

HEIKO GLATZ

Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen

WERTERMITTlung • ANALYSE • BERATUNG



Von der IHK Frankfurt
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

WERTGUTACHTEN

[anonymisierte Ausfertigung]



www.wertermittlung.de

Auftrag Nr. 261525

Auftraggeber Amtsgericht Frankfurt am Main
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt

Aktenzeichen 842 K 52/24

Zweck Zwangsversteigerung

Objektart Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus)

Adresse Heitzhöfer Straße 8a
61184 Karben

Wertermittlungsstichtag 13.06.2025

Qualitätsstichtag 13.06.2025

Datum der Ortsbesichtigung 13.06.2025

Markt-/Verkehrswert 480.000 €
Market Value

Bodenwert 90.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen 350.000 €
Sachwert 440.000 €

Frankfurt am Main, 18.08.2025



Meisengasse 9
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070
F +49 69 788.088.077
E mail@wertermittlung.de
I wertermittlung.de

Frankfurter Sparkasse
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

StNr. 014 821 38144
USt-IdNr. DE220747089

ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Grundstück und Standort

- 2.1 Grundstück, Rechte und Belastungen
- 2.2 Standort
- 2.3 Bauleitplanung und weitere Grundstücksangaben

3. Bauliche Anlagen

- 3.1 Funktion
- 3.2 Konstruktion und Ausstattung
- 3.3 Baulicher Zustand
- 3.4 Nachhaltigkeit
- 3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- 3.6 Bruttogrundfläche und bauliche Ausnutzung
- 3.7 Wohnfläche
- 3.8 SWOT-Analyse

4. Wertermittlung

- 4.1 Bodenwert
- 4.2 Sachwert der baulichen Anlagen
- 4.3 Sachwert
- 4.4 Vergleichswert

5. Markt-/Verkehrswert

6. Besondere Bemerkungen

Anlage 1 Grundrisspläne

Anlage 2 Fotodokumentation

Hinweis Im Original Wertgutachten sind weitere Anlagen enthalten.

1. Allgemeines

Auftrag

Beauftragt am 13.05.2025 durch das Amtsgericht Frankfurt am Main in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Gegenstand des Auftrags

Beauftragt ist die Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens soll von einem nicht vermieteten Zustand ausgegangen werden.

Vorgehensweise

Die Beteiligten wurden vom Sachverständigen schriftlich zum Ortstermin eingeladen. Vorab wurde um Übermittlung der Objektunterlagen gebeten.

Seitens des Amtsgerichts überlassene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 03.12.2024 in beglaubigter Fassung
- Liegenschaftskarte vom 08.05.2025 (kein amtlicher Kartenauszug)

Seitens der Antragstellerin / des Prozessbevollmächtigten überlassene und herangezogene Unterlagen

- Liefer- und Leistungsbeschreibung Dennert Fertighaus ICON 3.02 City Classic vom 01.03.2019
- diverse Grundrisspläne des Architekturbüros Kollmann Architekten BDA vom 19.06.2019
- Brutto-Rauminhalte nach DIN 277 des Architekturbüros Kollmann Architekten BDA vom 18.06.2019
- Energiepass Dennert Massivhaus GmbH vom 26.06.2019

Seitens des Antragsgegners / des Prozessbevollmächtigten überlassene und herangezogene Unterlagen

- Keine

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 13.06.2025 durch den Sachverständigen Heiko Glatz in Anwesenheit von

- [anonymisiert], Antragstellerin und Eigentümerin
- [anonymisiert], Rechtsanwalt, Prozessbevollmächtigter der Antragsstellerin
- [anonymisiert], HEIKO GLATZ Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen

Der Zugang zum Haus wurde nicht gewährt. Es fand lediglich eine Außenbesichtigung statt.

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Mündliche Auskünfte während der Ortsbesichtigung
- Telefonische Auskunft der Stadt Karben bezüglich Bauleitplanung am 07.08.2025
- Baulastenauskunft Wetteraukreis vom 18.08.2025
- Onlineabfrage beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 04.08.2025
- Onlineabfrage Bodenrichtwert am 04.08.2025
- Telefonische und schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 25.07.2025
- Marktberichte örtlicher Marktteilnehmer
- Allgemeine Marktrecherche

Voraussetzungen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorgelegten Unterlagen. Diese werden der Wertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgten keine Recherchen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

2. Grundstück und Standort

2.1 Grundstück, Rechte und Belastungen

Amtsgericht Frankfurt am Main
Grundbuch von Petterweil
Blatt 2518

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1	1	975/2	Gebäude- und Freifläche	Heitzhöfer Straße 8a	220 m ²
Grundstücksfläche					220 m²

Eigentümer

Lfd. Nr. 1.1: [anonymisiert] - zu 1/2 -
Lfd. Nr. 1.2: [anonymisiert] - zu 1/2 -

Rechte

Im Grundbuch sind keine begünstigenden Rechte eingetragen.

Belastungen / Abteilung II

Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 03.12.2024.

Anmerkung

Der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst den Markt-/Verkehrswert nicht.

Baulasten

Die eingeholte Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 18.08.2025 ergab, dass für das Grundstück keine Baulasten bestehen.

2.2 Standort

Makrolage

Mit etwa 24.000 Einwohnern liegt die hessische Stadt Karben ca. 15 km nordöstlich von Frankfurt am Main entfernt im Wetteraukreis. Karben gliedert sich in die sieben Stadtteile Klein-Karben, Groß-Karben, Okarben, Kloppenheim, Rendel, Petterweil und Burg-Gräfenrode. Die Nidda durchfließt Karben und prägt die Landschaft mit ihren renaturierten Ufern. Die nächstgrößeren Städte sind südlich Bad Vilbel in ca. 10 km, westlich Bad Homburg in gut 12 km und nördlich Friedberg (Hessen) in etwa 14 km Entfernung.

Die Wirtschaft wird überwiegend durch mittelständische Unternehmen im Dienstleistungs-, Industrie- und Handwerkssektor getragen. Zu den größten Arbeitsgebern zählen der Büromöbelhersteller König + Neurath, der Veranstaltungstechnikdienstleister satis&fy AG, der Industrieanlagenanbieter Schaeffler Special Machinery Karben und die Rapp's Kelterei GmbH. Die Nähe zur Finanzmetropole Frankfurt am Main mit Europas drittgrößtem Flughafen sichert die Anbindung an nationale und internationale Märkte. Zudem verfügt Karben über ein umfassendes Angebot im Bereich Bildung. Neben Grundschulen, Gesamtschulen und Gymnasien ist das Berufsbildungswerk Südhessen in der Stadt ansässig. Die Stadt gilt als Wohnstandort in sonst eher ländlich geprägter Umgebung.

Die Arbeitslosenquote ist im Juli 2025 für den Wetteraukreis mit 4,6% unter dem Landesdurchschnitt von 5,9% und deutlich unter dem Bundesmittelwert von 6,3% ausgewiesen. Die Kaufkraft der Bevölkerung wurde für 2024 mit einer Kennziffer von 114,6 angegeben.

Mikrolage

Das Grundstück liegt im Stadtteil Petterweil, nordwestlich der Kernstadt. Mit rund 3.300 Einwohnern ist Petterweil ein klassischer Wohnstandort. Neben dem alten Ortskern prägen kleinere Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlicher Baujahre das Bild. Am östlichen Ortsrand entsteht derzeit das Neubaugebiet "Nördlich der Fuchslöcher". Neben rund 60 Doppel- und Einfamilienhäusern sowie 8 Mehrfamilienhäusern werden zudem noch eine KiTa und ein neues Feuerwehrhaus gebaut.

Das Grundstück liegt im östlichen Bereich von Petterweil nahe des Ortsrands in der Heitzhöfer Straße. Die Heitzhöfer Straße wird von der Sauerbornstraße erschlossen, die im weiteren Verlauf nach Kloppenheim führt. Östlich grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die umliegende Bebauung besteht zumeist aus Ein- und Zwei-familienhäusern.

Eine erste Einkaufsgelegenheit besteht mit einem Supermarkt in etwa 700 m Entfernung. Ansonsten sind in Klein- und Groß-Karben in ca. 3 km Entfernung weitere Einkaufsmöglichkeiten gegeben. In Petterweil beschränkt sich die Infrastruktur im Wesentlichen auf eine KiTa, eine Kirchengemeinde, die Freiwilligen Feuerwehr und einige wenige Gastronomiebetriebe. Freizeitgelegenheiten bestehen in den umliegenden Feldern und Wäldern.

Verkehrsanbindung

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Petterweil über Buslinien abgewickelt. Die nächst gelegene Haltestelle ist in ca. 450 m erreichbar. In Karben besteht Anschluss an die S-Bahnlinie S 6 (Friedberg - Bad Vilbel - Frankfurt-Darmstadt). Die Fahrzeit von Karben zur Frankfurter Innenstadt beträgt ca. 30 Minuten.

Das überregionale Straßennetz ist über die nahegelegene Bundesstraße B 3 mit Verbindung zu den Bundesautobahnen A 661 (Anschlussstelle Bad Vilbel) bzw. A 5 (Anschlussstellen Friedberg) schnell erreichbar. Der Flughafen Frankfurt Main liegt rund 35 km entfernt.

Immissionen

Es bestehen durchschnittliche und die für das Rhein-Main-Gebiet üblichen Belastungen.

Wertung

Zusammenfassend ist der Standort als ruhige Wohnlage in einer ländlichen Umgebung mit durchschnittlichen verkehrlichen Anbindungen und reduzierter Infrastruktur zu bezeichnen.

2.3 Bauleitplanung und weitere Grundstücksangaben

Bebauungsplan

Die Onlineabfrage bei der Stadt Karben am 04.08.2025 ergab, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt. Laut telefonischer Auskunft der Stadt Karben vom 07.08.2025 sei auch kein Bebauungsplan in Aufstellung.

Das Grundstück grenzt allerdings unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 131 - Petterweil Heitzhöfer Straße an. Die Nutzungsart ist dort als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung ist mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 bei II-Vollgeschossen bestimmt.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist nach § 34 BauGB einzustufen. Demnach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Denkmalschutz

Die Denkmalliste wurde nicht eingesehen. Laut Onlineabfrage vom 04.08.2025 beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen sollen keine Eintragungen bestehen.

Satzungen / Umlegungsgebiet / Sanierungsgebiet

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Karben vom 07.08.2025 befindet sich das Grundstück in keinem Umlegungs-, Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet. Auch sollen keine die Nutzung einschränkenden Satzungen bestehen.

Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Altlastenkataster / Kontaminierungen

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag nicht vor. Es wird als Prämisse von einem altlastenfreien bzw. nicht kontaminierten Grundstück ausgegangen.

Zuschnitt / Gestaltung

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. Die Straßenfront entlang der Heitzhöfer Straße beträgt ca. 12 m, die Tiefe etwa 18 m. Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Funktion

Gebäude

Das Grundstück ist mit einer II-geschossigen Doppelhaushälfte zuzüglich einem nicht ausgebauten Spitzboden bebaut. Das als Betonfertighaus konzipierte Gebäude wurde 2020 ohne Unterkellerung errichtet. Der Zugang erfolgt auf der südlichen Gebäudeseite in das Erdgeschoss. Intern verbindet laut mündlicher Auskunft vor Ort eine Holztreppe in das Obergeschoss. Der Spitzboden soll über eine Raumspartreppe erreichbar sein. Das Gebäude teilt sich laut den vorgelegten Grundrissplänen wie folgt auf:

EG	Diele, WC, Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, Hauswirtschaftsraum, Terrasse
OG	3 Zimmer, Bad und Flur
Spitzboden	laut Angabe nicht ausgebaut

Der Garten ist nach Westen ausgerichtet. An der südlichen Gebäudeseite befindet sich eine Garage mit Anbau für Lagerzwecke. Auf der Dachfläche der Garage wurde laut Angabe offenbar nachträglich eine PV-Anlage errichtet. Gemäß Freiflächenplan ist vor der Garage ein weiterer offener PKW-Stellplatz geschaffen. Der straßenseitig geplasterte Vorplatz dient als Standplatz für die Wärmepumpe und die Mülltonnen.

3.2 Konstruktion und Ausstattung

(laut Liefer- und Leistungsbeschreibung vom 01.03.2019 sowie mündlich vor Ort erhaltenen Angaben)

Bauweise

Konstruktion	Betonfertighaus
Decken	Stahlbetonrippendecke über EG, Spannbetondecke über OG
Dach	Satteldach mit Pfettenkranz, Ziegeldeckung, gedämmt
Fassade	Putzfassade im Wärmedämmverbundsystem
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, 2 bodentiefe Fenster im OG mit Absturzsicherung
Rollläden	PVC-Rollläden, elektrisch betrieben

Innenausstattung

Treppen	zum OG Holztreppe, Edelstahlgeländer zum Spitzboden Raumspartreppe
Böden	Bodenfliesen im EG, Echtholzparkett im OG
Wände	verputzt, tapiziert, gestrichen
Decken	verputzt, tapiziert, gestrichen
Türen	Röhrenspantüren innen, Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Ornamentglasscheibe
Beheizung	Fußbodenheizung, raumweise steuerbar
Küche	Einbauküche, Küchenanschlüsse, Boden gefliest
Sanitär	EG: Bodenfliesen, Wände halb hoch gefliest, wandhängendes WC, Waschbecken OG: Bodenfliesen, Wände halb hoch gefliest, wandhängendes WC, Waschbecken, bodenebene Dusche, Badewanne

Haustechnik

Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Warmwasser	zentrale Warmwasseraufbereitung
Elektro	Haupt- und Unterverteilungen entsprechend den Erfordernissen
Sonstiges	PV-Anlage auf dem Dach der Garage (Leistung unbekannt)

Sonstiges

Terrasse	Pflastersteine, Holzdielen
Garage	Fertigteilgarage mit Lagerschuppen
Außenanlagen	Garten begrünt und bewachsen, Vorplatz und Zuwegung gepflastert, Einfriedung seitlich / rückwärtig mit Stahlstabzaun, Außenbeleuchtung, Regenwassertank

3.3 Baulicher Zustand

Die zum Wertermittlungsstichtag etwa 5 Jahre alten baulichen Anlagen befinden sich von außen in einem modernen und gepflegten Zustand. Der Zugang zum Gebäude wurde nicht gewährt. Auf Basis des äußersten Zustands wird als Prämisse im Inneren ein ebenso guter Zustand angenommen. Schäden und Mängel wurden auf Rückfrage vor Ort nicht angegeben.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Es erfolgte keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung. Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Ebenso erfolgten keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierenden Nachrüstungspflichten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe konnten daher nicht getroffen werden. Es wird unterstellt, dass keine (schadstoffbelasteten) Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

3.4. Nachhaltigkeit

Im Energiepass vom 26.06.2019 ist der Primärenergiebedarf mit 24 kWh/(m²·a) angegeben. Demnach wurden die Anforderungen an energieeffizientes Bauen bzw. an ein KfW-EH 55 erfüllt. Ein KfW-55-Haus verbraucht 55% weniger Energie als ein vergleichbares Referenzgebäude, das nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erstellt wurde. Das Haus erfüllt gemäß Liefer- und Leistungsbeschreibung vom 01.03.2019 die Anforderungen nach der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2014 mit der Novellierung vom 01.01.2016).

3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Baujahr	2020
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	75 Jahre

Entsprechend dem Gebäudealter und Gebäudezustand sowie der zugrunde gelegten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer wird für die Bemessung der Alterswertminderung eine durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer angesetzt.

3.6 Bruttogrundfläche und bauliche Ausnutzung

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF lag nicht vor. Die BGF wurde der Aufstellung "Brutto-Rauminhalte nach DIN 277" vom 18.06.2019 durch Rückrechnung entnommen und anhand der überlassenen Grundrisspläne vom 19.06.2019 des Architekturbüros Kollmann Architekten BDA auf Plausibilität geprüft. Angesetzt wird die BGF(R) der allseitig umbauten Bauteile. Die Garage ist nicht enthalten.

Bebaute Fläche (auf Basis EG)	ca.	73 m ²
Bruttogrundfläche BGF(R)		
EG	ca.	73 m ²
OG	ca.	73 m ²
Spitzboden (nicht ausgebaut)	ca.	0 m ²
Summe	ca.	146 m²

davon

Bruttogrundfläche BGF(R) oberirdisch	ca.	146 m²
Bruttogrundfläche BGF(R) unterirdisch	ca.	0 m²
Grundflächenzahl GRZ	73 m ²	/ 220 m ²
Geschoßflächenzahl GFZ	146 m ²	/ 220 m ²

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt. Diese sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der BauNVO oder der Bauordnung identisch.

3.7 Wohnfläche

Es lag keine Wohnflächenberechnung vor. Die Wohnfläche wurde den Eintragungen in den Grundrissplänen des Architekturbüros Kollmann Architekten BDA vom 19.06.2019 entnommen. Sie wurde anhand des Grundrissplans und im Verhältnis zur BGF grob überschlägig in Anlehnung an die WoFlV auf Plausibilität geprüft. Im EG war in der Diele eine Abweichung auffällig, im Hauswirtschaftsraum wurde offenbar nur die nutzbare Fläche angesetzt. Die nicht gedeckte Terrasse wird entsprechend ihrer geringen Fläche nachfolgend marktadäquat zu 50% berücksichtigt. Im OG wurde der Bereich Flur / Raumspartreppe geschätzt.

EG

Wohnen/Essen	ca.	34,22 m ²
Kochen	ca.	8,71 m ²
WC	ca.	3,94 m ²
Hauswirtschaftsraum	ca.	4,42 m ²
Diele	ca.	7,30 m ²
Zwischensumme	ca.	58,59 m²
Terrasse zu 50%	ca.	3,75 m ²
Summe (gerundet)	ca.	62,00 m²

OG

Zimmer (Kind 1)	ca.	11,46 m ²
Zimmer (Kind 2)	ca.	12,19 m ²
Zimmer (Eltern)	ca.	17,49 m ²
Bad/WC	ca.	8,88 m ²
Flur/Raumspartreppe (geschätzt)	ca.	4,50 m ²
Summe (gerundet)	ca.	55,00 m²

Wohnfläche

ca. **117,00 m²**

Plausibilitätskontrolle

Ebene	Nutzung	BGF	Wohnfläche*	Ausbaufaktor
EG	Wohnen	73,00 m ²	58,59 m ²	80,3%
OG	Wohnen	73,00 m ²	55,00 m ²	75,3%
Summe		146,00 m²	113,59 m²	77,8%

* ohne Terrasse

Der oberirdische Mietflächenanteil an der zugehörigen Bruttogrundfläche entspricht einem für das Baujahr und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Seitens des Auftraggebers lag kein Auftrag zur Ermittlung der Flächen vor. Die aus den Unterlagen übernommenen Eckdaten werden daher im Folgenden als richtig vorausgesetzt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

3.8 SWOT-Analyse

Strengths (Stärken)	Ruhige Lage im begrünten und gewachsenen Wohnumfeld. Modernes Einfamilienhaus als gesuchte Objektart. Das Bad/WC verfügt über Tageslicht.
Weaknesses (Schwächen)	Fertighaus in einfacher architektonischer Gestaltung. Seitlich beengter Zugang zum Gebäude. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet.
Opportunities (Chancen)	Die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit sind gut gegeben. Es besteht trotz der allgemeinen Schwäche am Immobilienmarkt eine hohe Nachfrage nach Häusern zur Eigennutzung.
Threats (Risiken)	Keine besonderen, das allgemeine Maß übersteigenden Risiken erkennbar.

4. Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss per 01.01.2024 ermittelte Bodenrichtwert beträgt für die erschlossenen und definitionsgemäß unbebauten Grundstücke am Standort 430 €/m² Grundstücksfläche. Der Richtwert ist für Wohnbauflächen ausgewiesen. Ein Maß der baulichen Nutzung ist nicht genannt. Die Fläche des Richtwertgrundstücks ist mit 350 m² angegeben. Die Richtwertzone umfasst nahezu den gesamten Stadtteil. In einer westlichen Bodenrichtwertzone sind niedrigere Bodenwerte festgestellt worden, am östlichen Ortsrand dagegen höhere.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert erscheint auch zum Wertermittlungsstichtag plausibel. Er wird ohne weitere Anpassung übernommen.

Grundstücksgröße **220 m²**

davon

Bauland	220 m ²	x	430 €/m ²	94.600 €
---------	--------------------	---	----------------------	----------

Zu-/Abschlag zur Rundung				-4.600 €
--------------------------	--	--	--	----------

Bodenwert				90.000 €
------------------	--	--	--	-----------------

Plausibilitätskontrolle

Bodenwertanteil an der oberirdischen BGF **616 €/m²**

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altnutzungsfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Kontaminierungen ist nicht Bestandteil des Auftrags. Sie fällt auch nicht in das Sachgebiet des Unterzeichnenden. Es wurden bei der Bemessung des Bodenwertes normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen; diesbezügliche Bodengutachten lagen nicht vor. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungsbeiträge liegen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

4.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Ausstattung für vergleichbare Objekte zu durchschnittlichen Normalherstellungskosten ermittelt. Untergeordnete Bauteile werden nachfolgend überschlägig und ohne detaillierte Massenermittlung angesetzt. Für die Wertminderung wegen Alters und Abnutzung erfolgt ein Abschlag. Der Herstellungswert der Außenanlagen bezieht sich neben den Gestaltungskosten für Einfriedungen, Wege und Höfe auch auf die Herstellungskosten der Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Grundstücksgrenze bis zum Hausanschluss. Die Außenanlagen werden über einen prozentualen Zuschlag bewertet. Die Baunebenkosten umfassen die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie die Finanzierungsbeschaffungskosten. Sie werden ebenso als Zuschlag berücksichtigt.

Die Ansätze beziehen sich auf die Wertverhältnisse des Basisjahres 2021. Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag wird der letzte vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex herangezogen.

Baupreisindex		Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Neubau von Wohngebäude		Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	75 Jahre
Basis 2021 = 100		Alterswertminderung	6,3%

Bauteil	Menge BGF	Wert je Einheit	Neubau- wert	Alterswert- minderung	Zeitwert
EG - OG	146 m ²	1.400 €	204.400 €	6,3%	191.523 €
Garage mit Anbau		15.000 €	15.000 €	6,3%	<u>14.055 €</u>
Zwischensumme					<u>205.578 €</u>
Außenanlagen	7,0%				<u>14.390 €</u>
Zwischensumme					<u>219.968 €</u>
Nebenkosten/Honorare	20,0%				<u>43.994 €</u>
Zwischensumme					<u>263.962 €</u>
Preisindexanpassung (Q2 2025)	133,6				<u>88.691 €</u>
Zu-/Abschlag zur Rundung					<u>-2.653 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen					350.000 €

4.3 Sachwert

Bodenwert	90.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen	<u>350.000 €</u>
Sachwert	440.000 €

4.4 Vergleichswert

Es wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis eingesehen. Selektiert wurde nach Kauffällen ab 2022, nach Lage (Wetteraukreis), Gebäudetyp (Einfamilienhaus EFH, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung), Bauart (Fertighaus), Baujahr (2010 bis 2025) sowie Wohnfläche (100 m² bis 200 m²). Die genauen Adressen der Vergleichsfälle sind bekannt und nachfolgend anonymisiert dargestellt, da keine Genehmigung zur Veröffentlichung vorliegt.

Selektiert wurde zunächst nach Kauffällen ab 2023 bis heute. Es konnten 9 Kauffälle, davon 5 Fertighäuser im Umkreis von 10 km gefunden werden. In der 2. Selektion wurde bei einer Konzentration auf Fertighäuser der Radius auf 15 km erweitert, hierbei ergab sich ein weiterer Kauffall. In der 3 Selektion wurde nach Kauffällen ab Sommer 2022 (Zinswende) gesucht und der Radius nochmals erweitert. Insgesamt konnten hierbei 11 Kauffälle ermittelt werden.

Nr.	Datum	Baujahr	Lage (Stadt- bzw. Gemeindeebene)	Grundstück	Gebäudetyp	Bauart	Wohnfläche	Ausstattung*	Gebäudefaktor	Vergleichspreis
1	Jul 22	2019	Stammheim	521 m ²	freistehendes EFH	Fertighaus	104 m ²	k.A.	5.096 €/m ²	530.000 €
2	Aug 22	2018	Stammheim	480 m ²	freistehendes EFH	Fertighaus	155 m ²	3,8	3.097 €/m ²	480.000 €
3	Sep 22	2019	Ober-Mörden	1.956 m ²	freistehendes EFH	Fertighaus	174 m ²	4,6	5.402 €/m ²	940.000 €
4	Dez 22	2021	Weckesheim	585 m ²	freistehendes EFH	Fertighaus	145 m ²	3,8	3.376 €/m ²	489.500 €
5	Feb 23	2023	Niederhoffelden	408 m ²	freistehendes EFH	Fertighaus	155 m ²	4,0	5.571 €/m ²	862.920 €
6	Mai 23	2016	Bönstadt	584 m ²	freistehendes EFH	Fertighaus	120 m ²	4,0	3.600 €/m ²	432.000 €
7	Jun 23	2017	Heldenbergen	468 m ²	freistehendes EFH	Fertighaus	149 m ²	4,0	6.544 €/m ²	975.000 €
8	Jun 23	2025	Niederhoffelden	349 m ²	freistehendes EFH	Fertighaus	143 m ²	4,0	5.221 €/m ²	745.610 €
9	Jul 23	2017	Nieder-Wöllstadt	426 m ²	freistehendes EFH	Fertighaus	136 m ²	3,9	5.476 €/m ²	743.000 €
10	Sep 23	2012	Windecken	443 m ²	freistehendes EFH	Fertighaus	160 m ²	3,3	4.594 €/m ²	735.000 €
11	Nov 23	2017	Bönstadt	486 m ²	freistehendes EFH	Fertighaus	125 m ²	4,6	4.392 €/m ²	549.000 €
Mittelwerte, einfach, ungewichtet				610 m²			142 m²		4.761 €/m²	680.185 €
Mittelwert, gewichtet									4.780 €/m²	

* Ausstattung gemäß Standardstufen 1 bis 5, wobei 1 = einfach und 5 = stark gehoben

Die Transaktionen sind hinsichtlich Lage, Objektart und Baujahr gut vergleichbar. Lediglich die Grundstücksfläche liegt regelmäßig über der des Bewertungsgrundstücks, auch liegt die mittlere Wohnfläche mit **142 m²** über der des Bewertungsobjekts. Die Vergleichspreise können dennoch allesamt herangezogen werden, da es sich jeweils um ein Fertighaus handelt; die Abweichungen werden beachtet.

Die Vergleichspreise liegen in einer Brandbreite zwischen **3.097 €/m²** und **6.544 €/m²** **Wohnfläche**, der Median beträgt **5.096 €/m²** **Wohnfläche**. Die Daten wurden weiter analysiert.

Beim 3. Kauffall ist das übergroß geschnittene Grundstück auffällig. Ohne dieses ergibt sich der einfache ungewichtete Mittelwert mit **4.697 €/m² Wohnfläche** bzw. absolut mit **654.203 €**.

Hinsichtlich der Lagen ist festzustellen, dass die Vergleichsfälle nicht direkt aus Karben bzw. Petterweil sind. Die fünf nächst gelegenen Vergleichsobjekte befinden sich bis zu 12,5 km entfernt. Dabei wurden im Mittel **5.481 €/m² Wohnfläche** erzielt. Das ist über dem Durchschnitt aller Vergleichspreise.

In Bezug auf die Wohnfläche sind die Liegenschaften der Kauffälle 1, 6, 9 und 11 gut vergleichbar. Hier wurden die Einfamilienhäuser bei durchschnittlich **121 m² Wohnfläche** im Mittel zu **4.641 €/m² Wohnfläche** bzw. absolut im Mittel zu **563.500 €** gehandelt.

Die Transaktionen 1, 2, 3 und 4 sind in Bezug auf das Baujahr gut vergleichbar. Erzielt wurden **4.243 €/m² Wohnfläche**, was weniger als der Durchschnitt ist.

Aus den obigen Transaktionen lässt sich der Vergleichswert zwar nicht direkt ableiten; die Vergleichspreise werden jedoch beim Ansatz des Marktanpassungsfaktors berücksichtigt.

5. Markt-/Verkehrswert

Der Markt-/Verkehrswert ist im Sachwertverfahren zu ermitteln, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Grundstück üblicherweise zur Eigennutzung bestimmt ist. Maßgebend ist daher der Sachwert aus Ziffer 4.3.

440.000 €

Der Sachwert stellt die physische Addition des Bodenwertes mit dem Zeitwert der baulichen Anlagen dar und ist nicht mit dem Wertbegriff gleichzusetzen. Bei Ableitung des Markt-/Verkehrswertes aus dem Sachwert sind daher je nach Objekt unterschiedliche Marktanpassungsfaktoren zu berücksichtigen. Die Höhe der Zu-/Abschläge ist von der Marktgütekategorie und dem damit verbundenen Veräußerungsrisiko abhängig.

Zur Feststellung des Marktanpassungsfaktors wurde der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte eingesehen. Demnach erzielten in Karben (alle Ortsteile) Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baualtersklasse 1950 bis 2021 in den letzten 3 Jahren im Durchschnitt **466.143 €**. Ausgewertet wurden 25 Kauffälle. Die durchschnittliche Grundstücksgröße von 262 m² und die durchschnittliche Wohnfläche von 131 m² sind gut vergleichbar, jedoch ist das durchschnittliche Baujahr mit 1979 angegeben. Es erfolgte keine Unterscheidung zwischen Fertighäusern und Gebäuden in konventioneller Bauart.

Dazu hat der Gutachterausschuss aus dem Gesamtgebiet Durchschnittspreise mit Bezug zum Bodenrichtwert abgeleitet. In der Bodenrichtwertspanne 400 bis 500 €/m² wurden in den letzten 3 Jahren Reihen- und Doppelhäuser in der Baualtersklasse 1950 bis 2021 zu durchschnittlich **450.900 €** verkauft (94 Fälle). Die Grundstücksgröße lag im Durchschnitt bei 281 m².

Der Marktbericht nennt zudem Sachwertfaktoren. Bei dem hier festgestellten Sachwertvolumen ergibt sich für Doppelhaushälften im Bodenrichtwertbereich zwischen 300 €/m² und 499 €/m² der Anpassungsfaktor um **1,05**. Basis der Ermittlung bilden der vorläufige Sachwert anhand des Bodenrichtwerts, die Baukosten nach NHK 2010 und die Anwendung der Sachwertrichtlinie mit 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer. Ausgewertet wurden 42 Kauffälle, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 320 m² und die mittlere Wohnfläche 135 m² waren. Mit Blick auf die durchschnittliche Nutzungsdauer von 32 Jahren wird jedoch klar, dass die baulichen Anlagen im Mittel 40 Jahre alt sind. Jüngere Gebäude sind offenbar unterrepräsentiert.

Der Marktanpassungsfaktor wird auf Basis der in Ziffer 4.4 dargestellten Vergleichspreise abgeleitet. Diese machen auf den ermittelten Sachwert einen Zuschlag erforderlich. Entsprechend den im Umfeld tatsächlich erzielten Preisen, der gegebenen Grundstücksgröße, dem jungen Baujahr, der vorhandenen Ausstattung sowie der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird der Marktanpassungsfaktor wie folgt bemessen:

Marktanpassungsfaktor 1,1 484.000 €

Zu-/Abschlag zur Rundung **-4.000 €**

Der Markt-/Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Prämissen

480.000 €

(in Worten: **vier-acht-null-null-null-null** Euro)

Plausibilitätskontrolle:

Der Markt-/Verkehrswert entspricht
einem Gebäudefaktor von **4.103 €/m²** Wohnfläche
Hintergrund ist das vergleichsweise klein geschnittene Grundstück.

6. Besondere Bemerkungen

Zubehör

Nicht festgestellt.

Baugenehmigung

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag in der angetroffenen und aufgenommenen Art in Größe, Umfang, baulicher Nutzung, Ausstattung und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt wurde bzw. dauerhaft geduldet wird.

Haftung

Die vertraglichen Sorgfaltspflichten des Sachverständigen werden durch den ihm erteilten Einzelauftrag bestimmt. Einschränkungen und Vorbehalte unter denen das Wertgutachten steht, z.B. vorgegebene oder nicht überprüfte Angaben, Beschränkung der Festlegungen auf ein bestimmtes Maß, Prüfungen nur nach einer von mehreren möglichen Methoden und die Voraussetzungen, unter denen es gültig ist, z.B. der tatsächliche Eintritt von Bedingungen, deren Eintritt lediglich als wahrscheinlich gilt, sind im Wertgutachten bezeichnet.

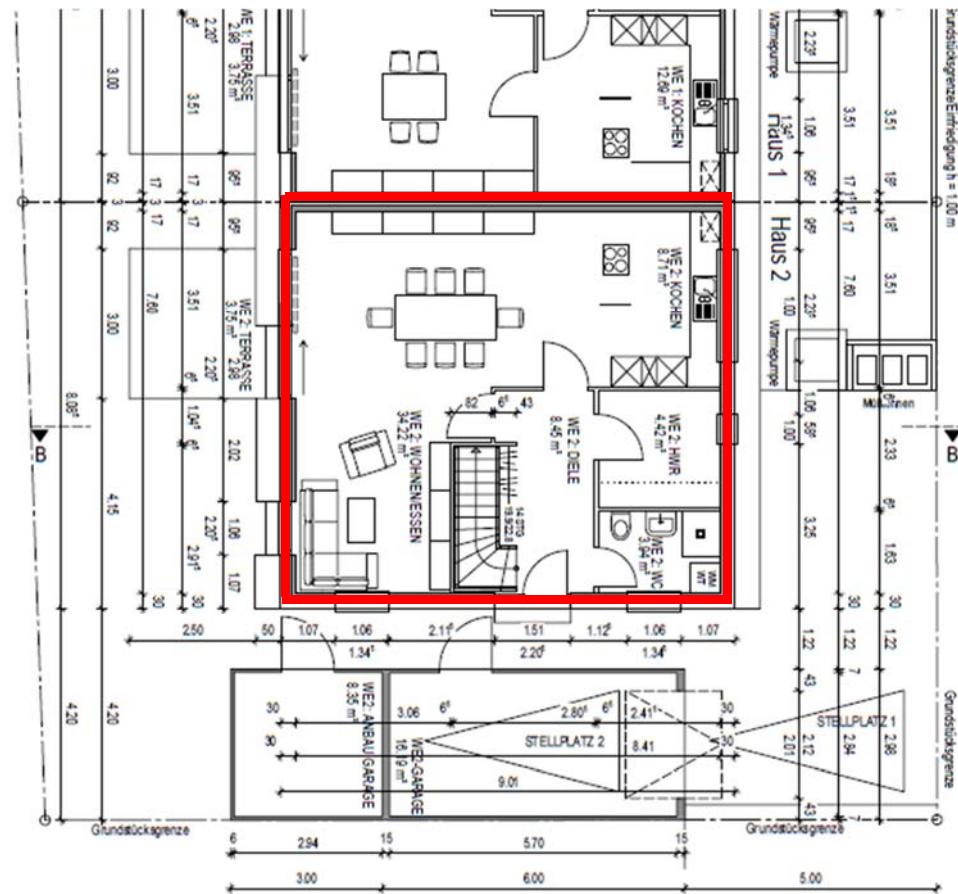
Der Sachverständige haftet insoweit nicht, als er zum Zeitpunkt der Fertigstellung sein Wertgutachten bei gewissenhafter Prüfung und nach Ausschöpfung aller Erkenntnisse der Wissenschaft und Praxis als richtig ansehen durfte. Das Wertgutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Die Haftung des Sachverständigen für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, für Vermögensschäden ist diese auf 3 Jahre beschränkt.

Frankfurt am Main, 18.08.2025

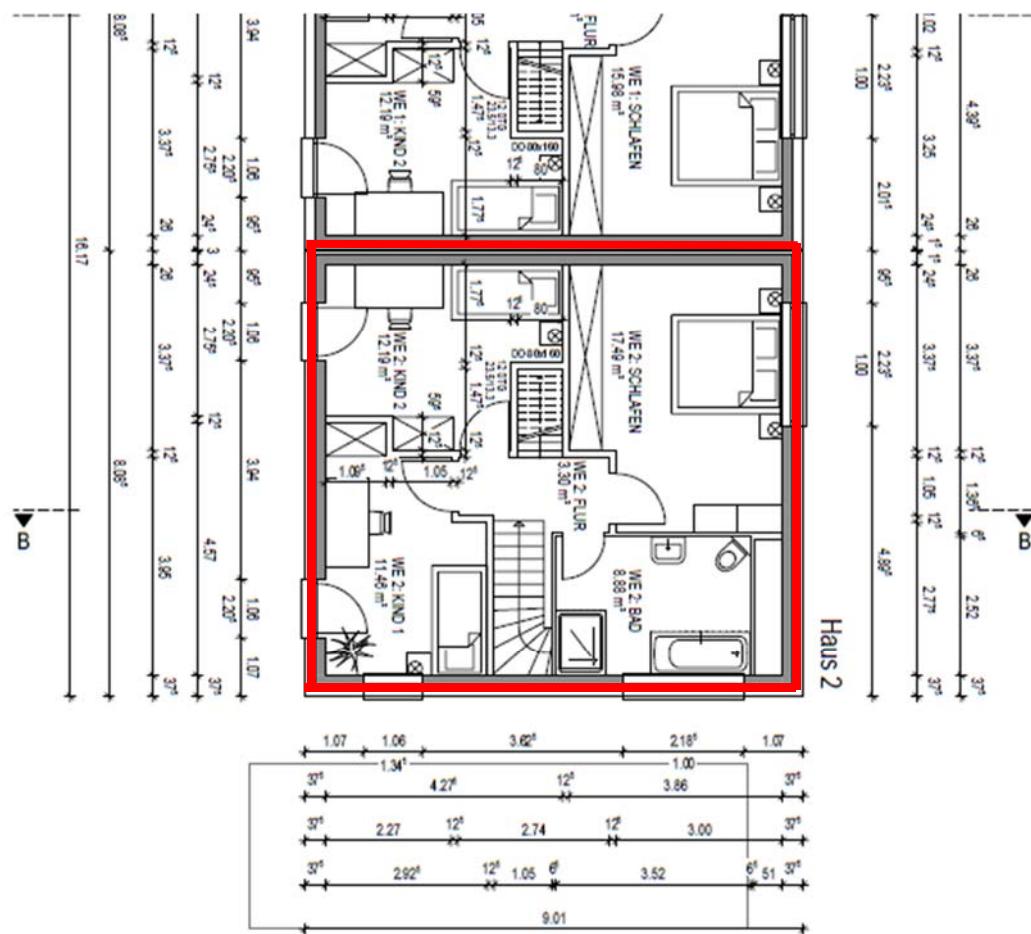


ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

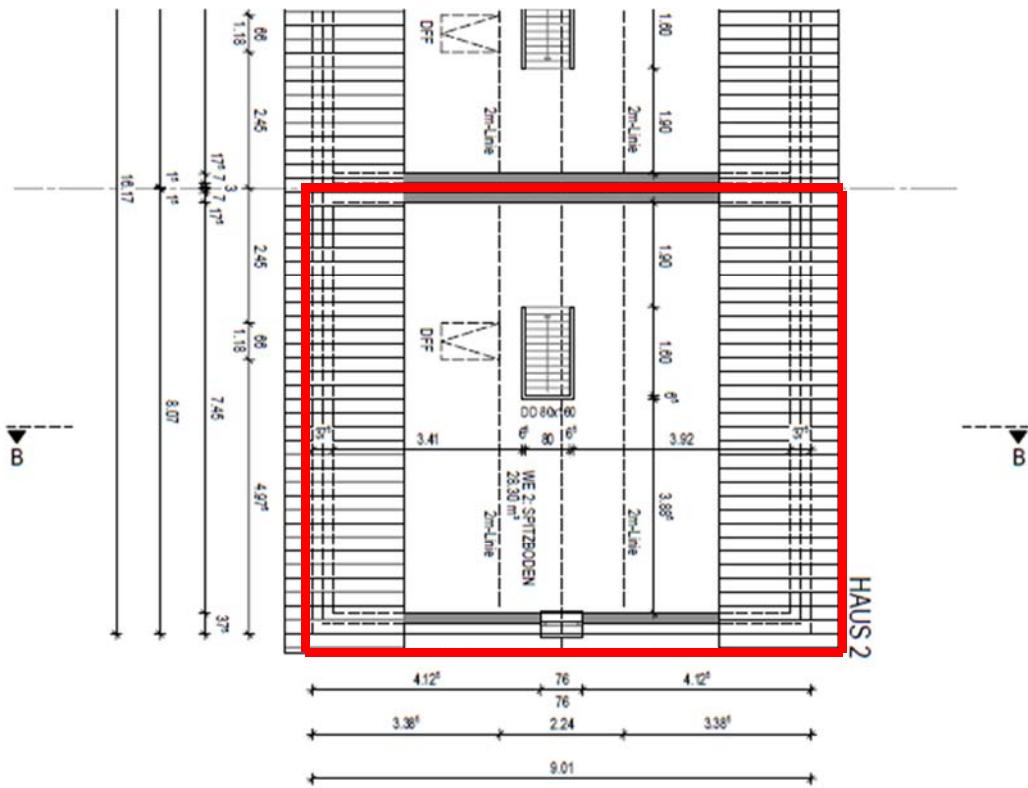
Grundrisspläne



Erdgeschoss



Obergeschoß



Spitzboden (nicht ausgebaut)

Fotodokumentation



Heitzhöfer Straße



Heitzhöfer Straße



Heitzhöfer Straße



Garage / Eingangsbereich



Eingangsbereich



Rückansicht



Rückansicht Durchgang



Garten



Garten