



Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main  
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors  
Immobilienberater HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Anschrift:	61184 Karben Rathausstr. 29
Objektart:	Mehrfamilienhaus
Aktenzeichen:	844 K 40/24
Verkehrswert:	<b>325.000 €</b>
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main Zwangsversteigerungsabteilung
Wertermittlungsstichtag:	27.02.2025
Qualitätsstichtag:	27.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	27.02.2025
Adresse	An der Hauptwache 2, 60313 Frankfurt am Main
Telefon	+49 69 – 300 773 72
E-Mail	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage	<u><a href="http://www.immobiliensbewertung-reuter.de">www.immobiliensbewertung-reuter.de</a></u>

Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.  
Es wird in 2-facher Ausfertigung erstellt.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>4</b>
1.1	Auftraggeber .....	4
1.2	Objekt .....	4
1.3	Eigentümer/-in.....	4
1.4	Datum des Auftrages.....	4
1.5	Zweck und Art des Gutachtens .....	4
1.6	Ortsbesichtigung .....	4
1.7	Wertermittlungsstichtag.....	4
1.8	Qualitätsstichtag.....	5
1.9	Mitwirkende Hilfskräfte .....	5
1.10	Zubehör i.S.d. § 97 BGB .....	5
1.11	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte .....	5
1.12	Allgemeine Hinweise .....	6
<b>2</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Grundbuch und Katasterangaben .....</b>	<b>8</b>
3.1	Grundbuchangaben.....	8
3.2	Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße.....	8
3.3	Bestandsverzeichnis .....	8
3.4	Abteilung I Eigentümer/in .....	8
3.5	Abteilung II Rechte und Lasten .....	8
3.6	Allgemeine Hinweise zum Grundbuch .....	9
<b>4</b>	<b>Lagemarkmale und Lagebeurteilung.....</b>	<b>10</b>
4.1	Makrolage .....	10
4.2	Mikrolage .....	11
4.3	Beurteilung Wohnlage .....	12
<b>5</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks .....</b>	<b>13</b>
5.1	Grundstücksmerkmale .....	13
5.2	Altlasten .....	13
5.3	Immissionen.....	13
5.4	Hochwasserrisiko .....	13
5.5	Außenanlagen.....	14
<b>6</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Nutzung.....</b>	<b>15</b>
6.1	Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) .....	15
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) .....	15
6.3	Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV) .....	15
6.4	Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV) .....	15
6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Nachbarrechte etc.) .....	16
<b>7</b>	<b>Baubeschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>17</b>



7.1	Zusammenfassende Darstellung der Bebauung.....	17
7.2	Baubeschreibung Gebäude.....	17
7.3	Beurteilung der baulichen Anlagen.....	19
<b>8</b>	<b>Ermittlung der Flächen und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt .....</b>	<b>22</b>
9.1	Gesamtmarkt.....	22
9.2	Immobilienmarkt Hessen.....	22
9.3	Immobilienmarkt Wetteraukreis und Karben.....	22
<b>10</b>	<b>Grundlagen der Wertermittlung .....</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Ableitung des Marktwertes (§ 6 ImmoWertV) .....</b>	<b>25</b>
<b>12</b>	<b>Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV).....</b>	<b>26</b>
12.1	Erläuterungen zum Bodenwert .....	26
12.2	Begründung der Bewertungsansätze .....	26
12.3	Bodenwertermittlung .....	26
12.3.1	Bodenrichtwert .....	26
12.3.2	Anpassungen .....	26
12.3.3	Bodenwertermittlung.....	27
<b>13</b>	<b>Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV).....</b>	<b>28</b>
13.1	Erläuterungen zum Sachwert .....	29
13.2	Sachwertmodell des Gutachterausschusses .....	30
13.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	31
13.3.1	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....	31
13.3.2	Restnutzungsdauer .....	31
13.4	Herstellungskosten.....	31
13.5	Lineare Alterswertminderung.....	32
13.6	Sachwertfaktor .....	32
13.7	Besondere objektspezifische Merkmale .....	33
<b>14</b>	<b>Plausibilisierung des Ergebnisses .....</b>	<b>35</b>
14.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses .....	35
14.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit .....	35
14.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit .....	35
<b>15</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert) .....</b>	<b>36</b>
15.1	Ergebnisse der Wertermittlung .....	36
<b>16</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>37</b>
16.1	Literatur.....	37
16.2	Rechtsgrundlagen .....	37
16.3	Sonstiges .....	37



---

<b>17 Anlagen.....</b>	<b>38</b>
17.1 Anhang I – Fotodokumentation .....	39
17.2 Anhang II – Makrolage, Mikrolage.....	40
17.3 Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	41
17.4 Anhang IV – Grundriss, Schnitt, und Ansicht.....	42
17.5 Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung.....	45
17.6 Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben .....	47
17.7 Anhang VII – Objektdatenblatt.....	48



## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main  
Amtsgericht, Postfach -  
60256 Frankfurt am Main

### 1.2 Objekt

Mehrfamilienhaus (Vorder- und Hinterhaus)  
Rathausstr. 29  
61184 Karben

Interne Gutachtennummer - AGF-003-2025-6184

### 1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

### 1.4 Datum des Auftrages

16.01.2025

### 1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Frankfurt am Main (Geschäftsnummer 844 K 40/24) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

### 1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 27.02.2025

Anwesende: Herr Reuter (Gutachter)

Umfang der Besichtigung Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Die zum Ortstermin eingeladenen Parteien sind nicht erschienen.

### 1.7 Wertermittlungsstichtag

27.02.2025



## 1.8 Qualitätsstichtag

27.02.2025

## 1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

## 1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Einer Innenbesichtigung wurde nicht zugestimmt. Etwaiges vorhandenes Zubehör konnte demnach nicht festgestellt werden.

## 1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
<b>Unterlagen vom Auftraggeber</b>	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung, Amtsgericht Frankfurt am Main	16.01.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	04.10.2021
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 844 K 40/24	18.11.2024
Grundbuchauszug	28.11.2024
<b>Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte</b>	
Altlastenauskunft – Regierungspräsidium Darmstadt	29.01.2025
Auskunft aus der Bauakte <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundrisse vom 28.12.2003</li><li>• Ansichten vom 23.09.2015</li><li>• Schnitte vom 23.09.2015</li></ul>	07.03.2025
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Amt für Bodenmanagement Büdingen	27.03.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	27.01.2025
Bebauungsplan Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“	08.09.2020 (Rechtskraft)
E-Mail der Bauamt Karben: Auskunft Sanierungs-/ Entwicklungsgebiet	01.04.2025
Auskunft Erschließungsbeitrag, Stadtverwaltung Karben	04.02.2025
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024	Juli 2024
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Wetteraukreises 2024	Mai 2024
IZ-Research, Standortanalyse, Rathausstr. 29, Karben	13.03.2025
Kaufkraft 2024 - Michael Bauer Research GmbH	2024
on-geo IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien	13.03.2025
Paket Unwetterrisiko, geoport	11.03.2025
vdp Research GmbH, PLZ 61184	13.03.2025
www.homeday.de	12.03.2025
<b>Sonstiges</b>	
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	27.02.2025



## 1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erststellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstücks wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



## 2 Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich vermutlich um ein Mehrfamilienhaus, das laut Bauakte sukzessive erweitert wurde. Das Ensemble ist 2-geschossig, bereichsweise unterkellert und verfügt über ein Satteldach. Das Baujahr der einzelnen Gebäudeteile ist nicht bekannt. Gemäß Bauakte wurden in den vergangenen Jahren diverse Bau- und Rückbaumaßnahmen vorgenommen. Da nur eine Besichtigung von außen möglich war, liegen keine Informationen zu Anzahl und Größe der Wohnungen sowie zum Ausbau- und Ausstattungsstandard vor. Dieser wird aufgrund des äußeren Eindrucks als einfach eingeschätzt.

Auf dem Grundstück befinden sich augenscheinlich 2 Außenstellplätze. Weitere Angaben liegen nicht vor.

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit dörflicher Gebäudestruktur (Ein-, Zwei-, kleine Mehrfamilienhausbebauung), normalem Straßenbild und Gebäudezustand. In der Umgebung sind Grün- und Freiflächen vorhanden. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsbindung und einfache Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



### 3 Grundbuch und Katasterangaben

#### 3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 28.11.2024  
Letzte Änderung vom: 28.11.2024  
Amtsgericht: Frankfurt am Main  
Grundbuch von: Klein-Karben  
Band: -  
Blatt: 2534

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stücke	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]	zu bewerten [m <sup>2</sup> ]
1	Klein-Karben	1	188/3	Gebäude- und Freifläche Rathausstr. 29	347	347
Gesamtfläche:						347
davon zu bewerten:						347

#### 3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

#### 3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschvermerke) vorhanden.

#### 3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

#### 3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

##### Lfd. Nr. 5 – Vermerk Insolvenzverfahren

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

*„Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 15.02.2024 (Amtsgericht Frankfurt am Main - Insolvenz – 810 IN 958/23Ö-15-8); eingetragen am 26.02.2024.“*

##### Beurteilung:

Für das Verfahren innerhalb der Insolvenzverwalterversteigerung benötigt der Insolvenzverwalter keinen Titel, als Nachweis genügt seine Bestallung, da es zu seinen Aufgaben gehört,



das Massevermögen zu verwerten. Allerdings ist Voraussetzung, dass das Objekt zur Insolvenzmasse gehört, wobei hierzu ein Insolvenzvermerk im Grundbuch eingetragen werden muss.

**Bewertung:**

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteinfluss.

**Lfd. Nr. 6 – Zwangsversteigerungsvermerk**

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main - Abt. 844-, 844 K 40/24); eingetragen am 28.11.2024.“*

**Lfd. Nr. 7 – Zwangsverwaltungsvermerk**

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt:

*„Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main - Abt. 844-, 844 L 4/24); eingetragen am 28.11.2024.“*

**Beurteilung lfd. Nr. 6 und 7:**

Wird eine Zwangsverwaltung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll u. a. die Einnahmen aus Miete und Pacht sichern, um fortlaufende Kosten für Instandhaltung, -setzung, sonstige Erhaltungsmaßnahmen zu decken und die Immobilie im Sinne der Gläubigerinteressen zu verwalten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperre ein, Belastungen sind weiterhin möglich.

**Bewertung:**

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteinfluss.

### **3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch**

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



## 4 Lagemerkmale und Lagebeurteilung

### 4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Wetteraukreis
Stadt	Karben
Ortsteil	Klein-Karben
Einwohnerzahl	ca. 22.570 Einwohner (Stand 31.12.2023, Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	29.366 € – Wetteraukreis 27.770 € – Hessen 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	105,0 – Wetteraukreis 102,7 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	4,7 % - Wetteraukreis 5,9 % - Hessen 6,4 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Berichtsmonat Februar 2025)
Demographische Entwicklung	IZ-Research verzeichnete für Karben in den letzten 5 Jahren ein Bevölkerungswachstum von +5,6 %. Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2021 bis 2045) für den Wetteraukreis +5,3 %.

### Lagebeschreibung

Die Stadt Karben liegt im Bundesland Hessen und zählt zum Wetteraukreis. Der Fluss Nidda fließt durch mehrere Ortsteile Karbens. Frankfurt am Main ist rd. 15 km südwestlich von Karben gelegen. Die Stadt Bad Vilbel grenzt im Süden an das Stadtgebiet Karbens an.

Mit rd. 22.570 Einwohnern auf einer Flächen von rd. 43,9 km<sup>2</sup> beträgt die Einwohnerdichte Karbens rd. 514 Einwohner/km<sup>2</sup>. Laut Gutachterausschuss wurde in den zurückliegenden fünf Jahren ein Bevölkerungsanstieg i. H. v. ca. 3,9 % verzeichnet. Die Stadt gliedert sich in 7 Stadtteile: Groß-Karben, Klein-Karben, Burg-Gräfenrode, Kloppenheim, Okarben, Petterweil und Rendel.



## 4.2 Mikrolage

Umgebung	Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Ortsteils Klein-Karben. Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend durch 2-geschossige Wohnhäuser mit Satteldach geprägt.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Groß-Karben (Rathausplatz) ca. 1,4 km entfernt.

### Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung.
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof Karben-Groß-Karben beträgt ca. 2,0 km. Von hier aus besteht Anschluss an die RB-Bahn. Umfassender Anschluss an den Fernverkehr besteht über den Hauptbahnhof Frankfurt am Main (ICE, RE, RB, S-Bahn).
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Fußwegen.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur A661 liegt in rd. 13 km südlicher Entfernung.
Bundestrasse	Die B3 und B521 sind ca. 3,0 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt am Main beträgt ca. 40 km.

### Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung in Bezug auf die ländliche Lage als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

### Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs (REWE) sind ca. 600 m entfernt.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Geschäfte des weiterführenden Bedarfs befinden sich im Fachmarktzentrum Nidder Forum in rd. 10 km Entfernung bzw. in Bad Vilbel.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 50 m Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 600 m Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (BG Unfallklinik Frankfurt) befindet sich in ca. 15 km Entfernung.
Kindergarten	In ca. 300 m Entfernung. Es befinden sich weitere Kitas im nahen Umfeld.
Grundschule	Die nächste Grundschule liegt ca. 350 m entfernt.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Kooperative Gesamtschule) befindet sich in ca. 1,1 km Entfernung.



Hochschulen, Universitäts- Fachhochschulen befinden sich in Hanau, Offenbach und Friedberg. In Frankfurt am Main sind u.a. Hochschulen, die Goethe-Universität und die Hochschule für Bildende Künste vorhanden.

Freizeitangebot Das Freizeitangebot in Karben ist geprägt Vereinen und Naturerkundungen entsprechend dem ländlichen Charakter der Stadt.

Kulturangebot Kino, Theater, Oper etc. befinden sich im Stadtzentrum von Frankfurt.

#### Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als **einfach** eingeschätzt werden.

### **4.3 Beurteilung Wohnlage**

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Ortsbereichs mit heterogener Wohnbebauung (Ein-, Zwei-, kleine Mehrfamilienhausbebauung), normalem Straßenbild und Gebäudezustand mit Grün- und Freiflächen in der Umgebung. Es besteht eine durchschnittliche Verkehrsanbindung und einfache Infrastruktur. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



## 5 Beschreibung des Grundstücks

### 5.1 Grundstücksmerkmale

#### Grundstücksgröße

347 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch

#### Erschließungszustand

Wasserversorgung	vermutlich Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	vermutlich Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	vermutlich Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	k. A.
Telekommunikation	vermutlich Telefon- und Internetanschluss

#### Grundstücksgestalt

Das Flurstück weist einen nahezu trapezförmigen Zuschnitt auf. Die Breite an der Straßenfront zur Rathausstraße beträgt rd. 10 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 31 m.

#### Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks durch das Nachbargebäude (Haus Nr. 27). Das Bewertungsobjekt liegt an der nördlichen Grundstücksgrenze.

#### Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist nach Osten leicht ansteigend. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

### 5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft vom 29.01.2025 des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt ist das Grundstück nicht in der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen erfasst. Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

### 5.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung beeinträchtigende Immissionen festgestellt.

### 5.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 11.03.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren. Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß geoport als „mittel“ eingeschätzt.



## 5.5 Außenanlagen

### Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Grundstück ist durch die Grenzbebauung an der nördlichen- und südlichen Grundstücks-  
grenze nahezu vollständig eingefriedet. Im Bereich der Zufahrt ist ein zweiflügeliges Tor mit  
Gehflügel vorhanden. Im rückwärtigen Bereich ist das Grundstück durch eine Mauer und einen  
Holzzaun eingefriedet.

### Bodenbefestigung

Die Zuwegung ist mit einem Pflasterbelag befestigt.

### Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind im Wesentlichen begrünt. Die Anpflanzungen  
wirken überwiegend nicht gepflegt.

### Einstellplätze

Der Bewertungsgegenstand verfügt augenscheinlich über zwei Außenstellplätze. Im Straßen-  
raum befinden sich gebührenpflichtige Parkplätze.



## 6 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Nutzung

### 6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

### 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

#### Flächennutzungsplan

Gemäß Online-Auskunft der Bauleitplanung Hessen vom 11.03.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes. Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Gemischte Baufläche“ dargestellten Fläche.

#### Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des seit 08.09.2020 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 226 „Ortskern Klein-Karben“ mit folgenden Festsetzungen:

- WB (Besondere Wohngebiete)
- GRZ 0,6
- GFZ 1,2
- 2 Vollgeschosse
- Bauweise: a (abweichende Bauweise)
- Firstrichtung: Ost-West-Richtung
- Baulinie: an nördlicher und westlicher Grundstücksgrenze

#### Hinweis:

Eine Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der vorgefundenen Bebauung ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrags. Für die Wertermittlung wird die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung unterstellt.

### 6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

#### Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

#### Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes Wetteraukreis vom 29.01.2025 sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

#### Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag mutmaßlich zu Wohnzwecken genutzt.

#### Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es waren zum Bewertungszeitpunkt keine mietvertraglichen Bindungen bekannt.

### 6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld des Bewertungsobjekts sind augenscheinlich vollständig hergestellt. Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Karben vom 04.02.2025 sind für die



Liegenschaft keine offenen Erschließungsbeiträge bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass kurz- bis mittelfristig keine Beiträge nach BauGB bzw. KAG für den Ausbau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallen.

Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzablöse bezahlt wurde.

## **6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Nachbarrechte etc.)**

### **Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren**

Gemäß Auskunft des Bauamts Karben vom 01.04.2025 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

### **Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb) vom 27.01.2025 besteht für das Objekt kein Denkmalschutz.

### **Sonstiges**

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



## 7 Baubeschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen

### 7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, das laut Bauakte sukzessive erweitert wurde. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann nicht abschließend beurteilt werden, aus wie vielen Bauteilen die Liegenschaft besteht und wie viele Wohneinheiten tatsächlich vorhanden sind. Das Ensemble ist 2-geschossig, teilweise unterkellert und verfügt über ein Satteldach. Das Baujahr der einzelnen Gebäudeteile ist nicht bekannt. Gemäß Bauakte wurden in den vergangenen Jahren diverse Bau- und Rückbaumaßnahmen vorgenommen. Da nur eine Besichtigung von außen möglich war, liegen keine Informationen zu Anzahl und Größe der Wohnungen sowie zum Ausbau- und Ausstattungsstandard vor. Dieser wird aufgrund des äußereren Eindrucks überwiegend als einfach bis durchschnittlich eingeschätzt.

#### Hinweis zur Baugenehmigung

Zum Bewertungszeitpunkt lagen diverse Baugenehmigungsunterlagen auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen. Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

### 7.2 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Wohnhaus mit Anbauten
Baujahr	Vorderhaus: Ende 19. Jahrhundert (Quelle: Bauakte) Anbauten: Baujahr nicht bekannt
Wohn- bzw. Nutzfläche	ca. 344 m <sup>2</sup>
Grundrissgestaltung	k. A.
Erschließung	Vorderhaus: Das EG ist über den Hof zugänglich. Das Obergeschoss wird über eine Außentreppe erschlossen. Anbauten: k. A.

#### Rohbaukonstruktion

Fundamente	mutmaßlich Streifenfundamente
Keller	augenscheinlich Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	verputzt und gestrichen
Innenwände	k. A.
Decken	k. A.



Geschoss Höhen Vorderhaus (gem. Planunterlagen):  
EG/ OG: 2,98 m  
DG: 3,72 m (UK Firstpfette)  
KG: 2,20 m

Anbau (gem. Planunterlage)  
EG: ca. 2,64 m  
OG: ca. 2,81 m  
DG: k. A.

Treppen k. A.

Dachkonstruktion Satteldach

Dacheindeckung augenscheinlich Dachziegel

#### Ausbau der Wohneinheit

Barrierefreiheit augenscheinlich nicht gegeben

Fußböden k. A.

Oberfläche Decke k. A.

Oberfläche Innenwände k. A.

Türen k. A.

Fenster Vorderhaus: teilweise Kunststofffenster (Baujahr k. A.),  
augenscheinlich keine Rollläden

#### Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation k. A.

Sanitärinstallation k. A.

Ausstattung Küche k. A.

Heizungsinstallation k. A.

Lüftung, Klimatisierung k. A.

Sonstiges k. A.

Hinweis Rauchmelder: Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden.

Es ist nicht bekannt, ob Rauchmelder installiert wurden.

Weitere bauliche Anlagen k. A.

Energieausweis Ein Energieausweis lag nicht vor.



Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO2-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

### 7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

#### Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich gemäß äußerem Anschein in einem einfachen bis durchschnittlichen baulichen Zustand. Es ist nicht bekannt, ob alle Gewerke funktionstüchtig sind.

#### Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard ist nicht bekannt und wird unter Berücksichtigung der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins überwiegend als einfach angenommen.

#### Nutzbarkeit Kellergeschoss

k. A.

#### Energetischer Zustand

Es ist augenscheinlich keine Wärmedämmung am Vorderhaus vorhanden. Ein Energieausweis lag der Wertermittlung nicht vor, der energetische Zustand kann daher nicht beurteilt werden.

#### Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zur Grundriesssituation getroffen werden.

#### Zum Stichtag durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

Es sind keine Sanierungsmaßnahmen bekannt.

#### Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung der zu wohnzwecken genutzten Räume ist im Vorderhaus mutmaßlich gegeben. Zur Belichtungs- und Belüftungssituation der Anbauten kann keine Angabe gemacht werden.



## 8 Ermittlung der Flächen und Maß der baulichen Nutzung

### Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-c)
BRI	Brutto-Rauminhalt
FF	Funktionsfläche
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
HNF	Hauptnutzfläche
NF	Nutzfläche
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
NNF	Nebennutzfläche
VF	Verkehrsfläche
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung
WF	Wohnfläche
WNF	Wohn-Nutzfläche

### Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

### Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Grundfläche im Dachgeschoss wird angerechnet, wenn diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist, z.B. als Lager- und Abstellfläche oder Raum für betriebstechnische Anlagen. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m im First behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Dafür müssen eine feste Decke und die Zugänglichkeit gegeben sein.

### Grundlage der nachfolgenden Angaben

Der Bauakte waren diverse BGF-Flächenberechnungen zu entnehmen. Welcher Stand realisiert wurde, ist jedoch nicht bekannt. Daher wurde die BGF der Liegenschaftskarte entnommen und mittels Geoportal geprüft.

Geb.	Geschoss	Beschreibung	BGF (a) [m <sup>2</sup> ]	BGF (b) [m <sup>2</sup> ]	BGF (c) [m <sup>2</sup> ]	Gesamt [m <sup>2</sup> ]
gesamt	KG	Lager (mutmaßlich)	89			89
gesamt	EG	Wohnen (mutmaßlich)	148			148
gesamt	OG	Wohnen (mutmaßlich)	148			148
gesamt	DG	Wohnen (mutmaßlich)	148			148
	<b>Summen</b>		<b>533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>533</b>



#### Berechnungsgrundlagen

BGF	533 m <sup>2</sup>	a-, b- und c-Flächen
NHK-relevante BGF	533 m <sup>2</sup>	a- und b-Flächen
Geschossfläche	296 m <sup>2</sup>	a-Flächen, nur Vollgeschosse

#### Definitionen

a-Flächen: Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

b-Flächen: Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

c-Flächen: Nicht überdeckt

#### Wohn- und Nutzfläche

Der Bauakte waren diverse Wohnflächenberechnungen zu entnehmen. Da das Gebäude von innen nicht besichtigt werden konnte, ist der tatsächliche Bautenstand des Bewertungsobjekts nicht bekannt. Aufgrund fehlender belastbarer Angabe wird die Wohnfläche über Nutzflächenfaktoren ermittelt. Diese werden für Wohngebäude in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Die Wohnfläche wurde anhand eines Ausbaufaktors in Höhe von 0,7 ermittelt. Für das Dachgeschoss wurde aufgrund der Dachneigung ein Nutzflächenfaktor von 0,5 angenommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächliche Wohn- und Nutzfläche deutlich abweicht.

Geb	Geschoss	Nutzungsart	Nutzung	Wohn- und Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
gesamt	KG	Nutzfläche	Lager	62
gesamt	EG	Wohnfläche	Wohnen	104
gesamt	OG	Wohnfläche	Wohnen	104
gesamt	DG	Wohnfläche	Wohnen	74
	Summe			344

**Die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht zielführend und wird daher nicht vorgenommen.**



## 9 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

### 9.1 Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgten für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt, und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt. Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage, das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen. Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist daher noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

### 9.2 Immobilienmarkt Hessen

Gemäß Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024 sind die Anzahl an Transaktionen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um ca. -16,3 % auf nunmehr 47.707 Kaufverträge und der landesweite Geldumsatz um -30,5 % auf rd. 15,43 Mrd. € gesunken. Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

### 9.3 Immobilienmarkt Wetteraukreis und Karben

Im Wetteraukreis wurden 2023 in Summe 3.362 Kaufverträge und ein Geldumsatz von € 833 Mio. registriert. In Karben wurden 2023 in Summe 83 Kaufverträge registriert, Ein- und Zweifamilienhäuser hatten dabei einen Anteil von 60 Kauffällen. Der Geldumsatz betrug dabei in Summe 43.707.000 € bzw. 26,37 Mio. € für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für Mehrfamilienhäuser wurden keine detaillierten Daten veröffentlicht. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 2021 bis 2023 in Karben durchschnittlich 607.824 € (Ø 371 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert, Ø 1974 Baujahr, Ø 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Ø 2549 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) gezahlt. Für Mehrfamilienhäuser wurden im gesamten Marktbereich (Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis) in einem Bodenrichtwertbereich von 300 bis 500 €/m<sup>2</sup> Kaufpreise in einer Spanne von 1.347 bis 2.211 €/m<sup>2</sup>, i.M. 1.722 €/m<sup>2</sup> genannt.



## 10 Grundlagen der Wertermittlung

### Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

### Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

### Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

### Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



### **Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)**

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

### **Hinweis**

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



## 11 Ableitung des Marktwertes (§ 6 ImmoWertV)

### Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, das laut Bauakte sukzessive erweitert wurde. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann nicht abschließend beurteilt werden, aus wie vielen Bauteilen die Liegenschaft besteht und wie viele Wohneinheiten tatsächlich vorhanden sind. Da keine verlässlichen Informationen zur vermietbaren Fläche vorliegen, erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Die Ermittlung des Bodenwerts basiert auf dem Vergleichswertverfahren.

### Allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV erfolgt mittels Sachwertwertfaktoren, vorerst ohne Berücksichtigung wertrelevanter objektspezifischer Besonderheiten des Objekts.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



## 12 Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

### 12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Des Weiteren können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert auch in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 Abs. 3 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die vorhandenen Daten den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können (§ 9 ImmoWertV).

### 12.2 Begründung der Bewertungsansätze

#### Vergleichspreise

Gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss konnte keine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen für unbebaute Grundstücke in der gegenständlichen Lage recherchiert werden. Es wird daher auf den veröffentlichten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

### 12.3 Bodenwertermittlung

#### 12.3.1 Bodenrichtwert

Gemäß online-Bodenrichtwertauskunft (Geoportal.Hessen.de) ist für das Bewertungsgrundstück für den Stichtag 01.01.2024 nachfolgender zonaler Bodenrichtwert ausgewiesen:

Grundstücksmerkmale	Richtwertgrundstück	Bew.grundstück	Abweichung
Bodenrichtwertzone	3660001		
Bodenrichtwert	310 €/m <sup>2</sup>		
Stichtag	01.01.2024	27.02.2025	1,16 Jahre
Nutzungsart	gemischte Baufläche	gemischte Baufläche	-
Beitragszustand	ebf	ebf	-
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	-
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>	-3 m <sup>2</sup>

#### 12.3.2 Anpassungen

Bei der Ermittlung des Bodenwertes eines Grundstücks mittels Bodenrichtwerten sind eventuelle Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zum Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen.

Der Stichtag des Bodenrichtwertes liegt rd. 14 Monate in der Vergangenheit. Gemäß mündlicher Auskunft vom Gutachterausschuss wurden zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und



Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenwertänderungen registriert. Eine konjunkturelle Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

Der Wertermittlung wird ein aus dem Bodenrichtwert abgeleiteter Bodenwert i. H. v. 310 €/m<sup>2</sup> Grundstückfläche zugrunde gelegt.

### 12.3.3 Bodenwertermittlung

Beschreibung	Fläche m <sup>2</sup>	Einzelwert €/m <sup>2</sup>	rentierlich Ja / Nein	Bodenwert €
Bewertungsgrundstück	347	310	Ja	107.570
<b>Gesamt</b>	<b>347</b>			<b>107.570</b>
Rundung				430
<b>Bodenwert gerundet</b>				<b>108.000</b>



### 13 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmowertV)

Gebäude / Bauteil	BJ	GND RND	Herstellungskosten der baul. Anlagen				AWMF	Altersgem. Herstell.-K.	
			Beschreibung	-fiktiv-	Jahre	Anz.	Einheit	€/Einh.	Herstell.-K.
1 Bewertungsobjekt	1975	70 20				533	m² BGF	1.750	932.750
			Neubauwert					932.750	266.767

<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>		266.767
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,0%	13.338
+ Zeitwert sonstiger Anlagen		0
Zeitwert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonst. Anlagen		280.105
+ Baunebenkosten	0%	0
Bauwert (Zeitwert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonst. Anlagen inkl. BNK)		280.105
+ Bodenwert		108.000
Vorläufiger Sachwert		388.105
+/- Sachwertfaktor	1,00	0
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert, €</b>		<b>388.105</b>
Sonstige Wertminderungen		
Sicherheitsabschlag	/. 62.000	/. 62.000
Sonstige Werterhöhungen	+	0
Sachwert €		326.105
Rundung		-1.105
<b>Sachwert €, gerundet</b>		<b>325.000</b>



### 13.1 Erläuterungen zum Sachwert

Gemäß ImmoWertV ist der Sachwert der Gebäude ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Die Marktanpassung ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Danach sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Selbstständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks sind gesondert zu erfassen.

Für die Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) zugrunde gelegt, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards abzuleiten sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11: 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF).

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile (Gauben, Balkone, Vordächer) sind in Ansatz zu bringen. Bei einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbau-preisindex, Basisjahr 2021 = 100 (Indexwert zum Stichtag, Quelle: [www.destatis.de/DE/ZahlenFakten](http://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten)).



### 13.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses

Für die korrekte Anwendung der vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist es notwendig, sich bei der Wahl der Modellparameter an die Vorgaben des Gutachterausschuss zu halten. Dem Sachwertmodell des Gutachterausschuss lagen folgende Parameter zugrunde:

#### Kriterien des Sachwertmodells

Stichtag	Ermittelt zum 01.01.2024
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Untersuchungszeitraum	01.10.2022 bis 31.12.2023
Baunebenkosten	In NHK 2010 bereits enthalten
Baupreisindex	Baupreisindex (Basisjahr 2010) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden
Korrekturfaktoren (Regionalfaktor)	Keine
Bezugsmaßstab	BGF
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter, Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV, RND mindestens 20 Jahre
Alterswertminderung	Linear
Bodenrichtwert	Zum Stichtag 01.01.2022*
Nebengebäude / Außenanlagen	Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 1 % bis 10 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten (inkl. Nebengebäude) je nach Standardstufe angesetzt.  Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Zeitwert angesetzt.

\*Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 lag bei 310 €/m<sup>2</sup>. Zum Stichtag 01.01.2024 wird der Bodenrichtwert ebenfalls von 310 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen (Details siehe Kapitel 12). Zur Einhaltung der Modellkonformität wäre die Sachwertberechnung mit dem zum Stichtag 01.01.2022 gültigen Bodenwert durchzuführen und die Wertsteigerung des Bodenwertes als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal Wert erhöhend zu berücksichtigen. Da bei den Bodenrichtwerten kein Wertunterschied zu verzeichnen ist, wird die nachfolgende Sachwertberechnung aus Gründen einer besseren Nachvollziehbarkeit mit dem aktuellen Bodenwert zum Stichtag 01.01.2024 dargestellt.



### 13.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

#### 13.3.1 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zur Anwendung des Sachwert-Modells sind die vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht vorgegebenen Modellparameter zugrunde zu legen (Grundsatz der Modellkonformität). Die Gesamtnutzungsdauer wird analog dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angesetzt.

#### 13.3.2 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bei gebäudetypischer Nutzung ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter. Neben dem Bau- und Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständlich anzupassen.

Das Bewertungsobjekt datiert von ca. 1900, das Alter des Anbaus ist zum Bewertungsstichtag nicht bekannt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das gemittelte Alter der baulichen Anlagen mit 50 Jahren angenommen. Für die weitere Berechnung wird folglich eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.

### 13.4 Herstellungskosten

<b>Kostenstand NHK2010:</b>	2010
<b>Objektart:</b>	Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird das Bewertungsobjekt sachverständlich der Objektart  4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten (WE) zugeordnet.
<b>Angepasster Kostenkennwert:</b>	rd. 1.750 €/m <sup>2</sup> , (Bauwerk KG 300 + 400, inkl. 19 % Baunebenkosten)
<b>Baupreisseigerung:</b>	1,84 (Statistisches Bundesamt)
<b>Außenanlagen:</b>	Pauschaler Ansatz mit 5,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten entsprechend den Kriterien des Sachwertmodells
<b>Baunebenkosten:</b>	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 19 % bereits enthalten.)
<b>Korrekturfaktor:</b>	für Einspänner: 1,05
<b>Sonstiges:</b>	-

Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden. Auf der Grundlage der äußerlichen Gebäudesubstanz wird der Kostenansatz wie folgt ermittelt:



### Herstellungskosten gemäß NHK 2010

NHK Basisjahr	2010			
Gebäudeart gemäß NHK 2010	<b>4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE</b>			
<b>Standardstufe der Ausstattung</b>	<b>3,5</b>			
Kostenkennwert 4.1, Ausstattungsstandard 3	825 €/m <sup>2</sup>			
Kostenkennwert 4.1, Ausstattungsstandard 4	985 €/m <sup>2</sup>			
<b>Angepasster Kostenkennwert (Ø aus Ausstattungsst.)</b>	<b>905 €/m<sup>2</sup></b>			
in Kostenkennwert bereits enthaltene BNK:	19%			
Korrekturfaktoren	Einspanner			
	1,05			
<b>Herstellungskosten NHK 2010</b>				
950 €/m <sup>2</sup>	=	950 €/m <sup>2</sup>		
<b>Baupreisindex (Basis 2021 = 100) Wohngebäude</b>				
Ø 2010	70,9			
Q4 2024	130,8			
<b>Indexierungsfaktor BPI</b>				
130,8	/	70,9	=	1,84
<b>Herstellungskosten zum Stichtag</b>				
950 €/m <sup>2</sup> x	1,84	=	<b>1.750 €/m<sup>2</sup></b>	

### 13.5 Lineare Alterswertminderung

Die ermittelten und angepassten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Im Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sind diese Herstellungskosten zu mindern.

Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ( $20 / 70 = 0,286$ ). Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.

### 13.6 Sachwertfaktor

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser ermittelt. Das Bewertungsobjekt weist einen vorläufigen Sachwert i. H. v. rd. 388.000 € auf.

Das Objekt konnte im Rahmen des Ortstermins nicht besichtigt werden. In Anbetracht des nicht abschließend zu beurteilenden Zustands, der Lagemerkmale und Grundstücksgröße wird ein Sachwertfaktor von **1,0** als angemessen erachtet.



### 13.7 Besondere objektspezifische Merkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Merkmale des Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss bemisst. Dies können bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

#### Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung

Das Grundstück konnte nicht begangen werden und die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich. Somit sind der Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie der verfügbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Die Vorgehensweise beruht auf dem Werk Versteigerung und Wertermittlung 2. Auflage, Hrsg.: Bernd Stumpe/Hans-Georg Tillmann, 2014.

Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:

#### **Anteil Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %**

Sachwert (vor Marktanpassung)	388.105 €
davon Bodenwertanteil	108.000 €
davon Außenanlagen	13.338 €
Gebäudefwertanteil ohne Außenanlagen	266.767 €

#### Bezogen auf den Gebäudewertanteil ergeben sich somit:

Rohbauanteil	45%	x	266.767 €	=	120.045 €
Ausbauanteil	55%	x	266.767 €	=	146.722 €



In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz,
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des:

Rohbaus von ca.	15%	x	120.045 €	=	18.007 €
Ausbau von ca.	30%	x	146.722 €	=	44.017 €
Summe					62.024 €
<b>Sicherheitsabschlag, rd.</b>					<b>62.000 €</b>

Der Sicherheitsabschlag wird im Anschluss an die Berechnung des Sachwerts in das Gutachten einbezogen.



## 14 Plausibilisierung des Ergebnisses

### 14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein marktangepasster vorläufiger Sachwert in Höhe von rd. **388.100 €** bzw. rd. **1.380 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche (WF: ca. 282 m<sup>2</sup>) ermittelt.

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei teilweise nicht um endverhandelte Kaufpreise, sondern um Angebotspreise, welche regelmäßig vom finalen Kaufpreis abweichen können. Diese stützen dennoch den ermittelten Wert.

#### Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Gutachterausschuss für Immobilienwerte des Main-Kinzig- und Wetteraukreises, Immobilienmarktbericht 2024	Mehrfamilienhäuser Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis Bodenrichtwertbereich 300 bis 500 €/m <sup>2</sup>	1.347 bis 2.211 €/m <sup>2</sup> WF	1.722 €/m <sup>2</sup>
IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien 61184 Karben, Rathausstr. 29	Kaufpreise Anzahl Angebote: 2.162	1.376 bis 6.536 €/m <sup>2</sup> WF	3.746 €/m <sup>2</sup> WF
IZ-Research (Standortanalyse)	Durchschnittlicher Kaufpreis für Mehrfamilienhaus €/m <sup>2</sup> in Karben	-	2.079 €/m <sup>2</sup>

Es wurde zusätzlich vom zuständigen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Es wurden Objekte in umliegenden Gemeinden und Städten recherchiert, in einer Baujahresspanne von 1950 bis 1993 mit einer Wohnfläche von 250 bis rd. 340 m<sup>2</sup>. Die Objekte sind nur bedingt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 909 €/m<sup>2</sup> bis 2.640 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, i.M. bei 1.853 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der ermittelte Wert liegt plausibel innerhalb der Kaufpreisspannen und wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften sowie der aktuellen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt als plausibel eingeschätzt.

### 14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird angenommen, dass die Drittverwendungsfähigkeit auf die Nutzungsart Wohnen eingeschränkt ist und die Nutzbarkeit durch Dritte gegeben ist.

### 14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Augenscheinlich ist das Objekt durchschnittlich vermietbar und verwertbar. Die energetischen Eigenschaften des Objektes können nicht abschließend beurteilt werden. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemarkmale und des baulichen Zustands als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.



## 15 Verkehrswert (Marktwert)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

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

### 15.1 Ergebnisse der Wertermittlung

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Sachwertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Bodenwert	108.000	EUR
Sachwert	325.000	EUR
Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs	0	EUR

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der gerundete Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

**EUR 325.000**

**In Worten: Euro dreihundertfünfundzwanzigtausend**



---

**Immobiliengutachter**

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 11.04.2025



## 16 Literaturverzeichnis

### 16.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

### 16.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmowertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmowertV**) vom 14.07.2021

### 16.3 Sonstiges

- **BKI Kostenplaner 23**, Software zur Baukostenermittlung; Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern



## 17 Anlagen

- Anhang I Fotodokumentation
- Anhang II Makrolage, Mikrolage (openstreetmaps)
- Anhang III Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang IV Grundriss, Schnitt und Ansicht
- Anhang V Hochwasser- und Starkregengefährdung
- Anhang VI Beantwortung der Nebenaufgaben
- Anhang VII Objektdatenblatt



## 17.1 Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht, Rathausstr. 29



Rathausstr. 29 – Blickrichtung Südost



Rathausstr. 29 – Blickrichtung Osten



Rathausstr. 29 – Blickrichtung Innenhof



Ansicht von Norden

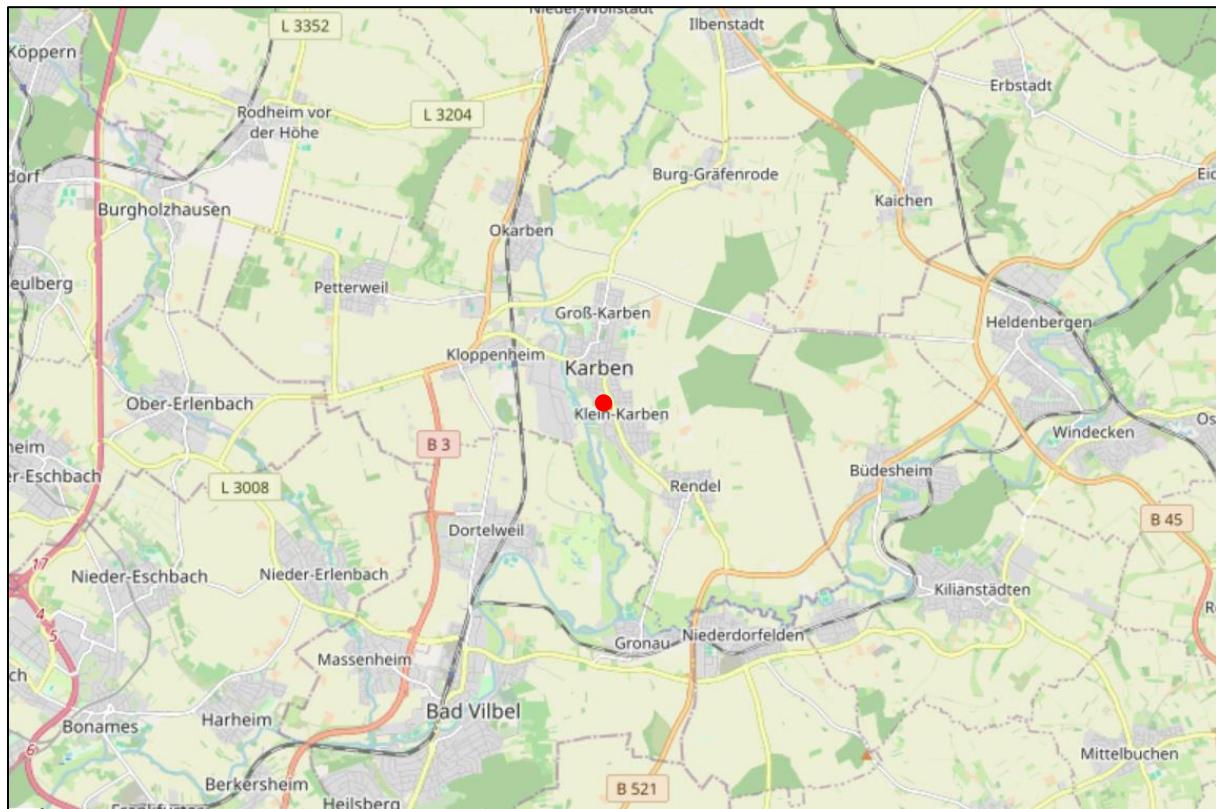


Rückwärtige Ansicht (Osten)



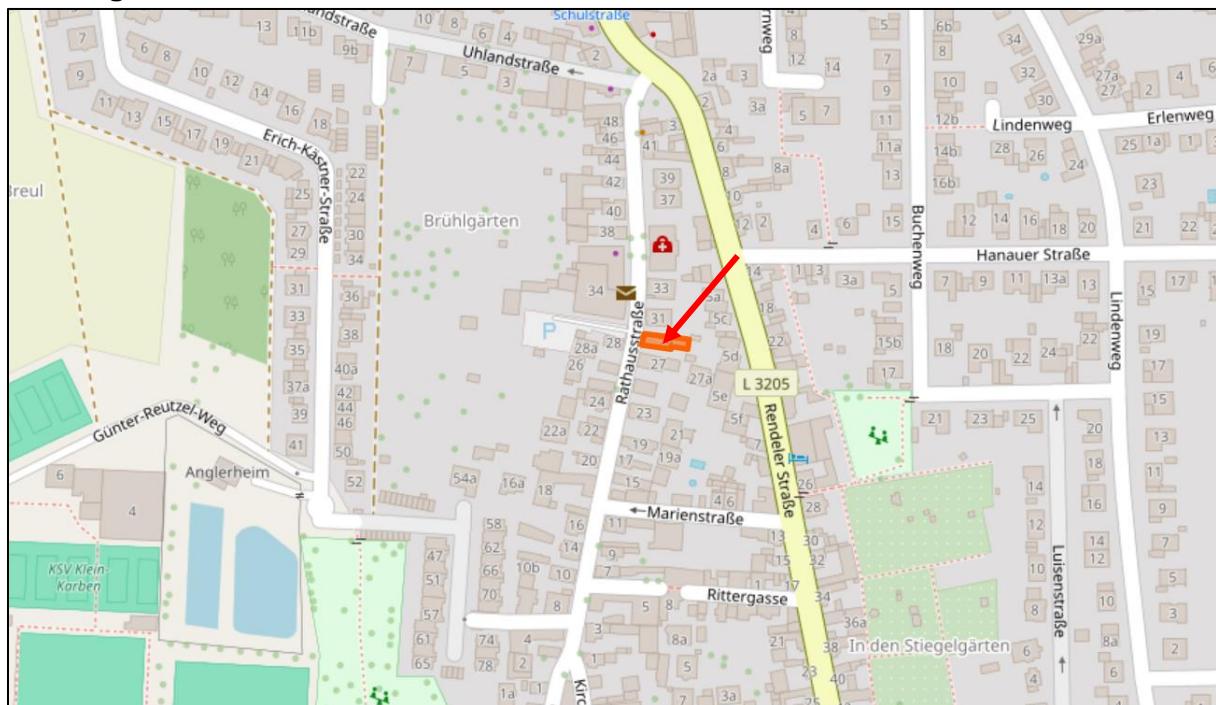
## 17.2 Anhang II – Makrolage, Mikrolage

### Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

### Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



### 17.3 Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

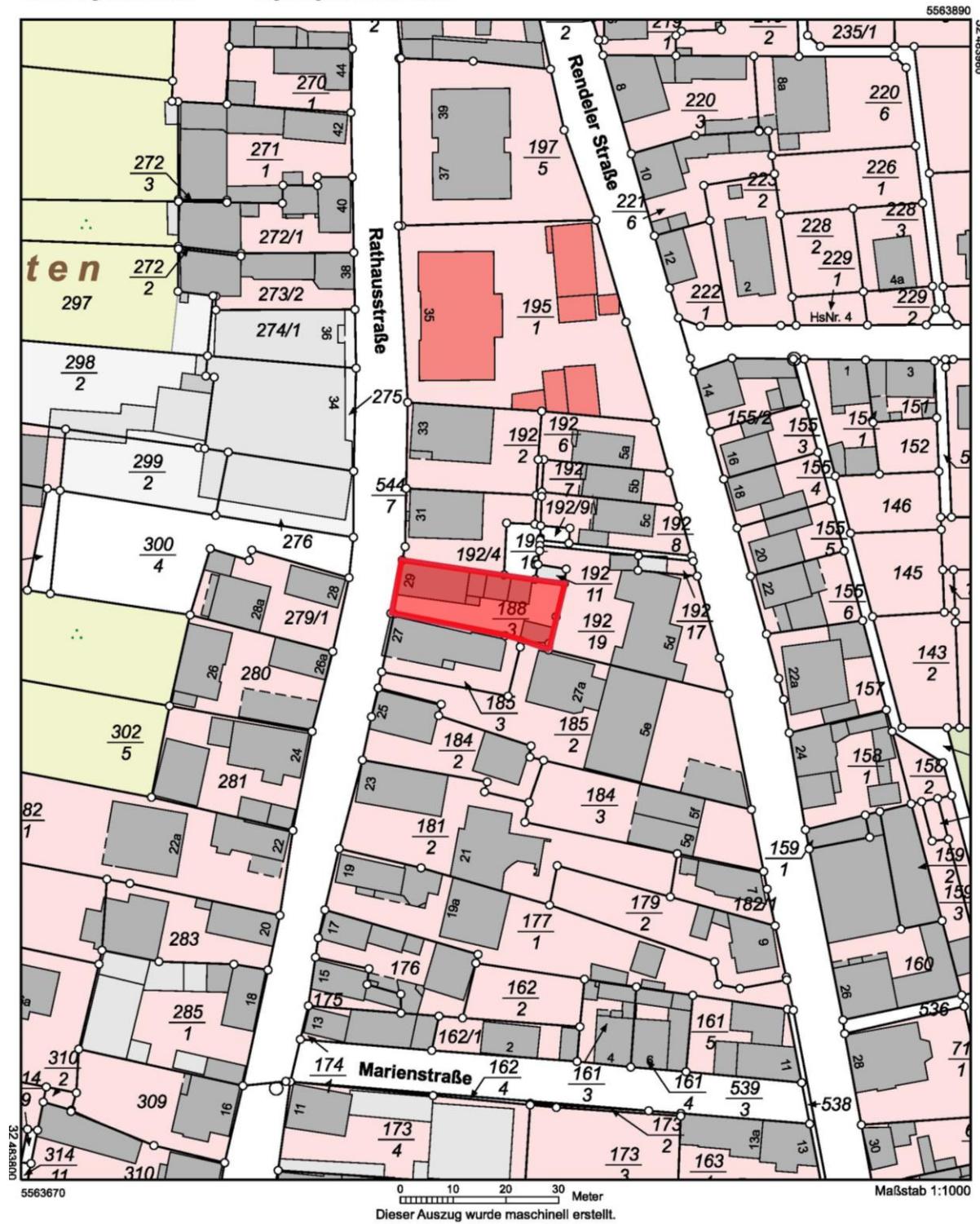
Flurstück: 188/3  
Flur: 1  
Gemarkung: Klein-Karben

Gemeinde: Karben  
Kreis: Wetterau  
Regierungsbezirk: Darmstadt

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

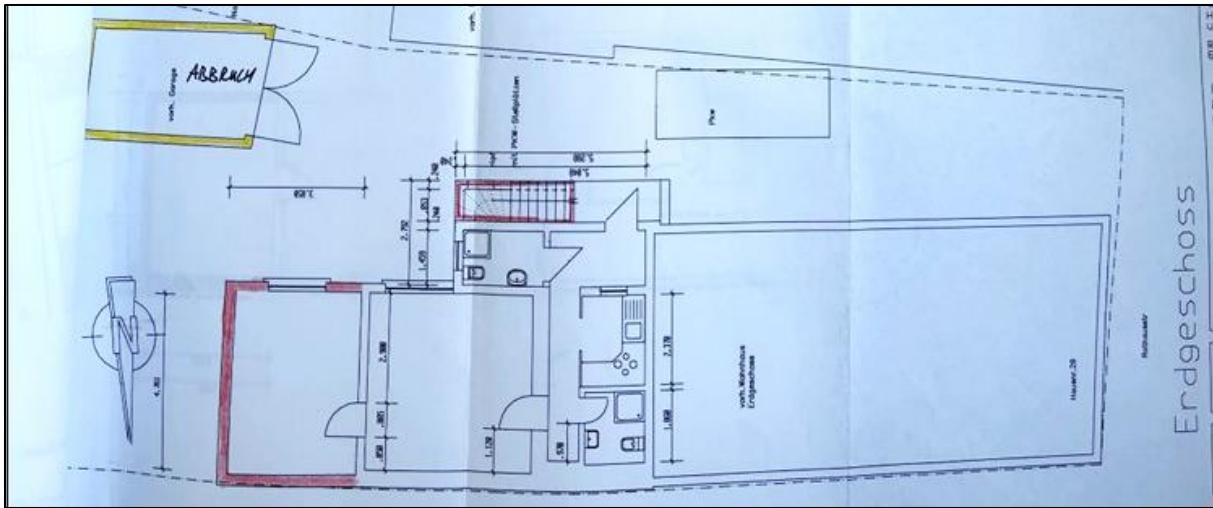
Erstellt am 27.01.2025  
Antrag: 202792654-1



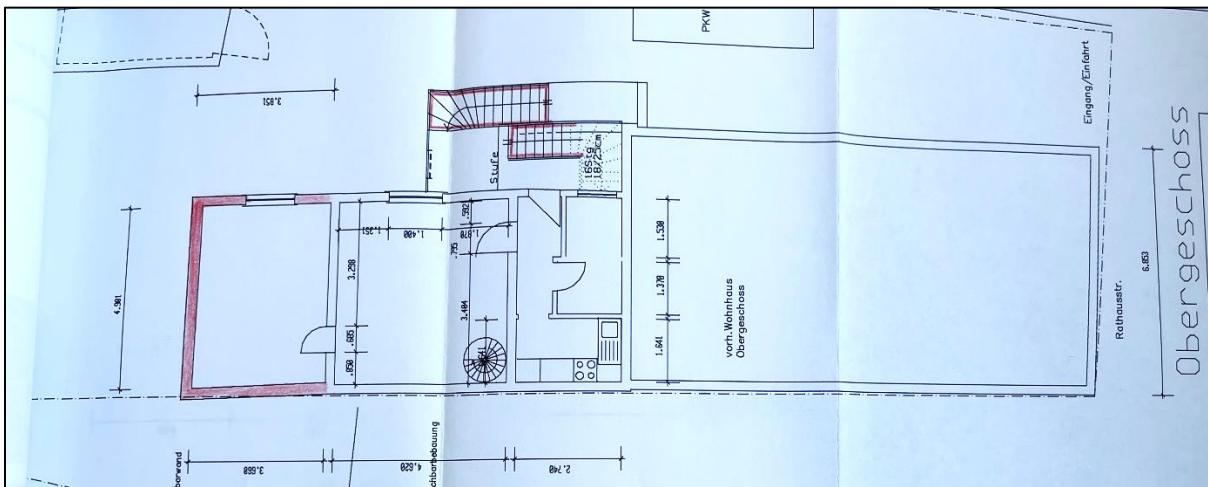


## **17.4 Anhang IV – Grundriss, Schnitt, und Ansicht**

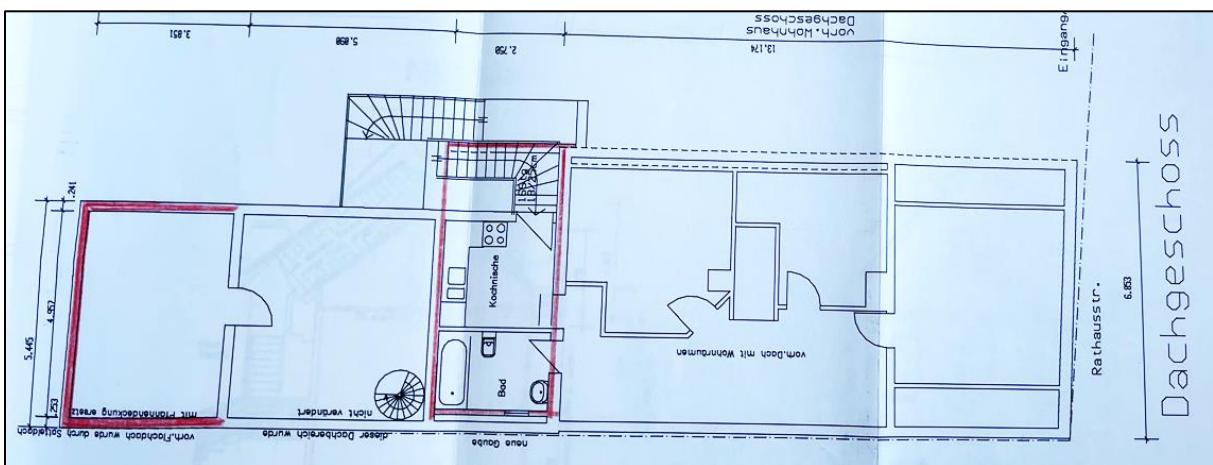
# Erdgeschoss



# Obergeschoss

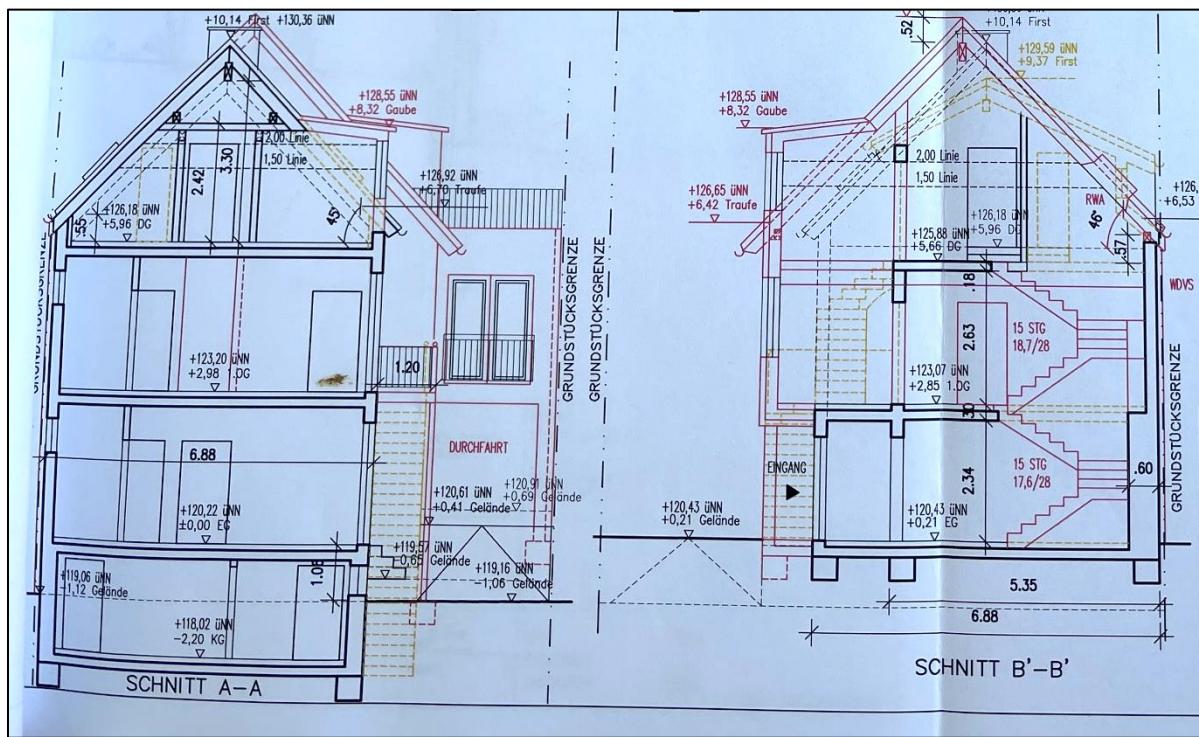


## Dachgeschoss



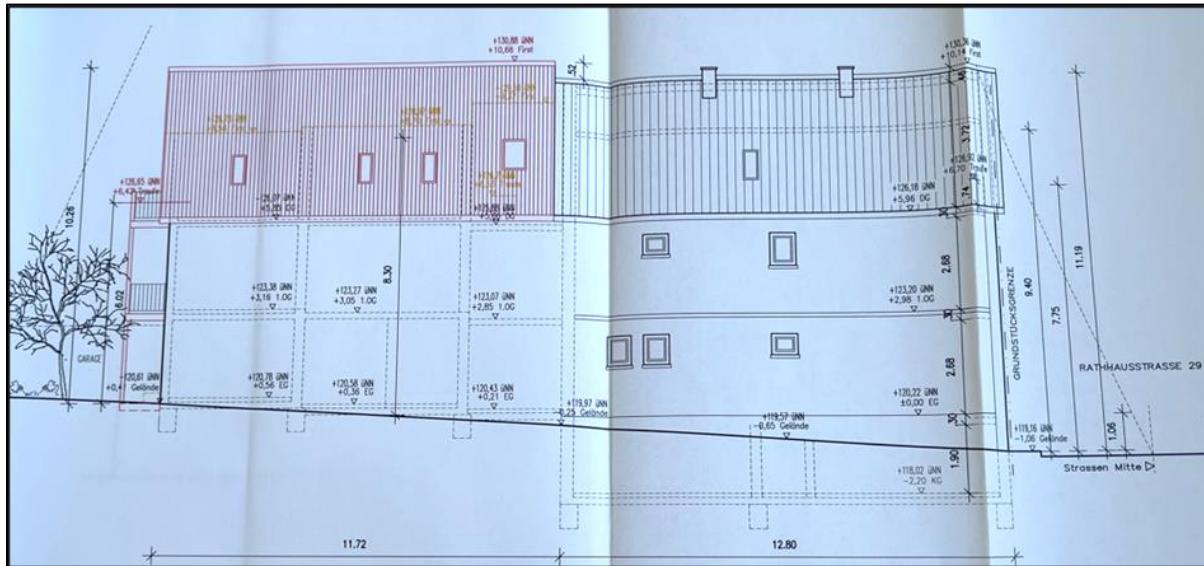


## Schnitte

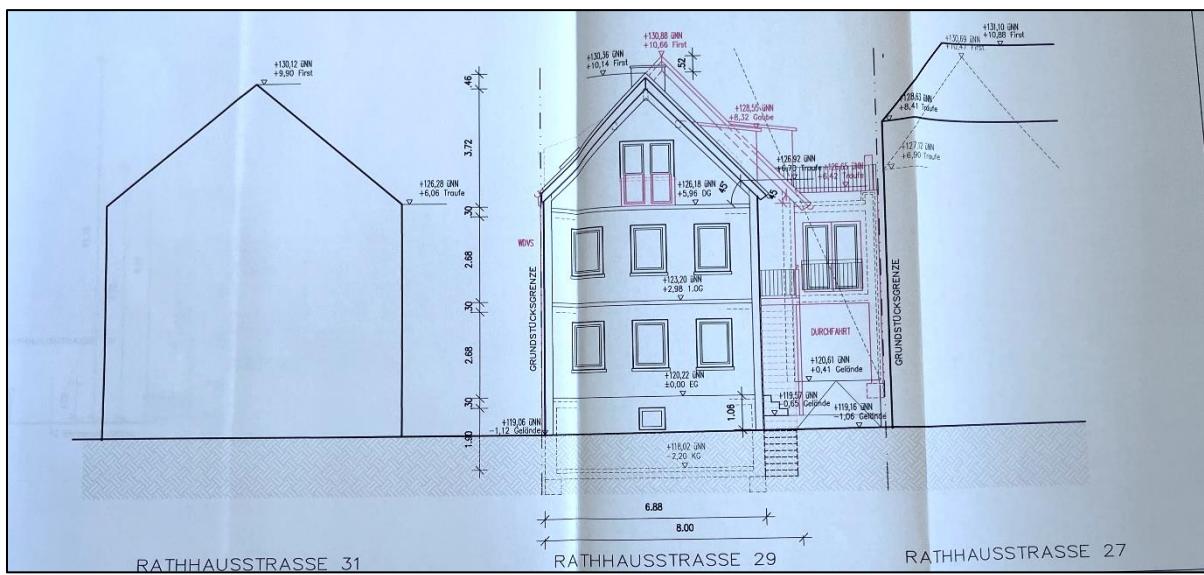




## Ansicht Nord



## Ansicht West

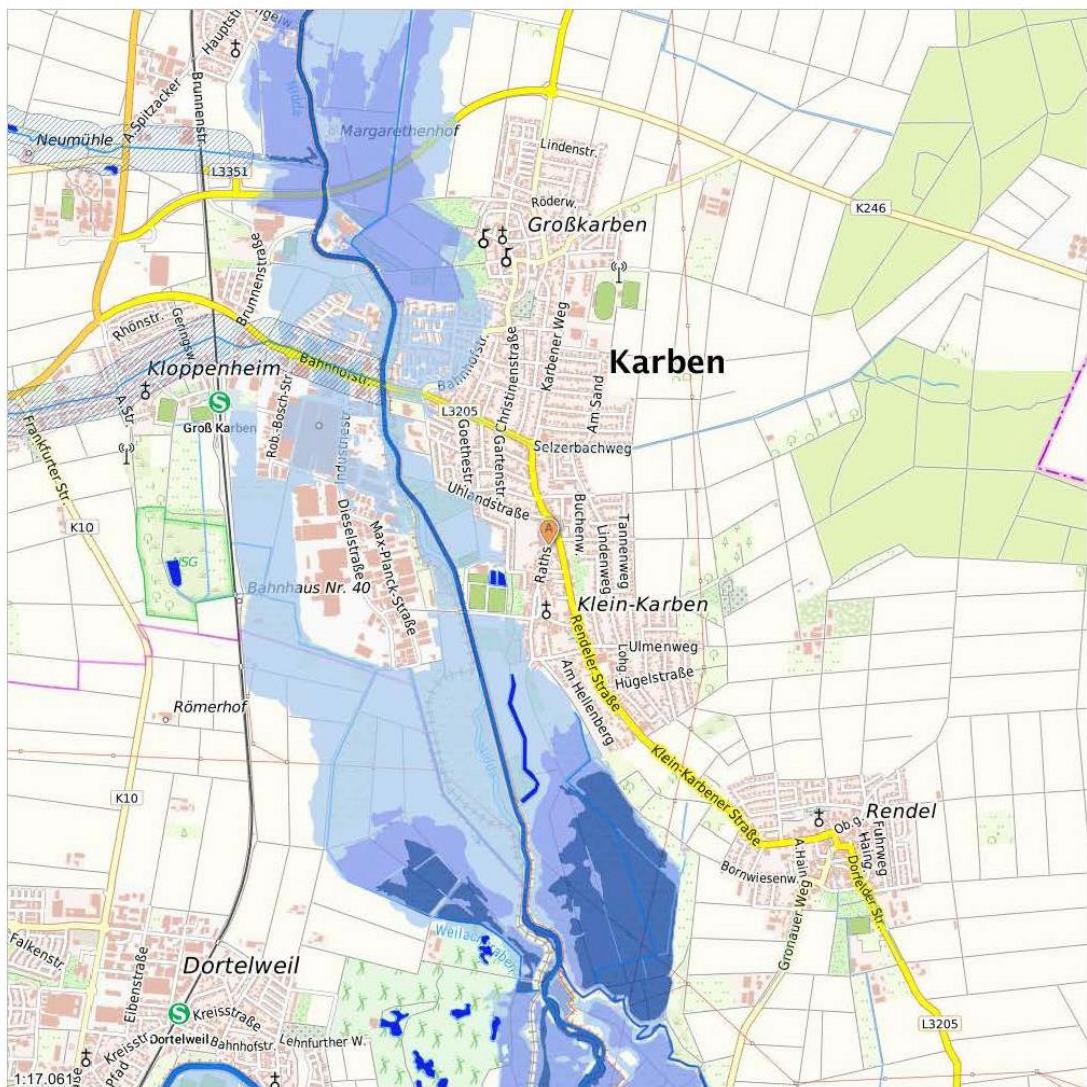




## 17.5 Anhang V – Hochwasser- und Starkregen gefährdung

### ZÜRS Hochwassergefährdung

61184 Karben, Rathausstr. 29



#### Gefährdungsklasse der Objektadresse

**GK1**

**GK2**

**GK3**

**GK4**

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 – 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 – 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © Vds; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

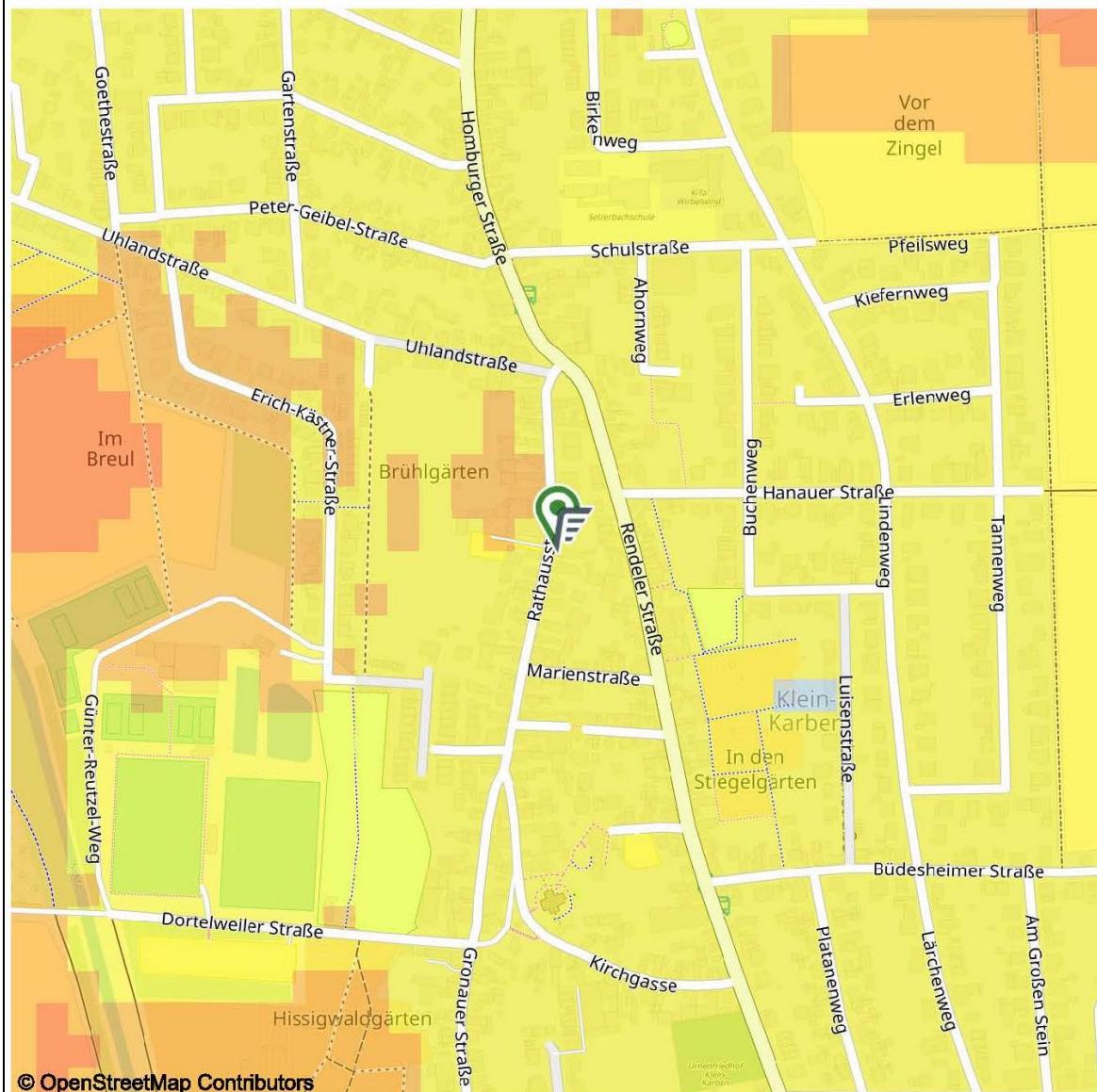
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03266319 vom 11.03.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



## Starkregengefährdung

61184 Karben, Rathausstr. 29



### Gefährdungsklasse der Objektadresse



#### Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschende Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

#### Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03266319 vom 11.03.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025



## 17.6 Anhang VI – Beantwortung der Nebenaufgaben

**Frage: Sind Mieter oder Pächter bekannt?**

Antwort: Es konnten keine Mieter oder Pächter recherchiert werden.

**Frage: Ist ein Verwalter nach WEG vorhanden?**

Antwort: Es konnte kein Verwalter im Sinne des WEG recherchiert werden.



## 17.7 Anhang VII – Objektdatenblatt

<b>Aktenzeichen</b>	844 K 40/24		
<b>Adresse</b>	Rathausstr. 29 in 61184 Karben		
<b>Marktwert</b>	325.000 €		
<b>Besichtigung</b>	Außenbesichtigung		
<b>Gebäude</b>			
Objekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich vermutlich um ein Mehrfamilienhaus, das laut Bauakte sukzessive erweitert wurde. Das Ensemble ist 2-geschossig, bereichsweise unterkellert und verfügt über ein Satteldach. Das Baujahr der einzelnen Gebäudeteile ist nicht bekannt. Gemäß Bauakte wurden in den vergangenen Jahren diverse Bau- und Rückbaumaßnahmen vorgenommen. Da nur eine Besichtigung von außen möglich war, liegen keine Informationen zu Anzahl und Größe der Wohnungen sowie zum Ausbau- und Ausstattungsstandard vor. Dieser wird aufgrund des äußereren Eindrucks überwiegend als einfach bis durchschnittlich eingeschätzt.		
Nutzung zum Stichtag	Die Nutzung erfolgte zu Wohnzwecken.		
Vermietungsstand	k. A.		
Garage / Einstellplätze	Mutmaßlich 2 Außenstellplätze vorhanden		
Baujahr (fiktiv)	ca. 1975		
Wohn- Nutzfläche	ca. 344 m² Wohn- und Nutzfläche		
Raumaufteilung	k. A.		
<b>Baubeschreibung</b>			
Rohbau	Mutmaßlich Mauerwerk		
Dach	Satteldach/ mutmaßlich Holzkonstruktion		
Innenausbau	k. A.		
Baulicher Zustand	Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Es wurde Instandhaltungsstau im Rahmen des Ortstermins vorgefunden.		
<b>Grundstück</b>			
Lage	mittlere Wohnlage		
Grundbuchbezeichnung	Flur: 1	Flurstück: 188/3	
Größe / Eigentumsform	347 m²	Volleigentum	
<b>Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden.</b>			
Objektfotos			