

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gelnhausen – AZ 82 K 15/25**

Aktenzeichen:

R.11399.26 vom 23.01.2026

Anwesen:

**Einfamilien-Wohnanwesen
Zum Maiborn 1, 36396 Steinau - Hintersteinau
Gem. Hintersteinau, Fl. 2, Flst. 47/3**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
14.01.2026 = 310.000 €**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 31 Text- und 16 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

O. Selzer

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antriftal
Dörnbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

K. Roth REV (TEGoVA)

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld
Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	10
3.2.1 Beschreibung Grundstück	10
3.2.2 Beschreibung Gebäude	12
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	16
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	17
4. Wertermittlung	18
4.1 Bodenwert	18
4.2 Ertragswert	19
4.2.1 Ertragsverhältnisse	19
4.2.2 Ertragswertermittlung	20
4.3 Sachwert	22
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	22
4.3.2 Sachwertermittlung	24
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
4.5 Verkehrswert	26
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	28
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	30
6. Literaturangaben	31
7. ANLAGEN	
1	Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
2	Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277
3	Fotos
4	Planunterlagen
5	Auszug aus der Liegenschaftskarte
6	Stadtplan
7	Übersichtskarte

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen - Versteigerungsgericht

Auftrag vom: 03.12.2025 gemäß Beschluss vom 03.12.2025

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorgeannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftraggebers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung, zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfältigung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte - auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus diesen resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandard, der negativen wirtschaftlichen Marktentwicklung mit steigenden Insolvenzen von Firmen und Privatpersonen, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich.

Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

14.01.2026

Ortsbesichtigung:

14.01.2026, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Eigentümer

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Abdruck vom 16.05.2023 *
- Exposé aus dem Kauf des Bewertungsobjektes *
- Baugenehmigung zum Wohnhausneubau mit Garage, Bauschein Nr. 32 4 95 vom 15.08.1995 mit Baubeschreibung, Planzeichnungen mit bauaufsichtlichem Prüfvermerk, Wohnflächenberechnung *
- Energieausweis vom 05.02.2023 *
- Auszug aus der Liegenschaftskarte *
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 15.12.2025
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)

- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem
BORIS Hessen
- Online-Auszug aus dem Altlasten-Informationssystem
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen
Gutachterausschuss

Die mit * gekennzeichneten Unterlagen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient. Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	340.950 €
--	-----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	342.466 €
---	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-35.000 €
---	---	-----------

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	310.000 €
--	----------	------------------

(Anmerkung: Das Gutachten ist für das Gericht erstellt worden und eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.)

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Einfamilien-Wohnanwesen

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Lagebezeichnung: Zum Maiborn 1, 36396 Steinau - Hintersteinau

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Hintersteinau	2	47/3	1.182 m²	10

Grundbuch:

Amtsgericht: Gelnhausen

Grundbuch von: Hintersteinau

Blatt: 864

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen verzeichnet.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> sind keine Hinweise auf Denkmalschutz verzeichnet.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Baugebiet: Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Steinau a. d. Str. ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

Zulässige Nutzung: Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Steinau a. d. Str. nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Tatsächliche Nutzung: Das Wohnhaus sowie auch die PKW-Garage sind in einer eingeschossigen, unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet. Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Steinau a. d. Str. sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an. Es bestehen noch offene Gebühren für Grundsteuer, Müll-, Trink- und Abwasser.

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist vollständig eigengenutzt, eine Vermietung gab es zum Wertermittlungsstichtag nicht.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11399.26 vom 23.01.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen
Zum Maiborn 1, 36396 Steinau - Hintersteinau
Gem. Hintersteinau, Fl. 2, Flst. 47/3

Seite 9

Sonstiges:

Gemäß der Web-Seite geoportal.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Naturparks, woraus sich jedoch keine Wertrelevanz ableitet.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Stadt / Stadtteil:	Steinau a. d. Str. / Hintersteinau (ca. 11.900 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2040: - abnehmende Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Zunahme des Durchschnitts- alters um etwa 2 Jahre - Erwerbstätigenquote bei etwa 65 % mit leicht positiver Arbeits- platzentwicklung

Verkehrslage:	- innerörtlich etwa gut - überregional etwa gut - Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 7 km über die Anschlussstelle Schlüchtern Nord - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie - nächstgelegener Bahnhof der Bahnstrecke Frankfurt - Fulda in Schlüchtern bzw. in Flieden in ca. 10 km bis 12 km - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 95 km
Einkaufsmöglichkeiten:	- für Grundversorgung vor Ort - größere Geschäfte im ca. 10 km entfernten Schlüchtern bzw. in Flieden sowie im ca. 30 km entfernten Oberzentrum Fulda
Bildungseinrichtungen:	- Kindergarten im Stadtteil - Grundschule im Stadtteil - weiterführende Schulen in Schlüchtern und Steinau
Ortslage:	etwa nördliche Ortsrandlage
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Ein- und Zweifamilien-Wohnanwesen sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut bis sehr gut
Andienung:	von Norden
Art der Straße:	Bornweg als ortsüblich ausgebaute Anliegerstraße bzw. einfache, asphaltierte Wegefläche
Versorgungsleitungen:	gemäß Angabe und soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	gemäß Angabe und soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	etwa trapezförmiger Zuschnitt
Grundstücksoberfläche:	- leicht nach Süden abfallend - etwa auf Straßenniveau gelegen

Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachten-nachtrag erforderlich.
Altlasten:	Gemäß Auskunft durch die Verwaltung der Stadt Steinau a. d. Str. nicht bekannt. In den auf der Web-Seite des Hessischen Landes-amtes für Umwelt und Geologie veröffentlichten Übersichtskarten (Stand Oktober 2015) ist diesbezüglich nichts verzeichnet. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegeben- enfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion:	konventionelle Massivbauweise
Zweckbestimmung:	Einfamilien-Wohnhaus
Baujahr:	im Ursprung etwa 1995 / 1996
Alter:	etwa 30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.

wirtsch. Restnutzungsdauer:	etwa 40 Jahre
Gründung:	soweit bekannt geworden Einzel- und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich bauzeitüblich entsprechend den Erfordernissen ausgeführt
Wände:	Mauerwerk, Stahlbeton-Anteile
Ansichten:	Sockel verputzt ohne Anstrich, sonst Putz mit Anstrich
Decken:	Massiv- sowie Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach sowie Zeltdach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und bauzeitüblicher Wärmedämmung im ausgebauten Bereich
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt und erkennbar vorhanden und an das vorhandene öffentliche Netz angeschlossen
Heizung:	zentrale mit Öl befeuerte Heizungsanlage samt Warmwasserbereitung (aus Bauzeit); Heizöllager in Batterietanks (aus Bauzeit); Beheizung über Plattenheizkörper an verdeckt verlegtem Rohrleitungsnetz und gemäß eigentümerseitiger Angabe im Wohn- / Esszimmer des EG Fußbodenheizung
energetische Eigenschaften:	137,3 kWh/(m²a) gemäß vorliegendem Energieausweis (Endenergiebedarf)
Sanitärinstallation:	im KG Wasser-, Abwasser- und Waschmaschinen-Anschlüsse sowie Einbaudusche im Hauswirtschaftsraum, separates WC mit Waschtisch, im EG Spülenanschluss in der Küche, Gäste-WC mit wandhängendem WC, Urinal und Handwaschbecken, im DG großzügiges Bad mit Einbauwanne, Einbaudusche, wandhängendem WC, Bidet und Waschtisch
Elektroinstallation:	überwiegend verdeckt verlegt, zur Bauzeit gut bis großzügig bemessen
Fußböden:	Fliesen, Laminat
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen, Dachschrägen und Deckenunterseiten teilweise Holzpaneele

Treppen:	vom KG zum EG Massivtreppe mit Fliesen, im EG Differenzstufen zum tiefer gelegenen Wohnzimmer, vom EG zum DG Holzgangtreppe mit Trittstufen, zum nicht ausgebauten Dachraum deckengleiche Holztreppe
Türen:	Zugangstüren Kunststoff mit Isolierglas-Ausschnitten, Innentüren soweit notwendig in Stahl, sonst furnierte bzw. beschichtete Türblätter in passenden Rahmen, im EG Glastür
Fenster:	im KG teilweise übliche Kellerfenster sonst Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden, im DG Dachflächenfenster mit Holzrahmen und Isolierglas
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Anschlussmöglichkeit für Festbrennstoff-Ofen im Wohnzimmer des EG; Einbauküche (ohne Wertansatz); Überdachungen Hauszugang
Bauweise und Konzeption:	- zweckmäßige Grundrissgestaltung - eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben - etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt: - Fassade mit Überarbeitungs- und Fertigstellungsbedarf sowie teilweise ehemaligem bzw. bestehendem Kletterpflanzenbewuchs (siehe Fotoanlage) - im KG gering Merkmale von älterer Feuchtigkeitseinwirkung an Außenwänden - der ehemalige Balkon im DG ist nicht mehr vorhanden, in diesem Bereich fehlt eine Absturzsicherung der Fenstertüren - partiell Überarbeitungs- bzw. Reinigungsbedarf im Innenbereich (siehe Fotoanlage) - Fliesenbelag der Hauszugangstreppe teilweise gerissen und schadhaft - ehemaliger Arbeitsbereich um das Gebäude mit erkennbaren Absenkungen des Belages

- Decke über KG zwischen unbeheizten und beheizten Räumen sowie teilweise Rohrleitungen in nicht beheizten Räumen nicht mit Wärmedämmung versehen

PKW-Garage, unterkellert

Bauweise / Konstruktion:	konventionelle Massivbauweise
Zweckbestimmung:	PKW-Garage, unterkellert
Baujahr:	im Ursprung etwa 1995 / 1996
Alter:	etwa 30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	etwa 30 Jahre
Gründung:	soweit bekannt geworden Einzel- und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich bauzeitüblich entsprechend den Erfordernissen ausgeführt
Wände:	Mauerwerk, Stahlbeton-Anteile
Ansichten:	Sockel verputzt ohne Anstrich, sonst Putz mit Anstrich
Decken:	Massiv- sowie Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Wasser-, Abwasser-, Elektroleitungen:	soweit bekannt und erkennbar vorhanden und an das Grundstücksnetz angeschlossen
Heizung:	Anschluss von Radiatoren im KG an die Heizungsanlage des Wohnhauses
Sanitärinstallation:	Wasser- und Abwasser-Anschluss
Elektroinstallation:	etwa üblich bemessen
Fußböden:	Beton, Beschichtung

Wandbehandlung:	Putz, Anstrich, Fliesenspiegel
Treppen:	vom EG zum DG Holzleiter durch offenen Ausschnitt
Türen:	Zugangstür Holz mit Isolierglas-Ausschnitten sowie Sektionaltore
Fenster:	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas
Bauweise und Konzeption:	- zweckmäßige Grundrissgestaltung - eine Barrierefreiheit ist gegeben - etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt: - Fassade mit Überarbeitungs- und Fertigstellungsbedarf sowie teilweise ehemaligem bzw. bestehendem Kletterpflanzenbewuchs (siehe Fotoanlage) - partiell Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkung an Wänden im EG

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	soweit erkennbar und bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	soweit erkennbar und bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Einfriedungen:	Zaunanlagen, Hecken
Flächenbefestigungen:	Verbundsteinpflaster
Gartengestaltung:	Rasenfläche, Baum- und Strauchbestand, Pflanzbereiche
Sonstige Außenanlagen:	Regenwasserzisterne (Pumpe im KG des Wohnhauses gemäß Angabe defekt)

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Einfamilien-Wohnanwesen in nördlicher Ortsrandlage des Stadtteils Hintersteinau der Stadt Steinau a. d. Str.

Die Gebäude wurden seit der ursprünglichen Errichtung in etwa 1995 / 1996 nicht wesentlich überarbeitet, weisen noch Fertigstellungs-Notwendigkeiten und partiell einen Überarbeitungsbedarf auf.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes zum Stichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens Mieter und Käufer finden lassen dürften.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 9200001 als gemischte Baufläche 35 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine größere Grundstücksfläche, der leicht ungünstige Zuschnitt, die Lage an zwei Straßen und am Ortsrand. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung vorzunehmen mit einem Abschlag gemäß veröffentlichten Umrechnungsfaktoren von etwa - 15 %. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei etwa 30 €/m².

	1.182 m ² x	30 €/m ² =	35.460 €
Bodenwert		=	35.460 €

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohnflächen ist in Anlage 1 beigefügt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels oder einer Mietpreisübersicht abgeleitet werden. Daher ist auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen wie dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses abgeleiteten Mietwertkalkulator mit Stichtag 01.01.2025. Demgemäß ergibt sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung für das Einfamilien-Wohnhaus mit Berücksichtigung des Nutzwertes der in wohnraumähnlicher Qualität ausgebauten Räume im KG eine Netto-Kaltmiete von etwa 6,00 €/m² bis 6,50 €/m². In dieser Miete ist ein Nutzwert für die Garten- und weiteren Grundstücksfreiflächen enthalten. Für die PKW-Garage kann eine monatliche Miete von 125 € als Nutzwert angesetzt werden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

217 m² Wohnfläche im EG und DG	x	6,25 €/m² =	1.356 €
Nutzwert PKW-Garage mit zwei Einstellplätzen, unterkellert		=	125 €
monatlicher Rohertrag		=	1.481 €
jährlicher Rohertrag		=	17.772 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		2,50 %	
Instandhaltungskosten:		19,00 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		25,50 %	-4.532 €
jährlicher Reinertrag		=	13.240 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat. Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich. Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird. Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden. Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	13.240 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
2,50 % Liegenschaftszinssatz x 35.460 €	=	-887 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	12.353 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei Restnutzungsdauer von 39 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 2,50 %	= x	24,73

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung zu finden.

Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz aus dem Auswertungszeitraum 2022 bis 2024 mit Stichtag im Jahr 2023 für Einfamilienhäuser 1,6 % mit einer Standardabweichung von 0,8 % bei einem Bodenrichtwertniveau von 71 €/m², einer Netto-Kaltniete von 5,67 €/m², einer Wohnfläche von 269 m², Bewirtschaftungskosten von 27 % und einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren. Unter Berücksichtigung der objektspezifisch abweichenden Kenndaten sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag ist der Liegenschaftszinssatz in Summe einzustufen mit 2,5 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$24,73 \times 12.353 \text{ €} = 305.490 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)} = 35.460 \text{ €}$$

$$\text{marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale} = 340.950 \text{ €}$$

4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigelegt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in üblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für November 2025 mit Basis 2015 = 100 zu 172,7 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 190,6. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Einfamilien-Wohnhaus

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.01 so- wie teilweise Typ 1.31, überwiegend Stan- dardstufe 2 bis 3, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	825 €
Index		x	1,906
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.572 €
Brutto-Grundfläche	445 m ²	x gerundet	1.570 €
		=	698.650 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	11.350 €
Herstellungskosten		=	710.000 €
bei einem Alter von	30 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	42,9 %	=	-304.590 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	405.410 €

PKW-Garage

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 14.1, überwiegend Standardstufe 4 bis 5, objekt- bezogen angepasst und bemessen, sach- verständig gewählt, etwa	=	700 €
Index		x	1,906
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.334 €
Brutto-Grundfläche	91 m ² (KG, EG)	x gerundet	1.335 €
		=	121.485 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	3.515 €
Herstellungskosten		=	125.000 €
bei einem Alter von	30 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	50,0 %	=	-62.500 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	62.500 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	5 %	=	23.396 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	23.500 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	491.410 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	35.460 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =		526.870 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	0,65

Der Sachwertfaktor ist anzuwenden, um den vorläufigen Sachwert an die Marktverhältnisse anzupassen.

Im vorliegenden Bewertungsfall können in geeigneter Weise die von dem zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen werden, welche auf einer ausreichenden Anzahl von ausgewerteten Kauffällen basieren und im stichtagsbezogenen Immobilienmarktbericht veröffentlicht sind.

Bei dem vorstehend abgeleiteten vorläufigen Sachwert und dem objektspezifischen Bodenwertniveau ergibt sich der Sachwertfaktor aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2022 und 2024 zu rechnerisch extrapoliert etwa 0,65 bezogen auf einen Bodenrichtwert von 36 €/m², eine Grundstücksgröße von 850 m², eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren, eine Standardstufe von 2,6, eine Wohnfläche von 151 m² und einen Wert für Außenanlagen und Nebengebäude von etwa 16.000 €.

Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenn-
 daten sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag
 ist der Sachwertfaktor anzusetzen mit 0,65.

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =		342.466 €
--	--	------------------

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa 30.000 € bis 40.000 €

= -35.000 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= -35.000 €

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient. Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 342.466 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -35.000 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 307.466 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 310.000 €

(Anmerkung: Das Gutachten ist für das Gericht erstellt worden und eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.)

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 1.580 €/m² Wohnfläche und dem rd. 19,3-fachen des jährlichen Rohertrages.

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus diesen resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf

eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, der negativen wirtschaftlichen Marktentwicklung mit steigenden Insolvenzen von Firmen und Privatpersonen, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2024 bis Stichtag
- Baujahr: 1985 bis 2005
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 25 km
- Bodenrichtwert: bis 80 €/m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 11 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 20 €/m² bis 80 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 45 €/m²)
- Wohnfläche 55 m² bis 270 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 160 m²)
- Baujahre 1985 bis 2005 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1992)
- Grundstücksgröße 504 m² bis 2.648 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 890 m²)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 1.883 €/m², der Median liegt bei etwa 1.777 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 1.577 €/m², der Median zu etwa 1.603 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 31 %, was auf eine noch nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	1.618 €/m ²	1.603 €/m ²	12 % - brauchbar (7 KF)
25 %	1.618 €/m ²	1.603 €/m ²	12 % - brauchbar (7 KF)
20 %	1.618 €/m ²	1.603 €/m ²	12 % - brauchbar (7 KF)
15 %	1.574 €/m ²	1.589 €/m ²	10 % - sehr gut (6 KF)
10 %	1.613 €/m ²	1.603 €/m ²	3 % - sehr gut (3 KF)
5 %	1.589 €/m ²	1.589 €/m ²	1 % - sehr gut (2 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 1.605 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 1.600 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 345.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

- Mieter und Pächter? Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden, das Anwesen ist vollständig eigengenutzt.
- Verwalter(in) nach WEG? Es ist kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentums-gesetz (WEG) bestellt.
- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)? Gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Steinau a. d. Str. ist ein Gewerbe für die Eigentümerin gemeldet, wobei dieses erkennbar dort nicht mehr ausgeübt wird.
- Sind Maschinen oder Be- triebseinrichtungen vorhan- den, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)? Nein, soweit erkennbar.
- Besteht der Verdacht auf Hausschwamm? Nein, soweit erkennbar.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden.
- Liegt ein Energieausweis vor? 137,3 kWh/(m²a) gemäß vorliegendem Energieausweis (End-energiebedarf)

Bestehen Altlasten? Nein, soweit bekannt geworden.



6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11399.26 vom 23.01.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen
 Zum Maiborn 1, 36396 Steinau - Hintersteinau
 Gem. Hintersteinau, Fl. 2, Flst. 47/3

Seite 33

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raum- bezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
DG		Empore	3,500	2,400		8,40	
			+	1,500	1,500	/2	1,13
		Kind	aus Berechnung				9,53
		Kind	aus Berechnung				16,25
		Schlafen	aus Berechnung				23,95
		Ankleide	aus Berechnung				36,50
		Bad	aus Berechnung				6,36
							15,05
							107,64
							- 3 % Putz
							-3,23
							104,41

ANLAGE 2 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF

nach DIN 277 (Ausgabe 06-1987/2005)

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Da es sich bei den Maßen der Planunterlagen um Rohbaumaße ohne Außenwandbekleidungen (Putz, etc.) handelt, wird dieser Umstand pauschal im Zuge des Ansatzes in Abschnitt 4.3.1 berücksichtigt.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m²	Gesamtfläche m²
<u>Einfamilien-Wohnhaus</u>					
KG	12,600	10,600		133,56	
	+	4,100	0,500	2,05	
	+	0,500	3,700	1,85	
	+	4,200	0,500	2,10	
	+	2,100	1,100 i. M.	2,31	
	+	2,100	1,100 i. M.	2,31	
	+	1,100	1,100 /2	0,61	144,79
EG	12,600	10,600		133,56	
	+	4,100	0,500	2,05	
	+	0,500	3,600	1,80	
	+	4,200	0,500	2,10	
	+	2,100	1,100 i. M.	2,31	
	+	2,100	1,100 i. M.	2,31	
	+	1,100	1,100 /2	0,61	144,74
DG	12,600	10,600		133,56	
	+	4,100	2,000	8,20	
	+	0,500	3,600	1,80	
	+	4,200	0,500	2,10	
	+	2,100	1,100 i. M.	2,31	
	+	2,100	1,100 i. M.	2,31	
	+	1,100	1,100 /2	0,61	150,89
					440,42
<u>PKW-Garage</u>					
KG	6,500	7,000			45,50
EG	6,500	7,000			45,50
DG	6,500	7,000		nicht anzusetzen	
					91,00

ANLAGE 3**FOTOS**

Foto 01 - 2026-01-14_11-12-48



Foto 02 - 2026-01-14_11-13-23



Foto 03 - 2026-01-14_11-09-07



Foto 04 - 2026-01-14_11-09-02



Foto 05 - 2026-01-14_11-09-20



Foto 06 - 2026-01-14_11-09-41



Foto 07 - 2026-01-14_11-09-51



Foto 08 - 2026-01-14_11-10-03

ANLAGE 3**FOTOS**

Foto 09 - 2026-01-14_11-10-07



Foto 10 - 2026-01-14_11-10-19



Foto 11 - 2026-01-14_11-10-56



Foto 12 - 2026-01-14_11-11-20



Foto 13 - 2026-01-14_10-58-11



Foto 14 - 2026-01-14_10-54-03

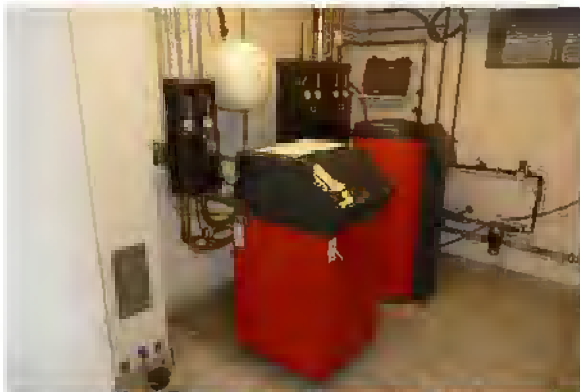


Foto 15 - 2026-01-14_10-54-16



Foto 16 - 2026-01-14_10-55-15

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 17 - 2026-01-14_10-56-27



Foto 18 - 2026-01-14_10-57-09



Foto 19 - 2026-01-14_10-57-39



Foto 20 - 2026-01-14_10-57-57



Foto 21 - 2026-01-14_10-58-20



Foto 22 - 2026-01-14_10-53-39



Foto 23 - 2026-01-14_10-53-26



Foto 24 - 2026-01-14_11-00-57

ANLAGE 3**FOTOS**

Foto 25 - 2026-01-14_11-01-05



Foto 26 - 2026-01-14_11-01-18



Foto 27 - 2026-01-14_11-01-24



Foto 28 - 2026-01-14_11-01-53



Foto 29 - 2026-01-14_11-02-00



Foto 30 - 2026-01-14_11-02-04



Foto 31 - 2026-01-14_11-02-10



Foto 32 - 2026-01-14_11-02-38

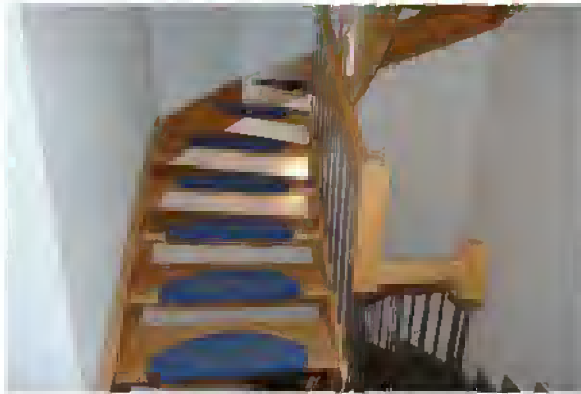
ANLAGE 3**FOTOS**

Foto 33 - 2026-01-14_11-03-35



Foto 34 - 2026-01-14_11-03-57



Foto 35 - 2026-01-14_11-04-05



Foto 36 - 2026-01-14_11-04-48



Foto 37 - 2026-01-14_11-04-55



Foto 38 - 2026-01-14_11-05-02



Foto 39 - 2026-01-14_11-05-19



Foto 40 - 2026-01-14_11-05-38

ANLAGE 3**FOTOS**

Foto 41 - 2026-01-14_11-06-08



Foto 42 - 2026-01-14_11-06-21

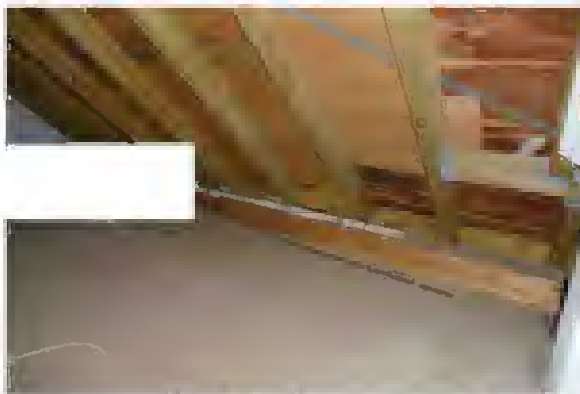


Foto 43 - 2026-01-14_11-06-25



Foto 44 - 2026-01-14_11-11-08



Foto 45 - 2026-01-14_11-11-29



Foto 46 - 2026-01-14_11-11-34

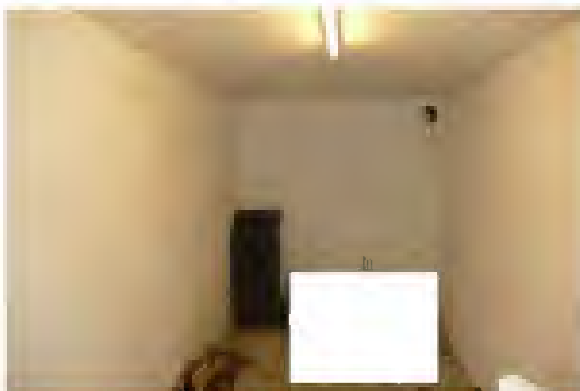


Foto 47 - 2026-01-14_11-11-49



Foto 48 - 2026-01-14_11-12-16

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11399.26 vom 23.01.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen
Zum Maiborn 1, 36396 Steinau - Hintersteinau
Gem. Hintersteinau, Fl. 2, Flst. 47/3

Seite 41

ANLAGE 3

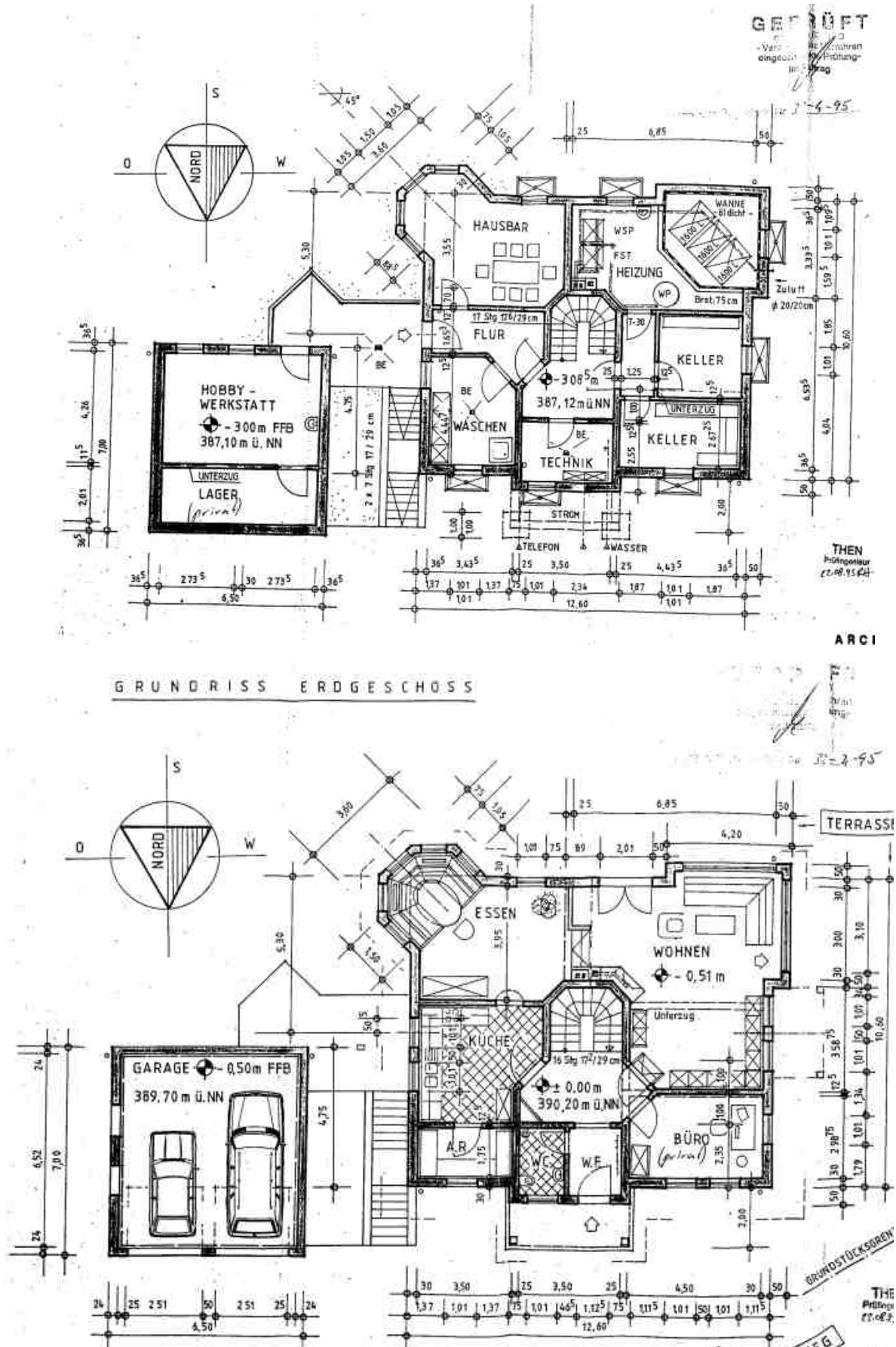
FOTOS

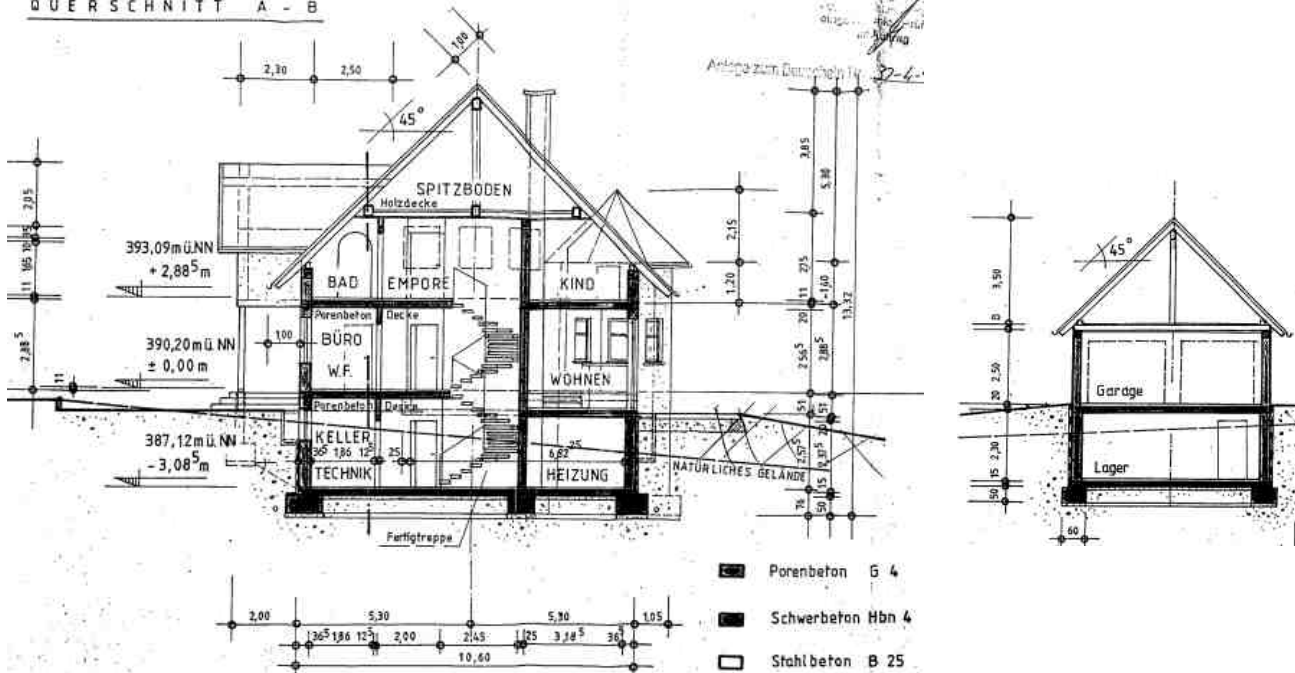


Foto 49 - 2026-01-14_11-13-34



Foto 50 - 2026-01-14_11-14-14



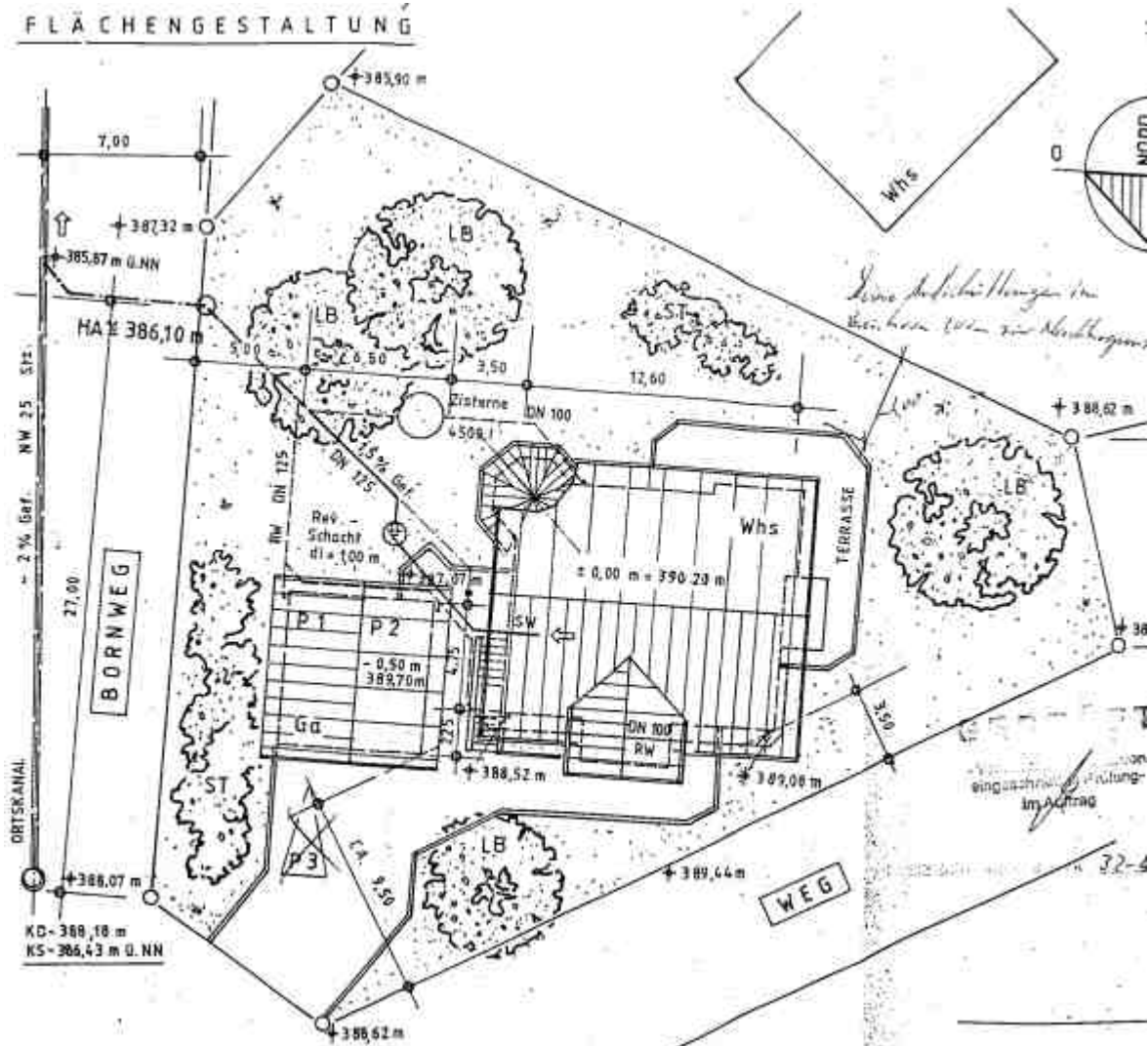


elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11399.26 vom 23.01.2026

Objekt: Einfamilien-Wohnanwesen
Zum Maiborn 1, 36396 Steinau - Hintersteinau
Gem. Hintersteinau, Fl. 2, Flst. 47/3

Seite 44

ANLAGE 4 **PLANUNTERLAGEN**



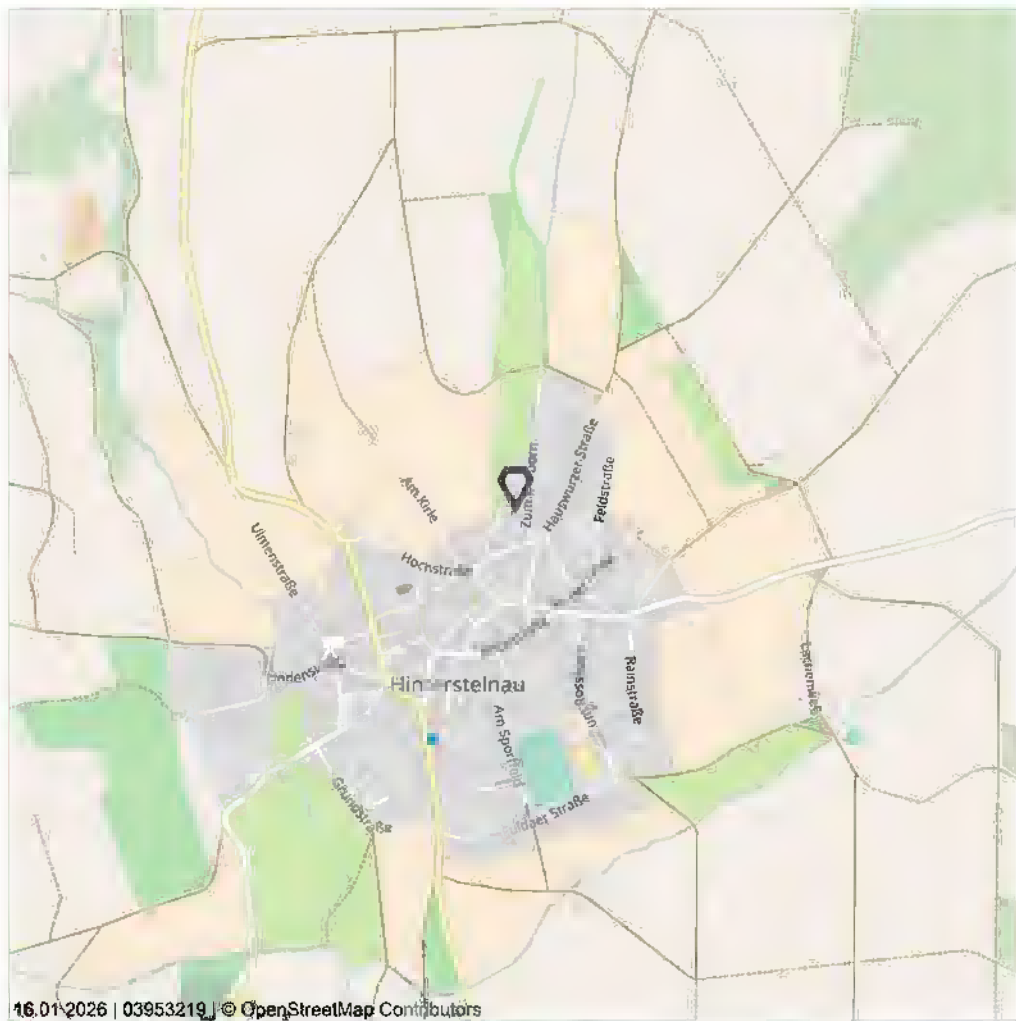
Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

ANLAGE 6**STADTPLAN****Stadtplan on-geo**

36396 Steinau an der Straße, Zum Maiborn 1



Geoport



16.01.2026 | 03953219 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
 Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03953219 vom 16.01.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

ANLAGE 7 ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte on-geo

36396 Steinau an der Straße, Zum Maiborn 1



Geoport

