



Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Immobiliengutachter 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: | 325.000 € |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Frankfurt am Main Zwangsversteigerungsabteilung |
| Wertermittlungstichtag: | 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 | www.immobilienbewertung-reuter.de |

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



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 4 |
| 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 | Wertermittlungstichtag | 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 |
| 2 | Zusammenfassung | 7 |
| 3 | Grundbuch und Katasterangaben | 8 |
| 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 |
| 4 | Lagermerkmale und Lagebeurteilung | 10 |
| 4.1 | Makrolage | 10 |
| 4.2 | Mikrolage | 11 |
| 4.3 | Beurteilung Wohnlage | 12 |
| 5 | Beschreibung des Grundstücks | 13 |
| 5.1 | Grundstücksmerkmale | 13 |
| 5.2 | Altlasten | 13 |
| 5.3 | Immissionen | 13 |
| 5.4 | Hochwasserrisiko | 13 |
| 5.5 | Außenanlagen | 14 |
| 6 | Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Nutzung | 15 |
| 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 |
| 7 | Baubeschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen | 17 |



| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7.1 | Zusammenfassende Darstellung der Bebauung..... | 17 |
| 7.2 | Baubeschreibung Gebäude..... | 17 |
| 7.3 | Beurteilung der baulichen Anlagen..... | 19 |
| 8 | Ermittlung der Flächen und Maß der baulichen Nutzung | 20 |
| 9 | Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt | 22 |
| 9.1 | Gesamtmarkt..... | 22 |
| 9.2 | Immobilienmarkt Hessen..... | 22 |
| 9.3 | Immobilienmarkt Wetteraukreis und Karben..... | 22 |
| 10 | Grundlagen der Wertermittlung | 23 |
| 11 | Ableitung des Marktwertes (§ 6 ImmoWertV) | 25 |
| 12 | Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)..... | 26 |
| 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 |
| 13 | Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)..... | 28 |
| 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 |
| 14 | Plausibilisierung des Ergebnisses | 35 |
| 14.1 | Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses | 35 |
| 14.2 | Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit | 35 |
| 14.3 | Marktgängigkeit und Verwertbarkeit | 35 |
| 15 | Verkehrswert (Marktwert) | 36 |
| 15.1 | Ergebnisse der Wertermittlung..... | 36 |
| 16 | Literaturverzeichnis | 37 |
| 16.1 | Literatur..... | 37 |
| 16.2 | Rechtsgrundlagen | 37 |
| 16.3 | Sonstiges | 37 |



| | | |
|-----------|--|-----------|
| 17 | Anlagen | 38 |
| 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 |
|---|-----------------------------|
| Unterlagen vom Auftraggeber | |
| 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 |
| | |
| Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte | |
| Altlastenauskunft – Regierungspräsidium Darmstadt | 29.01.2025 |
| Auskunft aus der Bauakte <ul style="list-style-type: none"> Grundrisse vom 28.12.2003 Ansichten vom 23.09.2015 Schnitte vom 23.09.2015 | 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 |
| | |
| Sonstiges | |
| 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 erstellenden 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 Grundstückes 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 Wertermittlungstichtag 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 Verkehrsanbindung 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 [m²] | zu bewerten [m²] |
|--------------------|--------------|------|-------------|---|------------|------------------|
| 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 Grundbuches, 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 Grundbuches 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, Monatsbericht 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 Fläche von rd. 43,9 km² beträgt die Einwohnerdichte Karbens rd. 514 Einwohner/km². 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, Universitäten | 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 m² 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 Grundstücksgrenze 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 Straßenraum 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 Gutachtauftrags. 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 Stellplatzabläse 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 Wertermittlungstichtag 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 äußeren 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 ² |
| 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. |



| | |
|---|--|
| Geschosshöhen | 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 Grundrissituation 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) [m²] | BGF (b) [m²] | BGF (c) [m²] | Gesamt [m²] |
|--------|---------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| gesamt | KG | Lager (mutmaßlich) | 89 | | | 89 |
| gesamt | EG | Wohnen (mutmaßlich) | 148 | | | 148 |
| gesamt | OG | Wohnen (mutmaßlich) | 148 | | | 148 |
| gesamt | DG | Wohnen (mutmaßlich) | 148 | | | 148 |
| | Summen | | 533 | 0 | 0 | 533 |



Berechnungsgrundlagen

| | | |
|-------------------|--------------------|------------------------------|
| BGF | 533 m ² | a-, b- und c-Flächen |
| NHK-relevante BGF | 533 m ² | a- und b-Flächen |
| Geschossfläche | 296 m ² | 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 ²] |
|--------|--------------|-------------|---------|---|
| 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 Immobilien-transaktionen 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 €/m² Bodenrichtwert, Ø 1974 Baujahr, Ø 166 m² Wohnfläche, Ø 2549 m² Grundstücksgröße) gezahlt. Für Mehrfamilienhäuser wurden im gesamten Marktbereich (Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis) in einem Bodenrichtwertbereich von 300 bis 500 €/m² Kaufpreise in einer Spanne von 1.347 bis 2.211 €/m², i.M. 1.722 €/m² 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 Reihenhaushausgrundstücke. 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 €/m² | | |
| 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 m² | 347 m² | -3 m² |

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 €/m² Grundstückfläche zugrunde gelegt.

12.3.3 Bodenwertermittlung

| Beschreibung | Fläche m ² | Einzelwert €/m ² | rentierlich Ja / Nein | Bodenwert € |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------|
| Bewertungsgrundstück | 347 | 310 | Ja | 107.570 |
| Gesamt | 347 | | | 107.570 |
| Rundung | | | | 430 |
| Bodenwert gerundet | | | | 108.000 |



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 | 0,286 | 266.767 |
| | | | | | Neubauwert | | | 932.750 | | 266.767 |

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert, € 388.105

Sonstige Wertminderungen

| | | | |
|---------------------|----|--------|--------|
| Sicherheitsabschlag | /. | 62.000 | |
| | | /. | 62.000 |

Sonstige Werterhöhungen

+ 0

Sachwert € 326.105

Rundung -1.105

Sachwert €, gerundet 325.000



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 Bundesbaupreisindex, Basisjahr 2021 = 100 (Indexwert zum Stichtag, Quelle: 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 €/m². Zum Stichtag 01.01.2024 wird der Bodenrichtwert ebenfalls von 310 €/m² 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 sachverständig 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

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

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 | | 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE | |
| Standardstufe der Ausstattung | | | 3,5 |
| Kostenkennwert 4.1, Ausstattungsstandard 3 | | | 825 €/m ² |
| Kostenkennwert 4.1, Ausstattungsstandard 4 | | | 985 €/m ² |
| Angepasster Kostenkennwert (Ø aus Ausstattungst.) | | | 905 €/m² |
| in Kostenkennwert bereits enthaltene BNK: | 19% | | |
| Korrekturfaktoren | Einspanner | | 1,05 |
| Herstellungskosten NHK 2010 | | | |
| 950 €/m ² | | = | 950 €/m ² |
| Baupreisindex (Basis 2021 = 100) Wohngebäude | | | |
| Ø 2010 | | | 70,9 |
| Q4 2024 | | | 130,8 |
| Indexierungsfaktor BPI | | | |
| 130,8 | / | 70,9 | = 1,84 |
| Herstellungskosten zum Stichtag | | | |
| 950 €/m ² x | 1,84 | = | 1.750 €/m² |

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 Werteinfluss 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 Wertermittlungstichtag 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 € |
| Gebäudewertanteil 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 € |
| Ausbaus von ca. | 30% | x | 146.722 € | = | 44.017 € |
| Summe | | | | | 62.024 € |
| Sicherheitsabschlag, rd. | | | | | 62.000 € |

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 €/m²** Wohnfläche (WF: ca. 282 m²) 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 ² | 1.347 bis 2.211 €/m ² WF | 1.722 €/m ² |
| IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien 61184 Karben, Rathausstr. 29 | Kaufpreise Anzahl Angebote: 2.162 | 1.376 bis 6.536 €/m ² WF | 3.746 €/m ² WF |
| IZ-Research (Standortanalyse) | Durchschnittlicher Kaufpreis für Mehrfamilienhaus €/m ² in Karben | - | 2.079 €/m ² |

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 m². Die Objekte sind nur bedingt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Die Kaufpreise liegen in einer Spanne von 909 €/m² bis 2.640 €/m² Wohnfläche, i.M. bei 1.853 €/m² 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- / Lagemerkmale 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 Grundbuches | 0 | EUR |

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

EUR 325.000

In Worten: Euro dreihundertfünfundzwanzigtausend



Immobilien Gutachter

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 Beilehungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraumieten
- **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

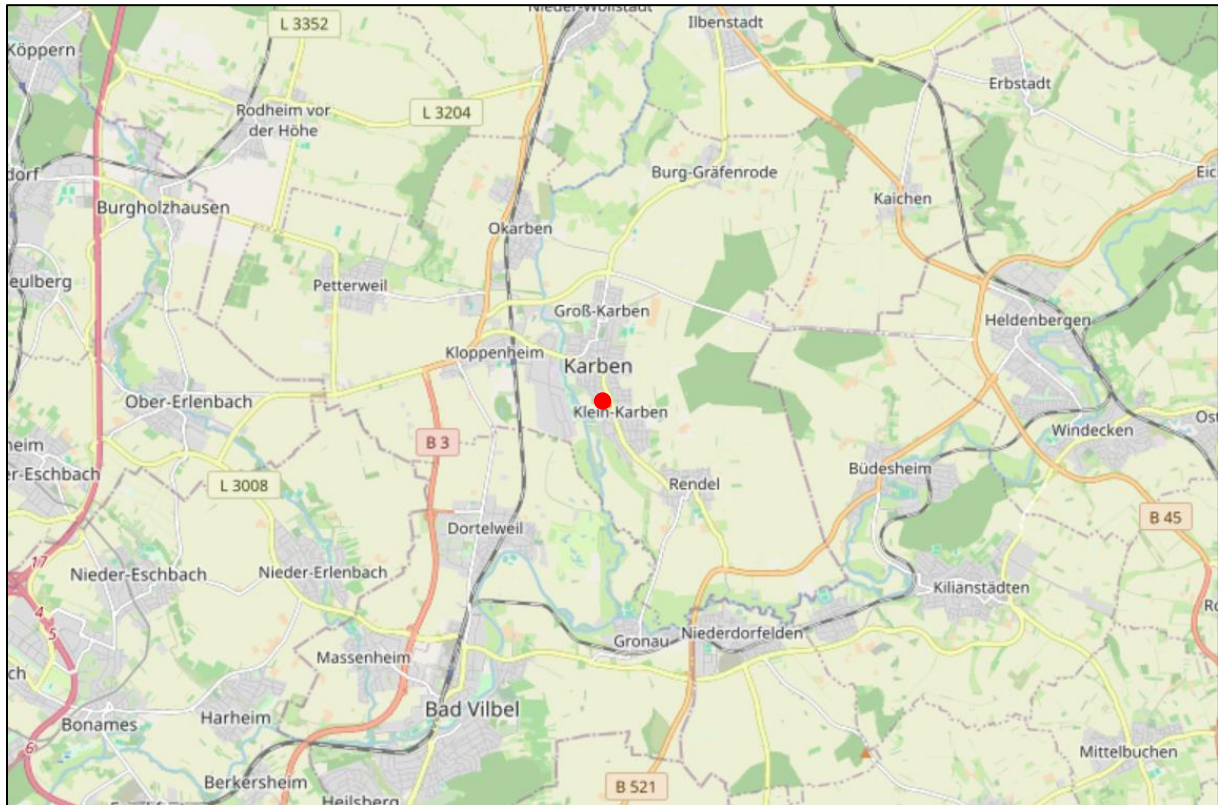


Rückwärtige Ansicht (Osten)



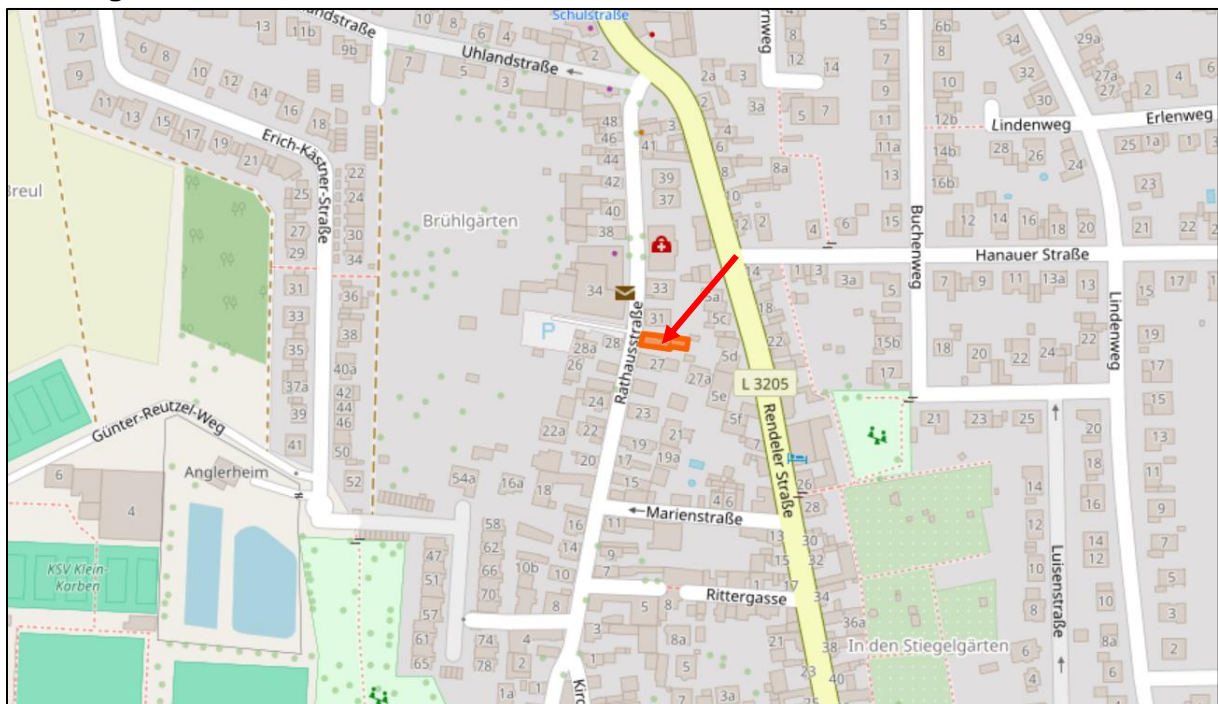
17.2 Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



17.3 Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

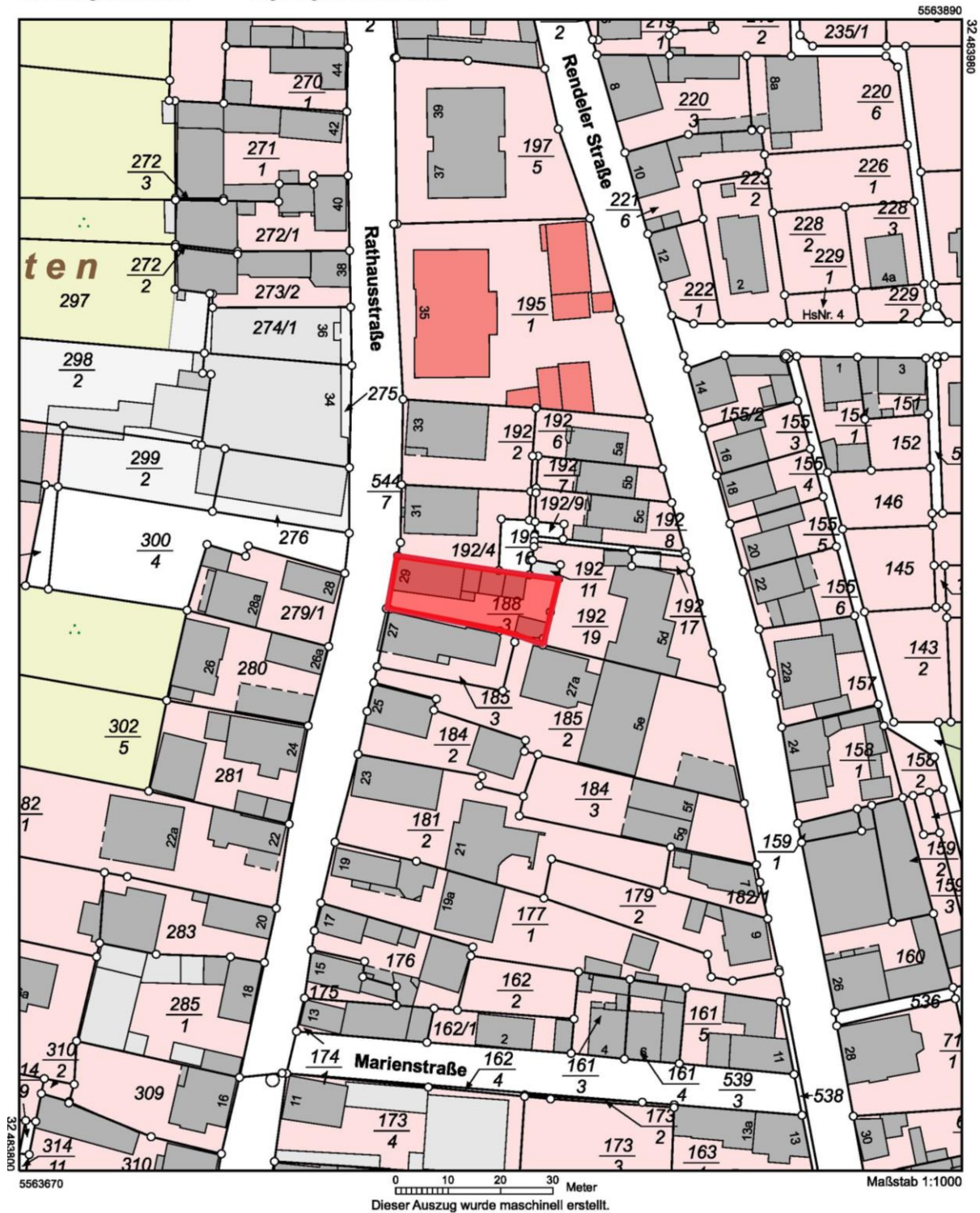
Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 27.01.2025

Antrag: 202792654-1

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

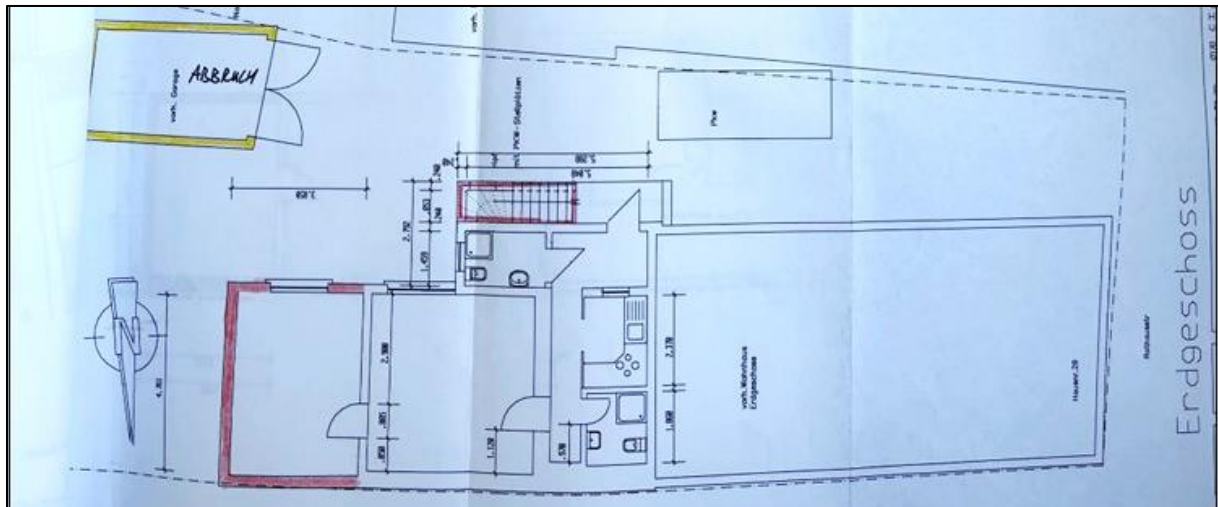
Gemeinde: Karben
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt



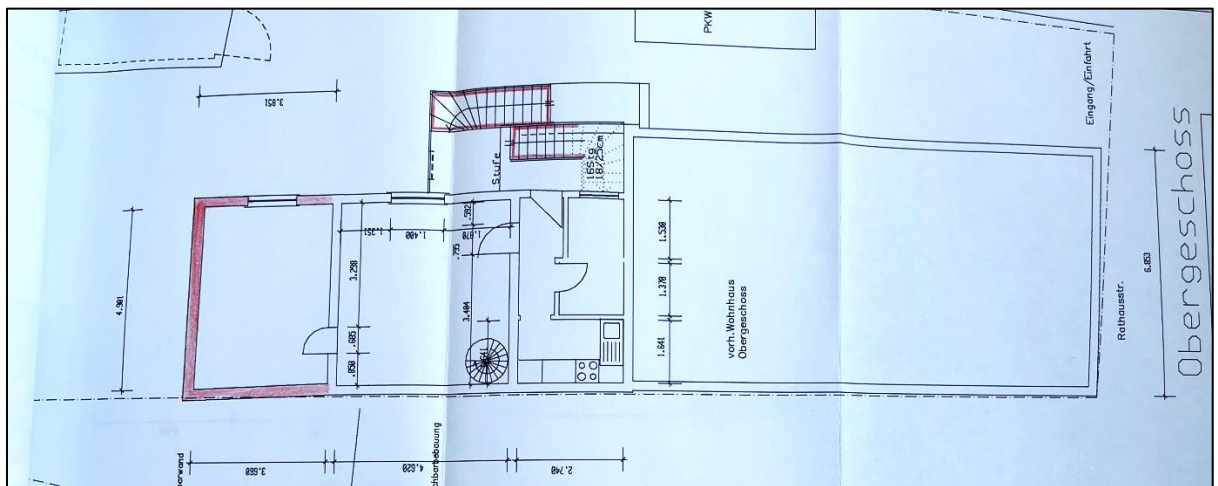


17.4 Anhang IV – Grundriss, Schnitt, und Ansicht

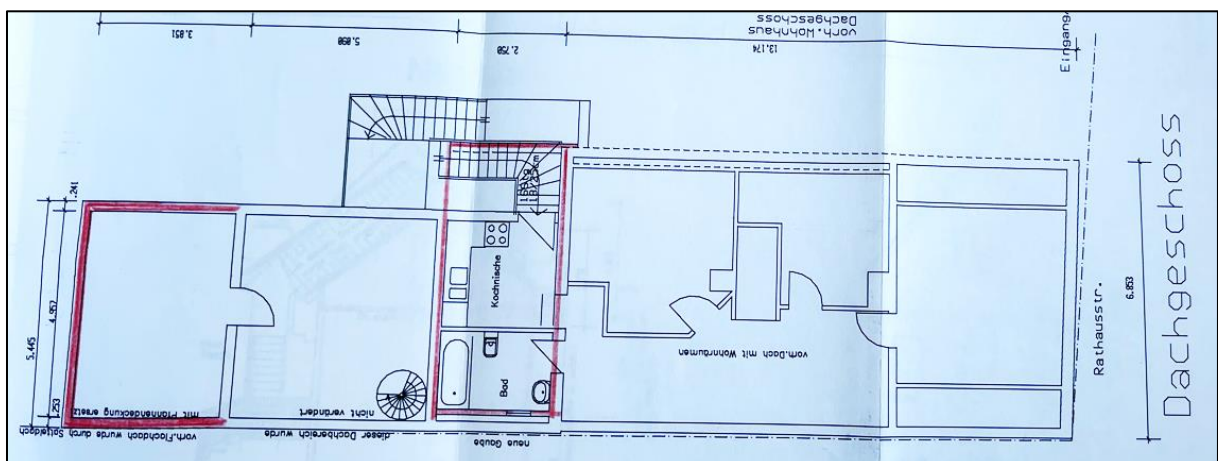
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



The image displays two architectural sections of a house, labeled 'SCHNITT A-A' and 'SCHNITT B'-B'.

Schnitt A-A (Left): This cross-section shows the house's profile. The roof is gabled with a pitch of 45°. The ground level is marked as +119,06 üNN. The first floor is at +120,22 üNN (±0,00 EG). The second floor is at +123,20 üNN (+2,98 DG). The roof ridge is at +130,36 üNN. The section shows a central staircase and a rear garden area with a 'DURCHFART' (passage) and a '1,20' wide opening. The overall width is 6,88.

Schnitt B'-B' (Right): This longitudinal section shows the house's internal layout. The ground level is marked as +120,43 üNN (+0,21 Gelände). The first floor is at +120,43 üNN (+0,21 EG). The second floor is at +123,07 üNN (+2,85 DG). The roof ridge is at +129,59 üNN (+9,37 First). The section shows a central staircase and a rear garden area with a 'DURCHFART' (passage) and a '1,20' wide opening. The overall width is 6,88.

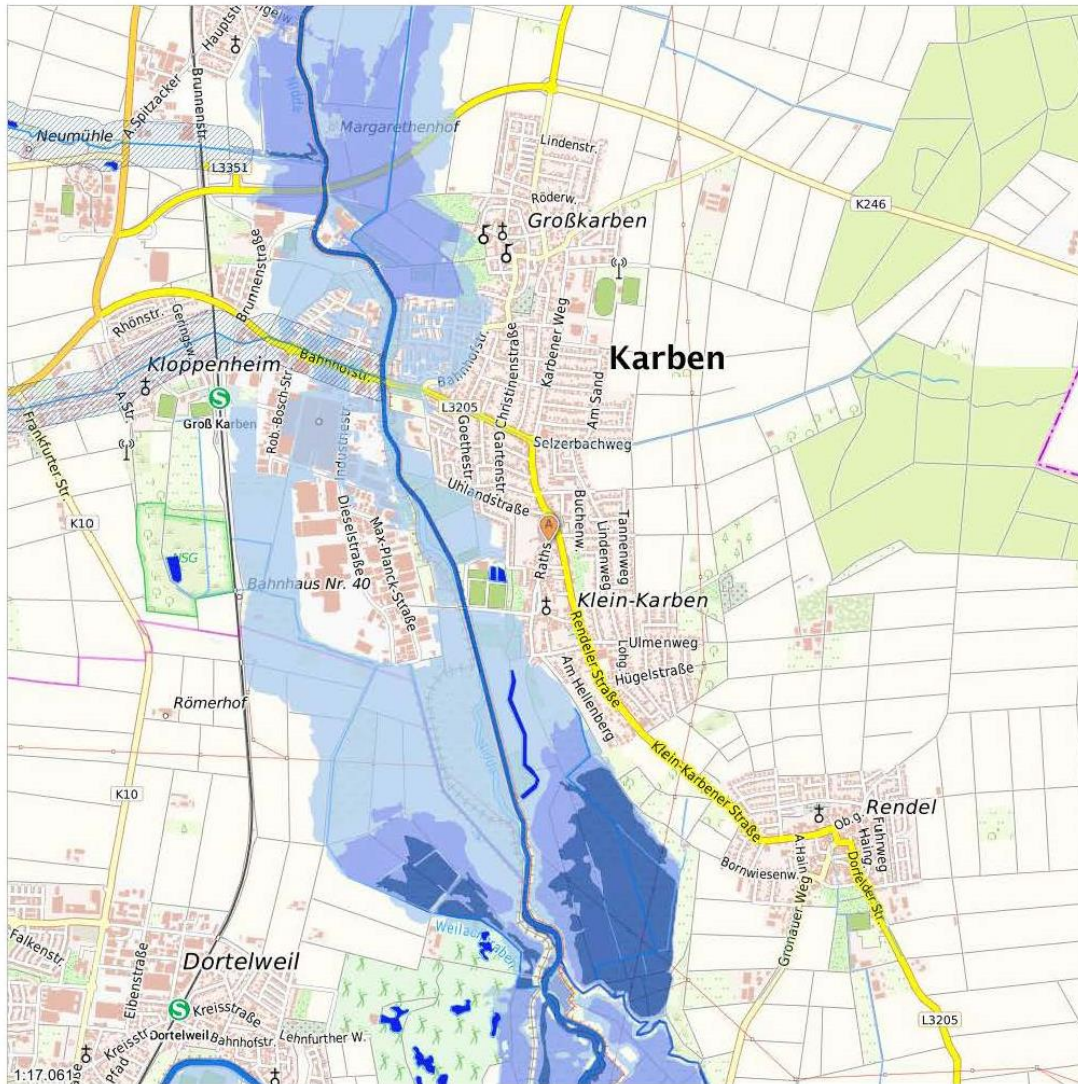
Both sections include detailed annotations for floor levels, roof heights, and structural elements. The drawings are color-coded with blue for walls/floors and red for roof/structure.



17.5 Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung

61184 Karben, Rathausstr. 29



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

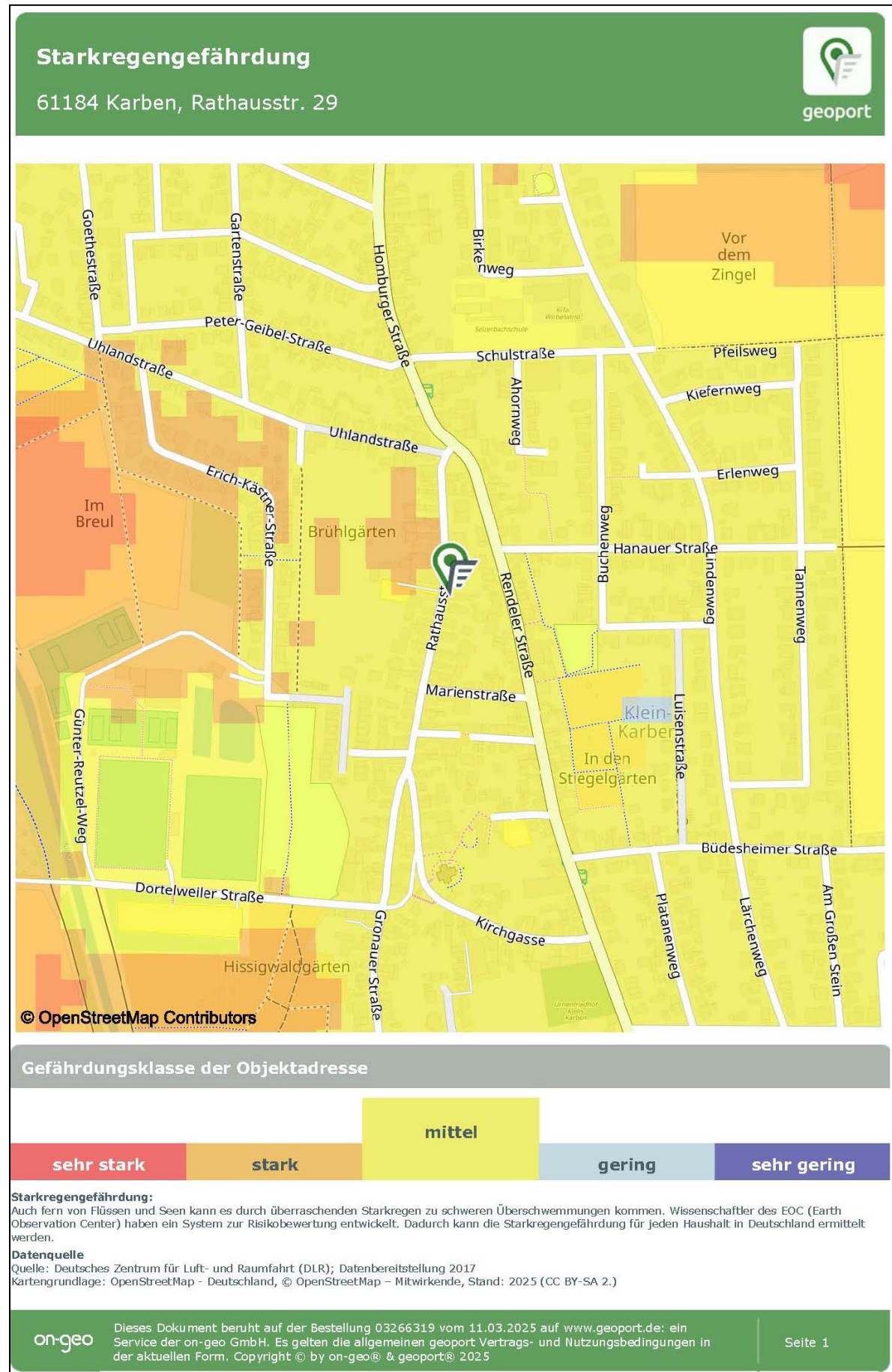
- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 – 200 Jahren (bzw. 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; 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





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

| | | |
|--|---|---|
| Aktenzeichen | 844 K 40/24 | |
| Adresse | Rathausstr. 29 in 61184 Karben | |
| Marktwert | 325.000 € | |
| Besichtigung | Außenbesichtigung | |
| Gebäude | | |
| 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 äußeren 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. | |
| Baubeschreibung | | |
| Rohbau | Mutmaßlich Mauerwerk | |
| Dach | Satteldach/ mutmaßlich Holzkonstruktion | |
| Innenausbau | k. A. | |
| Baulicher Zustand | Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Es wurde Instandhaltungstau im Rahmen des Ortstermins vorgefunden. | |
| Grundstück | | |
| Lage | mittlere Wohnlage | |
| Grundbuchbezeichnung | Flur: 1 | Flurstück: 188/3 |
| Größe / Eigentumsform | 347 m² | Volleigentum |
| Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus den Grundstücksdaten, die im Gutachten vollständig beschrieben werden. Insofern kann keine Gewährleistung auf Vollständigkeit übernommen werden. | | |
| Objektfotos |  |  |