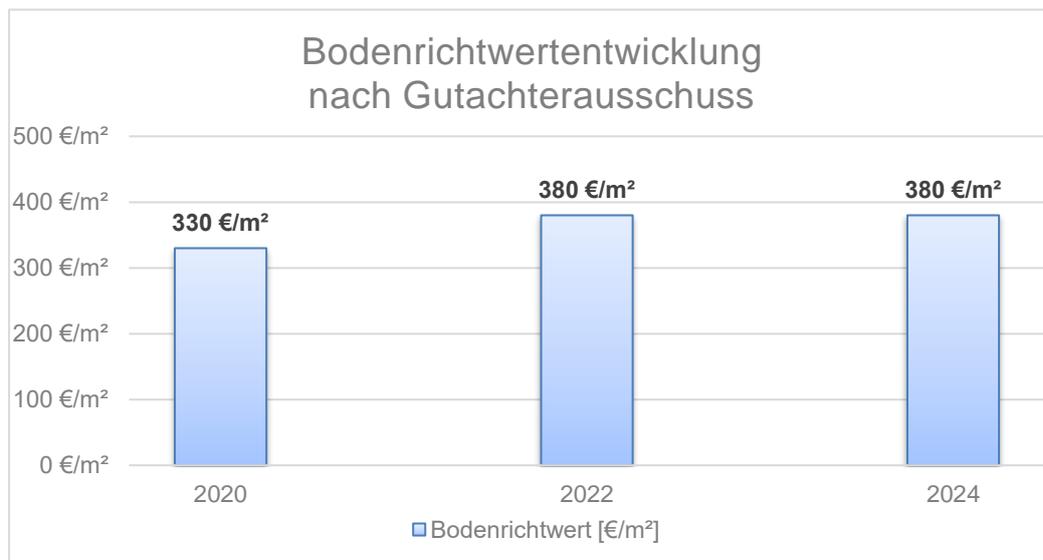
- 380 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Wohnbaufläche, Größe des Richtwertgrundstücks: 600 m<sup>2</sup>



Quelle: Boris Hessen.

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Karben
Gemarkung	Rendel
Zonaler Bodenrichtwert	380 EUR/m <sup>2</sup>
Nr. der Bodenrichtwertzone	4150002
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	600 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-
Bemerkung	-
Hinweise des zuständigen Gutachterausschusses	

## 4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Stagnierende Bodenrichtwertentwicklung im Zeitraum 2022-2024.

## 4.1.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird auf Grundlage des o.a. Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024 bewertet.

**Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone:** Mäßiger im Vergleich zur überwiegenden Anzahl der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße / Klein-Karbener-Straße. Ein Abschlag von 5 % auf den Bodenrichtwert wird (Wertfaktor 0,95) zum Ansatz gebracht.

**Grundstücksgestalt:** Funktionale Grundstücksgestalt. Zugleich weicht die Fläche des zu bewertenden Grundstücks mit 434 m<sup>2</sup> von der des Richtwertgrundstückes mit 600 m<sup>2</sup> ab. Gemäß Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht 2024 wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,068 zum Ansatz gebracht:

**Konjunkturelle Anpassung:** Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Wertermittlungsstichtag ist Januar 2025. Es liegt ein zuletzt stagnierender Bodenrichtwert vor. Ferner sind die Sachwertfaktoren auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Im Rahmen der Bodenwertableitung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Bodenwert:

Grundstücksfläche	Bodenrichtwert	Wertfaktoren	Bodenwert
Flurstück 66/7			
434 m <sup>2</sup>	x 380 €/m <sup>2</sup>	x 0,95 x 1,068	= rd. <b>167.000 €</b>

**4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

*ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

(1) *Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.*

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

(3) *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

1. *besonderen Ertragsverhältnissen,*
2. *Baumängeln und Bauschäden,*
3. *baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
4. *Bodenverunreinigungen,*
5. *Bodenschätzen sowie*
6. *grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

*Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.*

**4.2.1 Unbekannter Bautenzustand im Innenbereich**

Im Jahr 2021 wurde die zu bewertende Liegenschaft durch den Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens bewertet. Bei einer Innenbegehung im Juni 2021 wurde kein überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf festgestellt. Der Bautenzustand war gepflegt.

Eine erneute Innenbegehung rund 3,5 Jahre später wurde nicht erwirkt. Dem Unterzeichner ist die aktuelle Ausstattung und der aktuelle Bautenzustand mit eventuellem überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag mit 0 €/m<sup>2</sup> bis 100 €/m<sup>2</sup>-WoFl. ausgewiesen und über den Mittelwert mit 50 €/m<sup>2</sup>-WoFl.  $\hat{=}$  rund 14.000 € zum Ansatz gebracht.

**Hinweis**

Bei dem o.a. Kostenansatz handelt es sich um einen Sicherheitsabschlag im Rahmen der Wertermittlung. Reelle Kosten für einen etwaigen überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf können hiervon deutlich abweichen.

#### 4.2.2 Abweichende Anzahl an PKW-Stellplätzen zum Stellplatznachweis

Gemäß Stellplatznachweis zum Bauantrag sind 4 PKW-Stellplätze erforderlich. Im baulichen Ist-Zustand wurden 2 Außenstellplätze ausgeführt.

Auszug aus dem Stellplatznachweis:

<b>Stellplatznachweis</b>	
Gemäß gültiger Stellplatzsatzung der Stadt Karben-Rendel werden 2 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit verlangt.	
1. Bedarf:	
1.1 2 Wohneinheit:	4 PKW-Stellplätze
Geplant	<b>4,0 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück</b>
2. Nachweis:	
2.1	Die notwendigen PKW-Stellplätze, Klein-Karbener-Straße 34, Flur 001, Flurstück 66/7, Karben-Rendel, werden wie folgt nachgewiesen.
2.3	Die geforderten Stellplätze 1-4 Stellplätze befinden sich auf dem Flurstück 66/7, Flur 001 auf dem Grundstück. Nachweis siehe Freiflächenplan.
2.4.1	Die notwendigen Fahrradstellplätze etc., sind im Untergeschoß in einem separaten Raum vorgesehen.

#### Wertung

Je nach Marktlage haben Bauschäden oder Baumängel eine Wertrelevanz bei der Marktwertermittlung. Es besteht eine Nachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhäusern in der zu bewertenden Baualtersklasse und im Einzugsgebiet von Frankfurt. Eine Wertminderung für den o. a. Sachverhalt bleibt im vorliegenden Bewertungsfall unberücksichtigt aufgrund der Marktlage.

## 4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

### 4.3.1 Alter

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.*

Baujahr:	ca. 2009
Bewertungsstichtag:	Januar 2025
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	rund 16 Jahre

### 4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.*

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen. Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

### 4.3.3 Restnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.*

### Wertung

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts rechnerisch mit rund **54 Jahren** zum Ansatz gebracht.

## 4.4 SACHWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) *Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.*

(2) *Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

1. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
2. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
3. *dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) *Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.*

(4) *Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

### 4.4.1 Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren

ImmoWertV 2021, § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten:

(1) *Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.*

(2) *Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosteneinzelner Bauleistungen ermittelt werden.*

**Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):**

Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren / Marktanpassungsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt sind zur Ableitung der Normalherstellungskosten die NHK 2010 zu verwenden.

**Auszug aus den NHK 2010:**

Quelle: Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012

1-3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser <sup>1)</sup>												
<b>Keller-, Erdgeschoss</b>												
		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925
<b>Keller-, Erd-, Obergeschoss</b>												
		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2)</sup>	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965
<b>Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert</b>												
		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3)</sup>	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050

<sup>2)</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

<sup>3)</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

**Wertung**

Die Einliegerwohnung im Kellergeschoss umfasst rund ein Viertel der Gesamtfläche KG der Wohnung 1. Gemäß Wertermittlung mit Innenbegehung aus Jahr 2021 ist in der Wohnung 2 der Hobbyraum im KG zu Wohnzwecken ausgebaut und weist einen höherwertigen Ausbaugrad auf, als die übrigen Kellerflächen. Für die Ableitung der Standardstufe werden die o.a. Kostenkennwerte gequotelt zu 75% des Gebäudetyps 1.12 und zu 25% des Gebäudetyps 1.32 zum Ansatz gebracht:

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände			0,5	0,5		23,0%
Dächer			0,5	0,5		15,0%
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11,0%
Innenwände und Türen			0,5	0,5		11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11,0%
Fußböden			0,5	0,5		5,0%
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9,0%
Heizung			0,5	0,5		9,0%
Sonstige Technische Ausstattung			0,5	0,5		6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
1.12 und 1.32 zzgl. Korrekturfaktor für ZFH	612 €	681 €	782 €	944 €	1.179 €	
Außenwände	0 €	0 €	90 €	109 €	0 €	198 €
Dächer	0 €	0 €	59 €	71 €	0 €	129 €
Außentüren und Fenster	0 €	0 €	43 €	52 €	0 €	95 €
Innenwände und Türen	0 €	0 €	43 €	52 €	0 €	95 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	43 €	52 €	0 €	95 €
Fußböden	0 €	0 €	20 €	24 €	0 €	43 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	35 €	42 €	0 €	78 €
Heizung	0 €	0 €	35 €	42 €	0 €	78 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	0 €	23 €	28 €	0 €	52 €
					<b>Kostenkennwert</b>	<b>863 €</b>

Normalherstellungskosten (NHK 2010):	863 €/m <sup>2</sup>						
Baupreisindex							
Wohngebäude	2010=	90,0	IV. Quartal	2024	166,3	Korrekturfaktor	1,848
(Quelle: Stat. Bundesamt)							
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss						Korrekturfaktor	1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert	863 €/m <sup>2</sup>	x	1,848	x	1,000		
= rund	1.590 €/m <sup>2</sup> /BGF inkl. 19 % MwSt.						

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

<b>Zusammenfassung</b>		
Bodenwert:		167.000 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		54 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		438 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gerundet:		280 m <sup>2</sup>
Grundstücksgroße:		434 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		1.590 €/m <sup>2</sup> -BGF
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G):		
> Siehe Ziffer 4.2 im Gutachten		-14.000 €
<b>Sachwertberechnung</b>		
	Brutto-Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	438 m <sup>2</sup>
x	Kosten je m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche [€]	1.590 €/m <sup>2</sup>
=	Normalherstellungskosten	696.420 €
+	Dachstuhl nicht ausgebaut	38.425 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)	734.845 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	54 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
./.	Alterswertminderung (linear) in %	23% entspr. -167.965 €
=	Zeitwert, Wohnhaus	566.880 €
+	Außenanlagen prozentual der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zuständigen GAA	7,5% entspr. 42.516 €
+	Bodenwert	167.000 €
Vorläufiger Sachwert		776.396 €
<b>Marktanpassung</b> siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten		
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	ca. 1,00
	Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag	ca. 1,00
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>776.396 €</b>
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.770 €
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundstück	1.789 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)</b>		
>	Siehe Ziffer 4.2 im Gutachten	-14.000 €
<b>Sachwert</b>		<b>762.396 €</b>
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>		<b>gerundet 762.000 €</b>
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	2.719 €
>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundstück	1.756 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

### 4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht 2024

#### 8.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

##### Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m <sup>2</sup> ]								
	bis 49	50-99	100-149	150-199	200-299	300-399	400-699	700-1000	>1000
100.000	1,38	1,58							
150.000	1,14	1,36	1,50						
200.000	0,99	1,22	1,34	1,48	1,53				
250.000	0,89	1,12	1,23	1,37	1,41	1,46			
300.000	0,82	1,05	1,14	1,28	1,32	1,36	1,30		
350.000	0,76	0,99	1,07	1,21	1,25	1,29	1,24		
400.000		0,94	1,02	1,16	1,19	1,22	1,19	1,25	
450.000			0,97	1,11	1,14	1,17	1,15	1,19	
500.000				1,07	1,10	1,13	1,11	1,14	
550.000					1,07	1,09	1,08	1,10	
600.000							1,05	1,07	
650.000							1,02	1,04	
700.000							1,00	1,01	
750.000							0,98	0,98	
800.000								0,96	
850.000								0,94	
900.000								0,92	
950.000									
1.000.000									

Merkmale der Datengrundlage									
Anzahl Kauffälle	115	192	141	80	94	39	104	73	
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,38	0,33	0,30	0,25	0,22	0,22	0,18	0,27	
Ø vorl. Sachwert [€]	228.300	276.100	314.050	353.000	391.950	424.050	518.750	641.200	
Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	870	790	770	680	660	610	540	520	
Ø BRW [€/m <sup>2</sup> ]	36	71	118	169	238	348	540	866	
Ø RND [Jahre]	30	32	32	34	34	30	33	30	
Ø Standardstufe	2,4	2,6	2,6	2,7	2,7	2,6	2,7	2,4	
Ø BGF [m <sup>2</sup> ]	337	337	340	342	342	347	335	314	
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	162	157	156	150	162	164	157	148	
Ø Wert Außenanlage [€]	8.100	8.900	9.300	10.250	10.450	10.350	11.100	13.850	
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.850	6.850	7.800	6.450	7.050	6.500	6.550	7.050	
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,15	0,20	0,27	0,28	0,34	0,43	0,52	0,56	
Ø Gebäudefaktor [€/m <sup>2</sup> ] (ber. KP/Wohnfläche)	1.480	1.970	2.360	2.990	3.010	3.260	3.790	4.560	

Tabelle 30: Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH

## **1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

*Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*

Für das vorliegende Bodenrichtwertniveau weist der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren nur bis zu einem vorläufigen Sachwert von 550.000 € aus. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor auf Grundlage des Immobilienmarktberichts und der vorliegenden Kauffälle wird mit ca. 1,00 zum Ansatz gebracht.

## **2) Wertung Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag**

Es erfolgt keine zusätzliche Marktanpassung.

## 4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

### 4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien:

- Kommune:
- Gemarkung:
- Jahrgang: 01.01.2023 - 13.03.2025
- Gebäudetyp: EFH als Doppelhaushälfte
- Baujahr: 2000 bis 2018
- Wohn-/Nutzfläche: angegeben
- BRW-Niveau:
- Suchquadrat: 10.000 m
- Sonstiges: nur Käufe, ohne Verwandtschaftsverhältnis, zusätzlich alle freistehenden ZFH

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kauffälle übersendet.

lfd. Nr.	Gemarkung	Straße*	Kaufzeitpunkt	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Gebäudetyp	Baujahr	BRW 01/2024	Kaufpreis bereinigt	Marktangepasster Kaufpreis**	KP in €/m <sup>2</sup> -WoFl.
1	Kilianstädten	Sonnensteig	12/ 2023	189	140	DHH	2002	380 €	415.000 €	415.000 €	2.964 €
2	Niederdorfelden	An der Ruhbank	2/ 2023	321	145	DHH	2006	525 €	700.000 €	700.000 €	4.824 €
3	Niederissigheim	Holunderweg	3/ 2023	233	135	DHH	2011	310 €	529.000 €	529.000 €	3.919 €
4	Oberdorfelden	Niddertalring	11/ 2023	200	145	DHH	2005	360 €	470.000 €	470.000 €	3.241 €
5	Windecken	Alexandra-Harder-Str.	3/ 2023	273	133	DHH	2011	400 €	500.000 €	500.000 €	3.759 €
6	Gronau	Breitwiesenstraße	8/ 2023	321	172	ZFH, fr	2010	460 €	755.000 €	755.000 €	4.390 €
7	Petterweil	Höfer Weg	7/ 2024	215	150	DHH	2003	430 €	580.000 €	580.000 €	3.867 €
8	Groß-Karben	Hainbuchenstraße	3/ 2024	594	180	ZFH, fr	2011	420 €	484.628 €	484.628 €	2.692 €
9	Windecken	An der Landwehr	6/ 2024	385	165	ZFH, fr	2001	400 €	656.000 €	656.000 €	3.976 €
10	Rodheim v.d.H.	Im Seelhof	7/ 2024	216	150	DHH	2008	380 €	510.000 €	510.000 €	3.400 €
Mittelwert				295	152		2007	407 €	559.963 €	559.963 €	3.696 €
Mittelwert: Nur Verkäufe ab 2. Halbjahr 2023 und < unter 4.000 €/m <sup>2</sup> Wohnfl.					300	155	2005	395 €	519.271 €	519.271 €	3.350 €
Bewertungsobjekt				434	280		2009				
<b>Vergleichswerte auf Grundlage der bereinigten Kauffälle (hellgrün) bezogen auf:</b>						b.o.G.				<b>Wert rund</b>	
> €/m <sup>2</sup> -WoFl.				3.350 €	280	-14.000 €				924.943 €	
> €/m <sup>2</sup> -Grundstück				1.732 €	434	-14.000 €				737.630 €	
								<b>Mittelwert</b>	<b>831.000 €</b>		

\*Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der u.a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind Hausnummern oder Flurstücksangaben nicht aufgeführt.

\*\*Marktanpassung: Aufgrund der Aktualität der Kauffälle erfolgt keine zusätzliche Marktanpassung.

### Wertung

Das Bewertungsobjekt weist mit insgesamt rund 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf die vorliegenden bereinigten Kaufpreissfälle eine deutlich höhere Wohnfläche auf. Die o.a. Vergleichspreise sind überwiegend Doppelhaushälften mit durchschnittlich 152 m<sup>2</sup>-WoFl. Die Baualtersklasse mit einem durchschnittlichen Baujahr im Jahr 2006 ist gut vergleichbar.

Die bereinigten Vergleichspreise bezogen auf das Bewertungsobjekt in €/m<sup>2</sup>-WoFl. und €/m<sup>2</sup>-Grundstück ergeben im Mittel einen Wert von rund 831.000 €.

## 4.5.2 Ertragswertberechnung

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

*Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

*Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*

Nachfolgend wird eine Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der im Januar 2021 mitgeteilten Mietkonditionen / Staffelmieten für die östliche Haushälfte durchgeführt. Die (damalige) Ist-Miete mit umgerechnet 9,49 €/m<sup>2</sup> würde nach Staffelmietvereinbarung rund 9,82 €/m<sup>2</sup> betragen und wird als marktüblich bewertet.

Bodenwert:	167.000 €		
Jahresrohertrag:	33.033 €		
Nettomiete / Monat	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
>Wohnung Nr. 1 inkl. Einliegerwohnung	1.500 €	9,82 €/m²	152,72 m²
Nettomiete/Monat	1.253 €	9,82 €/m²	127,55 m²
	Σ 2.753 €		280,27 m²
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	17,8%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	2,50%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	54	Jahre	
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</b>			
>Sicherheitsabschlag aufgrund des unbekanntem Bautenzustandes im Innenbereich	-14.000 €		
Nettomiete/Monat		2.753 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	33.033 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	17,8%	-5.871 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		27.162 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	2,50%	-4.175 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		22.987 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	54		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	29,46		
Gebäudeertragswert		677.123 €	
Bodenwertanteil		167.000 €	
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>844.123 €</b>	
△ €/m²-Wohnfläche rund		3.012 €	
n-facher-Jahresrohertrag		25,6	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,9%	
Marktanspassung:		1,00	
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>		<b>844.123 €</b>	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-14.000 €	
<b>Ertragswert</b>		<b>830.123 €</b>	
	<b>Rundung</b>	<b>830.000 €</b>	
△ €/m²-Wohnfläche rund		2.961 €	

\*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % des REs; Instandhaltungskosten: 14 €/m²-Mietfläche, Verwaltungskosten: 492 € je Wohneinheit.

Hinweis:

Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der EW-RL zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

\*\*Liegenschaftszinssätze des zust. Gutachterausschusses siehe nachfolgende Seite.

**\*\*Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser**

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2<sup>1</sup> ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1<sup>2</sup> zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3<sup>3</sup> an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

**8.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Jahrgang 2021 - 2023

	Bodenrichtwerte [€/m <sup>2</sup> ]				
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 499	500 - 800
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>	<b>1,8</b>
Standardabweichung LZS	± 1,3	± 1,2	± 1,4	± 1,4	± 1,2
<b>Rohertragsfaktor</b>	<b>25,6</b>	<b>24,7</b>	<b>29,4</b>	<b>30,1</b>	<b>40,3</b>
Standardabweichung RoHEF	± 10,4	± 6,6	± 10,4	± 6,2	± 22,9
	Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie				
Anzahl VF	10	20	21	15	7
Ø Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	6,31 (4,11 - 11,88)	7,58 (4,86 - 10,20)	8,25 (4,27 - 11,71)	9,58 (4,62 - 13,33)	11,95 (8,00 - 16,23)
Bewirtschaftungskosten [%]	25	19	18	17	13
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	36	37	38	54
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	184	199	183	186	164
Ø Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	64 (35 - 95)	154 (105 - 190)	249 (200 - 290)	367 (300 - 500)	596 (525 - 750)
Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> Wohnfläche]	2.005 (714 - 4.000)	2.237 (1.357 - 3.333)	2.768 (1.520 - 3.978)	3.438 (1.967 - 5.463)	4.322 (2.877 - 5.780)
Mittleres Kaufdatum	16.10.2022	16.04.2022	21.04.2022	03.05.2022	23.10.2022

Tabelle 27: LZS/REF – Ein- und Zweifamilienhäuser

**Wertung**

Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus, der langen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (mit längerer RND steigt auch der Liegenschaftszinssatz), der vorliegenden Kauffälle und der Marktlage (der Zeitraum der o.a. Liegenschaftszinssätze beinhaltet auch noch die Niedrigzinsphase) wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz oberhalb des Mittelwerts im Bereich der Standardabweichung mit 2,5% zum Ansatz gebracht.

<sup>1</sup> § 21 (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

<sup>2</sup> §9 (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

<sup>3</sup> §9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

### 4.5.3 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, Häuser zum Kauf im Umkreis von 3 km um das Bewertungsobjekt, Gebäudetypus: Häuser zum Kauf, Wohnfläche: >200 m<sup>2</sup>; Baujahr 2000 – 2018; Recherchezeitpunkt: 03/2025.

lfd. Nr.	Gemarkung	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Gebäudetyp	Angebotspreis	Angebotspreis €/m <sup>2</sup> -WoFl.	Sonstiges
1	Bad Vilbel	217	147	2000	DHH	690.000 €	4.694 €	
2	Karben	120	185	k.A.	ZFH	640.000 €	3.459 €	
3	Karben	321	317	2001	MFH mit 4 WE	949.000 €	2.994 €	
2	Niederdorfelden	200	134	2006	RMH	579.000 €	4.321 €	
3	Karben	275	195	2015	EFH	1.100.000 €	5.641 €	Modernes und hochwertiges Architektenhaus.

### Wertung

Direkt vergleichbare Angebot liegen nicht vor. Am ehesten vergleichbar hinsichtlich der Wohnfläche ist das Angebot lfd. Nr. 3 zu einem Angebotspreis von rund 3.000 €/m<sup>2</sup>-WoFl. Zugleich handelt es sich hierbei um ein Anlageobjekt / Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten.

### 4.6 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

Die Vor- und Nachteile des Zweifamilienhauses werden stichpunktartig zusammengefasst:

#### Potentiale (Vorteile)

- Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion
- Nachgefragter Gebäudetypus. Gepflegtes Doppelhaus mit funktionaler Grundrissgestalt gemäß Grundrissplänen.
- Als Doppelhaus gut geeignet für Generationen-Wohnen oder Alterswohngemeinschaft.
- Es gibt nur einen direkten Nachbarn.

#### Defizite (Nachteile)

- Mikrolage zur Nordseite an der Durchgangsstraße von Rendel. Der Garten, Balkone und Terrassen liegen jedoch abgewandt zur Südseite.
- Erhöhte Lärmimmissionen durch Kindergarten direkt angrenzend zur Südseite möglich.

#### Chancen

- Steigende Mietpreisentwicklung.
- Nachgefragter Gebäudetypus - Stichwort: Nach Auskunft des Gutachterausschusses werden zukünftig in Frankfurt keine neuen Baugebiete für Einfamilienhäuser mehr ausgewiesen.

#### Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse, Mietendeckelung oder energetische Sanierungsvorgaben.
- Zurückhaltung auf der Käuferseite aufgrund gestiegener Finanzierungs- und Baukosten.

## 5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Nicht ausgeführte Pkw Außenstellplätze, siehe Ausführungen unter Ziffer 4.2 ff im Gutachten.
- Sicherheitsabschlag für unbekanntem Bautenzustand im Innenbereich. Siehe Ziffer 4.2 ff im Gutachten. ./ 14.000 €

### Sachwert inkl. b.o.G.

- entspricht €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche rd. 762.000 €
- entspricht €/m<sup>2</sup>-Grundstück rd. 2.719 €
- rd. 1.756 €

### Bereinigten Vergleichspreise bezogen auf das Bewertungsobjekt inkl. b.o.G.

rd. 831.000 €  
 ≙ 2.965 €/m<sup>2</sup>-WoFl.

### Ertragswert inkl. b.o.G.

- entspricht €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche rd. 830.000 €
- Nettoanfangsrendite rd. 2.961 €
- Rohertragsvervielfältiger 2,9 %
- 25,6

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von rund 760.000 € bis 840.000 € bewertet und über den Mittelwert mit rund 800.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Klein-Karbener-Straße 34 in 61184 Karben, Ortsteil Rendel, der

### **Marktwert**

im Januar 2025 mit **- 800.000 €** - in Worten: achthunderttausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 56 Seiten inklusive VIII Anlagen und wurde in zweifacher Ausfertigung in Papierform und digitalisiert im PDF als Originalgutachten, anonymisiertes Gutachten und Exposee ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 24.03.2025

.....  
Erich Finder

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	39
Anlage II	Lageplan .....	40
Anlage III	Fotodokumentation .....	41
Anlage IV	<i>Fotodokumentation aus Juni 2021</i> .....	43
Anlage V	Planunterlagen.....	48
Anlage VI	Wohnflächenberechnung aus der Bauakte.....	53
Anlage VII	Altlastenauskunft vom 02.06.2021 .....	55
Anlage VIII	Baulastenauskunft vom 02.06.2021 .....	56

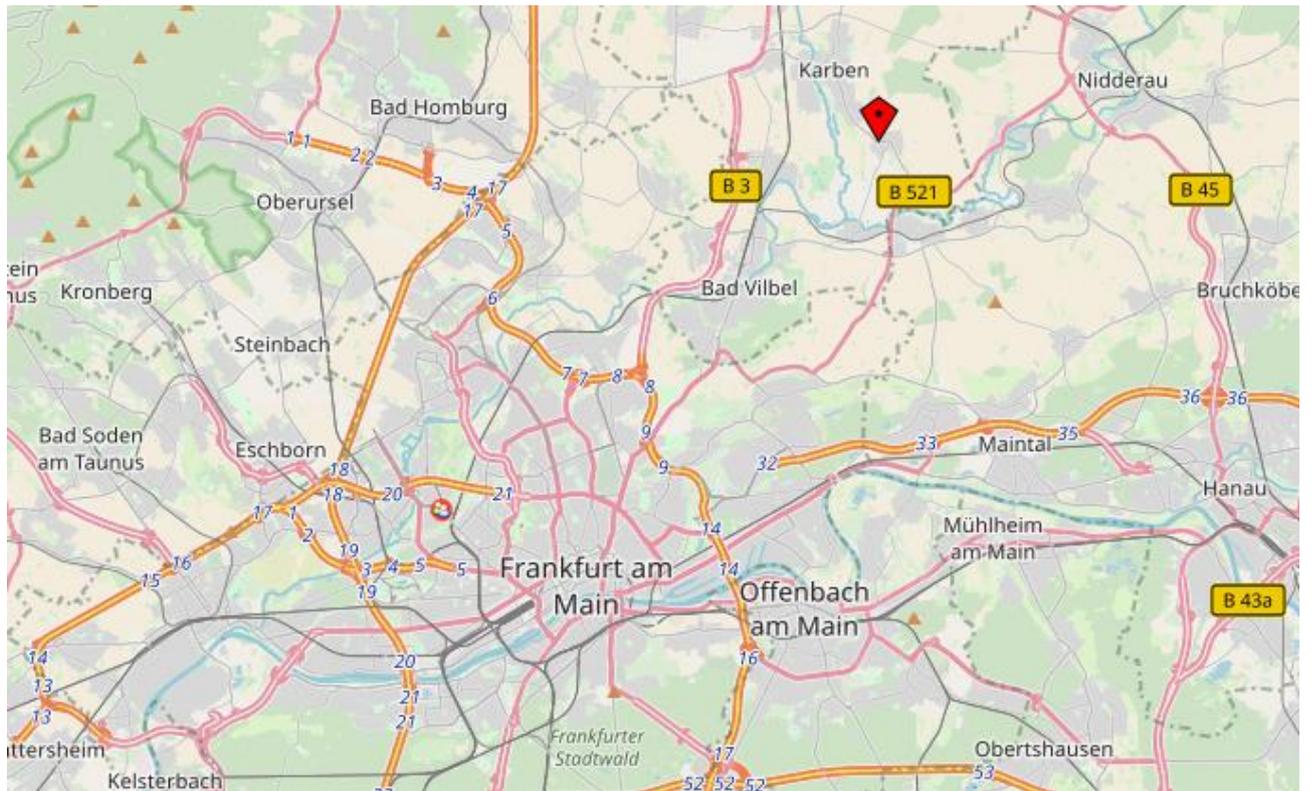
### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VIII und ggf. Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

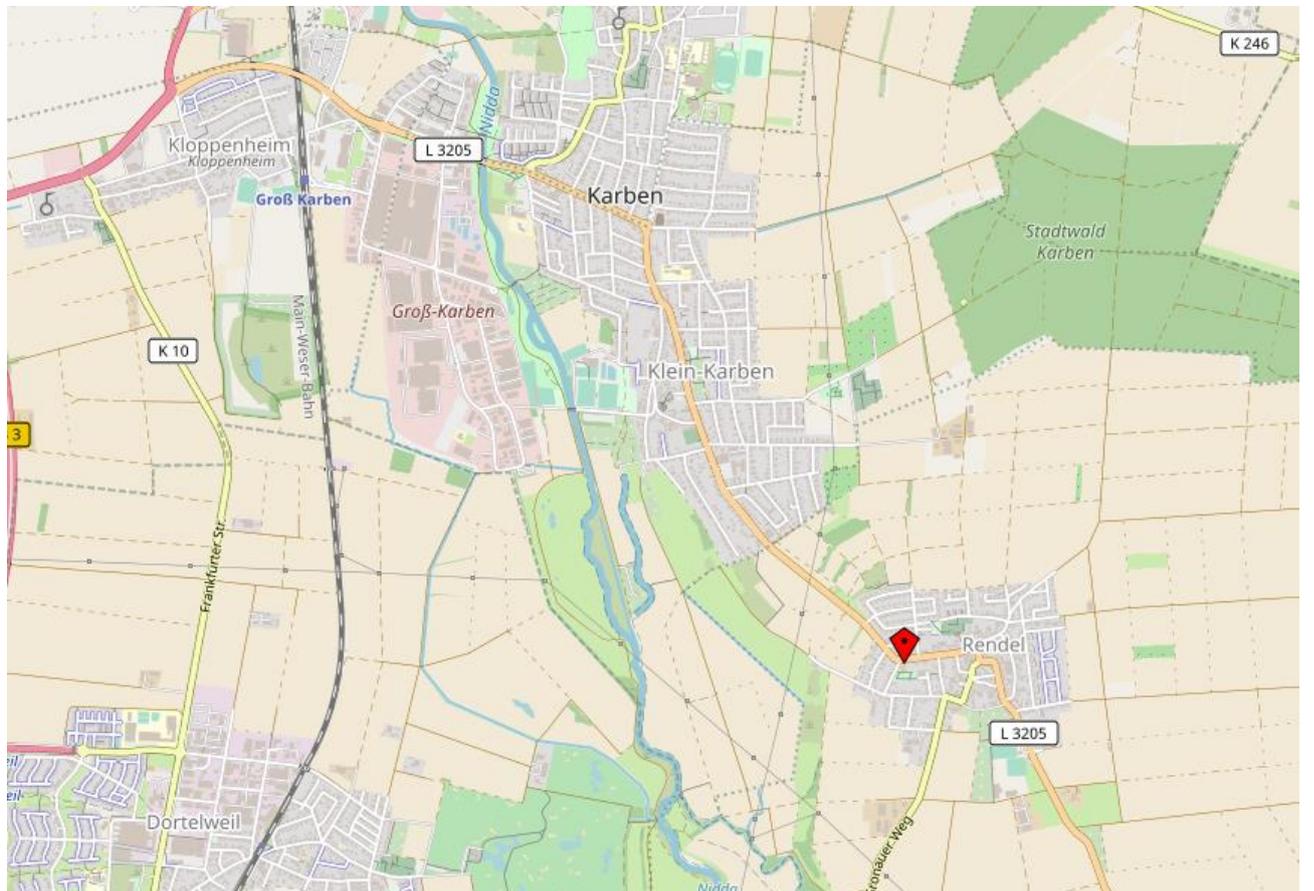
**Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.**

## Anlage I Stadtplanauszug

### Makrolage



### Mikrolage



Quelle: Openstreetmap

## **Anlage II    Lageplan**

Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## Anlage III Fotodokumentation

Fotoaufnahmen zum Wertermittlungstichtag im Januar 2025 ohne Innenbegehung.

- 1) Gesamteindruck.



- 2) Gebäudeecke Nordwest. Im Bereich der Einfriedigungsmauer besteht malertechnischer Renovierungsbedarf.



3) Westfassade.



4) Nordfassade zur Straßenseite (links) und Ostfassade (rechts).



## Anlage IV *Fotodokumentation aus Juni 2021*

Nachfolgende Fotodokumentation mit Innenbegehung wurde dem Gutachten 21-08-03 F/Z vom 03. August 2021 entnommen.

*Hinweis: Auf Wunsch der Mieteigentümerin wurden keine Innenaufnahmen von der westlichen (rechten) Wohnung (Haushälfte) erstellt.*

5) *Gesamteindruck.*



6) *Gebäudeecke Nordwest.*



- 7) *Westfassade mit Balkon, Terrasse und Garten.*



- 8) *Gepflegter Ziergarten zur Westseite. Links im Bild ein befestigter Pkw-Außenstellplatz.*



- 9) *Topografie: Das Grundstück fällt von Nord nach Süd ab.*



- 10) *Ostfassade mit befestigtem Bereich für einen Pkw-Außenstellplatz.*



- 11) *Dachüberstand im gepflegten Zustand.*



- 12) *Balkon zur Ostseite.*



13) *Terrasse der Einliegerwohnung zur Südseite.*



14) *Innenbegehung der östlichen Haushälfte = Wohnung Nr. 1. Gäste-WC.*



15) *Großzügiges gepflegtes Tageslichtbad.*



16) *Wie vor.*



17) *Tageslichtbadezimmer der Einliegerwohnung zur Ostseite.*

