

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Objektart	Zweifamilien-Reihenendhaus	
Adresse	Pommernweg 2, 61118 Bad Vilbel	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 23/23	
Projektnummer / Stichtag	24051_POM02	13.11.2024
Verkehrswert	<u>630.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 18 Anlagen mit insgesamt 7
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Stichtag der Wertermittlung	13.11.2024
Liegenschaft	Pommernweg 2, 61118 Bad Vilbel
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Wohnhaus
Objektart	Zweifamilien-Reihenendhaus
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Bad Vilbel Gemarkung Bad Vilbel, Flur 16, Flurstück 72/1, 505 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1953 (Gebrauchsabnahme laut Bauakte)
Endenergiebedarfs- Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche	Ca. 290,00 m² (laut Bauakte)
Wohnfläche	Ca. 125,00 m² (laut Bauakte)
Vermietungssituation	Vermietet (EG, 1.OG)
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Bad Vilbel Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
9488	1	505	432.000 €	627.800 €	5.000 €	633.000 €	-3.000 €	<u>630.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	11
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	11
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Gebäude	15
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Wohnfläche	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.3.4	Grundrissgestaltung	17
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	18
3.3.7	Fenster und Türen.....	19
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	19
3.3.9	Energetische Eigenschaften	20
3.3.10	Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör	20
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	20
3.4	Außenanlagen	21
4	Marktsituation	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	24
5.1	Grundstücksdaten.....	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.3	Bodenwertermittlung	25
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	25
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	25
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks.....	25
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	26
5.4	Sachwertermittlung	27
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
5.4.3	Sachwertberechnung	33
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	34
5.4.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge.....	42



5.4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
5.5	Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	46
5.6	Verkehrswert	47
5.7	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck	49
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	50
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	50
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	52
7	Anlagen	53
7.1	Liegenschaftskarten	53
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	53
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	54
7.2	Bauzeichnungen	55
7.2.1	Grundriss Erdgeschoss	55
7.2.2	Grundriss Obergeschoss	56
7.2.3	Südostansicht	57
7.2.4	Südwestansicht / Reihenhausezeile	57
7.3	Fotos	58
7.3.1	Südostansicht, Blick von der Otto-Fricke-Straße Richtung Nordwesten	58
7.3.2	Südostfassaden, Blick vom Pommernweg Richtung Norden	58
7.3.3	Nordansicht, Blick von der Otto-Fricke-Straße Richtung Süden	58
7.3.4	Nordwestansicht, Blick vom nordwestlichen Erschließungsweg Flurstück 73 Richtung Südosten ..	58
7.3.5	Südostfassade, Blick von der „Otto-Fricke-Straße“ Ecke „Pommernweg“ Richtung Nordwesten ...	58
7.3.6	Südost- und Nordostfassade, Blick von der „Otto-Fricke-Straße“ Ecke „Pommernweg“ Richtung Westen	58
7.3.7	Nordostfassade, Blick von der „Otto-Fricke-Straße“ Ecke „Am Kreuz“ Richtung Südwesten	59
7.3.8	Nordost- und Nordwestfassade, Blick vom Garten Richtung Süden	59
7.3.9	Südostfassade, Blick vom Pommernweg Richtung Nordwesten	59
7.3.10	Nordwestfassade, Blick vom Garten Richtung Südosten	59
7.3.11	Gartenfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Norden	59
7.3.12	Hauseingang	59



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Wohnhaus (Zweifamilien- Reihenendhaus)

Objektadresse: Pommernweg 2, 61118 Bad Vilbel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bad Vilbel Blatt 9488
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1
Gemarkung Bad Vilbel, Flur 16, Flurstück 72/1, Gebäude- und Freifläche,
Pommernweg 2, 505 m².

Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Grunddienstbarkeiten (Kanalisations- und Wasserleitungsanlagenbenutzungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer

Lfd. Nr. 1 zu 1: Flur 16 Flurstück 72/2

Lfd. Nr. 2 zu 1: Flur 16 Flurstück 72/3

Lfd. Nr. 3 zu 1: Flur 16 Flurstück 72/4

Lfd. Nr. 4 zu 1: Flur 16 Flurstück 72/5

Lfd. Nr. 5 zu 1: Flur 16 Flurstück 72/6

Lfd. Nr. 6 zu 1: Flur 16 Flurstück 72/7

Lfd. Nr. 7 zu 1: Flur 16 Flurstück 72/8

Zu 1 bis 7 mit gleichem Rang untereinander gemäß Bewilligung vom 17.Mai 1956 eingetragen am 17.Mai umgeschrieben am 16.März 1990.

Lfd. Nr. 9 zu 1:

Rückübertragungsvormerkung: bedingt, befristet für [hier anonymisiert]; eingetragen am 21.November 1960; umgeschrieben mit Rang nach Recht Abt. III Nr. 3 am 16.März 1990.

Lfd. Nr. 11 zu 1:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3):
[hier anonymisiert] eingetragen am 11.08.2022.

Lfd. Nr. 12 zu 1:

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 18.07.2023.

Abteilung III:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. –



1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	844 K 23/23
Grundlage:	Auftrag vom 05.09.2024, Beschluss vom 17.07.2023
Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	13.11.2024
Ortsbesichtigung:	13.11.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Bad Vilbel Blatt 9488, vom 18.07.2023 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.09.2024 (Quelle: gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Vilbel vom 20.12.2024 Bodenrichtwertkarte der Stadt Bad Vilbel Stand 01.01.2024, (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Akteneinsicht in die Bauakten (Quelle: Bauaufsicht Friedberg) vom 17.10.2024 Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz vom 19.12.2024 (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal der Stadt Bad Vilbel (www.bad-vilbel.de/de/bauen/bebauungsplaene) vom 26.09.2024 RegioMap / Flächennutzungsplan (Quelle: https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html), Stand 23.01.2025 Bescheinigung der Stadt Bad Vilbel, Fachbereich Finanzverwaltung, Kämmerei und Steuern, über Erschließungsbeiträge vom 27.09.2024 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt vom 01.10.2024 Wohnraummieten: MiKa Mietwertkalkulator Hessen 2023 (Quelle: https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Mietwertkalkulatoren/Mika%20regional%202023); Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de), eigene Mietpreissammlung, Immobilienkompass (www.capital.de) German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)



VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Bad Vilbel (www.wegweiser-kommune.de); IHK Einzelhandelszentralität
2024 in Deutschland (Quelle:
<https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/3412612/90f81b331485cfa9aa6a653266926c21/einzelhandelszentralitaet-2016-data.pdf>)

Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Amt für
Bodenmanagement Büdingen (Quelle:
https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/IMB%20regional%202024)

Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte
Amt für Bodenmanagement Büdingen vom 18.12.2024

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses

Eigene Erhebungen

Mündliche Auskünfte der Teilnehmenden am Ortstermin

Von der
Antragstellerseite
übergebene
Unterlagen:

Von der
Antragsgegnerseite
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung
des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die
personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben
übermittelt worden.

Zutritt / Unterlagen: Die angefragten Unterlagen (z. B. Mietverträge, Bauzeichnungen,
Wohnflächenberechnung, Energieausweis etc.) wurden eigentümerseits nicht zur
Verfügung gestellt.



**Der Zutritt zum Gebäude war zum Ortstermin nicht möglich. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.
Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.**

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Region:	Rhein-Main-Region
Kreis:	Wetteraukreis
Ort:	Bad Vilbel
Zentrumsfunktion:	Mittelzentrum
Besonderheiten:	Kurort
Einwohnerzahl:	rd. 37.073 (Stand 31.12.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 155 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 140 km (Luftlinie) südlich von Kassel Rd. 8 km (Luftlinie) nördlich von Frankfurt am Main
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de; Demografiebericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de; inhk.de)	Typ 11 „sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: +12,9 % (Stand: 2022) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +6,0 % (Stand: 2022) Durchschnittsalter: 43,8 Jahre (Stand: 2022) Arbeitslosenanteil 4,4 % (Wetteraukreis, Stand: 10/2024) Hochqualifizierte am Wohnort: 32,6 % (Stand: 2022) Kaufkraft 31.456 EUR/pro Kopf (Stand: 2021) Kaufkraftindex D = 100: 129,9 (Stand: 2021) Zentralitätskennziffer D = 100: 82,4 (Stand: 2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortsteil „Heilsberg“ Rd. 2,2 km (Luftlinie) südwestlich vom Bahnhof Bad Vilbel Rd. 1,9 km (Luftlinie) südwestlich vom Stadtzentrum Bad Vilbel Rd. 1,1 km (Luftlinie) südwestlich vom S-Bahnhof Bad Vilbel Süd Rd. 1,1 km (Luftlinie) östlich der Bundesstraße „B3“ Rd. 950 m (Luftlinie) nördlich vom „Friedhof Heiligenstock“ Rd. 650 m (Luftlinie) südlich des Flusses „Nidda“ Straßenecklage Pommernweg / Otto-Fricke-Straße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 750 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätte, Grundschule, Altenzentrum, Sportplatz, Hotel, Post, weiterführende Schule, Spielplatz
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 3,2 km (Luftlinie) zur A 661 (Egelsbach – Bad Homburg), Anschlussstelle



„Frankfurt am Main / Friedberger Landstraße“, von hier ca. 7,5 km zum Bad
Homburger Kreuz (A 661 / A 5)

ÖPNV:

Rd. 1,5 km (23 Minuten) Fußweg zum „Bad Vilbel Südbahnhof“, von hier mit der S-
Bahn im 15-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten rd. 18 Minuten Fahrzeit zum
„Frankfurt am Main Hauptbahnhof“
Dauer: 0:41 Minuten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene, vorwiegend 2- geschossige Bebauung der Entstehungszeit Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts Vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung Vorwiegend Wohnnutzungen	
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:	50-54 [dB(A)]
	Vergleichswerte für „Allgemeine Wohngebiete“	(Tag / Nacht):
	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :	55 / 40 [dB(A)]
	Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:	59 / 49 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben	

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Polygonal, annähernd trapezförmig
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 34,8 m
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 14,6 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 46,2 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 505 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von Pommernweg
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter schmaler Gehweg,
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, weitere Anschlüsse nicht bekannt

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft vom Regierungspräsidium Darmstadt / Abteilung Umwelt Frankfurt hat folgenden Inhalt: (...) „In der Altflächendatei sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das o. g. Grundstück kein Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über das Grundstück liegen mir nicht vor. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind mir nicht bekannt. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Nicht ersichtlich

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der schriftlichen Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Wetteraukreises besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
Denkmalschutz:	Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück nicht unter Denkmalschutz .

2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Laut der Internet-Auskunft ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt als „Wohnbaufläche, Bestand“ .
Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft der Stadt Bad Vilbel befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.
Grundstücks- eigenschaften:	Das Bewertungsgrundstück besitzt die folgenden Eigenschaften :



Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung
Maß der baulichen Nutzung:	
Vorhandene Grundflächenzahl hier:	GRZ I ² = 0,2
Vorhandene Geschossflächenzahl hier:	GFZ ³ = 0,3
Vorhandene Vollgeschosse hier:	2- geschossig
Vorhandene Bauweise hier:	Teiloffene Bauweise
Stellplatzsatzung:	Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel, vom 17.12.2021

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	Nach Angaben der Bauaufsicht Friedberg liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor: B-825-52_ Neubau von zweigeschossigem Reihenhaushaus
Anmerkung:	Soweit ersichtlich, ist abweichend von der genehmigten Situation das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut worden.
Stellplätze:	Ein Stellplatznachweis findet sich in der Bauakte nicht. Auf dem Bewertungsgrundstück ist kein Stellplatz genehmigt . Auf dem Bewertungsgrundstück ist eine Fläche für einen KFZ-Abstellplatz hergestellt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Nutzungssituation:	Nach Angaben des Antragstellers sind die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss vermietet . Die Räume im Dachgeschoss sind unvermietet. Am Gebäude befinden sich drei Klingeln. Die Mietverträge konnten nicht eingesehen werden. Die Höhe der Nettokaltmiete ist nicht bekannt.
--------------------------------------	---

² Grundflächenzahl I i. S. d. BauNVO 2013 siehe Berechnung, Ziff. 3.2

³ Geschossflächenzahl i. S. d. BauNVO 2013 siehe Berechnung, Ziff. 3.2



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Zutritt zum Gebäude war zum Ortstermin nicht möglich. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf der Grundlage der Bauakte, punktuell ergänzt durch örtliche Maße, ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2013 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung:

POM02

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Bauakte, ergänzt durch Aufmaß Terrasse

EFH	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte	9,20	8,00	73,60	1,00	73,60	
	EG	Bauakte	9,00	8,00	72,00	1,00	72,00	
	Terrasse	Aufmaß	6,90	2,73	18,84	1,00		18,84
	Terrasse	Aufmaß	4,27	2,53	10,80	1,00		10,80
	1.OG	Bauakte	9,00	8,00	72,00	1,00	72,00	
	Balkon	Bauakte	6,90	2,73	18,84	1,00		18,84
	Balkon	Bauakte	4,27	2,53	10,80	1,00		10,80
	DG	Bauakte	9,00	8,00	72,00	1,00	72,00	
Bruttogrundfläche (BGF)							289,6	59,3

GRZ-relevante BGF	EG, Terrasse	101,6
GFZ-relevante BGF	EG-1. OG	144,0
WGfZ-relevante BGF	EG-1.OG; DG * 0,75	198,0
Grundstücksfläche	Flur 16; Flurstück 72/1	505,0
GRZ I	BauNVO 1990 / 2013	0,2
GFZ	BauNVO 1990 / 2013	0,3
WGfZ	ImmoWertV 2021	0,4



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: (soweit von außen ersichtlich)	1-seitig angebautes, 2-geschossiges Reihenhaus (Reihenendhaus) mit einem ausgebauten Dachgeschoss ⁴ und mit einem Kellergeschoss (Zweifamilienhaus laut Bauakte)
Baujahr: (laut Bauakte)	1953 (Gebrauchsabnahme)
Modernisierungen: (soweit ersichtlich)	Ca. 2010er Jahre: Teilerneuerung der Fenster (Fenstertür EG) Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Außenansicht:	Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung Fassade: massive Wände, Strukturputz, weiß gestrichen Sockel: Fliesen, rotbraun Fensterleibungen: Glattputz, weiß gestrichen Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, isolierverglaste, weiße Kunststofffenster Balkon: gartenseitig Balkon mit Metallgeländer Terrasse: gartenseitig überdachte Terrasse Eingang: Eingangstreppe massiv mit Natursteinbelag

3.3.2 Wohnfläche

Wohnfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Wohnfläche wurde aufgrund der Bauzeichnungen der Bauakte berechnet und wird hier rein nachrichtlich dargestellt. Sie ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.
-------------	---

⁴ Der Ausbau des Dachgeschosses wird aufgrund des äußeren Eindrucks angenommen. Eine Darstellung in der Bauakte bzw. diesbezügliche Genehmigung liegt in der Bauakte nicht vor.



POM02

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauakte, Aufmaß im Bereich der Terrasse

Einfamilienhaus

EG	Raumbezeichnung	Nettogrund- fläche [m²]	Flächen-faktor	Wohn- fläche [m²]
Bauakte	Schlafzimmer	13,63	1,00	13,6
Bauakte	abzügl. Kamin	0,12	-1,00	-0,1
Bauakte	Schlafzimmer	8,67	1,00	8,7
Bauakte	Wohnraum	16,68	1,00	16,7
Bauakte	Küche	6,05	1,00	6,0
Bauakte	Bad / WC	4,13	1,00	4,1
Bauakte	abzügl. Kamin	0,12	-1,00	-0,1
Bauakte	Flur	4,03	1,00	4,0
Aufmaß	Terrasse	18,84	0,25	4,7
		10,80	0,25	2,7
Wohnfläche				60

OG	Raumbezeichnung	Nettogrund- fläche [m²]	Flächen-faktor	Wohn- fläche [m²]
Bauakte	Schlafzimmer	13,63	1,00	13,6
Bauakte	abzügl. Kamin	0,12	-1,00	-0,1
Bauakte	Schlafzimmer	13,22	1,00	13,2
Bauakte	Wohnraum	16,68	1,00	16,7
Bauakte	Küche	6,05	1,00	6,0
Bauakte	Bad / WC	4,13	1,00	4,1
Bauakte	abzügl. Kamin	0,12	-1,00	-0,1
Bauakte	Flur	4,03	1,00	4,0
Aufmaß	Balkon	18,84	0,25	4,7
		10,80	0,25	2,7
Wohnfläche				65

DG	Raumbezeichnung	Nettogrund- fläche [m²]	Flächen-faktor	Wohn- fläche [m²]
		k. A.	0,00	
Wohnfläche				0

Summe				125
--------------	--	--	--	------------

Lichte Raumhöhe: Keine Angabe

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente:
(Annahme) StampfbetonKellerwände:
(laut Bauakte) Außenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 30 cm
Innenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 24 cm



Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Haustrennwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d= jeweils ca. 12 cm
Tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, ca. 12 cm Leichte Trennwände, d = ca. 5 cm
Decke über Erdreich: (Annahme)	Stampfbeton
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlträger-Betondecke
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Holzbalkendecken
Kellertreppe: (laut Bauakte)	1-läufige, gerade Treppe
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	1-läufige, 1-fach ¼-gewendelte Treppe
Dachkonstruktion: (soweit ersichtlich)	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach Neigung ca. 40°
Dacheindeckung:	Dachsteindeckung
Kamin:	Mauerwerkskamine mit Schindelbekleidung
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Kellergeschoss: Räume erschlossen über Durchgangsräume Erdgeschoss: Treppenraum, Räume erschlossen vom zentralen Flur Obergeschoss: Treppenraum, Räume erschlossen vom zentralen Flur Dachgeschoss: Keine Darstellung in der Bauakte
Belichtung und Besonnung:	3-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Waschküche, drei Kellerräume
-----------------------------------	------------------------------



Erdgeschoss: (laut Bauakte)	Treppenraum, Flur, Küche, Bad, drei Zimmer, Terrasse
Obergeschoss: (laut Bauakte)	Treppenraum, Flur, Küche, Bad, drei Zimmer, Balkon
Dachgeschoss: (laut Bauakte)	Keine Darstellung in der Bauakte

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: (Annahme)	Fliesen Estrich
---------------------------	--------------------

Wandbekleidungen: (Annahme)	Putz, gestrichen
--------------------------------	------------------

Deckenbekleidungen: (Annahme)	Anstrich
----------------------------------	----------

Flure:

Bodenbeläge: (Annahme)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
---------------------------	---

Wandbekleidungen: (Annahme)	Putz, Tapete gestrichen
--------------------------------	-------------------------

Deckenbekleidungen: (Annahme)	Tapete bzw. Putz gestrichen
----------------------------------	-----------------------------

Wohn- / Schlafräume:

Bodenbeläge: (Annahme)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
---------------------------	---

Wandbekleidungen: (Annahme)	Putz, Tapete gestrichen
--------------------------------	-------------------------

Deckenbekleidungen: (Annahme)	Tapete bzw. Putz gestrichen
----------------------------------	-----------------------------

Küchen:

Bodenbeläge: (Annahme)	PVC bzw. Fliesen
---------------------------	------------------

Wandbekleidungen: (Annahme)	Wandfliesensockel Putz, Tapete gestrichen
--------------------------------	--

Deckenbekleidungen: (Annahme)	Tapete bzw. Putz gestrichen
----------------------------------	-----------------------------

Bäder:

Bodenbelag: (Annahme)	Fliesen
--------------------------	---------

Wandbekleidungen: (Annahme)	Fliesen raumhoch bzw. ca. 2,00 m Putz, Tapete gestrichen
--------------------------------	---



Deckenbekleidungen: Tapete bzw. Putz gestrichen
(Annahme)

Terrasse:

Bodenbelag: Natursteinplatten-Belag

Umwehrung: Stützen

Überdachung: Überdachung durch darüber liegenden Balkon

Balkon:

Bodenbelag: Natursteinplatten-Belag
(Annahme)

Umwehrung: Massive Brüstung sowie Metallgeländer

Überdachung: Keine

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster: Ein- bzw. mehrflügelige Fenster in Kunststoff, weiß, 2-fach Isolierverglasung
(Teilw. Annahme) Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Rollläden
Glasbausteine
Dachflächenfenster
Kellerfenster in Kunststoff, weiß, Strukturverglasung mit Vergitterung sowie
Metallgitterfenster

Hauseingangstür: EG: 1-flügelige Hauseingangstür in Metall mit Strukturverglasung, Metallbeschläge
KG: 1-flügelige Metall mit Strukturverglasung, Metallbeschläge
Metallbeschläge

Kellertüren: Metalltür, Metallzarge, Metallbeschläge
(Annahme)

Zimmertüren: Einfache Holztüren mit Metallzargen, Metallbeschläge
(Annahme)

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
(Annahme) Elektro-Zähler, Kippsicherungen
Zählerschrank, Kippsicherungen

Heizung und Warmwasser- Gaszentralheizung
versorgung: Heizkessel: Gastherme
(Annahme) Warmwasserbereitung zentral über Gastherme
Flächenradiatoren
Rippenheizkörper
Im Bad Handtuchtrockner-Heizkörper



Gaszähler

Sanitäre Installation:
(Annahme) KG: Wasseranschluss
EG: Küche mit Spülen-Anschluss, Bad mit WC, Dusche
OG: Küche mit Spülen-Anschluss, Bad mit WC, Dusche
DG: ggf. Wasseranschluss

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: Nicht bekannt

Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen: Nicht bekannt

Dämmung der Außenwände: Nicht vorhanden

Baujahr der Fenster: (soweit ersichtlich) Verschiedene Baujahre
Ca. 1980er/90er Jahre
EG, Terrassentür: ca. 2010er Jahre

Baujahr des Wärmeerzeugers: Nicht bekannt

Endenergiebedarfs-Kennwert: Kein Energieausweis vorliegend

3.3.10 Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör

Einbaumöbel: Nicht bekannt

Küchenausstattung:

Zubehör: Nicht bekannt

3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel⁵ / Zustand: (soweit ersichtlich) **Keller:** nicht bekannt
Dach: Spitzboden nicht besichtigt; Dachdeckung mit Verfärbungen
Fassade: großflächige Putzabplatzung (straßenseitig, unterhalb der Traufe) sowie punktuell weitere Putzabplatzungen, Verschmutzungen im Außenwandbereich
Balkon: Balkonunterseite mit punktuell Verfärbung; lagernde Steinplatten auf der Balkonbrüstung; massive Balkonbrüstung mit großflächiger Verfärbung
Haustechnik: nicht bekannt
Innenräume: nicht bekannt
Sonstiges: keine Darstellung des Dachgeschosses, des Balkons und der Terrasse in der Bauakte, bauordnungsrechtliche Genehmigung hierfür nicht vorliegend

⁵ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Beurteilung des
Gesamtzustands:

Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem Zustand. Es besteht Instandsetzungsbedarf im Bereich der Fassade.

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: straßenseitig Holzzaun
	Befestigte Grundstücksbereiche: Werksteinplatten
	Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasenfläche, Bäume, Hecke, Kiesfläche
	Sonstiges: Eingangspodest mit drei Stufen
Gartenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Hecke, Metalldrahtzaun, Glasbausteinwand auf gefliester Wand
	Befestigte Grundstücksbereiche: Waschbetonplatten
	Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Bäume, Sträucher und Büsche, Kiesstreifen
	Sonstiges: mit Natursteinplatten befestigte Terrasse, Gartenhütte, Kelleraußentreppe mit Metallgeländer; Kellerlichtschächte mit Gitterrostabdeckung
Baumängel und Bauschäden / Zustand:	Oberseitige Wandfliesen teilweise defekt
	Plattenbelag teilweise mit Pflanzenbewuchs
	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in einfachem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des bebauten Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

- Rhein-Main-Gebiet als Metropolregion um Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Regionen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (+)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Bad Vilbel als „sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“ laut Demografie-Bericht (Ø +)
- Bad Vilbel als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Bad Vilbel als Kurstadt (+)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohe Kaufkraft je Einwohner (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Infrastrukturelle Erschließung: Mittlere Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (Ø)
- Mittlere Wohnlage innerhalb von Bad Vilbel (Ø)
- Kleines Kaufobjekt und damit verbunden größerer Kreis von Kaufinteressierten (Ø +)
- Gestiegene Wohnraummieten auf hohem Niveau im Großraum Frankfurt am Main (Ø +)
- Stark begrenztes Mietangebot an Einfamilienhäusern in 2 km Radius vorhanden (+)
- Stark begrenztes Mietangebot an Wohnungen in 1 km Radius vorhanden (+)
- Lage des Grundstücks außerhalb im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Reihenendhaus (Ø +)
- Übliche Grundrissgestaltung laut Bauakte (Ø)
- 3-seitige Orientierung des Gebäudes (Ø +)
- Balkon und Terrasse vorhanden (Ø +)
- Keine Baulasteintragungen (Ø)
- Keine Altstandorteintragungen (Ø)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

- Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø)
- Kaufangebot von Wohnhäusern (bis 200 m²) in 1 km Umkreis vorhanden (Ø -)
- Vorhandene, jedoch eher zurückhaltende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern als ältere Bestandsgebäude zum Kauf im Großraum Frankfurt am Main (Ø -)



- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (Ø -)
- Einfacher Gebäudestandard des Wohnhauses (Ø -)
- Modernisierungsgrad des Wohnhauses (-)
- Erschließung des Gebäudes mit Überwindung von Stufen (Ø -)
- Energetische Eigenschaften des Einfamilienhauses (-)
- Kein Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen (Ø -)
- Vermietungszustand nicht abschließend bekannt (-)
- Risiko Genehmigungssituation (-)
- Risiko Baulicher Zustand des Gebäudes (-)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus (laut Bauakte) bebaute Grundstück in 61118 Bad Vilbel, Pommerweg 2, zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Vilbel	9488	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Vilbel	16	72/1	505 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass keine aktuellen Kaufpreise von hinreichend vergleichbaren Objekten in hinreichend vergleichbarer Lage verfügbar sind. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichswertverfahren.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise auch zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **modellkonforme Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Hessen (Zone 18) **890,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m²

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	505 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	890,00 €/m²



(Ausgangswert für weitere Anpassung)

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	13.11.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	Zone 18	Zone 18	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 890,00 €/m²	
WGFZ		0,4	× 1,00	
Fläche (m²)	350	505	× 0,92	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 818,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 818,80 €/m²
Fläche			× 505 m²
beitragsfreier Bodenwert			= 413.494,00 € rd. 413.000,00 €

Der **modellkonforme, beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **413.000,00 €**.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 – Zeitliche Anpassung

Siehe Ziff. 5.4.6.1, modellkonformer Bodenrichtwert

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Immobilienmarktbericht AfB Büdingen 2024

	Grundstücksfläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	505	1,05
Vergleichsobjekt	350	1,14

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,92**



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

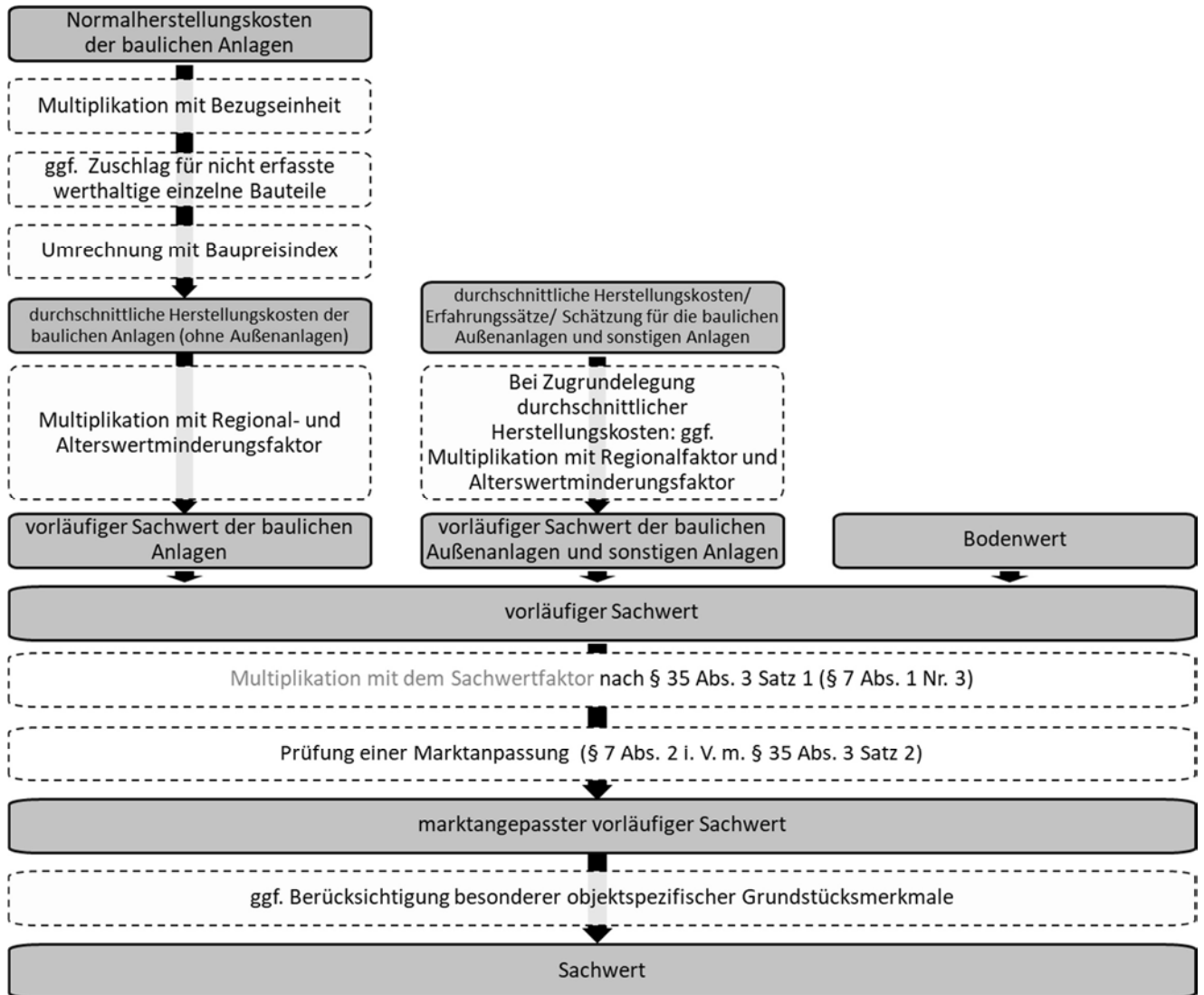
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



Ablaufschema des Sachwertverfahrens

(Quelle: ImmoWertA)



5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Herstellungskosten: Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** zu addieren.

5.4.2.2 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

5.4.2.3 Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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.

5.4.2.4 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Zuschlag: Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, Balkone. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.



5.4.2.5 Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baunebenkosten: Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

5.4.2.6 Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Alterswertminderung: Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

5.4.2.7 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

5.4.2.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

5.4.2.9 Außenanlagen

Außenanlagen: Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

5.4.2.10 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Sachwertfaktor: Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.



Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.4.2.11 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu- oder Abschläge:	Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
----------------------------------	--

5.4.2.12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):	Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).
--	---

5.4.2.12.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden:	Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf
-------------------------	---



Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigengutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	723,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	290,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	25.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	234.670,00 €
Baupreisindex (BPI) Ø Q3/2022 – Q4/2023 (2010 = 100)	x	175,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	411.141,84 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	411.141,84 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre
• prozentual		70,00 %
• Faktor	x	0,3
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	123.342,55 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		123.342,55 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.700,28 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	127.042,83 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	413.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	540.042,83 €
Sachwertfaktor	x	1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	47.253,75 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	627.799,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	5.000,00 €
Sachwert	=	632.799,79 €
	rd.	633.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

5.4.4.1 Berechnungsbasis

Berechnungsbasis: Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf der Grundlage der Bauakte durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;
bei der BGF z. B.

- (Nicht-) Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen

5.4.4.2 Herstellungskosten

Herstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der ImmoWertV 2021, Anlage 4, entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	57,0 %	20,0 %	0,0 %	0,0 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	57,0	390,45
3	785,00	20,0	157,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 688,90 gewogener Standard = 2,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 688,90 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

□ Zweifamilienhaus □ 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 723,35 €/m² BGF
rd. 723,00 €/m² BGF

5.4.4.3 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Besondere Bauteile: Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten Besondere Bauteile (Balkon, Terrasse)	25.000,00€
Summe	25.000,00 €

5.4.4.4 Baupreisindex

Baupreisindex: Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse des Stichtags des Wertermittlungsmodells erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).



5.4.4.5 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

5.4.4.6 Baunebenkosten

Baunebenkosten: Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

5.4.4.7 Außenanlagen

Außenanlagen: Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (123.342,55 €)	3.700,28 €
Summe	3.700,28 €

5.4.4.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren angesetzt.

5.4.4.9 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 2021 angewendet.



Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1953 errichtete Gebäude wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds wird von folgendem Modernisierungsgrad ausgegangen:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungsgrad

Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, Ansatz: 5 Punkte (von max. 20 Punkten)

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1953 = 71$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 71 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **21 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

5.4.4.10 Alterswertminderung

Alterswertminderung: Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hiernach wurde die Alterswertminderung linear durchgeführt.

5.4.4.11 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor: Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Der Sachwertfaktor für die Objektart „Reihenhäuser und Doppelhaushälften“ wurde im Immobilienmarktbericht AfB Büdingen 2024 für den Bodenrichtwertbereich 700 – 1.000 €/m² für einen vorläufigen Sachwert von 550.000 € mit 1,25 ausgewiesen.

Für den hier ermittelten vorläufigen Sachwert von gerundet 540.000 € wird in der Wertermittlung der vom Gutachterausschuss abgeleitete Sachwertfaktor von **1,25**



angesetzt. Dies bedeutet, dass die Kaufpreise für gleichartige Immobilien im Durchschnitt 25% oberhalb des Sachwerts (Substanzwert zuzüglich Bodenwert) getätigt worden sind.

Beschreibung des Sachwertmodells

Rahmendaten

Stichtag	Ermittelt zum 01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart)	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 und älter als 5 Jahre • Grundstücksgröße 250 - 1.500 m² Reihenhäuser, Doppelhaushälften: • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 und älter als 5 Jahre • Grundstücksgröße 100 - 700 m²
Räumlicher Anwendungsbereich	Überregionale Auswertung (hessenweit)
Datengrundlage	Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte • 2022: Kaufdatum ab dem 01.10.2022 • 2023: Ganzes Jahr

Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Ermittlungsmethodik	Multiple lineare Regression
Bezugsgröße (abhängige Variable)	Bereinigter Kaufpreis
Einflussgrößen (unabhängigen Variablen)	• Vorläufiger Sachwert abzgl. Bodenwert • Bodenrichtwert
Bereinigung der Ausreißer	Kauffälle mit fehlenden Angabe zu Miete, Wohnfläche, Ausstattung und Baujahr wurden nicht verwendet. Außergewöhnliche Kauffälle wie z.B. Verwandtschaftsverkäufe wurden entfernt. Weitere Datenausreißer wurden nach der 3 Sigma-Regel und Box-Plot-Methode entfernt.

Verwendete Parameter

Alterswertminderung	Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear
Regionalfaktor	Kein Korrekturfaktor
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Baupreisindex	Baupreisindex (Basisjahr 2010) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden



Außenanlagen	Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 1% bis 10% der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten (inkl. Nebengebäude) je nach Standardstufe angesetzt.
Nebengebäude	Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Zeitwert angesetzt (z.B. Wertansätze nach Tabelle 54).
Bruttogrundfläche	Die Grundfläche wurde aus den amtlichen Geobasisdaten entnommen und daraus die BGF gem. Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.
Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen gem. Leitfaden I ermittelt.
Gesamtnutzungsdauer	Gem. Leitfaden I: 70 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser (abweichende Regelung zu ImmoWertV 2021)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter, Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt, RND mind. 20 Jahre
Baujahr	Ursprüngliches oder modifiziertes Baujahr
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022
Grundstücksfläche	Entsprechend § 41 ImmoWertV marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße, selbständig nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt.

Darstellung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

(Quelle: Immobilienmarktbericht AfB Büdingen 2024)



Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m²]						
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 499	500 - 699	700 - 1000	> 1000
100.000	1,53						
150.000	1,28	1,43	1,62				
200.000	1,13	1,31	1,47	2,02			
250.000	1,03	1,23	1,36	1,73	1,74		
300.000		1,16	1,28	1,53	1,57	1,61	
350.000		1,11	1,21	1,37	1,43	1,51	
400.000				1,25	1,32	1,43	1,45
450.000				1,15	1,23	1,36	1,38
500.000				1,07	1,15	1,30	1,32
550.000					1,09	1,25	1,27
600.000						1,21	1,23
650.000						1,17	1,19
700.000						1,13	1,15
750.000							1,12
800.000							1,09
Merkmale der Datengrundlage							
Anzahl Kauffälle	29	42	24	101	121	329	132
Bestimmtheitsmaß R²	0,43	0,34	0,33	0,49	0,56	0,24	0,32
Ø vorl. Sachwert [€]	192.950	251.750	239.800	286.250	342.750	406.650	486.650
Ø Grundstücksgröße [m²]	370	370	330	320	280	280	280
Ø BRW [m²]	68	151	236	404	597	883	1.205
Ø RND [Jahre]	34	37	36	37	34	34	34
Ø Standardstufe	2,6	2,7	2,8	2,8	2,6	2,7	2,6
Ø BGF [m²]	240	255	269	251	258	258	265
Ø Wohnfläche [m²]	124	133	131	133	131	132	137
Ø Wert Außenanlage [€]	7.050	8.000	7.150	7.250	8.500	9.450	9.850
Ø Wert Nebengebäude [€]	6.450	6.900	7.850	6.150	6.400	5.150	6.800
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,11	0,18	0,21	0,27	0,37	0,42	0,50
Ø Gebädefaktor [€/m²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	1.840	2.340	3.260	3.660	4.400	5.090	5.550

Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

(Quelle: Immobilienmarktbericht AfB Büdingen 2024)



5.4.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Marktübliche Zu- oder Abschläge:

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Hierbei wird die Marktentwicklung zum Wertermittlungstichtag (Q3 2024) gegenüber den Zeitpunkten, in denen die zur Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde gelegten Kaufpreise realisiert wurden (Q3 2022 bis Q4 2023), berücksichtigt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -7,00 % von (675.053,54 €)	-47.253,75 €
Summe	-47.253,75 €

5.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

5.4.6.1 Bodenwertdifferenz

Bodenwertdifferenz:

In der Bodenwertermittlung, welche zur Sachwertermittlung herangezogen wird, ist entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Methode zur Ableitung des Sachwertfaktors modellkonform zunächst der Bodenrichtwert 01.01.2022 zugrunde gelegt worden.

Die Differenz des modellkonformen Bodenwerts gegenüber dem stichtagsbezogenen Bodenwerts auf Basis des Bodenrichtwerts 01.01.2024 wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

POM02

**Berechnung der Abweichung des modellkonformen Bodenwertes
vom wertermittlungstichtagsbezogenen Bodenwert**

	Modellkonformer Bodenrichtwert [€/m²]	Stichtags- bezogener Bodenrichtwert [€/m²]	Größen- anpassung	Grundstücks- größe [m²]	Differenz
Stichtag	01.01.2022	13.11.2024	0,92	505	
Bodenrichtwert	890	930			
Bodenwert	413.494 €	432.078 €			18.584 €



5.4.6.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Hessen (Zone 4390018) **930,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m²

5.4.6.1.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	505 m²

5.4.6.1.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	930,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.11.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4390018	Zone 4390018	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	930,00 €/m²
WGfZ		0,4	x 1,00	
		keine Angabe	x 1,00	
Fläche (m²)	350	505	x 0,92	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	855,60 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	855,60 €/m²	



Fläche	× 505 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 432.078,00 € rd. 432.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2024 insgesamt **432.000,00 €**.

5.4.6.2 Gebäudewertdifferenz

Gebäudewertdifferenz: In der Sachwertermittlung ist entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Methode zur Ableitung des Sachwertfaktors modellkonform zunächst der Wert der baulichen und Außenanlagen mit dem Baupreisindex der Kauffälle 01.10.2022 bis 31.12.2023 (Q3 2022 bis Q4 2023) zugrunde gelegt worden. Die Differenz des modellkonformen Gebäudewerts gegenüber dem stichtagsbezogenen Gebäudewert auf Basis des Baupreisindex 13.11.2024 (Q3 2024) wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

POM02

Berechnung der Abweichung des modellkonformen Baupreisindex (BPI) vom stichtagsbezogenen BPI

BPI (Basis 2010)	Ø (Q3/2022 bis Q4 2023)	Q III 2024	Differenz
	175,20	184,00	
Vorl. Sachwert der Gebäude u. Außenanlagen	127.043 €	133.424 €	6.381 €

Q3 2022	167,70
Q4 2022	171,80
Q1 2023	176,40
Q2 2023	177,90
Q3 2023	178,30
Q4 2023	179,10
Q3 2024	184,00

5.4.6.3 Baumängel und Bauschäden / Risiko Instandsetzungserfordernis

Baumängel und
Bauschäden / Zustand:

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden. Diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

Aufgrund des äußeren Eindrucks des Gebäudes ist zu einer zeitgemäßen Nutzung von einer mittelfristigen Modernisierung auszugehen. Der Zustand im Inneren kann nicht eingeschätzt werden. Das Gebäude wird im Sachwertverfahren nach dem zum Stichtag aufgrund des äußeren Eindrucks angenommenen Gebäudestandard und mit einer kurzen Restnutzungsdauer bewertet. Modernisierungsmaßnahmen, die die Restnutzungsdauer fiktiv verlängern würden, sind nicht angenommen worden.

Nach dem Erscheinungsbild der Fassade wird für das Instandsetzungserfordernis, das über die übliche Instandhaltung hinausgeht, ein Wertabschlag aufgrund einer



pauschalen Schätzung von **-10.000 €** für angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

5.4.6.4 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Die Vermietungssituation ist nicht abschließend bekannt. Mögliche Mietabweichungen können nicht berücksichtigt werden.

5.4.6.5 Genehmigungssituation

Genehmigungssituation: Für das Risiko der bauordnungsrechtlichen Genehmigungssituation wird ein Wertabschlag aufgrund einer pauschalen Schätzung mit **-10.000 €** als angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

5.4.6.6 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	5.000,00 €
* Risiko Instandsetzungserfordernis -10.000,00 €	
* Bodenwertdifferenz (modellkonformer Bodenrichtwert) 18.600,00 €	
* Gebäudewertdifferenz (modellkonformer Baupreisindex) 6.400,00 €	
* Risiko bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation -10.000,00 €	
Summe	5.000,00 €



5.5 Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Vergleichskennziffern Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor und Gebädefaktor dargestellt.

POM02

Nettoanfangsrendite (NAR)

$$\text{NAR} = 100 \times \frac{\text{Marktüb. erzielter Reinertrag [EUR]}}{\text{Sachwert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$$

Jahresreinertrag [EUR] (Grundlage: MiKa2023)	14.105	
Sachwert [EUR]	633.000	
Erwerbsnebenkosten	11,00%	
	14.105	
NAR	=	2,0 %
	702.630	

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Jahresrohertrag [EUR]}}{\text{Sachwert [EUR]}}$$

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Marktüb. erzielter Jahresrohertrag [EUR]}}{\text{Sachwert [EUR]}}$$

Jahresrohertrag [EUR] (Grundlage: MiKa2023)	16.869	
	633.000	
Ertragsfaktor	=	37,5
	16.869	

Ertragsfaktoren für *freistehende* Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwertniveau 500 - 800 EUR/m² 40,3
Mietniveau 11,95 EUR/m², mittleres Kaufdatum 23. 10.2022 (17,4 - 63,2)
(Immobilienmarktbericht Wetteraukreis (u. a.) 2024)

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

$$\text{Gebädefaktor} = \frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m²]}}$$

Wohnfläche [m²]	125,00	
	633.000	
Gebädefaktor [EUR/m² WF]	=	5.064
	125	

Vergleichsfaktor Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, Wohnfläche 130 m², Bodenrichtwertbereich 900 - 999 EUR/m² 5.438
Marktbereich 5, Baujahr 1950 - 1954, Grundstücksgröße 500 m² [EUR/m²]
(Immobilienmarktbericht Wetteraukreis (u. a.) 2024)



5.6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zur Vermietung und auch zur Eigennutzung geeignete Bewertungsgrundstück in Bad Vilbel wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Marktteilnehmende nach nicht wesentlich modernisierten Wohnhäusern des Baujahrs der 1950er Jahre in mittlerer Lage in der Mikrolage „Heilsberg“ bei einem vorhandenen, jedoch begrenzten Angebot von vergleichbaren Immobilien in der näheren Umgebung ausgegangen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Die Berechnungen haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Bad Vilbel Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
9488	1	505	432.000 €	627.800 €	5.000 €	633.000 €	-3.000 €	<u>630.000 €</u>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **633.000,00 €** ermittelt.

Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir dreizehn Kaufpreise für Grundstücke

- aus vergleichbaren, mittleren Lagen in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel,
- die mit Reihenmittelhäusern, Reihenendhäusern, Einfamilien Doppelhäusern
- des Baujahrs 1968 (Bandbreite 1958 - 1979)
- der Wohnfläche 144 m² (85 – 240 m²) bebaut sind und
- in den Jahren 2022 und 2023
- zu einem mittleren Kaufpreis von **4.672 €/m²** (Wohnfläche)
- 1,0-fache Standardabweichung 1.199,22 €/m²
- in einer Bandbreite von 2.967 bis 7.111 €/m² veräußert worden sind.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Sachwertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Reihendendhaus bebauten Grundstücks von ca. **5.064 €/m²** (ausgehend von einer Wohnfläche laut Bauakte von ca. 125,00 m²). Der Wert ist innerhalb der Bandbreite gelegen und entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten und eines Abschlags zur Rundung, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und vorbehaltlich der Offenlegung der Mietverhältnisse, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 13.11.2024, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus (laut Bauakte) bebaute Grundstück in
61118 Bad Vilbel, Pommerweg 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Vilbel	9488	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Vilbel	16	72/1

- Fortsetzung auf der folgenden Seite -



wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2024 mit rd.

630.000 €

in Worten: sechshundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 28.01.2025

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



5.7 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)



PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung

HDSchG:

Hessisches Denkmalschutzgesetz



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



7 Anlagen

7.1 Liegenschaftskarten



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

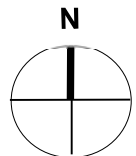
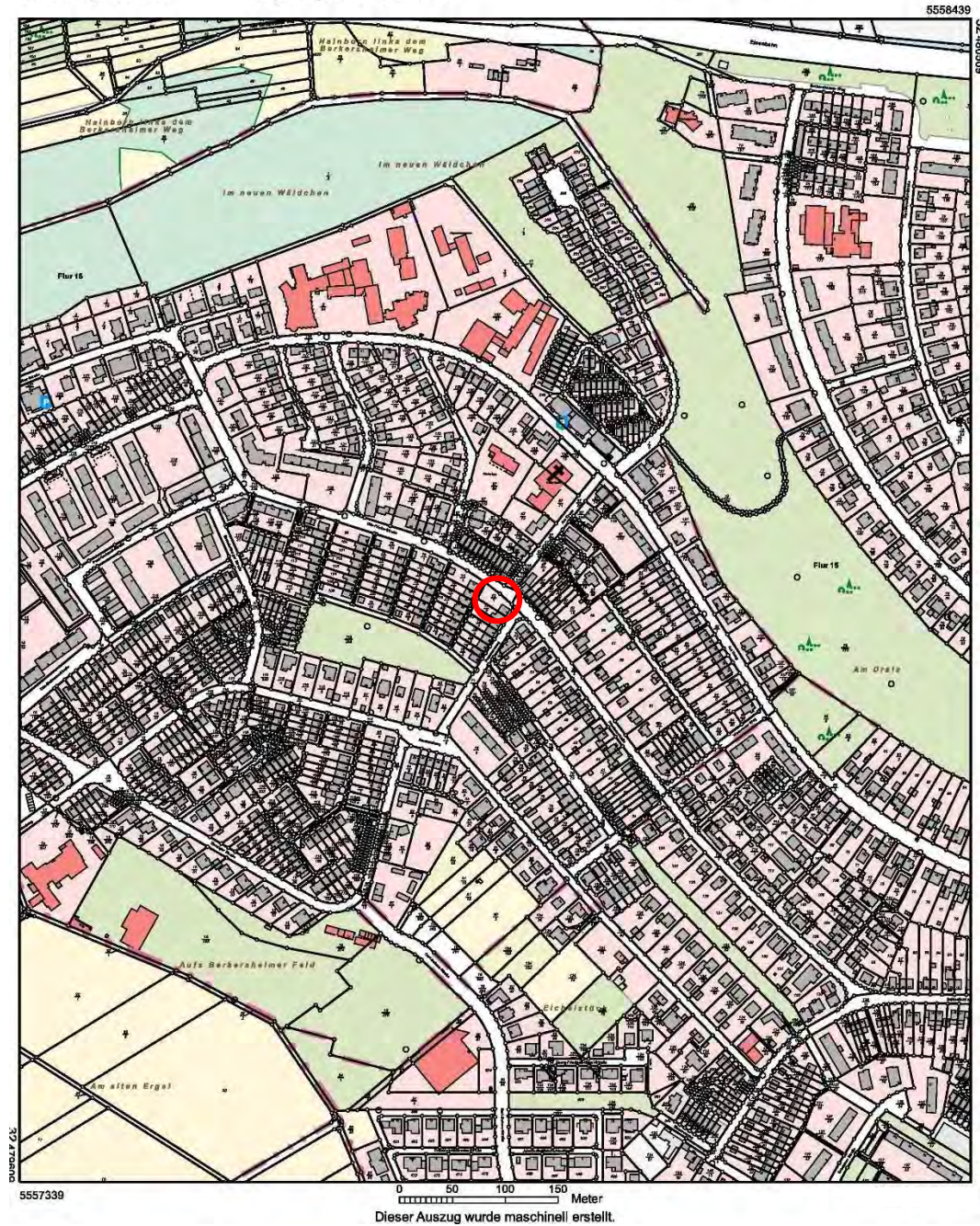
Flurstück: 72/1
Flur: 16
Gemarkung: Bad Vilbel

Gemeinde: Bad Vilbel
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 26.09.2024
Antrag: 202683341-3
AZ: 24051_POM02



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

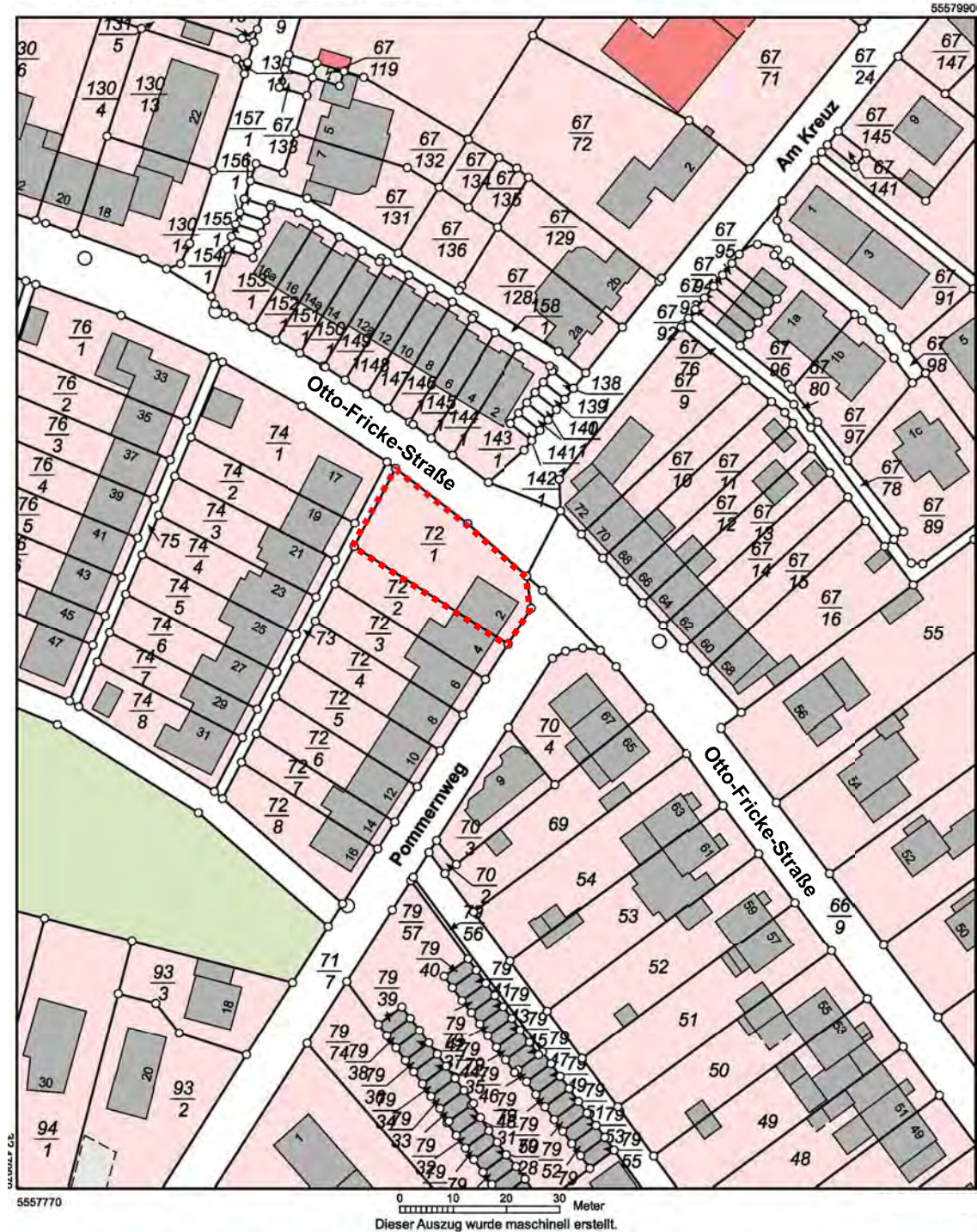
Flurstück: 72/1
Flur: 16
Gemarkung: Bad Vilbel

Gemeinde: Bad Vilbel
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 26.09.2024
Antrag: 202683341-2
AZ: 24051_POM02



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

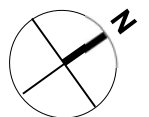
(Quelle: Geodaten online. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab.)



7.2 Bauzeichnungen

7.2.1 Grundriss Erdgeschoss

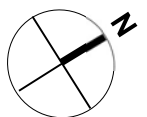
(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht ggf. in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.2.2 Grundriss Obergeschoss

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht ggf. in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



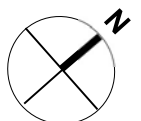


7.2.3 Südostansicht

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.2.4 Südwestansicht / Reihenhauszeile

(Quelle: Bauakte. Ausführung weicht in Teilen von der Darstellung ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.3 Fotos



7.3.1 Südostansicht, Blick von der Otto-Fricke-Straße
Richtung Nordwesten



7.3.2 Südostfassaden, Blick vom Pommernweg
Richtung Norden



7.3.3 Nordansicht, Blick von der Otto-Fricke-Straße
Richtung Süden



7.3.4 Nordwestansicht, Blick vom nordwestlichen
Erschließungsweg Flurstück 73 Richtung Südosten



7.3.5 Südostfassade, Blick von der „Otto-Fricke-
Straße“ Ecke „Pommernweg“ Richtung Nordwesten



7.3.6 Südost- und Nordostfassade, Blick von der
„Otto-Fricke-Straße“ Ecke „Pommernweg“ Richtung
Westen



7.3.7 Nordostfassade, Blick von der „Otto-Fricke-Straße“ Ecke „Am Kreuz“ Richtung Südwesten



7.3.8 Nordost- und Nordwestfassade, Blick vom Garten Richtung Süden



7.3.9 Südostfassade, Blick vom Pommernweg Richtung Nordwesten



7.3.10 Nordwestfassade, Blick vom Garten Richtung Südosten



7.3.11 Gartenfläche im nordwestlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Norden



7.3.12 Hauseingang