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

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

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

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes



für das Objekt:	**Einfamilien-Wohnhaus mit Carport**
Straße und Hausnummer:	**Friedensstraße 2B**
Ort:	**61118 Bad Vilbel**

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,
844 K 9/25, Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft betreffend das im Grundbuch von Bad Vilbel Blatt 12405 unter lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück

---

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 07.11.2025 (Besichtigung)
Qualitätsstichtag: 07.11.2025

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT
(ohne Berücksichtigung der Belastungen in
Abt. II des Grundbuchblatts): € 680.000,-

Anmerkung:
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.
Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.
Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2+3
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	4-7
6. Wertermittlung	8-16
7. Besondere Bemerkungen	17

Anlagen:

1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl
2. Wohn- und Nutzfläche
3. Baulastenauskunft
4. Bewilligungsschreiben zu den Rechten in Abt. II des Grundbuchblatts
5. Straßenkartenausschnitt
6. Flurkartenausschnitt
7. Baupläne
8. Fotos

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 06.10.2025 nebst Anlagen;
- Notizen und Kopien aus der Bauakte des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises;
- Notizen zu Angaben des Stadtplanungsamtes, der Baulastenverzeichnisstelle und des Amtes für Bodenmanagement Büdingen;
- Notizen, Aufmaß, Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Grundstückseigentümer:

***; - zu ½ Anteil -
***. - zu ½ Anteil -

Grundbuch von Bad Vilbel (beim Amtsgereicht Frankfurt am Main)

Blatt 12405	**Gemarkung Bad Vilbel**	**Flur 14**
Flurstück	**Wirtschaftsart u. Lage**	**Größe**
97/2	- Gebäude- und Freifläche, Friedensstraße 2B -	299 m²
Grundstücksgröße, insgesamt =		299 m²

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Kfz-Abstellrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14, Flurstück 97/1 (Gemarkung Bad Vilbel Bl. 6243); Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3; gemäß Bewilligung vom 19.12.2002 (vgl. Anl. 3);

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14, Flurstück 97/1 (Gemarkung Bad Vilbel Bl. 6243); Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 3; gemäß Bewilligung vom 19.12.2002 (vgl. Anl. 3);

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14, Flurstück 97/1 (Gemarkung Bad Vilbel Bl. 6243); Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 2; gemäß Bewilligung vom 19.12.2002 (vgl. Anl. 3);

lfd. Nr. 4 + 5: sind gelöscht;

lfd. Nr. 6: nur lastend auf den Anteil Abt. I Nr. 4.2 (***); Gemäß § 21 Abt. 2 Nr. 2 InsO ist angeordnet, dass Verfügungen des Eigentums nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam sind (Amtsgericht Frankfurt am Main - Insolvenzgericht, 810 IN 1257/23 S); gemäß Ersuchen vom 05.02.2024;

lfd. Nr. 7: nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.2: Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 11.06.2024 (Amtsgericht Frankfurt am Main - Insolvenzen, 810 IN 1257/23;

lfd. Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, Abt. 844, 844 K 9/25) vom 29.04.2025.

4. Beschreibung des Grundstücks:

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

Das Grundstück liegt im südlichen Gebiet der Stadt Bad Vilbel in der Siedlung „Heilsberg“, an der Straßenecke „Schlesienring“ / “Friedensstraße“ in allgemein mittelguter Wohnlage. In der Umgebung befinden sich vornehmlich aneinandergebaute Wohnhäuser zu 1 - 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen in Gartengrundstücken.
Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 5 Geh- bzw. 2 Fahrminuten erreichbar. Die nächste Bahnstation liegt ca. 5 Fahrminuten entfernt, ebenso das Stadtzentrum. Fahrzeit in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 15 Minuten und zum nächsten Autobahnanschluss ca. 7 Minuten. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Bad Vilbel vorhanden. Spaziergehmöglichkeiten auf Feldwegen, die am nahegelegenen Bebauungsrand.
Wirtschaftliche Daten von Bad Vilbel (Internetrecherche):
Einwohnerzahl: ca. 36.000;
Arbeitslosenquote: ca. 4,5 % (Kreis);
Kaufkraftindex: ca. 130,1 (rd. 30 % über dem Bundesdurchschnitt);
Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2050: + 22 %.

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

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:500 ist dem Gutachten beigefügt.
Das Reihengrundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Süden mit ca. 18,50 m an die Straße und ist im Mittel ca. 20,50 m tief und ca. 14,50 m breit. Gebäudeabstand zur Straße ca. 3 - 5 m. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände ist annähernd eben.
Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen ausgebaut und endgültig fertiggestellt.
Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.
Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor.
Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

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

Nach Angaben des Bauamtes der Stadt Bad Vilbel existiere für das Baugebiet, in dem das Grundstück liegt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB, d.h., eine Bebauung in Anlehnung an die umliegende Bebauung hinsichtlich Art und Größe ist zulässig.
Bebaut ist das Grundstück mit einem einseitig angebauten Einfamilien-Wohnhaus zu 2 Vollgeschossen.
Die Bebauung fügt sich hinsichtlich Art und Größe in die umliegende Bebauung ein.
Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Wetteraukreises vom 27.10.2025 eine Vereinigungsbaulast für das Grundstück mit dem Nachbargrundstück „Schlesienring 28“. Das heißt, die beiden Grundstücke werden planungsrechtlich als ein Grundstück beurteilt (vgl. Anl. 4).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche ca.	Baujahr / Erweiterung ca.
Einfamilien-Wohnhaus	98 m^2	2001 / 2004 (Windfang)

5.2 Einteilung des Gebäudes:

Freistehendes Einfamilien-Wohnhaus, bestehend aus:
KG: Hobbyraum, Waschküche, Heizraum, Vorraum;
EG: Hauseingang; Wohn- und Esszimmer, Arbeitszimmer, Küche, Dusche/WC, Flur, Windfang, Terrasse;
OG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC, Flur;
darüber mit Dachflächenfenstern ausgebautes Pultdach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	Stahlbeton, Streifenfundamente;
Ansichtsflächen:	Rauputzflächen, Zementputzsockel, Naturstein-Fensterbänke (Granit) bzw. Zinkblech-Fensterbänke;
Verkleidung:	Naturschiefer am Dachgeschoss;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	Stahlbetondecke (KG), Holzbalkendecke (EG), schwimmender Estrich;
Umfassungswände:	Mauerwerkswände, Hochlochziegelsteine (KG und EG) d = 30 cm bzw. 36,5 cm, Holz-Tafelwände im DG;
Zwischenwände:	Mauerwerkswände (tragende Wände), leichte Trennwände aus Mauerwerk bzw. als Gipskarton-Ständerwände;
Dachstuhl:	Holzkonstruktion, Pultdächer, Mineralwolle-Dämmung;
Dacheindeckung:	Flachdachabdichtung mit Kunststoff-Folien, Dachentwässerung aus Kupfer- bzw. Zinkblech, glasierte Dachziegel (Windfang).

5.3.2 Innere Ausstattung:

Geschosstreppe:	Holztreppe mit aufgesattelten Stufen zwischen den Wangen, Brüstungsgeländer aus Alu mit Edelstahl-Füllstäben;
Fußböden in Wohnräumen:	Parkett (Eiche) im EG und OG, geölt;
Fußböden im Keller:	Fliesenbodenbelag, Kunststoffbelag, Laminat;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	Parkett (Küche), Schieferplatten (Bad), Fliesenboden (Dusche/WC);
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (Bj. ca. 2001 bzw. 2004), Dachflächenfenster mit Isolierglas, Einbruchschutzbeschläge am EG (Haupthaus), Innenfensterbänke;

Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung bzw. in Stahlzargen, Glas-Schiebetür;
Außentür/Hauseingang:	Alu-/ Glaskonstruktion mit Mehrfachverriegelung;
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden mit elektromechanischem Antrieb;
Küche:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC (Bj. ca. 2013):	in Sockel eingebaute Acrylbadewanne, Waschtisch mit 2 Waschbecken, bodengleiche Dusche mit Duschtrennwand, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Handtuch-Heizkörper;
Dusche/WC (Bj. ca. 2001):	in Nische eingebaute bodengleiche Dusche mit Duschtür, Handwasch-becken, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Handtuch-Heizkörper;
Wandbekleidung:	Malervlies, Putz, Anstrich;
Platten im Badezimmer:	Wände ringsum halbhoch bis raumhoch gefliest (Dusche);
Sonstige Anstriche:	Lackierung auf Holzwerk und Metall;
Elektro:	normale Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude, TV-Kabel und Internetanschluss in allen Zimmern, Sat.-Antenne;
Heizung:	Zentralheizung mit Gasfeuerung (Therme Fabr. Vaillant, Bj. ca. 2013) Flachheizkörper mit Thermostatventilen, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung (Warmwasserspeicher mit ca. 300 l Fassungsvermögen), Solarkollektoren (nach Angabe defekt).

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Einbauküche, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Nirostaspüle, Spülmaschine, Elektroherd mit Induktionskochfeld, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzugshaube mit Verbindung zur Außenluft;
- Feststoffofen im Wohnzimmer mit Edelstahl-Schornstein;
- Terrasse;
- Kellerlichtschächte.

Belichtung und Belüftung:	Gut, keine innenliegenden Nassräume.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Glasfaserkabel, Telefon, Gas;
Straßeneinfriedung:	Alu-Zaun auf Betonsockel und an massiven Pfeilern, Alu-Pforte, doppelflügeliges Alu-Hoftor mit elektromechanischem Antrieb;
Grenzeinfriedung:	Maschendrahtzaun, teils offene Grenze zum Nachbar-Ost;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinpflaster, Betonestrich;
Sonstiges:	Gartenanlage, Zisterne mit ca. 2.000 l Fassungsvermögen, Carport mit Gartengeräteraum, Schotterstreifen am Haussockel.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

Maßnahmen	**Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)**	**Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)**
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	15.000,-	15.000,-
- Herstellung Brüstungsgeländer an der Kellertreppe	5.000,-	-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	5.000,-	2.500,-
Zwischensumme	25.000,-	17.500,-
Zuschlag für: Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10,0 %	2.500,-	1.750,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	27.500,-	19.250,-
Marktabschlag für den Reparaturstau	€ (27.500,- ./. 19.250,-) = € 8.250,-	

Anmerkungen:

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

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

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.
Allgemein zweckmäßig geschnittene Grundrisse. Geräumiges Wohn- und Esszimmer, geräumige Schlaf- und Kinderzimmer. Das Wohnzimmer hat Fenster nach Norden und Westen, das Schlafzimmer ebenso. Die Terrasse liegt nach Norden zum Garten und ist von Osten und Westen besonnt. Das Kinderzimmer hat Fenster nach Süden und Westen. Das Arbeitszimmer ist nach Süden gelegen.
Tageslichtbäder.
Allgemein mittlere bis leicht gehobene Gesamtausstattung (Parkett, 2 Bäder, Rollläden mit elektromechanischem Antrieb).
Allgemein solide Bauweise (KG und EG in Massivbauweise, OG in Leichtbauweise, Naturschiefer an den Fassaden am OG).
Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, schwimmender Estrich, Wärmedämm-Verbundsystem an den Fassaden (d = ca. 14 - 16 cm), Wärmedämmung im Dach, Rollläden).
Ein Energieausweis lag nicht vor.
Lichte Höhen: KG = ca. 2,15 m;
EG = ca. 2,44 m;
OG = ca. 1,90 m - 2,75 m.
Lichte Türhöhen ca. 1,94 m wegen des Massivholzparketts.

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

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

Brutto-Grundfläche (ImmoWertV)		242,60	m^2
Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)		127,51	m^2
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/90)		0,3	
WGFZ - wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		0,6	
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- Carport / Hof -	1 - 2	Stk.
	- Außenstellpl. -	1	Stk.

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus, dessen Verkehrswert sich maßgeblich am Sachwert orientiert. Hierfür wird der Sachwert ermittelt.
Als weitere Anhaltswerte werden der Ertragswert und der Vergleichswert ermittelt.
Bei der Sach-, Ertrags- und Vergleichswertermittlung wird jeweils ein durchschnittlicher Erhaltungszustand zugrundegelegt. Anschließend wird von den jeweiligen vorläufigen Sach-, Ertrags- und Vergleichswerten der Reparaturbedarf in marktwertbeeinflussender Größe in Abzug gebracht.

6.2 Beschreibung der Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Objekte zu Preisen zwischen € 3.200,-/m² bis € 7.800,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten. Im Mittel um € 5.350,-/m².
Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise in der Regel noch leicht heruntergehandelt.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss des Wetteraukreises gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 930,-/m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf ein 350 m² großes Grundstück, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2025).

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

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert, mit	=		€	930,-/m²
Zuschläge für:				
- die unterdurchschnittliche Grundstücksgröße von weniger als 350 m² (299 m²), Zuschlag hierfür gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen:				
€ 930,-/m² x (1,171 / 1,140 - 1)	=	+	€	25,-/m²
- die unterdurchschnittliche Grundstückstiefe von weniger als 30 m (20,50 m), Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2025:				
9,3 % aus € 955,-/m²	=	+	€	89,-/m²
Abschlag für:				
- die Ausrichtung der Gartenseite des Grundstücks nach Norden, Abschlag hierfür, gemäß den Vorgaben in der Fachliteratur „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023“:				
5,0 % aus € 1.044,-/m²	=	-	€	52,-/m²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=		€	992,-/m²
Bebautes Grundstück:				
299 m² netto fertig erschlossen zu € 992,-/m²	=		€	296.600,-
Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen	=		€	296.600,-

6.4 Ermittlung des Sachwertes:

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

Gebäudetyp: 1.13 (Haupthaus), 1.23 (Anbauten)

Ermittlung der Standardstufe:

Bauteil	**Standardstufe**	**Wägungsanteil (%)**	**Gesamt**
Außenwände	3,5	23	0,81
Dach	3,5	15	0,53
Fenster/Außentüren	3,5	11	0,39
Innenwände/-türen	3,5	11	0,39
Decken und Treppen	2,5	11	0,28
Fußböden	4,0	5	0,20
Sanitäranlagen	4,0	9	0,36
Heizung	3,5	9	0,32
Sonstige technische Ausstattungen	3,5	6	0,21
Standardstufe (im Mittel):			3,5

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	**Punkte**	**max. Punkte**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1	2
Wärmedämmung der Außenwände	1	4
Modernisierung von Bädern	1	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	4	20

Modernisierungspunkte: **4** (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)

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

Tatsächliches Baujahr: **ca. 2001**

Tatsächliches Alter: **24 Jahre** (2025 ./. 2001)

Relatives Alter: 24 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = **34 % < 40 %**

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): RND = 70 Jahre (GND) ./. 24 Jahre (Alter) = **46 Jahre**

Derzeitiger Baupreis - Index 1,896 (bezogen auf das Jahr 2010 = 1,0).

Ermittlung der Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten):

a) Einfamilien-Wohnhaus:				
216,09 m^2 BGF (Haupthaus) x € 938,-/m^2 x 1,896	=		€	384.300,-
+ 16,81 m^2 BGF (Anbau Ost) x € 1.300,-/m^2 x 1,896	=	+	€	41.450,-
+ 9,70 m^2 BGF (Anbau Süd) x € 1.300,-/m^2 x 1,896	=	+	€	23.900,-
Zulagen für:				
- Heizofen, psch	=	+	€	2.500,-
- Terrassenanlage, psch	=	+	€	5.000,-
- Kellerlichtschächte, psch	=	+	€	1.500,-
Zwischensumme	=		€	458.650,-
Wertminderung wegen Alters:				
34,3 % aus € 458.650,-	=	-	€	157.300,-
b) Zeitwert der Außenanlagen:				
- Hausanschlüsse, psch	=	+	€	10.000,-
- Hof- und Wegebefestigungen, psch	=	+	€	10.000,-
- Einfriedungen, psch	=	+	€	10.000,-
- Carport, psch	=	+	€	10.000,-
- Zisterne mit Pumpenanlage, psch	=	+	€	5.000,-
- Gartenanlage, psch	=	+	€	7.500,-
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		€	353.850,-
hinzu Bodenwert aus Ziff. 6.3	=	+	€	296.600,-
Vorläufiger Sachwert	=		€	650.450,-
abzüglich Abschlag zur Anpassung an die Marktlage, gemäß den Sachwertfaktoren im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen: 3,0 % aus € 650.450,-	=	-	€	19.500,-
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=		€	630.950,-

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

Abschlag für:				
- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	=	-	€	8.250,-
Sachwert	=		€	622.700,-

6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

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

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.
Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de" recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt. Diese betragen zwischen € 10,-/m²/Mon. bis € 18,-/m²/Mon., im Mittel um € 14,-/m²/Mon. für vergleichbare Einfamilien-Wohnhäuser.
Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

Das Objekt ist von * bewohnt.**

Mieteinheit	Bj. ca.	Wohnfläche m²	derzeitige Nettomiete pro m²	derzeitige Nettomiete €	marktübliche Nettomiete pro m²	marktübliche Nettomiete €
a) Einfamilien-Wohnhaus mit Garten:	2021	127,51	-	-	14,12	1.800,-
b) Carport mit Vorplatz:	-	-	-	-	psch	100,-
c) Pkw-Außenstellplatz:	-	-	-	-	psch	50,-
Gesamt:		127,51	-	-	-	1.950,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im sog. „Normalzustand") = € 23.400,-

6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt - der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.
Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:
Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.
Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, dass der/die Mieter - ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.
Im Nachstehenden werden die beim Eigentümer anfallenden, nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Vorgaben in der „ImmoWertV 2021“ und den „GuG-Sachverständigenkalender 2025“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 123,0 (2020 = 1,0)

* Verwaltung psch	=		€	368,-
* Instandhaltung und Rücklagen 8,5 % aus € 23.400,- (d.s. rd. € 14,39/m² Wohnfl./Jahr + € 108,-/Carport/Jahr + € 50,-/Außenstellpl./Jahr)	=	+	€	1.989,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 23.400,-	=	+	€	468,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=		€	2.825,-

(Das sind 12,1 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Das Amt für Bodenmanagement Büdingen, dem der Gutachterausschuss des Wetteraukreises zugeordnet ist, gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2025 für Einfamilien-Wohnhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz (LZS) von 2,0 % an, bezogen auf Objekte in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen € 500,-/m² und € 800,-/m².

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

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz aus dem Immobilienmarktbericht 2025, mit	=		2,0 %
Marktanpassung für:			
- die Lage in einer Bodenrichtwertzone mit € 930,-/m², geschätzte Marktanpassung hierfür, psch	=	+	0,1 %
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=		2,1 %

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=		€	23.400,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	=	-	€	2.825,-
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=		€	20.575,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 296.600,- x 2,1 % Liegenschaftszinssatz	=	-	€	6.229,-
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=		€	14.346,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 46 Jahren und 2,1 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 29,31				
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 29,31 x € 14.346,-	=		€	420.500,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	=	+	€	296.600,-
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=		€	717.100,-
Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:				
Abschlag für:				
- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	=	-	€	8.250,-
Ertragswert	=		€	708.850,-

6.6 Vergleichswertermittlung:

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen ist für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser, mit Baujahr 2001, in Gebieten mit einem Bodenrichtwert von € 930,-/m^2, einer Grundstücksgröße von 299 m^2 und einer Wohnfläche von 127,51 m^2 ein Vergleichsfaktor von € 5.789,-/m^2, bezogen auf die Wohnfläche, angegeben, ermittelt aus Kaufpreisen der Jahre 2022 - 08/2024.

Nachstehend wird der Vergleichswert wie folgt geschätzt:			
127,51 m^2 Wohnfläche x € 5.789,-/m^2	=	€	738.150,-
Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt:			
Abschläge für:			
- den Reparaturstau, geschätzter Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	8.250,-
- die leicht gesunkenen Kaufpreise seit Mitte des Jahres 2023, auf die sich der Vergleichsfaktor im Mittel bezieht, geschätzter Marktzuschlag hierfür, in Anlehnung an die Vorgaben im Internetportal „www.Immobilien-scout24.de“:			
0,5 % aus € 738.150,-	= -	€	3.700,-
-			
Vergleichswert	=	€	726.200,-

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus mit Carport.

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

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

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher Sachwert aus Ziff. 6.4, mit	=		€	622.700,-
Zuschläge, wegen				
- der Ergebnisse aus den Vergleichs- und Ertragswertverfahren, weshalb ein weiterer Marktanpassungszuschlag als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzter Zuschlag hierfür: 10,2 % aus € 622.700,-	=	+	€	63.500,-
- der Einbauküche, geschätzter Zeitwert hierfür, psch	=	+	€	5.000,-
Abschläge, wegen				
- der Vereinigungsbaulast mit dem Nachbargrundstück Schlesienring 28, geschätzter Marktabschlag hierfür, psch	=	-	€	5.000,-
- der unterdurchschnittlichen lichten Türhöhen von ca. 1,94 m (übl. 1,975 m), geschätzter Marktabschlag hierfür, psch	=	-	€	3.500,-
Summe	=		€	682.700,-
Abrundung	=	-	€	2.700,-
Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (ohne die Wertminderungen durch Belastungen in Abt. II des Grundbuchblatts)	=		€	680.000,-

(in Worten: sechshundertachtzigtausend EURO)

Dies entspricht der 29,1-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 23.400,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 127,51 m² sind das € 5.333,-/m².

Wertminderungen durch Belastungen in Abt. II des Grundbuchblatts:

lfd. Nr.	Belastung	Wertminderung (€)
1	Kfz.-Abstellplatzrecht	10.000,-
2	Wegerecht zum Garten	5.000,-
3	Wegerecht zur Straße	5.000,-
gesamt:		20.000,-

Markt- /Verkehrswert unter Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchblatts	=		€	660.000,-

Anmerkung:
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.
Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.
Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

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

7.2 Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2025 des Amtes für Bodenmanagement Büdingen.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

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

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

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

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht.
  Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertA 2023“.

Bad Homburg,
den 17.11.2025

Der Sachverständige:



1. Ermittlung der BGF (Brutto-Grundfläche):

Grundfläche KG:				
6,48 x 10,90		=	70,63	m^2
Grundfläche EG:				
6,60 x 11,02		=	72,73	m^2
+ 3,71 x 4,53		=	16,81	m^2
+ 2,00 x 4,85		=	9,70	m^2
			99,24	m^2
Grundfläche OG:				
6,60 x 11,02		=	72,73	m^2
BGF (Haupthaus)	= 70,63 + 2 x 72,73	=	216,09	m^2
BGF (Anbauten EG)	= 16,81 + 9,70	=	26,51	m^2
BGF (gesamt)		=	242,60	m^2

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

GRZ	= 99,24 / 299	=	0,3
WGFZ	= (99,24 + 72,73) : 299	=	0,6

1. Wohnflächenermittlung:

Nachstehend wird die Wohnfläche anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 07.11.2025 ermittelt.

1.1 Erdgeschoss:

Wohnzimmer		4,13 x 5,67	=	23,42	m²
	+	0,17 x (0,90 + 0,98)	=	0,32	m²
Esszimmer		1,98 x 3,34	=	6,61	m²
	+	0,28 x 2,85	=	0,80	m²
	./.	0,30 x 1,01	=	- 0,30	m²
Flur		1,24 x 2,56	=	3,17	m²
	+	1,32 x 2,50	=	3,30	m²
Arbeitszimmer		2,95 x 3,59	=	10,59	m²
Küche		3,00 x 3,47	=	10,41	m²
Dusche/WC		1,13 x 1,58	=	1,79	m²
	+	0,78 x 0,81	=	0,63	m²
	+	0,25 x 0,41	=	0,10	m²
Windfang		1,79 x 4,45 x 0,5	=	3,98	m²
(unbeheizt)	./.	0,95 x 1,22 x 0,5	=	- 0,58	m²
Terrasse		3,86 x 5,85 x ½	=	11,29	m²
				75,53	m²

1.2 Obergeschoss:

Schlafzimmer		2,72 x 5,72	=	15,56	m²
	./.	0,43 x 2,72 x 0,5	=	- 0,58	m²
	+	1,32 x 5,08	=	6,71	m²
Kinderzimmer		2,35 x 5,73	=	13,47	m²
	+	0,87 x 2,10	=	1,83	m²
	./.	0,50 x 2,35 x 0,5	=	- 0,59	m²
Bad/WC		2,31 x 4,32	=	9,98	m²
	+	0,47 x 4,32 x 0,5	=	1,02	m²
	+	0,10 x 0,73 x 0,5	=	0,04	m²
Flur		0,94 x 4,40	=	4,14	m²
	+	0,20 x 1,99	=	0,40	m²
				51,98	m²

1.3 Zusammenstellung:

Wohnfläche EG	=	75,53	m²
Wohnfläche OG	=	51,98	m²
gesamt	=	127,51	m²

Einfam.-Wohnhaus mit Carport
Friedensstraße 2B, 61118 Bad Vilbel



Bild 001 07.11.2025 12:48:44



Bild 002 07.11.2025 12:49:31

Einfam.-Wohnhaus mit Carport
Friedensstraße 2B, 61118 Bad Vilbel



Bild 003 07.11.2025 12:50:17



Bild 004 07.11.2025 11:24:01

Einfam.-Wohnhaus mit Carport
Friedensstraße 2B, 61118 Bad Vilbel



Bild 005 07.11.2025 12:49:01



Bild 006 07.11.2025 12:48:26

Einfam.-Wohnhaus mit Carport
Friedensstraße 2B, 61118 Bad Vilbel



Bild 007 07.11.2025 11:22:29



Bild 008 07.11.2025 11:51:42

Einfam.-Wohnhaus mit Carport
Friedensstraße 2B, 61118 Bad Vilbel



Bild 009 07.11.2025 11:16:30



Bild 010 07.11.2025 11:16:24

Einfam.-Wohnhaus mit Carport
Friedensstraße 2B, 61118 Bad Vilbel



Bild 011 07.11.2025 11:18:26



Bild 012 07.11.2025 11:50:38

Einfam.-Wohnhaus mit Carport
Friedensstraße 2B, 61118 Bad Vilbel



Bild 013 07.11.2025 11:19:09



Bild 014 07.11.2025 11:23:52