

GUTACHTEN 25-11-10 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks Ringstraße 1 in 61118 Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil.



Gesamteindruck.

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **845 K 24/25**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| 1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN | 4 |
| 1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung | 5 |
| 1.2 Haftung | 6 |
| 1.3 Datenschutz | 6 |
| 1.4 Gewährleistung | 6 |
| 1.5 Salvatorische Klausel | 7 |
| 2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG | 7 |
| 2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung | 7 |
| 2.2 Informationsquellen | 7 |
| 2.3 Wertrelevante Lagefaktoren | 8 |
| 2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten | 9 |
| 2.5 Baugenehmigung | 9 |
| 2.6 Mieten und Mietverträge | 10 |
| 2.7 Grundbuchauszug | 10 |
| 2.8 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen | 11 |
| 2.9 Baulasten | 11 |
| 2.10 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt | 11 |
| 2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse | 11 |
| 2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins | 12 |
| 2.13 Energieausweis | 14 |
| 2.14 Brandschutz | 15 |
| 2.15 Liegenschaftskennwerte | 15 |
| 3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS | 16 |
| 3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung | 16 |
| 3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs | 16 |
| 3.3 Umstände des Einzelfalls | 16 |
| 3.4 Sachwertverfahren | 16 |
| 3.5 Vergleichspreise | 16 |
| 4 WERTERMITTLUNG | 17 |
| 4.1 Bodenwert | 17 |
| 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 20 |
| 4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer | 21 |
| 4.4 Sachwertverfahren | 23 |
| 4.5 Vergleichspreise | 28 |
| 4.6 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung) | 31 |

| | | |
|---|--------------------------|----|
| 5 | MARKTWERTABLEITUNG | 32 |
|---|--------------------------|----|

ANLAGEN

| | | |
|------------|--|----|
| Anlage I | Stadtplanauszug | 34 |
| Anlage II | Lageplan | 35 |
| Anlage III | Fotodokumentation | 36 |
| Anlage IV | Planunterlagen | 46 |
| Anlage V | Altlastenauskunft | 50 |
| Anlage VI | Baulastenauskunft vom 02.06.2021 | 53 |
| Anlage VII | Erschließungsbeitragsbescheinigung | 54 |

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII und ggf. Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

| | |
|------------------------------------|---|
| <p>Bautenzustand</p> | <p>Insgesamt gepflegter Allgemeinzustand – eine laufende Instandhaltung ist erkennbar. Im Jahr 2009 wurde nach Auskunft eines Miteigentümers eine Aufsparrendämmung ausgeführt. Im Kellergeschoss besteht in der ersten Steinlage erhöhte Bauteilfeuchte und in der Waschküche im Bereich des Altbaus deutliche Feuchtigkeitsausblühungen aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit.</p> <p>Die Wohnung im Dachgeschoss wurde im Jahr 2021 komplett renoviert nach Auskunft des Miteigentümers.</p> <p>Folgende Modernisierungen erfolgten die letzten Jahre gemäß eingesehener Rechnungen:</p> <p>2014 vier Fenster/Fenstertür 2013 Modernisierung Badezimmer im DG 2010 Rolltor Garage 2009 Fassadenanstrich 2009 Dacherneuerung / Aufsparrendämmung 2009 Terrassenüberdachung</p> |
| <p>Energetischer Bautenzustand</p> | <p>Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Die Fassade weist keine energetische Ertüchtigung in Form eines Wärmedämmverbundsystems auf. Das Dach wurde 2009 mittels einer Aufsparrendämmung energetisch modernisiert. Die oberste Geschossdecke ist gedämmt. Die Kunststofffenster sind unterschiedlichen Baujahres. Das Baujahr des Wärmegerätes ist im Detail nicht bekannt – liegt aber vermutlich vor 2008.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G.</p> | <p>/</p> |
| <p>Marktwert</p> | <p>720.000 € bis 800.000 € ausgewiesen mit 760.000 €</p> |

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und

pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Weiterer Hinweis zum vorliegenden Gutachten

Die Berechnungen im nachstehenden Gutachten erfolgen computergestützt, gleichzeitig sind nicht immer Nachkommastellen aufgeführt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

1.2 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

1.3 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

1.4 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

1.5 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQUELLEN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Lageplan, Grundbuchauszug.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss für den Wetteraukreis, ansässig beim Amt für Bodenmanagement Büdingen: Kaufpreisleistungen, Immobilienmarktbericht 2025, Bodenrichtwert.
- Miteigentümer lfd. Nr. 2.1: zwei Ordner mit Akten zur Liegenschaft zur temporären Einsicht
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.
- Fachdienst Bauordnung, Bauaufsicht Nord/Süd in Friedberg: Baulastenauskunft.
- Erschließungsamt: Erschließungsbeitragsbescheinigung.

➤ Regierungspräsidium Darmstadt: Altlastenauskunft.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|------------------------|------------|-----------------------------------|-----------|------------------------------|----------|-------------------------------|-----------|---|-----------|
| Wohnlage | Hessen, Wetteraukreis, nördlich der Innenstadt von Bad Vilbel in der Gemarkung Dortelweil. | | | | | | | | | | |
| Umliegende Bebauung | Wohnbebauung. | | | | | | | | | | |
| Verkehrslage/Entfernungen | <table border="0"> <tr> <td>Bad Vilbel Innenstadt:</td> <td>ca. 3,5 km</td> </tr> <tr> <td>S-Bahnhof Dortelweil (fußläufig):</td> <td>ca. <500m</td> </tr> <tr> <td>A661 Anschluss Preungesheim:</td> <td>ca. 8 km</td> </tr> <tr> <td>Innenstadt Frankfurt am Main:</td> <td>ca. 15 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Flughafen (schnellste Route):</td> <td>ca. 32 km</td> </tr> </table> | Bad Vilbel Innenstadt: | ca. 3,5 km | S-Bahnhof Dortelweil (fußläufig): | ca. <500m | A661 Anschluss Preungesheim: | ca. 8 km | Innenstadt Frankfurt am Main: | ca. 15 km | Frankfurter Flughafen (schnellste Route): | ca. 32 km |
| Bad Vilbel Innenstadt: | ca. 3,5 km | | | | | | | | | | |
| S-Bahnhof Dortelweil (fußläufig): | ca. <500m | | | | | | | | | | |
| A661 Anschluss Preungesheim: | ca. 8 km | | | | | | | | | | |
| Innenstadt Frankfurt am Main: | ca. 15 km | | | | | | | | | | |
| Frankfurter Flughafen (schnellste Route): | ca. 32 km | | | | | | | | | | |
| Infrastruktur | Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil nur bedingt vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Bad Vilbel oder im nördlich gelegenen Karben. Öffentliche Einrichtungen, u.a. Schulen, Sportanlagen, Spielplatz sind im Umfeld vorhanden. | | | | | | | | | | |
| Pkw-Stellplatz | Im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt freie Pkw-Stellplätze vorhanden. Die zu bewertende Liegenschaft verfügt über eine Garage zur nördlichen Grundstücksgrenze. | | | | | | | | | | |
| Erschließung | Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. | | | | | | | | | | |
| Himmelsrichtung | Die Liegenschaft wird überwiegend von der West und Ostseite belichtet, teilweise auch über die Südseite. Balkon und Terrasse sind nach Osten ausgerichtet. | | | | | | | | | | |
| Benachbarte, störende Betriebe | Störende Betriebe wie Werkstatt, Lackiererei etc. sind nicht vorhanden. | | | | | | | | | | |
| Lärmimmissionen | Zum Zeitpunkt des Ortstermins war temporär Fluglärm zu vernehmen. | | | | | | | | | | |

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

| | | |
|-----------------------|-----|---------------------|
| Bad Vilbel: | ca. | 37.073 (31.12.2023) |
| Stadtteil Dortelweil: | ca. | 7.075 (30.06.2023) |

Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2012 – 2030:

| | |
|--------------------|---------|
| Karben: | + 2,0% |
| Bad Vilbel: | + 5,7% |
| Wetteraukreis: | + 2,1% |
| Frankfurt am Main: | + 14,2% |
| Hessen: | + 1,8% |

Quellen: wikipedia.de

<http://www.wegweiser-kommune>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung.
Bauweise: freistehendes Zweifamilienhaus.
Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebaute Spitzboden.

Zulässige Nutzung: Wohnnutzung.

Gemäß RegioMap RheinMain liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Maßgebend für eine Planungsrechtliche Beurteilung ist §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: RegioMap RheinMain

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht bekannt.

2.4.2 BODENORDNUNGSVERFAHREN

Im vorliegenden Grundbuch sind keine Vermerke bezüglich Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 BAUGENEHMIGUNG

Folgende Bauscheine konnten in den Unterlagen des Miteigentümers eingesehen werden:

- Bauschein Nr. 023-582 vom 20.03.1975, „Anbau an vorhandenes Wohnhaus“ mit Rohbauabnahmeschein vom 11.11.1977.
- Baugenehmigung Nr. 611-023-1863 vom 28.06.1979, „Neubau einer Stahlbetonfertiggarage“.
- Baubescheid vom 28.02.1958, „Wohnhausneubau“.

2.6 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Eigennutzung durch die beiden Eigentümer. Ein Mietverhältnis ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.7 GRUNDBUCHAUSZUG

2.7.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.7.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.7.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.

2.8 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

2.9 BAULASTEN

Gemäß Baulastenauskunft des Fachdienstes Bauordnung, Bauaufsicht Nord/Süd in Friedberg vom 28.10.2025 ist für das zu bewertende Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis geführt, siehe auch Anlage VI im Gutachten.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT

Nach schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidium Darmstadt vom 27.10.2025 ist das Grundstück weder als Altlast noch als altlastenverdächtige Fläche erfasst, siehe auch Behördenschreiben unter Anlage V.

Die Grundstücksgestalt kann dem Lageplan unter Anlage II des Gutachtens entnommen werden. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Vilbel, Fachbereich Finanzverwaltung - Kämmerei und Steuern, sind für das zu bewertende Flurstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten, siehe auch Behördenschreiben unter Anlage VII des Gutachtens. Zukünftige Abgaben sind nicht auszuschließen.

2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Datum des Ortstermins: 15. Oktober 2025
Technische Festlegung der Himmelsrichtung: Ringstraße = Westseite

Allgemein

Grundstück bebaut einem freistehenden Zweifamilienhaus mit je einer Wohneinheit im Erd- und im Dachgeschoss. Das Wohnhaus setzt sich aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, zu wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und einem Spitzboden zusammen. Zur nördlichen Grundstücksgrenze wurde eine Betonfertigteiltergarage erstellt.

AUSSENBEGEHUNG

Fassade und Dach

Gepflegte Putzfassade. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung unterschiedlicher Baujahre, gemäß Rahmenstempel im Dachgeschoss teils Baujahr 2009, im Schlafzimmer zur Nordseite im Dachgeschoss noch ein älteres Kunststofffenster mit Isolierverglasung und in der Küche und das große Panoramafenster zum Balkon modernisiert und dreifachverglast. Im Erdgeschoss ein Kunststofffensterelement mit Dreifachverglasung modernisiert, ansonsten ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Feuchtigkeitsschäden / Ausblühungen durch aufsteigende Feuchtigkeit unterhalb der Terrasse. Fassadenbereich unterhalb des Balkons im Dachgeschoss augenscheinlich ohne Beanstandung. An der Balkonecke Südost fehlt ein Spaltklinker.

Dachdeckung: Ziegeldeckung Frankfurter Pfanne. Gauben zur Ost- und Westseite und Attika mit Schiefer verkleidet. Zwei Schieferplatten an der Gaube zur Ostseite beschädigt.

Eine Aufsparrendämmung wurde nach Auskunft des Miteigentümers im Jahr 2009 ausgeführt, ca. 10 bis 15 cm Dämmstärke. Dachentwässerung im guten Zustand. Dachüberstand im gepflegten Zustand wurde zeitnah neu gestrichen.

Insgesamt gepflegter Gesamteindruck.

Außenanlagen

Einfriedigung mit Maschendrahtzaun. Zur Westseite ein Holzlattenzaun. Zur Ostseite gepflegter Ziergarten mit verschiedenen Sträuchern / Ziergewächsen und Hecke.

Hauseingang zur Westseite ist überdacht. Ein barrierefreier Zugang ist nicht gegeben. Außen liegende Briefkastenanlage in Edelstahl.

Garage

Zuwegung zur Garage mit Waschbetonlatten verkleidet. Betonfertigteiltergarage mit elektrisch betriebem Rolltor. Dach der Garage ist bekliest. Vor der Garage eine Entwässerungsrinne. Garage

mit Licht und Strom / Steckdose versehen. Soweit sichtbar ohne Befund. Hinter der Garage noch ein kleiner Geräteschuppen aus Metall.

INNENBEGEHUNG

Erdgeschoss

Hauseingangstür wurde ca. 2006 modernisiert. Hauseingangsbereich mit einem älteren Fliesenbelag versehen. Älterer Plattenheizkörper im Dielenbereich.

Wohneinheit im Erdgeschoss

Grundrissgestalt / Anzahl Zimmer

5 Zimmer, Flur, Tageslichtbadezimmer, Küche und Terrasse zur Ostseite.

Ausstattung

Bodenbelag: Kork, Laminat, Teppich. Wände: tapeziert. Decke. Holzpaneele mit integrierten Downlights. Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil.

Wohnungseingangstür: Einfache Holzblatttür mit Glasfüllung.

Das Badezimmer wurde mal modernisiert.

Wohnraum zur Gartenseite.

Zweizeilige Einbauküche ist bewegliches Mobiliar und nicht Bewertungsgegenstand.

Zur Gartenseite / Ostseite eine Terrasse. Am Zugang zur Terrasse vom Garten aus sind Ausbrüche vorhanden. Terrasse mit einer Edelstahlkonstruktion mit Scobalitplatten überdacht.

Wohneinheit im Dachgeschoss

Grundrissgestalt / Anzahl Zimmer

4 Zimmer, Diele mit Essplatz, Hauswirtschafts-/Abstellraum, Flur, Tageslichtbadezimmer, Küche und Balkon zur Ostseite.

Ausstattung

Die Wohnung im Dachgeschoss wurde im Jahr 2021 komplett renoviert nach Auskunft des Miteigentümers.

Zugang zur Wohneinheit im Dachgeschoss über eine Holzterrasse mit Teppich belegt. Wohnungseingangstür wurde modernisiert mit erhöhter Schallschutzklasse und absenkbarer Bodenschürze nach Auskunft des Miteigentümers. Gegensprechanlage vorhanden. Die Elektrounterverteilung für die Wohneinheit ist im Kellergeschoss gelegen.

Die Wohnung weist Vinyl- und Laminatböden auf. Wände: Raufasertapete, Decke: in Teilbereichen mit Holzpaneelen verkleidet. Im Esszimmer, der offenen Küche und im Flurbereich wurden die Holzpaneele entfernt und die Decke mit Trockenbau verkleidet.

Innentüren: Holzblatttüren in Holzfutter und auch in Stahlzarge. Heizkörper mit Thermostatventil.

Zur Südseite liegt ein gefangenes Zimmer. Dies war ursprünglich vom Treppenhaus aus zugänglich. Der Zugang wurde verschlossen, könne aber wieder rückgebaut werden nach Auskunft des Miteigentümers.

Das Badezimmer wurde komplett modernisiert. Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, Waschtisch, große Dusche. Abgehängte Decke mit integrierten Downlights, Wände: teilweise raumhoch gefliest.

Nach Auskunft des Miteigentümers werde der Waschtisch bei einer Versteigerung der Liegenschaft vorher ausgebaut werden.

Esszimmer mit offener Wohnküche.

Balkon zur Ostseite: Bodenbelag: Spaltklinker.

Spitzboden

Spitzboden nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Steckdosen und Kabelanschluss sind jedoch vorhanden. Die oberste Geschossdecke sei mit ca. 10cm Dämmung / Styroporelementen versehen. Bodenbelag OSB-Platten.

Kellergeschoss

Zugang zum Keller über eine massive Stahlbetontreppe, viertel gewendelt.

Bodenbeläge: Fliesen, Wände: verputzt, Decke in Sichtbeton ausgeführt. Leitungsführung auf Putz. Im Werkraum wurde die Elektroverteilung mal erneuert. Im Bereich des Altbaus ist in der ersten Steinlage erhöhte Bauteilfeuchte vorhanden.

In der Waschküche zur Südseite deutlich erhöhte Bauteilfeuchte im Wandbereich sichtbar. Der Innenputz löst sich. Die Wände sind hier auf eine Höhe von ca. 1,2m mit Fliesen versehen. Ausgussbecken, 2 Waschmaschinenanschlüsse.

Heizungsraum im Bereich des Altbaus. Wärmeerzeuger Fabrikat Viessmann, älteren Baujahres (vor 2008). Keine Brennwerttechnik. 200 Liter Warmwasserspeicher. Ausgussbecken.

Hauptwasseranschluss zur Wasseruhr mit Edelstahl erneuert.

Zur Nordseite im Bereich des Anbaus ein Hobbyraum mit Heizkörper. Dem Baualter entsprechend ausgestattet.

Zwei weitere Kellerräume im Bereich des Anbaus. Insgesamt im gepflegten Zustand.

Nach Auskunft des Miteigentümers würden bei Starkregenereignissen Wasser in den Keller über die Kelleraußentreppe eindringen. An der Stützwand der Kelleraußentreppe sind Feuchtigkeitsschäden / Ausblühungen sichtbar.

Zur Nordseite ein älteres Duschbadezimmer mit Heizkörper gelegen. Belichtung mittels Glasbausteinen.

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen zum Gutachten dokumentiert.

2.13 ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

2.14 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt. Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.

2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.15.1 Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Flurstück 56

512 m²

2.15.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt, siehe auch Anlage IV des Gutachtens. Nach Vorgaben der Sachwertrichtlinie wird die Brutto-Grundfläche wie folgt zum Ansatz gebracht.

| Geschoss | ggf. Erläuterung | BGF ca. |
|----------------|------------------|--------------------------|
| Kellergeschoss | | 135 m ² |
| Erdgeschoss | exkl. Terrasse | 135 m ² |
| Dachgeschoss | exkl. Balkon | 135 m ² |
| Spitzboden | | 98 m ² |
| | Σ ca. | 503 m² |

2.15.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde während des Ortstermins mit einem Laser-Distanzmessgerät nach Wohnflächenverordnung wie folgt aufgemessen:

| Geschoss | ggf. Erläuterung | Wohnfläche ca. |
|--------------|--|----------------------------|
| Erdgeschoss | inkl. überdachte Terrasse anteilig zu 50% der Nettogrundfläche | 109,8 m ² |
| Dachgeschoss | inkl. Balkon anteilig zu 50% der Nettogrundfläche | 107,6 m ² |
| | Σ ca. | 217,4 m² |

Nutz- und Lagerflächen

Im Kellergeschoss und Spitzboden sind weitere Nutzflächen vorhanden.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert/Marktwert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihre Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit Garage bebaut.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann.

Die Liegenschaft ist als Zweifamilienhaus auch für Eigennutzer von Interesse. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors / Sachwertfaktors bewertet.

Die vorliegenden Kauffälle dienen der Vergleichswertbetrachtung bei der Marktwerterleitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt und die Wertermittlung nicht erkennbar.

3.4 SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Bodenwert, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Marktanpassungsfaktor /Sachwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

3.5 VERGLEICHSPREISE

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Wohn- und Nutzfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u. a.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

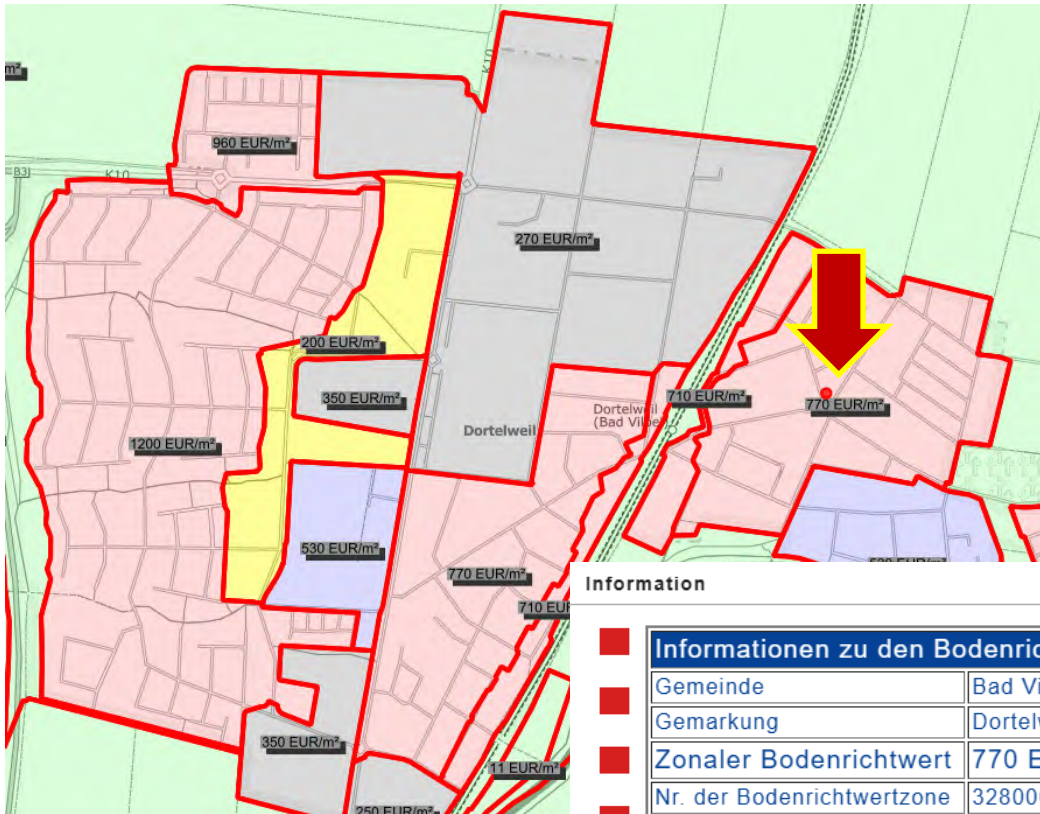
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 770 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Wohnbaufläche, Größe des Richtwertgrundstücks: 400 m², erschließungsbeitragsfrei, baureifes Land

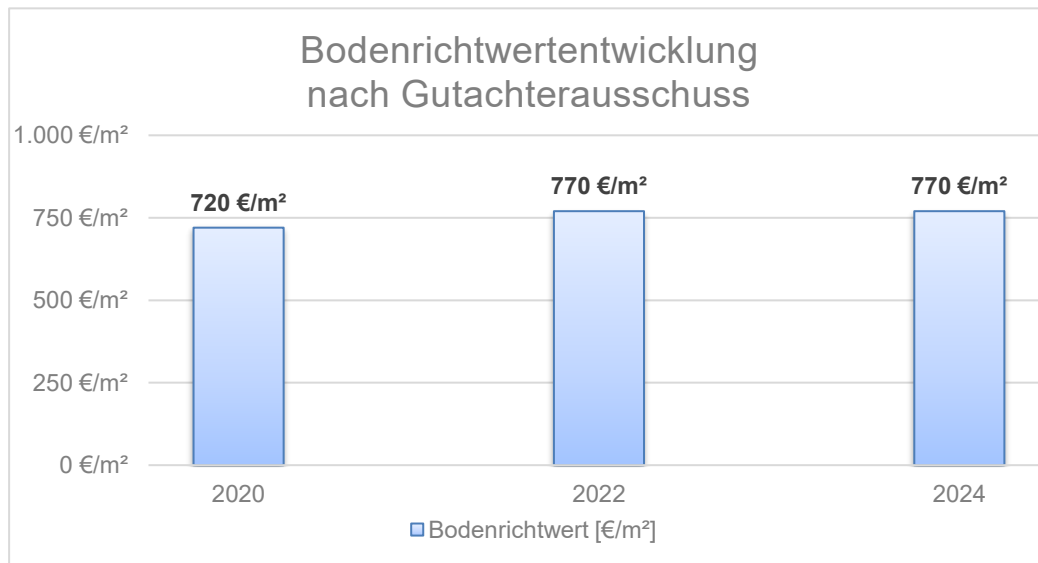


Quelle: Boris Hessen.

Information

| Informationen zu den Bodenrichtwertzonen | |
|---|---------------------------|
| Gemeinde | Bad Vilbel |
| Gemarkung | Dortelweil |
| Zonaler Bodenrichtwert | 770 EUR/m ² |
| Nr. der Bodenrichtwertzone | 3280005 |
| Stichtag des Bodenrichtwerts | 01.01.2024 |
| Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone | |
| Qualität | Baureifes Land |
| Beitragszustand | erschließungsbeitragsfrei |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Fläche des Richtwertgrundstücks | 400 m ² |
| Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) | - |
| Bemerkung | - |
| Hinweise des zuständigen Gutachterausschusses | |

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Stagnierende Bodenrichtwertentwicklung im Zeitraum 2022-2024.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird auf Grundlage des o.a. Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024 bewertet.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone: Durchschnittliche Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone.

Grundstücksgestalt und Größe: Insgesamt leicht mäßige Grundstücksgestalt aufgrund der spitz zulaufenden Form zur Südseite (Eckgrundstück an zwei Straßen). Zugleich ist aufgrund der Grundstücksgröße eine funktionale Bebaubarkeit gegeben. Die Fläche des zu bewertenden Grundstücks weicht mit 512 m² von der des Richtwertgrundstückes mit 400 m² ab. Gemäß Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht 2024 wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,95 zum Ansatz gebracht:

EFH, ZFH, RH, DHH

| Fläche [m²] | Umrechnungskoeffizient | Fläche [m²] | Umrechnungskoeffizient |
|-------------|------------------------|-------------|------------------------|
| 150 | 1,35 | 850 | 0,94 |
| 200 | 1,27 | 900 | 0,93 |
| 250 | 1,22 | 950 | 0,92 |
| 300 | 1,17 | 1000 | 0,91 |
| 350 | 1,14 | 1050 | 0,90 |
| 400 | 1,10 | 1100 | 0,90 |
| 450 | 1,08 | 1150 | 0,89 |
| 500 | 1,05 | 1200 | 0,88 |
| 550 | 1,03 | 1250 | 0,87 |
| 600 | 1,02 | 1300 | 0,87 |
| 650 | 1,00 | 1350 | 0,86 |
| 700 | 0,98 | 1400 | 0,85 |
| 750 | 0,97 | 1450 | 0,85 |
| 800 | 0,96 | 1500 | 0,84 |

Quelle: Immobilienmarktbericht 2025 MKK & Wetteraukreis

Konjunkturelle Anpassung:

Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Wertermittlungsstichtag ist Oktober 2025. Zuletzt liegt ein stagnierender Bodenrichtwert vor. Ferner sind die Sachwertfaktoren auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Im Rahmen der Bodenwertableitung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Bodenwert

| Grundstücksfläche | Bodenrichtwert | Wertfaktoren | Bodenwert |
|--------------------|------------------------|--------------|-----------------|
| Flurstück 56 | | | |
| 512 m ² | x 770 €/m ² | x 0,95 | = rd. 375.000 € |

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) *Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.*

(2) *Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.*

(3) *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

1. *besonderen Ertragsverhältnissen,*
2. *Baumängeln und Bauschäden,*
3. *baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
4. *Bodenverunreinigungen,*
5. *Bodenschätzen sowie*
6. *grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Wertung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmobilie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssatz) sind ebenfalls Gebrauchtimmobilien, welche kleinere Instandsetzungs- oder Modernisierungsdefizite aufweisen.

Ein überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf, welcher im Rahmen der Wertermittlung monetär zu berücksichtigen wäre, liegt nicht vor.

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

| | |
|---|-----------------|
| Ursprungsbaujahr gemäß Bauschein: | ca. 1958 |
| Anbau gemäß Rohbauabnahmeschein: | ca. 1977 |
| Bewertungsstichtag: | Oktober 2025 |
| Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag: | 48 bis 67 Jahre |

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für eine systemkonforme Sachwertberechnung mit den Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen. Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das nachfolgend aufgeführte Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Liegen durchgeführte Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht eine geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Nach Mitteilung eines Miteigentümers wurden in der Vergangenheit folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- 2014 vier Fenster/Fenstertür
- 2013 Modernisierung Badezimmer im DG
- 2010 Rolltor Garage
- 2009 Fassadenanstrich
- 2009 Dacherneuerung / Aufsparrendämmung
- 2009 Terrassenüberdachung

| Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen | max. Punkte | Bewertungsobjekt |
|--|-------------|------------------|
| Dacherneuerung / Dachgeschossausbau | 4 | 3 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,5 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0 |
| Wärmedämmung / Sanierung der Außenwände / Fassade | 4 | 0,5 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge | 2 | 1 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt | 2 | 1 |
| Summe | 20 | 8 |

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

- 0 - 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

| | Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre) | | | | |
|--------------|------------------------------------|----------|----------|-----------|-------------|
| | ≤ 1 Punkt | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥ 18 Punkte |
| Gebäudealter | angepasste Restnutzungsdauer | | | | |
| ≥ 70 Jahre | 11 | 19 | 28 | 38 | 49 |
| 65 Jahre | 12 | 19 | 29 | 39 | 49 |
| 60 Jahre | 14 | 21 | 30 | 40 | 50 |
| 55 Jahre | 16 | 23 | 31 | 41 | 50 |
| 50 Jahre | 20 | 25 | 33 | 42 | 51 |
| 45 Jahre | 25 | 28 | 35 | 43 | 52 |
| 40 Jahre | 30 | 32 | 37 | 45 | 53 |
| 35 Jahre | 35 | 36 | 40 | 47 | 54 |
| 30 Jahre | 40 | 40 | 43 | 49 | 55 |
| 25 Jahre | 45 | 45 | 47 | 51 | 57 |
| 20 Jahre | 50 | 50 | 51 | 54 | 58 |
| 15 Jahre | 55 | 55 | 55 | 57 | 60 |
| 10 Jahre | 60 | 60 | 60 | 60 | 62 |
| 5 Jahre | 65 | 65 | 65 | 65 | 65 |
| 0 Jahre | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |

Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des o.a. Punktwerts mit **rund 31 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.4 SACHWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.4.1 Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren

ImmoWertV 2021, § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten:

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.




(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosteneinzelner Bauleistungen ermittelt werden.




Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren / Marktanpassungsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht sind zur Ableitung der Normalherstellungskosten die NHK 2010 zu verwenden.

Auszug aus den NHK 2010:

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

| Keller-, Erdgeschoss |  | Dachgeschoss voll ausgebaut | | | | |  | Dachgeschoss nicht ausgebaut | | | | |  | Flachdach oder flach geneigtes Dach | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|-----|-----|-------|-------|---|------------------------------|-----|-----|-----|-------|---|-------------------------------------|-----|-----|-------|-------|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | |
| Standardstufe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| freistehende Einfamilienhäuser ³ | 1.01 | 655 | 725 | 835 | 1 005 | 1 260 | 1.02 | 545 | 605 | 695 | 840 | 1 050 | 1.03 | 705 | 785 | 900 | 1 085 | 1 360 | | | |
| Doppel- und Reihenhäuser | 2.01 | 615 | 685 | 785 | 945 | 1 180 | 2.02 | 515 | 570 | 655 | 790 | 985 | 2.03 | 665 | 735 | 845 | 1 020 | 1 275 | | | |
| Reihenmittelhäuser | 3.01 | 575 | 640 | 735 | 885 | 1 105 | 3.02 | 480 | 535 | 615 | 740 | 925 | 3.03 | 620 | 690 | 795 | 955 | 1 195 | | | |

| Keller-, Erd-, Obergeschoss |  | Dachgeschoss voll ausgebaut | | | | |  | Dachgeschoss nicht ausgebaut | | | | |  | Flachdach oder flach geneigtes Dach | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|-----|-----|-------|-------|---|------------------------------|-----|-----|-----|-------|---|-------------------------------------|-----|-----|-------|-------|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | |
| Standardstufe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| freistehende Einfamilienhäuser ³ | 1.11 | 655 | 725 | 835 | 1 005 | 1 260 | 1.12 | 570 | 635 | 730 | 880 | 1 100 | 1.13 | 665 | 740 | 850 | 1 025 | 1 285 | | | |
| Doppel- und Reihenhäuser | 2.11 | 615 | 685 | 785 | 945 | 1 180 | 2.12 | 535 | 595 | 685 | 825 | 1 035 | 2.13 | 625 | 695 | 800 | 965 | 1 205 | | | |
| Reihenmittelhäuser | 3.11 | 575 | 640 | 735 | 885 | 1 105 | 3.12 | 505 | 560 | 640 | 775 | 965 | 3.13 | 585 | 650 | 750 | 905 | 1 130 | | | |

| Standardmerkmal / Standardstufe | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Wägungsanteil |
|--|--------------|------------------------------|-------|-----------------------|---------|-----------------------|
| Außenwände | | 0,5 | 0,5 | | | 23,0% |
| Dächer | | | 0,5 | 0,5 | | 15,0% |
| Außentüren und Fenster | | | 0,5 | 0,5 | | 11,0% |
| Innenwände und Türen | | 0,5 | 0,5 | | | 11,0% |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | 1 | | | 11,0% |
| Fußböden | | 0,5 | 0,5 | | | 5,0% |
| Sanitäreinrichtungen | | | 0,5 | 0,5 | | 9,0% |
| Heizung | | | 1 | | | 9,0% |
| Sonstige Technische Ausstattung | | 0,5 | 0,5 | | | 6,0% |
| | | | | | | 100,0% |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart: | | | | | | |
| Typ 1.01 zzgl. Faktor 1,05 für freistehende ZFH | 688 € | 761 € | 877 € | 1.055 € | 1.323 € | |
| Außenwände | 0 € | 88 € | 101 € | 0 € | 0 € | 188 € |
| Dächer | 0 € | 0 € | 66 € | 79 € | 0 € | 145 € |
| Außentüren und Fenster | 0 € | 0 € | 48 € | 58 € | 0 € | 106 € |
| Innenwände und Türen | 0 € | 42 € | 48 € | 0 € | 0 € | 90 € |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 0 € | 0 € | 96 € | 0 € | 0 € | 96 € |
| Fußböden | 0 € | 19 € | 22 € | 0 € | 0 € | 41 € |
| Sanitäreinrichtungen | 0 € | 0 € | 39 € | 47 € | 0 € | 87 € |
| Heizung | 0 € | 0 € | 79 € | 0 € | 0 € | 79 € |
| Sonstige Technische Ausstattung | 0 € | 23 € | 26 € | 0 € | 0 € | 49 € |
| | | | | Kostenkennwert | | 882 € |
| Normalherstellungskosten (NHK 2010): | | 882 €/m ² | | | | |
| Baupreisindex Wohngebäude | | 2010 | = | 90,0 | | Korrekturfaktor |
| | | | | | | 1,897 |
| (Quelle: Stat. Bundesamt) | III. Quartal | 2025 | = | 170,7 | | |
| Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss: | | | | | | 1,000 |
| Normalherstellungskosten, angepasster Wert | | 882 €/m ² | x | 1,897 | x | 1,000 |
| | = rund | 1.670 €/m² | | | | -BGF inkl. 19 % MwSt. |

4.4.2 Sachwertberechnung

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| Zusammenfassung | | |
| Bodenwert: | | 375.000 € |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: | | 31 Jahre |
| Brutto-Grundfläche (BGF): | | 503 m ² |
| Wohnfläche gerundet: | | 217 m ² |
| Grundstücksgröße: | | 512 m ² |
| Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten: | | 1.670 €/m ² -BGF |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G): | / | 0 € |
| Sachwertberechnung | | |
| | Brutto-Grundfläche [m ²] | 503 m ² |
| x | Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€] | 1.670 €/m ² |
| = | Normalherstellungskosten | 840.010 € |
| + | Sonderbauteile: Kelleraußentreppe, Terrasse, Balkon, Dachgauben, Hobbyraum und Badezimmer im Keller | 75.000 € |
| = | Normalherstellungskosten (brutto) | 915.010 € |
| | Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 31 Jahre |
| | Gesamtnutzungsdauer | 70 Jahre |
| ./. | Alterswertminderung (linear) in % | 56% entspr. -509.791 € |
| = | Zeitwert, Wohnhaus | 405.219 € |
| + | Außenanlagen inkl. eventueller Nebengebäuden 1-10% der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zuständigen GAA: Aufgrund der vorhanden Fertigteiltergarage und Geräteschuppen am oberen Ende mit 10% abgeleitet. | 10% entspr. 40.522 € |
| + | Bodenwert | 375.000 € |
| Vorläufiger Sachwert | | 820.741 € |
| Marktanpassung siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten | | |
| | Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor | ca. 0,88 |
| | Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag | ca. 1,00 |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert | | 722.252 € |
| <u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u> | | |
| > | entspricht in €/m ² Wohnfläche | 3.328 € |
| > | entspricht in €/m ² -Grundstück | 1.411 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G) | | |
| / | | 0 € |
| Sachwert | | 722.252 € |
| <u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u> | | gerundet 722.000 € |
| > | entspricht in €/m ² -Wohnfläche | 3.327 € |
| > | entspricht in €/m ² -Grundstück | 1.410 € |

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht 2025

8.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

| vorläufiger Sachwert [€] | Bodenrichtwertbereich [€/m²] | | | | | | | | |
|--------------------------|------------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|-------|
| | bis 49 | 50-99 | 100-149 | 150-199 | 200-299 | 300-399 | 400-699 | 700-1000 | >1000 |
| 100.000 | 1,20 | 1,53 | | | | | | | |
| 150.000 | 1,05 | 1,30 | 1,37 | | | | | | |
| 200.000 | 0,96 | 1,15 | 1,23 | 1,30 | | | | | |
| 250.000 | 0,89 | 1,05 | 1,14 | 1,21 | 1,27 | 1,41 | | | |
| 300.000 | 0,84 | 0,98 | 1,06 | 1,14 | 1,19 | 1,31 | 1,33 | | |
| 350.000 | 0,80 | 0,92 | 1,01 | 1,08 | 1,13 | 1,22 | 1,24 | 1,28 | |
| 400.000 | 0,76 | 0,87 | 0,96 | 1,04 | 1,07 | 1,16 | 1,17 | 1,20 | |
| 450.000 | | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,03 | 1,10 | 1,12 | 1,14 | |
| 500.000 | | 0,79 | 0,89 | 0,96 | 0,99 | 1,05 | 1,07 | 1,09 | 1,12 |
| 550.000 | | | 0,86 | 0,93 | 0,96 | 1,01 | 1,02 | 1,04 | 1,10 |
| 600.000 | | | 0,83 | 0,91 | 0,93 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,09 |
| 650.000 | | | | | 0,90 | 0,94 | 0,95 | 0,97 | 1,07 |
| 700.000 | | | | | | 0,91 | 0,91 | 0,94 | 1,06 |
| 750.000 | | | | | | | 0,90 | 0,91 | 1,05 |
| 800.000 | | | | | | | 0,87 | 0,88 | 1,03 |
| 850.000 | | | | | | | 0,85 | 0,86 | 1,02 |
| 900.000 | | | | | | | | 0,84 | 1,01 |
| 950.000 | | | | | | | | | 1,00 |
| 1.000.000 | | | | | | | | | |

| Merkmale der Datengrundlage | | | | | | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Anzahl Kauffälle | 103 | 188 | 110 | 87 | 70 | 63 | 91 | 90 | 48 |
| Bestimmtheitsmaß R² | 0,18 | 0,31 | 0,37 | 0,20 | 0,22 | 0,30 | 0,34 | 0,33 | 0,28 |
| Ø vorl. Sachwert [€] | 252.900 | 304.350 | 347.250 | 374.600 | 417.800 | 427.300 | 542.050 | 589.100 | 1.001.800 |
| Ø Grundstücksgröße [m²] | 850 | 800 | 750 | 710 | 690 | 620 | 590 | 490 | 580 |
| Ø BRW [€/m²] | 36 | 72 | 120 | 172 | 240 | 336 | 518 | 843 | 1.376 |
| Ø RND [Jahre] | 31 | 34 | 35 | 32 | 33 | 30 | 32 | 28 | 29 |
| Ø Standardstufe | 2,6 | 2,6 | 2,8 | 2,7 | 2,7 | 2,6 | 2,7 | 2,4 | 2,6 |
| Ø BGF [m²] | 341 | 351 | 342 | 369 | 355 | 330 | 367 | 332 | 357 |
| Ø Wohnfläche [m²] | 151 | 158 | 154 | 159 | 160 | 155 | 162 | 157 | 173 |
| Ø Wert Außenanlage [€] | 10.000 | 11.200 | 12.050 | 11.400 | 11.600 | 10.700 | 12.000 | 12.450 | 14.950 |
| Ø Wert Nebengebäude [€] | 6.100 | 6.000 | 6.500 | 6.000 | 5.800 | 6.250 | 6.150 | 6.950 | 6.050 |
| Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis | 0,14 | 0,20 | 0,27 | 0,32 | 0,39 | 0,44 | 0,55 | 0,68 | 0,79 |
| Ø Gebädefaktor [€/m²] (ber. KP/Wohnfläche) | 1.550 | 1.940 | 2.330 | 2.430 | 2.800 | 3.210 | 3.560 | 4.000 | 5.940 |

AfB Büdingen | **IMB 2025**
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Quelle: Immobilienmarktbericht 2025 für den Wetteraukreis und Main-Kinzig-Kreis, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte, Amt für Bodenmanagement Büdingen

1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Auf Basis der Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht wird der objektspezifische Sachwertfaktor unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus und des vorläufigen Sachwertergebnisses mit ca. 0,88 zum Ansatz gebracht.

2) Wertung Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag

Es erfolgt keine zusätzliche Marktanpassung. Die Marktdaten stammen aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025.

4.5 VERGLEICHSPREISE

4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien:

| | |
|-------------------|--|
| Kommune: | Bad Vilbel |
| Gemarkung: | |
| Jahrgang: | 01.07.2022 - 28.10.2025 |
| Gebäudetyp: | EFH und ZFH, je auch mit ELW |
| Baujahr: | Zwischen 1950 und 1970 |
| Wohn-/Nutzfläche: | angegeben |
| BRW-Niveau: | |
| Suchquadrat: | |
| Sonstiges: | nur Käufe, ohne Verwandtschaftsverhältnis, nur freistehende Objekte. |

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 13 Kauffälle übersendet.

| lfd. Nr. | Gemarkung | Straße* | Kaufzeitpunkt | Grundstückfläche in m ² | Wohnfläche in m ² | Gebäudetyp | Baujahr | BRW 01/2024 | Kaufpreis bereinigt | Marktangepasster Kaufpreis** | KP in €/m ² -WoFl. | KP in €/m ² -Grundstück |
|--|------------|----------------------|---------------|------------------------------------|------------------------------|------------|-------------|-------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Dortelweil | Kreisstraße | 2/2024 | | 148 | ZFH, fr | 1963 | 770 € | 495.000 € | 495.000 € | 3.345 € | |
| 2 | Bad Vilbel | Friedrich-Ebert-Str. | 5/2024 | | 193 | ZFH, fr | 1961 | 1.050 € | 819.500 € | 819.500 € | 4.246 € | |
| 3 | Bad Vilbel | Am Ritterkeller | 4/2024 | | 180 | EFH, fr | 1964 | 1.050 € | 540.000 € | 540.000 € | 3.000 € | |
| 4 | Bad Vilbel | Frankfurter Straße | 6/2024 | | 200 | ZFH, fr | 1953 | 760 € | 700.000 € | 700.000 € | 3.500 € | |
| 5 | Massenheim | Hasenpfad | 2/2023 | | 98 | EFH, fr | 1965 | 710 € | 540.000 € | 540.000 € | 5.510 € | |
| 6 | Bad Vilbel | Ulmenweg | 6/2023 | | 250 | EFH, fr | 1965 | 970 € | 1.347.500 € | 1.347.500 € | 5.390 € | |
| 7 | Bad Vilbel | Höhenweg | 9/2022 | | 138 | ZFH, fr | 1956 | 900 € | 947.000 € | 947.000 € | 6.862 € | |
| 8 | Dortelweil | Kreisstraße | 8/2023 | | 140 | EFH, fr | 1960 | 710 € | 628.000 € | 628.000 € | 4.486 € | |
| 9 | Bad Vilbel | Jeschkenweg | 8/2023 | | 184 | ZFH, fr | 1956 | 890 € | 600.000 € | 600.000 € | 3.261 € | |
| 10 | Massenheim | Am Wäldchen | 2/2023 | | 180 | EFH, fr | 1965 | 690 € | 905.000 € | 905.000 € | 5.028 € | |
| 11 | Bad Vilbel | Preungesheimer Weg | 12/2022 | | 117 | EFH, fr | 1955 | 860 € | 560.000 € | 560.000 € | 4.786 € | |
| 12 | Dortelweil | Kreisstraße | 11/2022 | | 172 | EFH, fr | 1957 | 710 € | 590.000 € | 590.000 € | 3.430 € | |
| 13 | Dortelweil | Vilbeler Pfad | 9/2022 | | 110 | EFH, fr | 1962 | 770 € | 710.000 € | 710.000 € | 6.455 € | |
| Mittelwert | | | | 591 | 162 | | 1960 | 834 € | 721.692 € | 721.692 € | 4.446 € | 1.221 € |
| Mittelwert bereinigt: Nur Kauffälle ab 2023 und WoFl. größer 150 m ² | | | | 601 | 198 | | 1961 | 902 € | 818.667 € | 818.667 € | 4.138 € | 1.362 € |
| Bewertungsobjekt | | | | 512 | 217 | | 1958 / 1977 | 770 € | | | | |
| Vergleichswerte auf Grundlage der bereinigten Kauffälle (hellgrün) bezogen auf: | | | | | | b.o.G. | | | Wert rund | | | |
| > €/m ² -WoFl. | | | | 4.138 € | 217 | 0 € | | | 897.981 € | | | |
| > €/m ² -Grundstück | | | | 1.362 € | 512 | 0 € | | | 697.433 € | | | |
| | | | | | | | | Mittelwert | 798.000 € | | | |

*Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der u.a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind Hausnummern oder Flurstücksangaben nicht aufgeführt.

**Marktanpassung: Aufgrund der Aktualität der Kauffälle mit einem durchschnittlichen Kaufjahr im Jahr 2024 erfolgt keine separate Marktanpassung der Kaufpreiskäufe. Die Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2023 wurden auch bereits zu einem Zeitpunkt getätigt, in denen die historische Niedrigzinsphase vorüber war und Hypothekenzinsen >3% vorlagen.

4.5.2 Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht 2025

Quelle: Immobilienmarktbericht 2025 für den Wetteraukreis und Main-Kinzig-Kreis, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte, Amt für Bodenmanagement Büdingen

5.4. Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis

Freistehende EFH/ZFH

Baujahr 1950 – 2021

KV der letzten 3 Jahren

| Stadt/Gemeinde | Ø BRW €/m² | Ø Grundstück | Ø Baujahr | Ø WF m² | Ø Kaufpreis € | Anzahl KV |
|----------------|------------|--------------|-----------|---------|---------------|-----------|
| Altenstadt | 209 | 677 | 1978 | 167 | 450.502 | 21 |
| Bad Nauheim | 406 | 598 | 1978 | 153 | 591.984 | 25 |
| Bad Vilbel | 782 | 572 | 1978 | 178 | 839.439 | 20 |

Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren



€/m² Wohnfläche

bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße

Baujahr 1980

| Wohnfläche [m²] | Bodenrichtwertbereich [€/m²] | | | | |
|-----------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| | 700 - 799 (750) | 800 - 899 (850) | 900 - 999 (950) | 1.000 - 1.099 (1.050) | 1.100 - 1.200 (1.150) |
| 100 | 7.281 | 7.783 | 8.285 | 8.786 | 9.288 |
| 110 | 6.724 | 7.180 | 7.636 | 8.092 | 8.548 |
| 120 | 6.259 | 6.677 | 7.095 | 7.513 | 7.931 |
| 130 | 5.866 | 6.252 | 6.638 | 7.024 | 7.410 |
| 140 | 5.529 | 5.888 | 6.246 | 6.604 | 6.963 |
| 150 | 5.238 | 5.572 | 5.906 | 6.241 | 6.575 |
| 160 | 4.982 | 5.296 | 5.609 | 5.923 | 6.236 |
| 170 | 4.757 | 5.052 | 5.347 | 5.642 | 5.937 |
| 180 | 4.556 | 4.835 | 5.114 | 5.392 | 5.671 |
| 190 | 4.377 | 4.641 | 4.905 | 5.169 | 5.433 |
| 200 | 4.216 | 4.466 | 4.717 | 4.968 | 5.219 |
| 210 | 4.070 | 4.308 | 4.547 | 4.786 | 5.025 |
| 220 | 3.937 | 4.165 | 4.393 | 4.621 | 4.849 |
| 230 | 3.816 | 4.034 | 4.252 | 4.470 | 4.688 |
| 240 | 3.705 | 3.914 | 4.123 | 4.332 | 4.541 |
| 250 | 3.602 | 3.803 | 4.004 | 4.204 | 4.405 |

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße mit Korrekturwerten

| | | Baujahr | | | | | | | |
|-----------------------|-------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| | | 1950-1954 (1952) | 1955-1964 (1960) | 1965-1974 (1970) | 1975-1984 (1980) | 1985-1994 (1990) | 1995-2004 (2000) | 2005-2014 (2010) | ab 2015 (2020) |
| Grundstücksgröße [m²] | 300 | -1.871 | -1.709 | -1.507 | -1.305 | -1.103 | -901 | -699 | -497 |
| | 400 | -1.544 | -1.383 | -1.181 | -979 | -777 | -575 | -373 | -171 |
| | 500 | -1.218 | -1.056 | -855 | -653 | -451 | -249 | -47 | 155 |
| | 600 | -892 | -730 | -528 | -326 | -124 | 78 | 280 | 482 |
| | 700 | -566 | -404 | -202 | 0 | 202 | 404 | 606 | 808 |
| | 800 | -239 | -78 | 124 | 326 | 528 | 730 | 932 | 1.134 |
| | 900 | 87 | 249 | 451 | 653 | 855 | 1.056 | 1.258 | 1.460 |
| | 1.000 | 413 | 575 | 777 | 979 | 1.181 | 1.383 | 1.585 | 1.787 |
| | 1.100 | 740 | 901 | 1.103 | 1.305 | 1.507 | 1.709 | 1.911 | 2.113 |
| | 1.200 | 1.066 | 1.227 | 1.429 | 1.631 | 1.833 | 2.035 | 2.237 | 2.439 |
| | 1.300 | 1.392 | 1.554 | 1.756 | 1.958 | 2.160 | 2.362 | 2.564 | 2.766 |
| | 1.400 | 1.718 | 1.880 | 2.082 | 2.284 | 2.486 | 2.688 | 2.890 | 3.092 |
| 1.500 | 2.045 | 2.206 | 2.408 | 2.610 | 2.812 | 3.014 | 3.216 | 3.418 | |

Aufgrund des gepflegten Bautenzustandes mit laufender Instandhaltung und Modernisierung wird ein fiktives Baujahr von 1985 auf Basis der ermittelten Restnutzungsdauer zum Ansatz gebracht.

Wert auf Basis der o.a. Vergleichsfaktoren

rund 4.000 €/m²-WoFl. \cdot 451 €/m²-WoFl. = 3.549 €/m²-WoFl. \cdot 217 m²-WoFl. = **rund 770.000 €**

4.5.3 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, Zweifamilienhäuser zum Kauf in den Gemarkungen Bad Vilbel, Karben, Nieder-Erlenbach und Niederdorfelden; Wohnfläche: 180-250 m²; Baujahr 1950-1980; Recherchezeitpunkt: 10/2025.

| lfd. Nr. | Gemarkung | Grundstückfläche in m ² | Wohnfläche in m ² | Baujahr | Gebäudetyp | Angebotspreis | Angebotspreis €/m ² -WoFl. | Sonstiges |
|----------|--------------------------|------------------------------------|------------------------------|---------|-------------|---------------|---------------------------------------|--|
| 1 | Nieder-Erlenbach | 1032 | 210 | k.A. | EFH/ZFH | 849.000 € | 4.043 € | |
| 2 | Karben - Burg-Gräfenrode | 620 | 193 | 1968 | ZFH | 499.000 € | 2.585 € | Komplett Modernisierungsbedürftig. |
| 3 | Bad Vilbel | 312 | 199 | 1958 | ZFH als DHH | 787.000 € | 3.955 € | Teilmodernisiertes ZFH als Doppelhaushälfte. |
| 2 | Karben - Petterweil | 572 | 220 | 1968 | ZFH | 649.000 € | 2.950 € | |
| 3 | Bad Vilbel | 753 | 223,94 | 1954 | ZFH | 1.100.000 € | 4.912 € | "Stadtvilla" als ZFH. Modernisierungsbedarf besteht. |

Wertung

Direkt vergleichbare Angebote liegen zum Zeitpunkt der Recherche nicht vor.

4.6 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Stärken

- Nachfrage nach Wohnraum in der Metropolregion
- Gepflegter Bautenzustand mit laufender Instandhaltung
- Nachträgliche Aufsparrendämmung

Schwächen

- Teilweise ist eine separate Energieerfassung der beiden Wohnungen mangels Zähler nicht möglich

Chancen

- Steigende Mietpreisentwicklung.

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse, Mietendeckelung oder energetische Sanierungsvorgaben.
- Zurückhaltung auf der Käuferseite aufgrund gestiegener Finanzierungs- und Baukosten.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

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

| | |
|--|---------------|
| <u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)</u> | / |
| <u>Sachwert inkl. b.o.G.</u> | rd. 722.000 € |
| ➤ entspricht €/m ² -Wohnfläche | rd. 3.327 € |
| ➤ entspricht €/m ² -Grundstück | rd. 1.410 € |
| <u>Bereinigten Vergleichspreise in €/m²-WoFl. und €/m²-Grundstück im Mittel bezogen auf das Bewertungsobjekt</u> | rd. 798.000 € |
| <u>Vergleichsfaktoren nach Bewertungsgesetz bezogen auf das Bewertungsobjekt</u> | rd. 770.000 € |

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von rund 720.000 € bis 800.000 € bewertet und über den Mittelwert mit rund 760.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Ringstraße 1 in 61118 Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil, der

Marktwert

im Oktober 2025 mit **- 760.000 €** - in Worten: siebenhundertsechzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegeben Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 54 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in einfacher und digitaler Ausfertigung, sowie als anonymisiertes Gutachten und als Exposee ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 10.11.2025

.....
Erich Finder

ANLAGEN

| | | |
|------------|--|----|
| Anlage I | Stadtplanauszug | 34 |
| Anlage II | Lageplan | 35 |
| Anlage III | Fotodokumentation | 36 |
| Anlage IV | Planunterlagen | 46 |
| Anlage V | Altlastenauskunft | 50 |
| Anlage VI | Baulastenauskunft vom 02.06.2021 | 53 |
| Anlage VII | Erschließungsbeitragsbescheinigung | 54 |

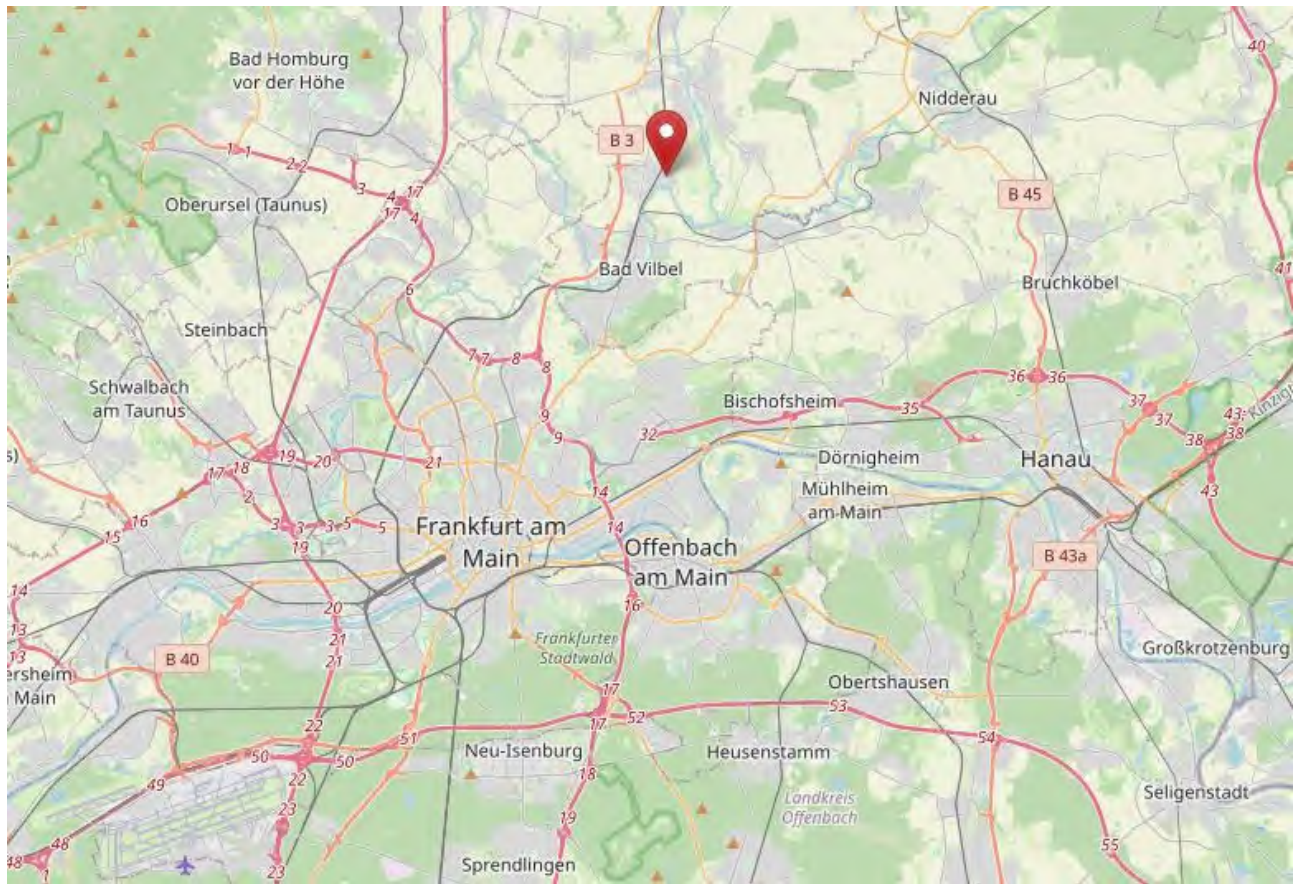
Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII und ggf. Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

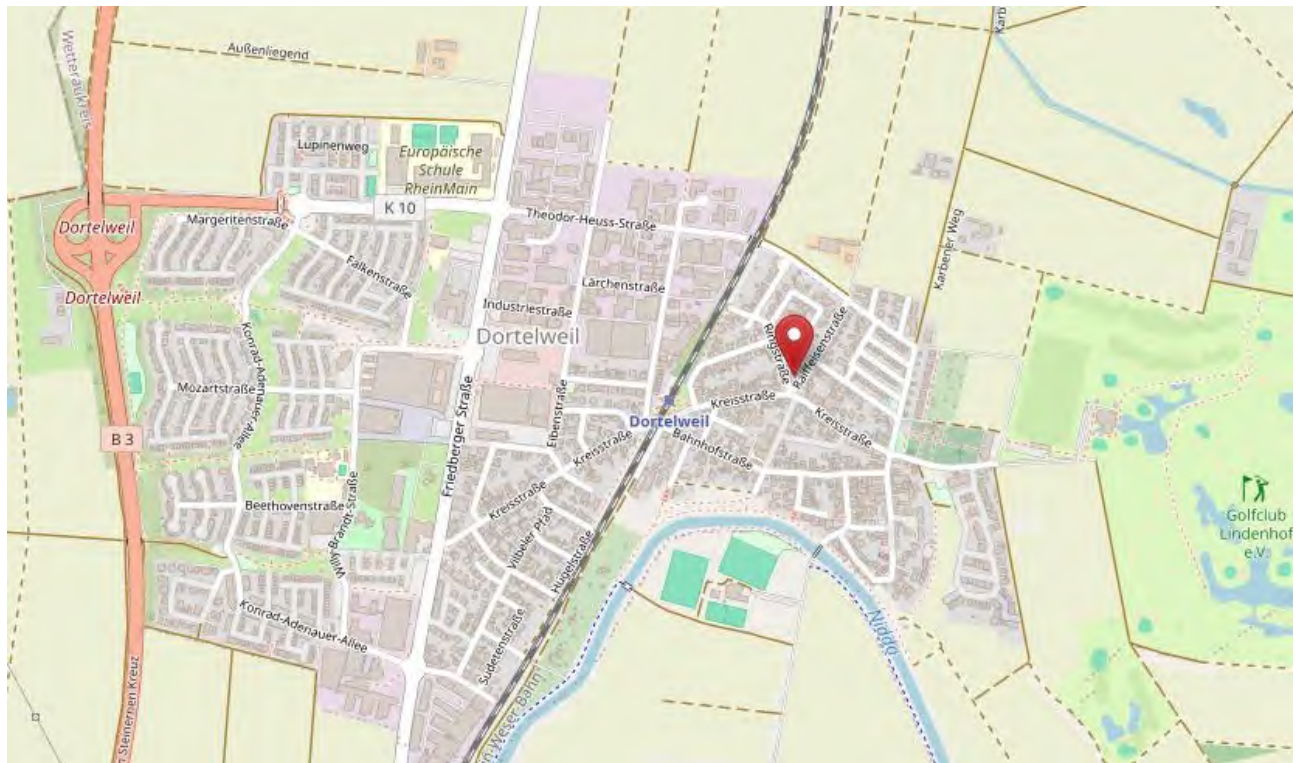
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Mikrolage



Quelle: Openstreetmap

Anlage II Lageplan

Das bewertungsgegenständliche Flurstück ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Boris Hessen

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Westfassade mit Hauseingang.



- 2) Gebäudeecke Nordwest.



3) Gebäudeecke Südost.



4) Ostfassade zur Gartenseite mit Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Dachgeschoss.



5) Terrasse.



- 6) Am Zugang zur Terrasse Fehlstellen im Bodenbelag.



- 7) Kelleraußentreppe mit Bodeneinlauf. In der Stützwand Feuchtigkeitsausblühungen sichtbar. Nach Auskunft des Miteigentümers würde bei Starkregen Wasser in den Keller über die Kelleraußentreppe eindringen.



8) Gepflegte Außenanlagen.



9) Wie vor.



10) Blick in die Betonfertigteilgarage.



- 11) Bekiestes Dach der Garage.



- 12) Hauseingang.



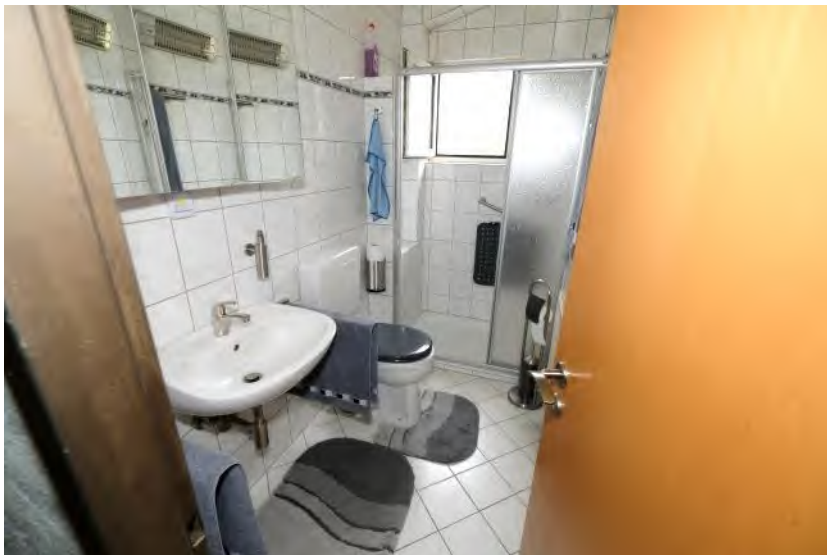
- 13) Flurbereich im EG: Geradeaus Zugang zur Wohnung EG und links Zugang zur Wohnung im DG mittels Holztreppe.



- 14) Wohnung im Erdgeschoss: Wohnraum zur Gartenseite.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 15) Tageslichtbadezimmer.



- 16) Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 17) Wohnung im Dachgeschoss: Wohnraum zur Gartenseite mit Zugang zum Balkon.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 18) Modernisiertes und gepflegtes Tageslichtbadezimmer.



- 19) Balkon zur Ostseite.



- 20) Dachüberstand aus Holz im gepflegten Bautenzustand.



- 21) Blick in den Spitzboden. Oberste Geschosdecke ist gedämmt nach Auskunft des Miteigentümers und mit OSB-Platten begehbar.



- 22) Im Jahr 2009 wurde eine Aufsparrendämmung ausgeführt. Dämmstärke ca. 10-15 cm.



23) Kellergeschoss: Heizungsraum.



24) Hauptwasseranschluss wurde mit einem Edelstahlrohr erneuert.



25) Waschküche mit Bodeneinlauf.



- 26) Wände in der Waschküche in Teilbereichen gefliest. Darüber im Putz Feuchtigkeitsausblühungen mutmaßlich durch aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar.



- 27) Kellergeschoss: Duschbad mit WC – einfacher Standard älteren Baujahres.



- 28) Hobbyraum / Kellerbar, beheizt.

