

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



| | | |
|-----------------------------|--|------------|
| Zweck | Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache | |
| Objektart | Zweifamilienhaus | |
| Adresse | Hasenpfad 4, 61118 Bad Vilbel | |
| Auftraggeber | Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 3/25 | |
| Projektnummer / Stichtag | 25009_HAS04 | 23.04.2025 |
| Verkehrswert | <u>540.000, -- EUR</u> | |

Ausfertigung Nr.: Onlineversion

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 21 Anlagen mit insgesamt 9
Seiten. Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.



Zusammenfassung der Ergebnisse

| | |
|--|---|
| Auftraggeber | Amtsgericht Frankfurt am Main |
| Zweck der Bewertung | Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache |
| Stichtag der Wertermittlung | 23.04.2025 (kein Zutritt zum 1. Obergeschoss) |
| Liegenschaft | Hasenpfad 4, 61118 Bad Vilbel |
| Bewertungsgegenstand | Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) und einer Garage |
| Objektart | Zweifamilienhaus |
| Katasterangaben / Grundstücksgröße | Bad Vilbel Gemarkung Bad Massenheim, Flur 6, Flurstück 111/3; 313 m² |
| Baulasten | Keine Eintragungen |
| Denkmalschutz | Keine Eintragungen |
| Altflächenkataster | Keine Eintragungen |
| Baujahr | 1966 (Schlussabnahme) |
| Endenergiebedarfs- Kennwert | Kein Energieausweis vorliegend |
| Bruttogrundfläche | Ca. 285,00 m² (Wohnhaus) Ca. 18,00 m² (Garage) |
| Wohnfläche | Ca. 153,00 m² (laut Bauakte) |
| Vermietungssituation | EG: eigengenutzt OG + Garage: vermietet |
| Werte (vorbehaltlich einer vollständigen Innenbesichtigung) | Siehe nachfolgende Tabelle |

| Grundbuch von Massenheim Blatt | Lfd. Nr. | Größe [m²] | Bodenwert | Markt- angepasster vorläufiger Sachwert | Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale | Sachwert | Zu- / Abschlag zur Rundung | Verkehrswert |
|---|-------------|---------------|-----------|--|---|-----------|-------------------------------|------------------|
| 896 | 2 | 313 | 266.000 € | 547.061 € | -9.500 € | 538.000 € | 2.000 € | <u>540.000 €</u> |



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|--|----|
| 1 | Allgemeine Angaben | 5 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 5 |
| 1.2 | Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 1.3 | Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren | 7 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 7 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 8 |
| 2.1 | Lage | 8 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 8 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 8 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 9 |
| 2.3 | Erschließung | 9 |
| 2.4 | Bodenverhältnisse, Altlasten | 10 |
| 2.5 | Zivilrechtliche Situation | 10 |
| 2.5.1 | Grundbuchlich gesicherte Belastungen | 10 |
| 2.6 | Öffentlich-rechtliche Situation | 10 |
| 2.6.1 | Überschwemmungsgebiet | 10 |
| 2.6.2 | Baulasten und Denkmalschutz | 10 |
| 2.6.3 | Bauplanungsrecht | 11 |
| 2.6.4 | Bauordnungsrecht | 11 |
| 2.7 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 11 |
| 2.8 | Vermietungs-/Nutzungssituation | 12 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 12 |
| 3.1 | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen | 12 |
| 3.2 | Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 3.3 | Gebäude | 14 |
| 3.3.1 | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht | 14 |
| 3.3.2 | Wohnfläche | 14 |
| 3.3.3 | Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) | 15 |
| 3.3.4 | Grundrissgestaltung | 16 |
| 3.3.5 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 16 |
| 3.3.6 | Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen | 17 |
| 3.3.7 | Fenster und Türen | 18 |
| 3.3.8 | Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung | 18 |
| 3.3.9 | Energetische Eigenschaften | 18 |
| 3.3.10 | Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör | 19 |
| 3.3.11 | Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes | 19 |
| 3.4 | Nebengebäude / Garage | 20 |
| 3.4.1 | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht | 20 |
| 3.4.2 | Gebäudekonstruktion | 20 |
| 3.4.3 | Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand | 20 |
| 3.5 | Außenanlagen | 21 |
| 3.5.1 | Außenanlagen | 21 |
| 3.5.2 | Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand | 21 |
| 4 | Marktsituation | 22 |
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts | 24 |
| 5.1 | Grundstücksdaten | 24 |
| 5.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 24 |
| 5.3 | Bodenwertermittlung | 25 |
| 5.3.1 | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks | 25 |
| 5.3.2 | Beschreibung des Bewertungsgrundstücks | 25 |
| 5.3.3 | Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks | 25 |



| | | |
|--------|--|-----------|
| 5.3.4 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung | 26 |
| 5.4 | Sachwertermittlung | 27 |
| 5.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 27 |
| 5.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 29 |
| 5.4.3 | Sachwertberechnung | 33 |
| 5.4.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 34 |
| 5.4.5 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 43 |
| 5.5 | Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebädefaktor | 49 |
| 5.6 | Verkehrswert | 50 |
| 5.7 | Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck | 51 |
| 6 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur | 52 |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 52 |
| 6.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 54 |
| 7 | Anlagen | 55 |
| 7.1 | Liegenschaftskarten | 55 |
| 7.1.1 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 55 |
| 7.1.2 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 56 |
| 7.2 | Bauzeichnungen | 57 |
| 7.2.1 | Grundriss Kellergeschoss | 57 |
| 7.2.2 | Grundriss Erdgeschoss | 58 |
| 7.2.3 | Grundriss Obergeschoss | 59 |
| 7.2.4 | Ansicht von Westen | 60 |
| 7.2.5 | Ansicht von Osten | 60 |
| 7.2.6 | Ansicht von Süden | 60 |
| 7.2.7 | Gebäudeschnitt | 61 |
| 7.3 | Fotos | 62 |
| 7.3.1 | Ostansicht, Blick von der Straße „Im Mühlengrund“ Richtung Westen | 62 |
| 7.3.2 | Ostansicht, Blick von der Straße „Hasenpfad“ Richtung Südwesten | 62 |
| 7.3.3 | Nordansicht, Blick von der Straße „Hasenpfad“ Richtung Süden | 62 |
| 7.3.4 | Nord- und Westansicht, Blick von der Straße „Hasenpfad“ Richtung Süden | 62 |
| 7.3.5 | Nord- und Westansicht, Blick von der Straße „Hasenpfad“ Richtung Südosten | 62 |
| 7.3.6 | West- und Südansicht, Blick von der Straße „Hasenpfad“ Richtung Nordosten | 62 |
| 7.3.7 | Westfassade, Blick vom gegenüberliegenden Flurstück 107/2 Richtung Osten | 63 |
| 7.3.8 | Ostfassade, Blick vom Garten Richtung Westen | 63 |
| 7.3.9 | Süd- und Ostfassade, Blick vom Garten Nordwesten | 63 |
| 7.3.10 | Garage im südlichen Grundstücksbereich, Blick von der Terrasse im Erdgeschoss Richtung Südwesten | 63 |
| 7.3.11 | Terrasse und Gartenfläche im östlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Norden | 63 |
| 7.3.12 | Hauseingang mit Vordach | 63 |



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Wohnhaus (Zweifamilienhaus) |
| Objektadresse: | Hasenpfad 4, 61118 Bad Vilbel |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Massenheim Blatt 896 Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 2 Gemarkung Massenheim, Flur 6, Flurstück 111/3, Gebäude- und Freifläche, Hasenpfad 4, 313 m². Abteilung I: Eigentümer: - <i>Hier anonymisiert</i> - Abteilung II: Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 2 zu 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht § 1093 BGB) für (...) unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17.2.1994 (...); eingetragen am 26.05.1994. Lfd. Nr. 4 zu 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 07.02.2025. Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden - <i>Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.</i> - |

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--|--|
| Zweck der Gutachtenerstellung: | Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main |
| Aktenzeichen: | 845 K 3/25 |
| Grundlage: | Auftrag vom 03.03.2025, Beschluss vom 03.02.2025 |
| Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: | 23.04.2025 |
| Ortsbesichtigung: | 23.04.2025 |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, | Grundbuch von Massenheim Blatt 896, vom 07.02.2025 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.06.2025 (Quelle: gds.hessen.de) |



Informationen:

Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Wetteraukreises vom 26.03.2025

Bodenrichtwertkarte der Stadt Bad Vilbel Stand 01.01.2024, (Quelle: www.geoportal.hessen.de)

Akteneinsicht in die Bauakten (Quelle: Kreisbauamt Wetteraukreis, Friedberg) vom 05.05.2025

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz vom 25.03.2025 (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de)

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal der Stadt Bad Vilbel (www.bad-vilbel.de/de/bauen/bebauungsplaene) vom 25.03.2025

RegioMap / Flächennutzungsplan (Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html>), Stand 2025

Internet-Auskunft Geoportal Hessen über naturbedingte Risiken Hessen, Überschwemmungsgebiete (Quelle: <https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=748>)

Bescheinigung der Stadt Bad Vilbel, Fachbereich Finanzverwaltung, Kämmerei und Steuern, über Erschließungsbeiträge und Abwasserbeiträge vom 08.04.2025

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt vom 26.03.2025

Wohnraummieten: MiKa Mietwertkalkulator Hessen 2023 (Quelle: https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Mietwertkalkulatoren/'Mika%20regional%202023); Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de), eigene Mietpreissammlung, Immobilienkompass (www.capital.de)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

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

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

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (www.immobilienscout24.de)

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

Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Amt für Bodenmanagement Büdingen (Quelle: https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-



/EUR/ViewDownloadcenter-
Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/IMB%20regional
%202024)

Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte
Amt für Bodenmanagement Büdingen vom 25.04.2025

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses

Eigene Erhebungen

Mündliche Auskünfte der Eigentümerin am Ortstermin

Von der
Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

Der Zutritt zum Gebäude war zum Ortstermin teilweise nicht möglich. Die Wohnung im
1. Obergeschoss konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung der nicht
zugänglichen Bereiche erfolgt nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage.
Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der
Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör ist nicht vorhanden.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Hessen |
| Region: | Rhein-Main-Region |
| Kreis: | Wetteraukreis |
| Ort: | Bad Vilbel |
| Zentrumsfunktion: | Mittelzentrum |
| Besonderheiten: | Kurort |
| Einwohnerzahl: | Rd. 37.378 (Stand 01.01.2025) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | Rd. 155 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 140 km (Luftlinie) südlich von Kassel Rd. 8 km (Luftlinie) nördlich von Frankfurt am Main |
| Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de) | Typ 11 „sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: +13,7 % (Stand: 2022) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +6,0 % (Stand: 2023) Durchschnittsalter: 44,0 Jahre (Stand: 2023) Arbeitslosenanteil 4,5 % (Wetteraukreis, Stand: 03/2025) Hochqualifizierte am Wohnort: 34,1 % (Stand: 2023) Kaufkraft 31.456 EUR/pro Kopf (Stand: 2021) Kaufkraftindex D = 100: 120,2 (Stand: 2024) Zentralitätskennziffer D = 100: 82,4 (Stand: 2024) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---------------------|--|
| Innerörtliche Lage: | Ortsteil „Massenheim“ Rd. 1,5 km (Luftlinie) nordwestlich von der Bad Vilbeler Innenstadt Rd. 650 m (Luftlinie) nordwestlich von der Bundesstraße „B3“ Rd. 100 m (Luftlinie) nordwestlich vom Erlenbach Rd. 50 m (Luftlinie) östlich vom Feldrand |
| Lageklassifikation: | Mittlere Wohnlage |
| Infrastruktur: | In der näheren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 500 m): Kindertagesstätten, Gastronomie, Ausflugslokale, Sportanlagen In der mittleren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 1 km): Grundschule, Realschule, Gymnasium, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte In der weiteren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 2 km) Stadtverwaltung, Kurhaus, Gymnasium, Sportstätten, zentrale Einkaufsstraße, Restaurants etc. |
| Verkehrsanbindung: | KFZ: Rd. 600 m (Luftlinie) Anschluss zur Bundesstraße B3 als Autobahnzubringer |



Rd. 3,2 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn A 661 (Bad Homburg - Egelsbach)
Anschlussstelle Frankfurt Preungesheimer Dreieck

ÖPNV:

Ca. 29 Minuten (ca. 2,0 km) Fußweg zum Bahnhof „Bad Vilbel“, von dort. ca. 20 Minuten mit der S-Bahn im 15- Minuten-Takt nach Frankfurt Hauptbahnhof; zu den Hauptverkehrszeiten, Dauer 0:49

| | | |
|---|--|-----------------|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | Offene, vorwiegend 2- geschossige Bebauung der Entstehungszeit Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts Vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung Vorwiegend Wohnnutzungen | |
| Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) | Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: | 45-49 [dB(A)] |
| | Vergleichswerte für „Reine Wohngebiete“ | (Tag / Nacht): |
| | Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ : | 50 / 35 [dB(A)] |
| | Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: | 59 / 49 [dB(A)] |
| Topografie: | Annähernd eben | |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-----------------------------|---|
| Grundstückszuschnitt: | Unregelmäßig, polygonal, annähernd rechteckig |
| Oberfläche: | Annähernd eben |
| Mittlere Grundstückstiefe: | Laut Liegenschaftskarte ca. 20,4 m |
| Mittlere Grundstücksbreite: | Laut Liegenschaftskarte ca. 15,2 m |
| Straßenfront: | Laut Liegenschaftskarte ca. 15,1 m |
| Grundstücksfläche: | Laut Grundbucheintrag 313 m ² |

2.3 Erschließung

| | |
|---|---|
| Öffentliche Erschließung: | Öffentliche Erschließung von „Hasenpfad“ |
| Straßenart: | Nebenstraße |
| Straßenausbau: | Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Sackgasse |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gas, weitere Anschlüsse nicht bekannt |

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

| | |
|--------------------|---|
| Bodenverhältnisse: | Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen. |
| Altlasten: | <p>Die schriftliche Altlasten-Auskunft vom Regierungspräsidium Darmstadt / Abteilung Umwelt Frankfurt hat folgenden Inhalt:</p> <p>(...)</p> <p>„Die Altflächendatei ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierin sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen, Altstandorte und altlastverdächtige Flächen) sowie die behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.</p> <p>Als Ergebnis der Abfrage ist festzustellen, dass für die angefragte Fläche in der Altflächendatei kein Eintrag vorhanden ist.</p> <p>Dem Regierungspräsidium Darmstadt liegen weder Erkenntnisse über eine Belastung der angefragten Fläche noch Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen vor.</p> <p>(...)“</p> |

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Überschwemmungsgebiet

| | |
|------------------------|--|
| Überschwemmungsgebiet: | Laut Geoportal Hessen ist das Grundstück nicht als Bereich „naturbedingter Risiken Hessen“, nicht als „Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach HWG“ und nicht als „Abflussgebiet HQ 100 nach HWG“ gekennzeichnet. Die Entfernung zum Fluss „Erlenbach“ beträgt ca. 45 m von der östlichen Grundstücksgrenze. |
|------------------------|--|

2.6.2 Baulasten und Denkmalschutz

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



2.6.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Laut der Internet-Auskunft ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt als „Wohnbaufläche, Bestand“.

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft der Stadt Bad Vilbel befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Die Mühlgewann“.

| | |
|------------------------|-------------------|
| Titel: | Die Mühlgewann |
| Status: | rechtsverbindlich |
| Stadtteil: | Massenheim |
| Aufstellungsbeschluss: | 02. April 1962 |
| BauNVO: | BauNVO 1962 |

Festsetzungen: Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen laut Bebauungsplan:

| | | |
|----------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung: | WR (Reine Wohngebiete) | |
| Maß der baulichen Nutzung: | | |
| GRZ (Grundflächenzahl): | 0,4; | hier vorh. ² : 0,4 |
| GFZ (Geschossflächenzahl): | 0,6; | hier vorh. ³ : 0,6 |
| Zahl der Vollgeschosse: | 1 - 2 | hier vorh.: 2 |
| Bauweise: | k. A. | hier vorh.: teiloffen |
| Textteil zum Bebauungsplan | | |

Stellplatzsatzung: Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel vom 17.12.2021

2.6.4 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Bauaufsicht Friedberg liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:

B-686/65-32-82_ Errichtung eines Wohnhauses

Anmerkung: Keine

Stellplätze: Ein Stellplatznachweis findet sich in der Bauakte nicht.
Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein KFZ-Abstellplatz (Einfachgarage).

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

² Siehe Ziff. 3.2

³ Siehe Ziff. 3.2



2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- /
Nutzungssituation: Nach Angaben der zum Ortstermin anwesenden Eigentümerin ist die Wohnung im Erdgeschoss eigengenutzt und die Wohnung 1. Obergeschoss nebst Garage vermietet.

Die monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt hiernach 525,00 € p. M. inklusive Garagenmiete. Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

Der Zutritt zur Wohnung im 1. Obergeschoss des Wohngebäudes und zur Garage war zum Ortstermin nicht möglich. Die Beschreibung und Bewertung der nicht von innen besichtigten Bereichen erfolgen nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage. Nach Angaben der Eigentümerin entspricht der Standard der Wohnung im OG dem der besichtigten Wohnung im EG.

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



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung:

HAS04

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

Grundlage: Bauakte, ergänzt durch Aufmaß Terrasse

| ZFH | Geschoss bzw. Gebäudeteil | Ansatz | Länge | Breite | BGF [m²] | Geschosse * Anzahl | Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²] | Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²] |
|------------------------------------|---------------------------|---------|-------|--------|----------|--------------------|--|--|
| | KG | Bauakte | 11,40 | 8,38 | 92,09 | 1,00 | 92,09 | 16,80 |
| | Abzug Rücksprung | Bauakte | 2,35 | 1,44 | | | | |
| | EG | Bauakte | 11,43 | 8,40 | 93,24 | 1,00 | 93,24 | |
| | Abzug Rücksprung | Bauakte | 2,35 | 1,16 | | | | |
| | Terrasse | Aufmaß | 4,00 | 4,90 | 16,80 | 1,00 | | |
| | Abzug Rücksprung | Aufmaß | 0,50 | 1,93 | | | | |
| | | | 1,65 | 1,11 | | | | |
| | OG | Bauakte | 11,43 | 8,40 | 95,97 | 1,00 | 95,97 | |
| Bruttogrundfläche (BGF) ZFH | | | | | | | 281,3 | 16,8 |

| GAR | Geschoss bzw. Gebäudeteil | Ansatz | Länge | Breite | BGF- [m²] | Geschosse * Anzahl | Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²] | Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²] |
|------------------------------------|---------------------------|---------|-------|--------|-----------|--------------------|--|--|
| | Garage | Bauakte | 6,00 | 3,00 | 18,00 | 1,00 | 18,00 | |
| Bruttogrundfläche (BGF) GAR | | | | | | | 18,0 | 0,0 |

| | | |
|--------------------|---|-------|
| GRZ -relevante BGF | ZFH: EG, Garage | 111,2 |
| GFZ-relevante BGF | ZFH: EG und OG | 189,2 |
| WGFZ-relevante BGF | ZFH: EG und OG | 189,2 |
| Grundstücksfläche | Gemarkung Massenheim, Flur 6, Flurstück 111/3 | 313,0 |
| GRZ | BauNVO 1962 | 0,4 |
| GFZ | BauNVO 1962 | 0,6 |
| WGFZ | ImmoWertV 2021 | 0,6 |



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Art des / der Gebäude/s: | 1-seitig angebautes, 2-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) |
| Baujahr: (laut Bauakte) | 1966 (Schlussabnahme) |
| Modernisierungen: (soweit ersichtlich bzw. nach Angaben der Eigentümerin) | Ca. 2010: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation Ca. 2000er Jahre: Erneuerung der Bodenbeläge (EG) Ca. 1989: Einbau eines Heizkessels Ca. 1980er Jahre: Einbau isolierverglaster Kunststofffenster Weitere Modernisierungen nicht bekannt |
| Außenansicht: | Dach: Flachdach mit Bitumenbahndeckung und Faserzementplattenbekleidung im oberen Abschluss Fassade: massive Wände, Plattenbekleidung Sockel: Glatte Plattenbekleidung, hellbraun Attika: Trapezplattenbekleidung, hellbraun Fensterleibungen und Fensterbänke: Glatte Plattenbekleidung, hellbraun Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, isolierverglaste, weiße Kunststofffenster mit hellgrauen Kunststoffrollläden Terrasse: gartenseitig eingefriedete Terrasse Eingang: Eingangstreppe massiv mit Metallgeländer, Überdachung durch darüber liegendes Geschoss und leichtem Vordach |

3.3.2 Wohnfläche

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



HAS04

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauakte, Aufmaß im Bereich der Terrasse

Zweifamilienhaus

| EG | Raumbezeichnung | Nettogrund- fläche [m²] | Flächenfaktor ohne Putzabzug | Wohn- fläche [m²] |
|------------|-----------------|----------------------------|------------------------------------|----------------------|
| | Wohnzimmer | 28,86 | 1,00 | 28,9 |
| | Küche | 7,38 | 1,00 | 7,4 |
| | Bad / WC | 4,09 | 1,00 | 4,1 |
| | Kind | 10,44 | 1,00 | 10,4 |
| | Eltern | 18,00 | 1,00 | 18,0 |
| | Flur | 5,55 | 1,00 | 5,6 |
| Aufmaß | Terrasse | 16,80 | 0,25 | 4,2 |
| Wohnfläche | | | | 79 |

| OG | Raumbezeichnung | Nettogrund- fläche [m²] | Flächenfaktor ohne Putzabzug | Wohn- fläche [m²] |
|------------|-----------------|----------------------------|------------------------------------|----------------------|
| | Wohnzimmer | 28,86 | 1,00 | 28,9 |
| | Küche | 7,38 | 1,00 | 7,4 |
| | Bad / WC | 4,09 | 1,00 | 4,1 |
| | Kind | 10,44 | 1,00 | 10,4 |
| | Eltern | 18,00 | 1,00 | 18,0 |
| | Flur | 5,55 | 1,00 | 5,6 |
| Wohnfläche | | | | 74 |

| | | | | |
|--------------|--|--|--|------------|
| Summe | | | | 153 |
|--------------|--|--|--|------------|

Lichte Raumhöhe:
(örtliche Maße)

KG: 2,13 m bzw. 2,09 m

EG: ca. 2,52 m

OG: keine Angabe

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente:
(laut Bauakte) Streifenfundament- Beton

Kellerwände:
((laut Bauakte) bzw.
Annahme) Außenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Innenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 24 cm

Umfassungswände:
(laut Bauakte) Gasbeton, d = ca. 17,5 cm

Wohnungstrennwände:
(laut Bauakte) Gasbeton, d = ca. 17,5 cm

Tragende Innenwände:
(laut Bauakte) Gasbeton, d = ca. 15,0 cm



| | |
|---|---|
| Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte) | Gasbeton, d = ca. 10,0 cm |
| Decke über Erdreich: (Annahme) | Beton |
| Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte) | Stahlbetonfertigteildecke mit einer Ortbetonerfüllung (Kaiserdecke) |
| Geschossdecken: (laut Bauakte) | Stahlbetonfertigteildecke mit einer Ortbetonerfüllung (Kaiserdecke) |
| Kellertreppe: | 1-läufige, 2-fach ¼-gewendelte Treppe Stahlkonstruktion mit Holzstufen |
| Geschosstreppe: | 1-läufige, 2-fach ¼-gewendelte Treppe Stahlkonstruktion mit Holzstufen |
| Dachkonstruktion: (laut Bauakte) | Stahlbetonfertigteildecke mit einer Ortbetonerfüllung (Kaiserdecke) |
| Dachform: | Flachdach |
| Dacheindeckung: (laut Bauakte) | 3-fach geklebt (Pappe) mit Kiesschüttung |
| Kamin: (laut Bauakte) | Baustoff und Querschnitte nach DIN / Größe 20/20 |
| Dachrinnen und Fallrohre: (Annahme) | Nicht ersichtlich / innenliegend |

3.3.4 Grundrissgestaltung

| | |
|--|--|
| Grundrissgestaltung: (laut Bauakte) | Kellergeschoss: Räume erschlossen vom zentralen Flur bzw. Diele Erdgeschoss: Treppenraum mit Diele, Räume erschlossen vom zentralen Flur Obergeschoss: Treppenraum mit Diele, Räume erschlossen vom zentralen Flur |
| Belichtung und Besonnung: | 2-seitig |

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

| | |
|-----------------------------------|---|
| Kellergeschoss: (laut Bauakte) | Treppenraum, Hobbyraum, Flur, Tankraum, Heizungsraum, Abstellraum, Waschküche |
| Erdgeschoss: (laut Bauakte) | Treppenraum mit Diele, Flur, Küche, drei Zimmer, Bad mit WC, Terrasse |
| Obergeschoss: (laut Bauakte) | Treppenraum mit Diele, Flur, Küche, drei Zimmer, Bad mit WC, |



3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Fliesen
Estrich

Wandbekleidungen: Putz, gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen

Diele / Flure:

Bodenbeläge: Fliesen
(Teilw. Annahme)

Wandbekleidungen: Putz, Spachtelung bzw. Tapete gestrichen
(Teilw. Annahme)

Deckenbekleidungen: Putz gestrichen
(Teilw. Annahme) Abhangdecke mit integrierten Down-Lights

Wohn- / Schlafräume:

Bodenbeläge: Fertigparkett
(Teilw. Annahme)

Wandbekleidungen: Putz, Spachtelung bzw. Tapete gestrichen
(Teilw. Annahme)

Deckenbekleidungen: Putz gestrichen
(Teilw. Annahme)

(Offene) Küchen:

Bodenbeläge: Fliesen
(Teilw. Annahme)

Wandbekleidungen: Putz, Spachtelung bzw. Tapete gestrichen
(Teilw. Annahme)

Deckenbekleidungen: Putz gestrichen
(Teilw. Annahme) Abhangdecke mit integrierten Down-Lights

Bäder:

Bodenbelag: Fliesen
(Teilw. Annahme)

Wandbekleidungen: Fliesen raumhoch
(Teilw. Annahme)

Deckenbekleidungen: Putz gestrichen
(Teilw. Annahme) Abhangdecke mit integrierten Down-Lights

Terrasse:

Bodenbelag: Holzdielen-Verbundplatten

Umwehrung: Teilweise Metallgeländer



Überdachung: Nicht vorhanden

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster: Ein- bzw. mehrflügelige Fenster in Kunststoff, weiß, 2-fach Isolierverglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Rollläden
Kellerfenster in Kunststoff mit Rollläden, weiß, sowie Metallgitterfenster

Hauseingangstür: 1-flügelige Hauseingangstür in Holz mit feststehendem Seitenteil und Oberlicht in Holz mit Strukturverglasung, Metallbeschläge

Wohnungstür: EG: 1-flügelige Tür mit Zarge in Holzwerkstoff mit Strukturverglasung, laminiert, Metallbeschläge

Kellertüren:
(Annahme) Einfache Holztüren und Metalltür mit Metallzargen, Metallbeschläge

Zimmertüren: Einfache Holztüren mit Metallzargen, Metallbeschläge

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
Elektro-Zähler, Kippsicherungen
Zählerschrank, Kippsicherungen
Teilweise elektrische Rollläden (Wohnzimmer, Schlafzimmer EG)
Rauchwarnmelder

Heizung und
Warmwasser-
versorgung: Gaszentralheizung (Gas)
Warmwasserbereitung zentral
Rippenheizkörper
Im Bad Handtuchtrockner-Heizkörper
Gaszähler

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

3.3.9 Energetische Eigenschaften

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

Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen: Nicht vorhanden

Dämmung der Außenwände: Wandaufbau nicht bekannt



| | |
|--|---|
| Baujahr der Fenster: (soweit ersichtlich) | Ca. 1980er Jahre |
| Baujahr des Wärmeerzeugers: (soweit ersichtlich) | Ca. 1989 (Energieeffizienz: D auf einer Skala von A+ bis D) |
| Endenergiebedarfs- Kennwert: | Kein Energieausweis vorliegend |

3.3.10 Einbaumöbel, Küchenausstattung, Zubehör

| | |
|--------------------|-----------------|
| Einbaumöbel: | Nicht vorhanden |
| Küchenausstattung: | Vorhanden |
| Zubehör: | Nicht vorhanden |

3.3.11 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes

| | |
|--|---|
| Bauschäden bzw. Baumängel ⁴ / Zustand: (soweit ersichtlich) | Keller: 2 Räume, die nach Angaben der Eigentümerin „ausgebaut werden sollen“, im Rohbauzustand, WC im Rohbauzustand Dach: Dachfläche nicht besichtigt, Farbabplatzungen im Attikabereich Fassade: Verschmutzungen im Außenwandbereich, teilweise klaffende Fugen der Plattenbekleidungen, teilweise Rollladenlamellen löchrig, Fenster nicht zeitgemäß Haustechnik: Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen nicht vorhanden, Heizkessel modernisierungspflichtig, Rippenheizkörper nicht zeitgemäß, Rauchwarnmelder abmontiert |
| Beurteilung des Gesamtzustands: | Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, etwas unterdurchschnittlichem, lediglich im Rahmen der Instandhaltung modernisiertem Zustand. Es besteht Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen sowie Modernisierungsbedarf (Heizungsanlage). |

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.4 Nebengebäude / Garage

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-----------------------------------|--|
| Art der baulichen Anlage: | 1-geschossige, angebaute grenzseitige Einfach-Garage (1 PKW-Stellplatz) |
| Baujahr: (Annahme) | 1966 (Schlussabnahme) |
| Modernisierungen: | Nicht ersichtlich |
| Außenansicht: (teilw. Annahme) | Dach: Flachdach mit Bitumendeckung Fassade: massive Wände, Plattenbekleidung Tor: Ein Schwingtor in Metall |

3.4.2 Gebäudekonstruktion

| | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Konstruktionsart: (laut Bauakte) | Massivbauweise |
| Fundamente: (laut Bauakte) | Fundamente in Stahlbeton |
| Bodenbefestigung: (laut Bauakte) | Stahlbetonsohle / Estrich |
| Umfassungswände: (laut Bauakte) | Mauerwerk, d = ca. 24 cm |
| Innenwand: (laut Bauakte) | Nicht vorhanden |
| Dachkonstruktion: (laut Bauakte) | Stahlbeton, d = ca. 20 cm |
| Dachform: | Flachdach |
| Dacheindeckung: (laut Bauakte) | Bitumenpappe |

3.4.3 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

| | |
|---|---|
| Bauschäden bzw. Baumängel ⁵ / Zustand: (soweit von außen ersichtlich) | Dach: Zustand nicht ersichtlich Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen im Wandbereichen; Haarrisse Innenraum: nicht ersichtlich Sonstiges: Nicht genehmigter gartenseitiger Anbau der Garage, ca. 2,3 x 3,0 m mit Wellkunststoffplattendach |
| Beurteilung des Gesamtzustands: | So weit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten, etwas unterdurchschnittlichen Gesamtzustand. |

⁵ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.5 Außenanlagen

3.5.1 Außenanlagen

- Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: straßenseitig keine
Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster
Unbefestigte Grundstücksbereiche: ---
Sonstiges: Eingangspodest mit Außentreppe (fünf Steigungen)
- Gartenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Hecke, Nachbarbebauung, Rankgitterzaun in Holz
Befestigte Grundstücksbereiche: Beton- und Natursteinpflaster, Beton
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Sträucher und Büsche, Kiesstreifen
Sonstiges: mit Holzdielenverbundplatten befestigte Terrasse

3.5.2 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

- Bauschäden bzw.
Baumängel⁶ / Zustand: Terrasse: Massive Terrassenabstellung mit großflächiger Verfärbung und
Putzabplatzungen, Terrassenbelag teilweise schadhaft
Eingangstreppe: Fliesenbekleidung teilweise defekt
Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in einfachem, etwas
unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

⁶ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



4 Marktsituation

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

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

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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)



- Unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø)
- Breites Kaufangebot von Wohnhäusern in 2 km Umkreis vorhanden (Ø -)
- Mietangebot an Wohnungen in 2 km Radius vorhanden (Ø -)
- Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt (Ø)
- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (Ø -)
- Einfacher Gebäudestandard des Wohnhauses (Ø -)
- Erschließung des Gebäudes mit Überwindung von Stufen (Ø -)
- Energetische Eigenschaften des Einfamilienhauses (-)
- Vermietungszustand (-)
- Modernisierungsgrad des Wohnhauses und Modernisierungsaufwand (Heizungsanlage) (-)
- Baulicher Zustand des Gebäudes (Ø -)

Legende:

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



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) und einer Garage bebaute Grundstück in 61118 Bad Vilbel, Hasenpfad 4, zum Wertermittlungstichtag 23.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Massenheim | 896 | 2 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Massenheim | 6 | 111/3 | 313 m ² |

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zusätzlich und rein nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der modellkonforme Bodenrichtwert beträgt laut Geoportal Hessen (BRW-Zone 5) 710,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 600 m ² |

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 23.04.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGfZ) | = | 0,6 |
| Grundstücksfläche (f) | = | 313 m ² |

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | | Erläuterung |
|--|----------------|------|-------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = | frei | |
| beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung) | Bodenrichtwert | = | 710,00 €/m ² |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 23.04.2025 | × | 1,000 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|-------------------|-------------------|---|-------------------------|
| Lage | BRW-Zone 5 | BRW-Zone 5 | × | 1,000 |
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × | 1,000 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 710,00 €/m ² |
| Fläche (m ²) | 600 | 313 | × | 1,147 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,000 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 814,37 €/m ² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|--|---|----------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 814,37 €/m ² | |
| Fläche | × | 313 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 254.897,81 € rd. 255.000,00 € | |

Der modellkonforme, beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 insgesamt 255.000,00 €.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 – Zeitliche Anpassung

Siehe Ziff. 5.4.5.1, Bodenwertdifferenz (modellkonformer Bodenrichtwert)

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Immobilienmarktbericht 2024 dargestellten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Immobilienmarktbericht AfB Büdingen 2024

| | Fläche | Koeffizient |
|------------------|--------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 313,00 | 1,17 |
| Vergleichsobjekt | 600,00 | 1,02 |

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,147



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

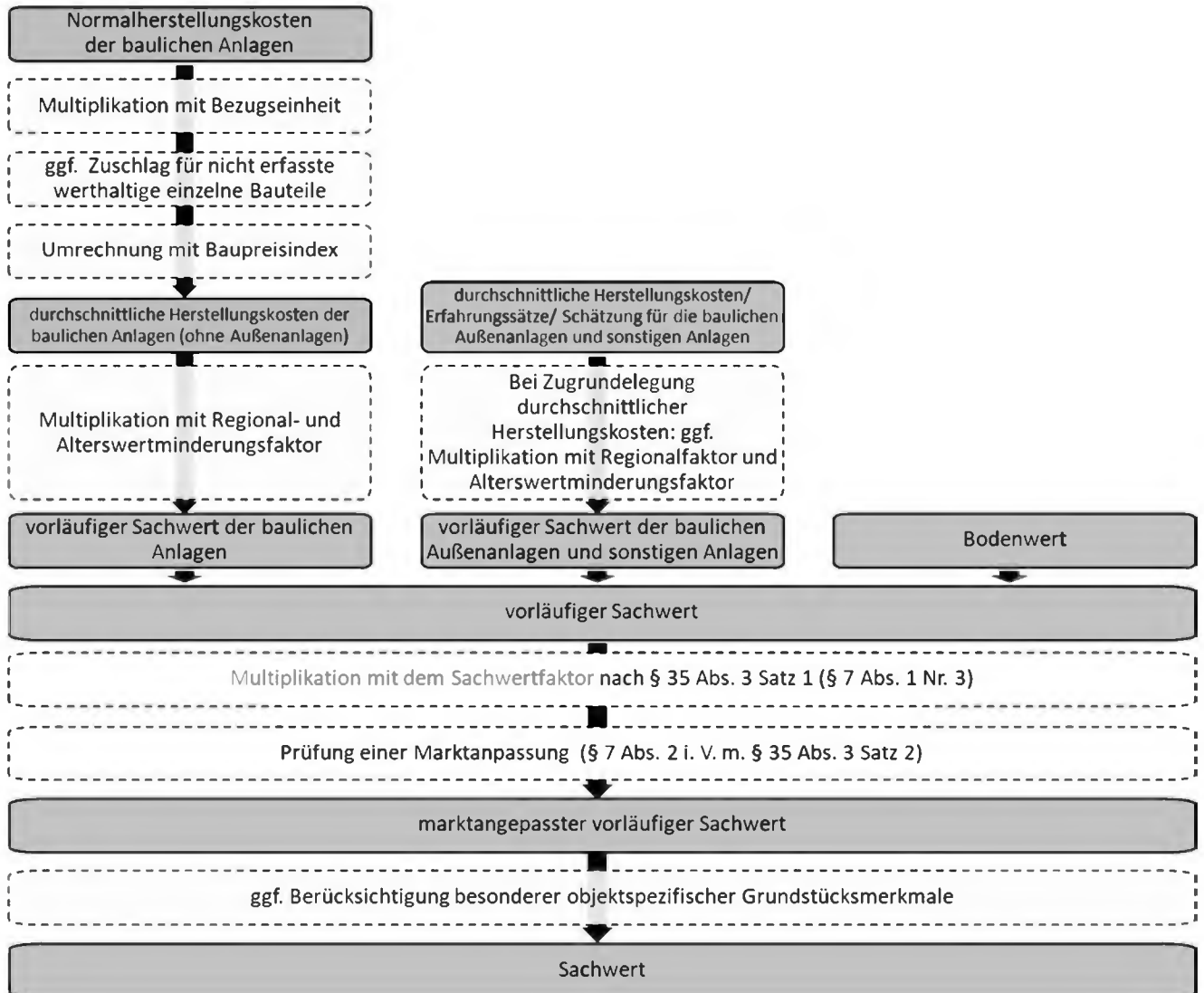
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. §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

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

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

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

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



Ablaufschema des Sachwertverfahrens

(Quelle: ImmoWertA)



5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

5.4.2.2 Baukostenregionalfaktor

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

5.4.2.3 Normalherstellungskosten

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

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

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

5.4.2.4 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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



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

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

5.4.2.6 Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

5.4.2.8 Gesamtnutzungsdauer

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

5.4.2.9 Außenanlagen

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

5.4.2.10 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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



5.4.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | | Zweifamilienhaus | Garage |
|--|---|------------------|-----------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 735,00 €/m² BGF | 485,00 €/m² BGF |
| Berechnungsbasis | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 281,00 m² | 18,00 m² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 500,00 € | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 207.035,00 € | 8.730,00 € |
| Baupreisindex (BPI) Ø Q3/2022 – Q4/2023 (2010 = 100) | x | 175,2/100 | 175,2/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 362.725,32 € | 15.294,96 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 362.725,32 € | 15.294,96 € |
| Alterswertminderung | | | |
| • Modell | | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre | 60 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 23 Jahre | 9 Jahre |
| • prozentual | | 67,14 % | 85,00 % |
| • Faktor | x | 0,3286 | 0,15 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 119.191,54 € | 2.294,24 € |

| | |
|---|------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | 121.485,78 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + 6.074,29 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = 127.560,07 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 255.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = 382.560,07 € |
| Sachwertfaktor | x 1,43 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | – 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = 547.060,90 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 9.500,00 € |
| Sachwert | = 537.560,90 € |
| | rd. 538.000,00 € |



5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

5.4.4.1 Berechnungsbasis

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

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

5.4.4.2 Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | 1,0 | | | | |
| Dach | 15,0 % | 1,0 | | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 0,5 | 0,5 | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Heizung | 9,0 % | | 1,0 | | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 38,0 % | 35,5 % | 24,0 % | 2,5 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|------------------------|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 1 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Dach | |
| Standardstufe 1 | Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung |
| Fenster und Außentüren | |



| | |
|---------------------------------|--|
| Standardstufe 2 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 2 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Standardstufe 4 | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 2 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach; Typ 2.13

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF] |
|--|---------------------------------------|--|--|
| 1 | 625,00 | 38,0 | 237,50 |
| 2 | 695,00 | 35,5 | 246,73 |
| 3 | 800,00 | 24,0 | 192,00 |
| 4 | 965,00 | 2,5 | 24,13 |
| 5 | 1.205,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 700,36 gewogener Standard = 2,1 | | | |

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



Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 700,36 €/m² BGF

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

□ Zweifamilienhaus □ 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 735,38 €/m² BGF

rd. 735,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|-----------|----------------------|----------------|-------|-------|---------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Sonstiges | 100,0 % | | | | 1,0 | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Sonstiges | |
| Standardstufe 4 | Garagen in Massivbauweise |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen; Typ 14.1

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF] |
|--|---------------------------------------|--|--|
| 1 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 0,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 245,00 | 0,0 | 0,00 |
| 4 | 485,00 | 100,0 | 485,00 |
| 5 | 780,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 | | | |

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/m² BGF

5.4.4.3 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile



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

Gebäude: Zweifamilienhaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten | 0,00€ |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Vordach | 500,00 € |
| Besondere Einrichtungen | 0,00€ |
| Summe | 500,00 € |

5.4.4.4 Baupreisindex

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

5.4.4.5 Baukostenregionalfaktor

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

5.4.4.6 Baunebenkosten

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

5.4.4.7 Außenanlagen

Außenanlagen: Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden sachverständig geschätzt.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (121.485,78 €) | 6.074,29 € |
| Summe | 6.074,29 € |



5.4.4.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren angesetzt. Die Gesamtnutzungsdauer für die Garage wird gemäß ImmoWertV mit 60 Jahren bestimmt.

5.4.4.9 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 2021 angewendet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1966 errichtete Gebäude wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund des Erscheinungsbilds wird von folgendem Modernisierungsgrad ausgegangen:

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

Modernisierungsgrad

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und



- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1966 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 59 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 2021" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1966 errichtete Gebäude wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund des Erscheinungsbilds wird von folgendem Modernisierungsgrad ausgegangen:

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

Modernisierungsgrad

Nicht modernisiert, Ansatz: 0 Punkte (von max. 20 Punkten)

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1966 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 59 Jahre =) 1 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß "Anlage 2 ImmoWertV 2021" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

5.4.4.10 Alterswertminderung

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

5.4.4.11 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor: Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Der Sachwertfaktor für die Objektart „Reihenhäuser und Doppelhaushälften“ wurde im Immobilienmarktbericht AfB Büdingen 2024 für den Bodenrichtwertbereich 700 – 1.000 €/m² für einen vorläufigen Sachwert von 400.000 € mit 1,43 ausgewiesen.

Für den hier ermittelten vorläufigen Sachwert von gerundet 400.000 € wird in der



Wertermittlung der vom Gutachterausschuss abgeleitete Sachwertfaktor von 1,43 angesetzt. Dies bedeutet, dass die Kaufpreise für gleichartige Immobilien im Durchschnitt 43% oberhalb des Sachwerts (Substanzwert zuzüglich Bodenwert) getätigt worden sind.

Beschreibung des Sachwertmodells

Rahmendaten

| | |
|--|--|
| Stichtag | Ermittelt zum 01.01.2024 |
| Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart) | <p>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnfläche 80 - 250 m² Baujahr nach 1950 und älter als 5 Jahre Grundstücksgröße 250 - 1.500 m² <p>Reihenhäuser, Doppelhaushälften:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnfläche 80 - 250 m² Baujahr nach 1950 und älter als 5 Jahre Grundstücksgröße 100 - 700 m² |
| Räumlicher Anwendungsbereich | Überregionale Auswertung (hessenweit) |
| Datengrundlage | <p>Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022: Kaufdatum ab dem 01.10.2022 2023: Ganzes Jahr |

Beschreibung der Ermittlungsmethodik

| | |
|---|---|
| Ermittlungsmethodik | Multiple lineare Regression |
| Bezugsgröße (abhängige Variable) | Bereinigter Kaufpreis |
| Einflussgrößen (unabhängigen Variablen) | <ul style="list-style-type: none"> Vorläufiger Sachwert abzgl. Bodenwert Bodenrichtwert |
| Bereinigung der Ausreißer | Kauffälle mit fehlenden Angabe zu Miete, Wohnfläche, Ausstattung und Baujahr wurden nicht verwendet. Außergewöhnliche Kauffälle wie z.B. Verwandtschaftsverkäufe wurden entfernt. Weitere Datenausreißer wurden nach der 3 Sigma-Regel und Box-Plot-Methode entfernt. |

Verwendete Parameter

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



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

Darstellung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

(Quelle: Immobilienmarktbericht AfB Büdingen 2024)



Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

| vorläufiger Sachwert [€] | Bodenrichtwertbereich [€/m²] | | | | | | > 1000 |
|--|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|---------|
| | bis 99 | 100 - 199 | 200 - 299 | 300 - 499 | 500 - 699 | 700 - 1099 | |
| 100.000 | 1,53 | | | | | | |
| 150.000 | 1,28 | 1,43 | 1,62 | | | | |
| 200.000 | 1,13 | 1,31 | 1,47 | 2,02 | | | |
| 250.000 | 1,03 | 1,23 | 1,36 | 1,73 | 1,74 | | |
| 300.000 | | 1,16 | 1,28 | 1,53 | 1,57 | 1,61 | |
| 350.000 | | 1,11 | 1,21 | 1,37 | 1,43 | 1,51 | |
| 400.000 | | | | 1,25 | 1,32 | 1,43 | 1,45 |
| 450.000 | | | | 1,15 | 1,23 | 1,36 | 1,38 |
| 500.000 | | | | 1,07 | 1,15 | 1,30 | 1,32 |
| 550.000 | | | | | 1,09 | 1,25 | 1,27 |
| 600.000 | | | | | | 1,21 | 1,23 |
| 650.000 | | | | | | 1,17 | 1,19 |
| 700.000 | | | | | | 1,13 | 1,15 |
| 750.000 | | | | | | | 1,12 |
| 800.000 | | | | | | | 1,09 |
| Merkmale der Datengrundlage | | | | | | | |
| Anzahl Kauffälle | 29 | 42 | 24 | 101 | 121 | 329 | 132 |
| Bestimmtheitsmaß R² | 0,43 | 0,34 | 0,33 | 0,49 | 0,56 | 0,24 | 0,32 |
| Ø vorl. Sachwert [€] | 192.950 | 251.750 | 239.800 | 286.250 | 342.750 | 406.650 | 486.650 |
| Ø Grundstücksgröße [m²] | 370 | 370 | 330 | 320 | 280 | 280 | 280 |
| Ø BRW [m²] | 68 | 151 | 236 | 404 | 597 | 883 | 1.205 |
| Ø RND [Jahre] | 34 | 37 | 36 | 37 | 34 | 34 | 34 |
| Ø Standardstufe | 2,6 | 2,7 | 2,8 | 2,8 | 2,6 | 2,7 | 2,6 |
| Ø BGF [m²] | 240 | 255 | 269 | 251 | 258 | 258 | 265 |
| Ø Wohnfläche [m²] | 124 | 133 | 131 | 133 | 131 | 132 | 137 |
| Ø Wert Außenanlage [€] | 7.050 | 8.000 | 7.150 | 7.250 | 8.500 | 9.450 | 9.850 |
| Ø Wert Nebengebäude [€] | 6.450 | 6.900 | 7.850 | 6.150 | 6.400 | 5.150 | 6.800 |
| Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis | 0,11 | 0,18 | 0,21 | 0,27 | 0,37 | 0,42 | 0,50 |
| Ø Gebädefaktor [€/m²] (bereinigter KP/Wohnfläche) | 1.840 | 2.340 | 3.260 | 3.660 | 4.400 | 5.090 | 5.550 |

Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

(Quelle: Immobilienmarktbericht AfB Büdingen 2024)



5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.4.5.1 Bodenwertdifferenz

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

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

HAS04

Berechnung der Abweichung des modellkonformen Bodenwertes
vom wertermittlungsstichtagsbezogenen Bodenwert

| | Modellkonformer Bodenrichtwert [€/m ²] | Stichtags- bezogener Bodenrichtwert [€/m ²] | Größen- anpassung | Grundstücks- größe [m ²] | Differenz |
|----------------|--|--|----------------------|---|-----------|
| Stichtag | 01.01.2022 | 23.04.2025 | 1,147 | 313 | |
| Bodenrichtwert | 710 | 740 | | | |
| Bodenwert | 254.898 € | 265.668 € | | | 10.770 € |

5.4.5.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt laut Geoportal Hessen (Zone 3750005) 740,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 600 m ² |

5.4.5.1.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 23.04.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 0,6 |
| Grundstücksfläche (f) | = | 313 m ² |



5.4.5.1.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | | Erläuterung |
|--|----------------|---------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = | frei | |
| beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung) | Bodenrichtwert | = 740,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 23.04.2025 | × 1,00 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|---------------------------------|-------------------|---------------------------|--|
| Lage | Zone 3750005 | Zone 3750005 | × 1,00 | |
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 740,00 €/m ² | |
| WGFZ | | 0,6 | × 1,00 | |
| Fläche (m ²) | 600 | 313 | × 1,147 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| vorläufiger Bodenrichtwert | objektspezifisch angepasster | beitragsfreier | = 848,78 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|--|---|--|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 848,78 €/m ² | |
| Fläche | × | 313 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 265.668,14,00 € <u>rd. 266.000,00 €</u> | |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 insgesamt 266.000,00 €.

5.4.5.2 Gebäudewertdifferenz

Gebäudewertdifferenz: In der Sachwertermittlung ist entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Methode zur Ableitung des Sachwertfaktors modellkonform zunächst der Wert der baulichen und Außenanlagen mit dem Baupreisindex der Kauffälle 01.10.2022 bis 31.12.2023 (Q3 2022 bis Q4 2023) zugrunde gelegt worden. Die Differenz des modellkonformen Gebäudewerts gegenüber dem stichtagsbezogenen Gebäudewert auf Basis des Baupreisindex 23.04.2025 (Q1 2025) wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.



HAS04

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

| BPI (Basis 2010) | Ø (Q3/2022 bis Q4 2023) | Q I 2025 | Differenz |
|--|----------------------------|-----------|-----------|
| | 175,20 | 187,20 | |
| Vorl. Sachwert der Gebäude u. Außenanlagen | 127.560 € | 136.297 € | 8.737 € |

| | |
|---------|--------|
| Q3 2022 | 167,70 |
| Q4 2022 | 171,80 |
| Q1 2023 | 176,40 |
| Q2 2023 | 177,90 |
| Q3 2023 | 178,30 |
| Q4 2023 | 179,10 |
| Q1 2025 | 187,20 |

5.4.5.3 Baumängel und Bauschäden / Risiko Instandsetzungserfordernis

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

Aufgrund des Modernisierungsgrads des Gebäudes ist zu einer zeitgemäßen Nutzung von einer kurz- bzw. mittelfristigen Modernisierung auszugehen. Das Gebäude wird im Sachwertverfahren nach dem zum Stichtag bestimmten Gebäudestandard und mit einer kurzen Restnutzungsdauer bewertet. Erforderliche Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Erneuerung des Wärmeerzeugers), die die Restnutzungsdauer fiktiv verlängern würden, sind in der Bewertung jedoch nicht als bereits durchgeführt angenommen worden.

Nach dem Erscheinungsbild des Gebäudes und der besichtigten Gebäude-Innenbereiche wird für das Instandsetzungserfordernis, das über die übliche Instandhaltung hinausgeht, ein Wertabschlag aufgrund einer pauschalen Schätzung von -15.000 € für angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Dies entspricht rd. 100 €/m² Wohnfläche.

5.4.5.4 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die tatsächliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnung (1. OG) weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21) (siehe nachfolgende Berechnung).



| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche | Anzahl | tatsächliche Nettokaltmiete ⁷ | | |
|--------------------|-------------|---------------|--------|--------|--|---------------|--------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | (m²) | (Stk.) | (€/m²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Zweifamilienhaus | 1 | Wohnung EG | 79,00 | | - | 0,00 | 0,00 |
| | 2 | Wohnung 1. OG | 74,00 | | - | 435,00 | 5.220,00 |
| Garage | 3 | Garage EG | | 1,00 | 90,00 | 90,00 | 1.080,00 |
| Summe | | | 153,00 | 1,00 | | 525,00 | 6.300,00 |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche | Anzahl | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|---------------|--------|--------|---------------------------------------|---------------|--------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | (m²) | (Stk.) | (€/m²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Zweifamilienhaus | 1 | Wohnung EG | 79,00 | | 10,00 | 790,00 | 9.480,00 |
| | 2 | Wohnung 1. OG | 74,00 | | 10,10 | 747,40 | 8.968,80 |
| Garage | 3 | Garage EG | | 1,00 | 90,00 | 90,00 | 1.080,00 |
| Summe | | | 153,00 | 1,00 | | 1.627,40 | 19.528,80 |

⁷ Zur Vermietungssituation siehe Ziff. 2.8. Der marktüblich erzielbare Mietanteil für die nach Angaben der Eigentümerin mitvermietete Garage wurde hier aus der tatsächlich erzielbaren Wohnraummiete subtrahiert und separat als Garagenmiete dargestellt.

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



HAS04

Mietabweichungen

| WHG | WHG 1.OG, 74 m² | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|---|-------------------------|-------------------------|---|-----------------|---|-----------------------------|--|------------|
| | Nettokaltmiete p. M. | Abzüglich marktüblich erzielbare Stellplatz-anteile p. M. | Nettokaltmiete p. M. | Nettokaltmiete p. a. | Markt-üblich erzielbare Miete p. a. | Differenz p. a. | Barwertfaktor zur Kapitalisierung (§ 34 ImmoWertV) (3 J., 1,8 %) | Kapitalisierte Differenz | Ab-zinsungs-faktor (\$ 34 ImmoWertV) (x J., 1,8 %) | Barwert |
| Nettokaltmiete zum Stichtag | 525,00 | -90,00 | 435,00 | 5.220,00 | 8.968,80 | -3.748,80 | | | | |
| 1. Erhöhung + 15 % / Annahme: 2025 | 603,75 | -90,00 | 513,75 | 6.165,00 | 8.968,80 | -2.803,80 | 2,89515 | -8.117,42 | 1,00000 | -8.117,42 |
| 2. Erhöhung + 15 % / Annahme: 2028 | 694,31 | -90,00 | 604,31 | 7.251,75 | 8.968,80 | -1.717,05 | 2,89515 | -4.971,12 | 0,94789 | -4.712,07 |
| 3. Erhöhung + 15 % / Annahme: 2031 | 798,46 | -90,00 | 708,46 | 8.501,51 | 8.968,80 | -467,29 | 2,89515 | -1.352,87 | 0,89849 | -1.215,54 |
| 4. Erhöhung auf marktüblich erzielbare Miete / Annahme: 2034 | 837,40 | -90,00 | 747,40 | 8.968,80 | 8.968,80 | 0,00 | 2,89515 | 0,00 | | 0,00 |
| Mietsituation | WHG | | | | | | | | | -14.045,03 |

| | |
|--------|------------|
| Gesamt | -14.045,03 |
|--------|------------|



5.4.5.5 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Mietabweichungen | -14.000,00 € |
| * Nr. 1, Wohnung EG | 0,00 € |
| * Nr. 3, Garage EG | 0,00 € |
| * Nr. 2, Wohnung 1. OG | -14.000,00 € |
| Bauschäden | -15.000,00 € |
| * Wertabschlag baulicher Zustand | -15.000,00 € |
| Weitere Besonderheiten | 19.500,00 € |
| * Bodenwertabweichung | 10.800,00 € |
| * Gebäudewertdifferenz (BPI-bedingte Abweichung der NHK) | 8.700,00 € |
| Summe | -9.500,00 € |



5.5 Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

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

HAS04

| Nettoanfangsrendite (NAR) | | | | | |
|--|---|-----|---|--|---------|
| NAR | = | 100 | x | $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Sachwert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$ | |
| Jahresreinertrag [EUR] (Grundlage: MiKa2023) | | | | 16.175 | |
| Sachwert [EUR] | | | | 538.000 | |
| Erwerbsnebenkosten | | | | 11,00% | |
| NAR | = | 100 | x | $\frac{16.175}{597.180}$ | = 2,7 % |

| Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger) | | | | | |
|--|---|--|--|--|-----------------------|
| Jahresrohertrag [EUR] (Grundlage: MiKa2023) | | | | 19.529 | |
| Ertragsfaktor | = | | | $\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$ | |
| Ertragsfaktor | = | | | $\frac{538.000}{19.529}$ | = 27,5 |
| Ertragsfaktoren für <i>freistehende</i> Ein- und Zweifamilienhäuser, Bodenrichtwertniveau 500 - 800 EUR/m² Mietniveau 11,95 EUR/m², mittleres Kaufdatum 23.10.2022 (Immobilienmarktbericht Wetteraukreis (u. a.) 2024) | | | | | 40,3 (17,4 - 63,2) |

| Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis) | | | | | |
|--|---|--|--|--|---------|
| Gebäudefaktor | = | | | $\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m²]}}$ | |
| Wohnfläche [m²] | | | | 153,00 | |
| Gebäudefaktor [EUR/m² WF] | = | | | $\frac{538.000}{153}$ | = 3.516 |
| Vergleichsfaktor Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Wohnfläche 150 m², Bodenrichtwertbereich 700 - 799 EUR/m² Marktbereich 5, Baujahr 1965 - 1974, Grundstücksgröße 300 m² [EUR/m²] (Immobilienmarktbericht Wetteraukreis (u. a.) 2024) | | | | | 4.164 |



5.6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zur Vermietung und auch zur Eigennutzung geeignete Bewertungsgrundstück in Bad Vilbel wird von einer vorhandenen, vorsichtigen Nachfrage durch Marktteilnehmende nach nicht wesentlich modernisierten Wohnhäusern des Baujahrs der 1960er Jahre in mittlerer Lage im Ortsteil Massenheim bei einem breiteren Kaufangebot an Wohnhäusern in Bad Vilbel ausgegangen.

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

| Grundbuch von Massenheim Blatt | Lfd. Nr. | Größe [m²] | Bodenwert | Markt- angepasster vorläufiger Sachwert | Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale | Sachwert | Zu- / Abschlag zur Rundung | Verkehrswert |
|---|-------------|---------------|-----------|--|---|-----------|-------------------------------|------------------|
| 896 | 2 | 313 | 266.000 € | 547.061 € | -9.500 € | 538.000 € | 2.000 € | <u>540.000 €</u> |

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 538.000,00 € ermittelt.

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

- aus mittleren, guten und sehr guten Lagen in Bad Vilbel, Gemarkung Bad Vilbel, Gronau, Massenheim
- die mit Reihenmittelhäusern, Reihenendhäusern, Doppelhaushälften
- des Baujahrs 1969 (Bandbreite 1960 - 1979)
- der Wohnfläche 143 m² (112 – 240 m²) bebaut sind und
- in den Jahren 2022 bis 2024
- zu einem mittleren Kaufpreis von 4.182 €/m² (Wohnfläche)
- 1,0-fache Standardabweichung 975,64 €/m²
- in einer Bandbreite von 2.967 bis 5.542 €/m² veräußert worden sind.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Sachwertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks von ca. 3.516 €/m² (ausgehend von einer Wohnfläche laut Bauakte von ca. 153,00 m²). Der Wert ist innerhalb der Bandbreite gelegen und entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten und eines Zuschlags zur Rundung, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte, vorbehaltlich einer vollständigen Innenbesichtigung und vorbehaltlich der Offenlegung des Mietvertrags, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 23.04.2025, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) und einer Garage bebaute Grundstück in
61118 Bad Vilbel, Hasenpfad 4

| | | |
|------------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Masseheim | 896 | 2 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Massenheim | 6 | 111/3 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 mit rd.

540.000 €

in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



5.7 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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



PfandBG:
Pfandbriefgesetz

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

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

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

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

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:
Hessische Bauordnung

HDSchG:
Hessisches Denkmalschutzgesetz



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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



7 Anlagen

7.1 Liegenschaftskarten



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

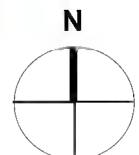
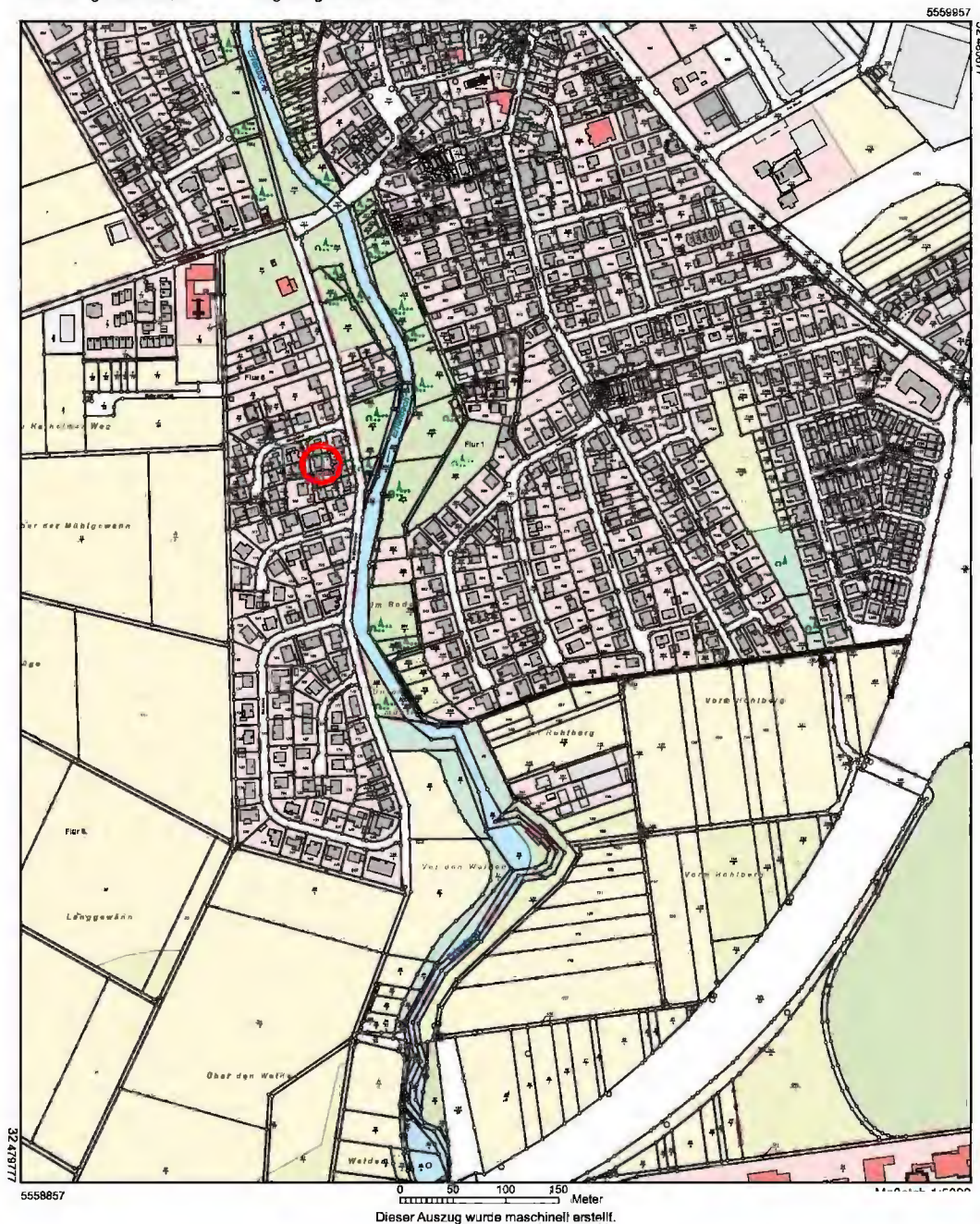
Flurstück: 863
Flur: 1
Gemarkung: Massenheim

Gemeinde: Bad Vilbel
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 05.06.2025
Antrag: 202925732-2
AZ: 25009_HAS04



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

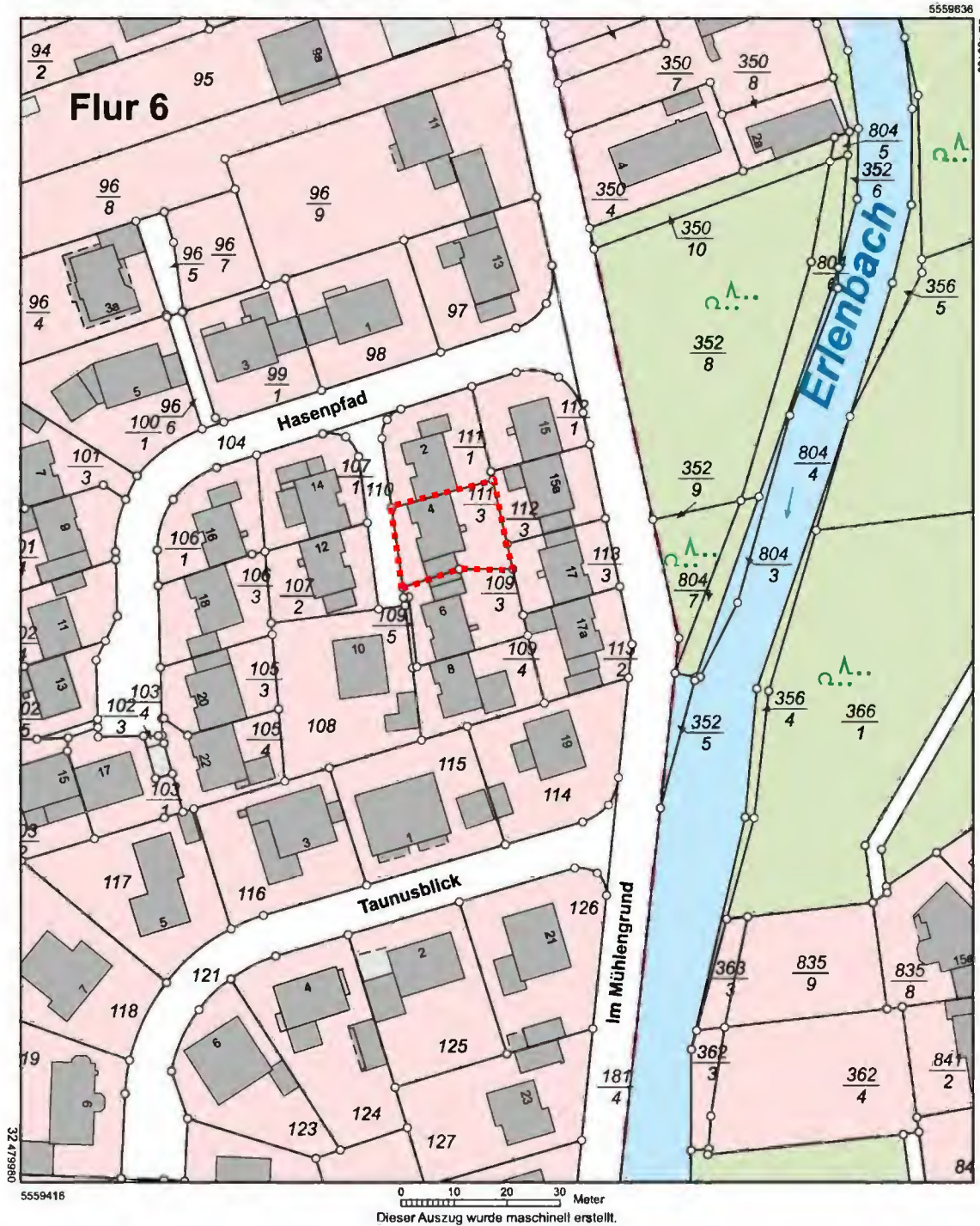
Flurstück: 109/3
Flur: 6
Gemarkung: Massenheim

Gemeinde: Bad Vilbel
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 05.06.2025
Antrag: 202925732-1
AZ: 25009_HAS04



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



7.2 Bauzeichnungen

7.2.1 Grundriss Kellergeschoss

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





7.2.2 Grundriss Erdgeschoss

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





7.2.3 Grundriss Obergeschoss

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





7.2.4 Ansicht von Westen

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

7.2.5 Ansicht von Osten

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

7.2.6 Ansicht von Süden

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



7.2.7 Gebäudeschnitt

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



7.3 Fotos



7.3.1 Ostansicht, Blick von der Straße „Im Mühlengrund“ Richtung Westen



7.3.2 Ostansicht, Blick von der Straße „Hasenpfad“ Richtung Südwesten



7.3.3 Nordansicht, Blick von der Straße „Hasenpfad“ Richtung Süden



7.3.4 Nord- und Westansicht, Blick von der Straße „Hasenpfad“ Richtung Süden



7.3.5 Nord- und Westansicht, Blick von der Straße „Hasenpfad“ Richtung Südosten



7.3.6 West- und Südansicht, Blick von der Straße „Hasenpfad“ Richtung Nordosten



7.3.7 Westfassade, Blick vom gegenüberliegenden Flurstück 107/2 Richtung Osten



7.3.8 Ostfassade, Blick vom Garten Richtung Westen



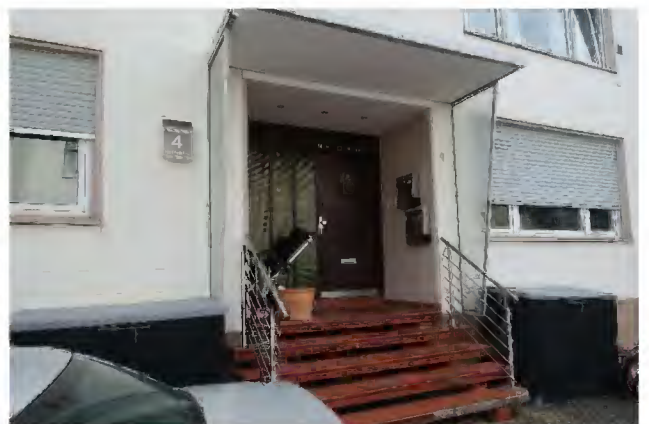
7.3.9 Süd- und Ostfassade, Blick vom Garten Nordwesten



7.3.10 Garage im südlichen Grundstücksbereich, Blick von der Terrasse im Erdgeschoss Richtung Südwesten



7.3.11 Terrasse und Gartenfläche im östlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Norden



7.3.12 Hauseingang mit Vordach