Eric Reuter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

G U T A C H T E N

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



Aktenzeichen:	42 K 69/25
Verkehrswert:	**651.000 €**
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Zwangsversteigerungsabteilung
Anschrift:	Keltenweg 39 in 63526 Erlensee
Objektart:	Zweifamilienhaus
Wertermittlungsstichtag:	05.02.2026
Qualitätsstichtag:	05.02.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	05.02.2026

Adresse:	Staufenstraße 48, 60323 Frankfurt am Main
Festnetz:	+49 69 – 300 773 72
E-Mail:	info@immobilienbewertung-reuter.de
Homepage:	www.immobilienbewertung-reuter.de

Dieses Gutachten umfasst 46 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Es wird in 3-facher Ausfertigung erstellt.

1. VORBEMERKUNGEN 3
1.1 Auftraggeber 3
1.2 Objekt 3
1.3 Interne Gutachtennummer 3
1.4 Eigentümer/-in 3
1.5 Datum des Auftrages 3
1.6 Zweck und Art des Gutachtens 3
1.7 Ortsbesichtigung 3
1.8 Wertermittlungsstichtag 3
1.9 Qualitätsstichtag 3
1.10 Mitwirkende Hilfskräfte 4
1.11 Zubehör i.S.d. § 97 BGB 4
1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte 4
1.13 Allgemeine Hinweise 6
2. ZUSAMMENFASSUNG 7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN 8
3.1 Grundbuchangaben 8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße 8
3.3 Bestandsverzeichnis 8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in 8
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten 8
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch 11
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG 12
4.1 Makrolage 12
4.2 Mikrolage 13
4.3 Beurteilung der Wohnlage 14
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS 15
5.1 Grundstücksmerkmale 15
5.2 Altlasten 15
5.3 Hochwasserrisiko 15
5.4 Immissionen 15
5.5 Außenanlagen 16
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG 17
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) 17
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV) 17
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV) 17
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV) 18

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.) 18
7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 19
7.1 Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen 19
7.2 Baubeschreibung – Allgemeine Objektangaben 19
7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen 21
8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 22
9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT 26
10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG 29
11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV) 31
12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV) 32
12.1 Erläuterungen zum Bodenwert 32
12.2 Anpassungen 33
13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV) 34
13.1 Sachwertermittlung 34
13.2 Erläuterungen zum Sachwert 34
13.3 Sachwertmodell des Gutachterausschusses 35
13.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer 36
13.5 Herstellungskosten 37
13.6 Lineare Alterswertminderung 38
13.7 Sachwertfaktor 38
13.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 40
14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES 42
14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses 42
14.2 Vermietbarkeit 43
14.3 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit 43
14.4 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit 43
15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 44
16. LITERATURVERZEICHNIS 45
16.1 Literatur 45
16.2 Rechtsgrundlagen 45
16.3 Sonstiges 45
17. ANLAGEN 46
Anhang I – Fotodokumentation 47
Anhang II – Makrolage, Mikrolage 48
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte 49
Anhang IV – Grundrisse 50
Anhang V – Beantwortung der Nebenaufgaben 56

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung
Nussallee 17
63450 Hanau

1.2 Objekt

Zweifamilienhaus
Keltenweg 39 in 63526 Erlensee

1.3 Interne Gutachtennummer

AGH-003-2026-63526

1.4 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.5 Datum des Auftrages

11.12.2025

1.6 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Geschäftsnummer 42 K 69/25) vom 11.12.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Grundbuch von Langendiebach Blatt 6544 eingetragenen Grundstücks eingeholt werden.

Der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist zu schätzen.

1.7 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	05.02.2026
Anwesende:	Eric Reuter (Gutachter)
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen sowie des Umfelds des Bewertungsobjekts.
Feststellungen im Ortstermin:	Die zum Ortstermin eingeladenen Parteien sind nicht erschienen. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt war nicht möglich.

1.8 Wertermittlungsstichtag

05.02.2026

1.9 Qualitätsstichtag

05.02.2026

1.10 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.11 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Etwaiges vorhandenes Zubehör konnte demnach nicht festgestellt werden.

1.12 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung – Amtsgericht Hanau	11.12.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Main-Kinzig-Kreis	04.11.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	13.11.2025
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 69/25	11.12.2025
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 69/25	28.10.2025
Eintragungsbewilligung Abt. II	k. A.
Grundbuchauszug Blatt 6544	27.08.2025
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Auskunft aus der Altflächendatei, Regierungspräsidium Darmstadt	22.01.2026
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises, des Wetteraukreises und der Stadt Hanau	17.04.2026
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Büdingen	01.04.2026
Bauakteneinsicht (digital)	29.01.2026
Bauplanungsrechtliche Auskunft, Stadtverwaltung Erlensee (per E-Mail)	20.01.2026
Deutsche Bundesbank, Monatsbericht – Oktober 2025	16.10.2025
Germany Trade & Invest (GTAI), Wirtschaftsdaten kompakt Deutschland	Dezember 2025
Hessisches Statistisches Landesamt – Statistische Berichte – Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2070	März 2023
Homepage von Homeday (https://www.homeday.de/de/preisatlas)	Abruf: 07.04.2026
Ifo Geschäftsklimaindex Deutschland, Ergebnisse der ifo Konjunkturumfragen im Dezember 2025	17.12.2025
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen	Juli 2025
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises, Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises	Mai 2025
Michael Bauer Research GmbH, Kaufkraft 2025 in Deutschland	Mai 2025
Nürnberg Institut für Marktentscheidungen e. V., Pressemitteilung „Konsumklima: Enttäuschender Ausblick für das Jahr 2026“	19.12.2025

on-geo GmbH, Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien, Keltenweg 39 in 63526 Erlensee	Abruf: 07.04.2026
Vdp Research GmbH – Mieten & Preise: Main-Kinzig-Kreis	Abruf: 08.04.2026
Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp), vdp Index Q3 2025	10.11.2025
Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), Frühjahrsgutachten 2025, Zahlen, Daten, Fakten: Büroimmobilien	11.02.2025
https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/	01.04.2026
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html	13.03.2026
https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/arb210a.html	01.04.2026
https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Hessen.html	01.04.2026
https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Hessen/06435-Main-Kinzig-Kreis.html;jsessionid=EFF4DD198C8F27C73770770E22ABB382?nn=6698&year_month=202512	01.04.2026
https://www.dieversicherer.de/versicherer/wohnen/hochwassercheck	01.04.2026
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	05.02.2026
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	05.02.2026

1.13 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren. Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003). Diese Wertermittlung ist ausschließlich zu dem unter Ziffer 1.6 angegebenen Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist grundsätzlich nur mit vorheriger Zustimmung des Verfassers zulässig. Soweit der unter Ziffer 1.6 bestimmte Zweck die Vorlage bei Behörden, Gerichten, Kreditinstituten oder sonstigen öffentlichen oder privaten Stellen ausdrücklich umfasst, gilt die Zustimmung des Verfassers für die Weitergabe an diese Stellen als erteilt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe bleibt unzulässig, sofern der Verfasser hierzu nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt hat. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.
Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.
Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.
Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstücks wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.
Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen. Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.
Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.
Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.

2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus, gelegen im Keltenweg 39 in Erlensee. Das Gebäude scheint ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt zu werden. Das Zweifamilienhaus verfügt laut Grundriss aus der Bauakte über zwei Wohneinheiten, eine Wohneinheit im Erd- und Untergeschoss sowie eine Wohneinheit im Obergeschoss. Das Gebäude wurde entsprechend der Bauakte mutmaßlich im Jahr 2019 errichtet. Das Zweifamilienhaus verfügt über Unter-, Erd- und Obergeschoss bzw. über zwei Vollgeschosse. Der Ausbaugrad bzw. die Nutzbarkeit des Spitzbodens ist nicht bekannt. Die Dachkonstruktion ist als flach geneigtes Walmdach ausgeführt. Das Zweifamilienhaus umfasst laut vorliegenden Grundrissen zwei Wohneinheiten mit insgesamt rd. 213 m² Wohnfläche. Darüber hinaus verfügt das Objekt über rd. 96 m² Nutzfläche im Untergeschoss, die entsprechend den vorliegenden Grundrissen überwiegend als Wohnfläche genutzt werden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde abweichend zu den Grundrissen ein Anbau (Wintergarten) im Erdgeschoss vorgefunden. In Anbetracht dessen werden der Wohnung im Erdgeschoss pauschal 7 m² Wohnfläche (50 % der überschlägig geschätzten Nutzfläche) zugerechnet, sodass sich eine gesamte Wohnfläche von rund 220 m² ergibt (rd. 112 m² im Erdgeschoss und rd. 109 m² im Obergeschoss). Ferner zählen drei Außenstellplatzmöglichkeiten zum Bewertungsobjekt.

Hinweise auf Modernisierungen waren nicht erkennbar, insgesamt vermittelt das Objekt von außen einen guten Erhaltungszustand. Da nur eine Besichtigung von außen möglich war, liegen keine Informationen zum Ausbau- und Ausstattungsstandard vor. Dieser wird unter Berücksichtigung des Baujahres sowie des äußeren Erscheinungsbildes in Summe als durchschnittlich eingeschätzt.

Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Erlensee in einem Wohngebiet im Ortsteil Langendiebach. Das direkte Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt und besteht überwiegend aus zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Es gibt lagetypisch eine durchschnittliche Infrastruktur und eine unterdurchschnittliche Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der örtlichen Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

Hinweis
Im Grundbuch besteht zugunsten der Stadt Erlensee eine zeitlich befristete Regelung zur Abschöpfung eines möglichen Mehrerlöses bei Weiterveräußerung, wodurch die kurzfristige Verwertbarkeit des Grundstücks eingeschränkt ist. Dieser Umstand kann sich wertmindernd auswirken und ist bei der Kaufpreisbildung zu berücksichtigen.

Für den vorhandenen Wintergarten lag zum Zeitpunkt der Begutachtung keine Bauunterlagen (insbesondere keine genehmigten Bauzeichnungen oder Nachweise zur bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit) vor. Die materielle Legalität dieser baulichen Veränderungen wird im Rahmen des Gutachtens unterstellt.

3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Volleigentum

Grundbuchauszug vom:	27.08.2025
Letzte Änderung:	31.08.2023
Amtsgericht:	Hanau
Grundbuch von:	Langendiebach
Band:	-
Blatt:	6544

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Langendiebach	18	268	Gebäude- und Freifläche, Keltenweg 39	435 m²
				Bewertungsgegenstand	435 m²

Hinweis
In der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen Bewertungsstichtag und Datum der Grundbuchauszüge, mit Ausnahme einer Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks, keine Änderungen im Grundbuchstand vorgenommen worden sind.

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes konnte aufgrund des vorliegenden Grundbuchauszuges und der Ortsbesichtigung zweifelsfrei festgestellt werden. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Es sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschvermerke) vorhanden.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen eingetragen.

Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 (Rückauflassungsvormerkung)
„Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für Stadt Erlensee; Gleichrang mit Abt. III Nr. 2; Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 400.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig; gemäß Bewilligung vom 22.06.2017 (UR-Nr.: 207/2017 Notarin […], Erlensee) eingetragen am 20.09.2017.“

Beurteilung:
Die Eintragungsbewilligung lag dem Sachverständigen vor. Diese war jedoch teilweise unvollständig eingescannt, sodass einzelne Wörter nicht lesbar waren. Die fehlenden

Passagen wurden nach sachverständigem Ermessen (in roter Farbe und gerader Schrift) ergänzt, wobei auf inhaltlich schlüssige und plausible Zusammenhänge abgestellt wurde. Abweichungen zur tatsächlichen Eintragung können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Laut Eintragungsbewilligung wurde folgendes vereinbart:

„§10 BAUVERPFLICHTUNG

(1)
Der/Die Käufer verpflichtet/n sich, auf dem erworbenen Grundbesitz innerhalb von zwei Jahren, ab Vertragsschluss bzw. ab Fertigstellung der Erschließungsanlagen, mit dem Bau eines Wohngebäudes zu beginnen. Das Gebäude ist innerhalb einer Frist von weiteren drei Jahren bezugsfertig herzustellen und als Wohngebäude zu nutzen. Dabei sind die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die genehmigten Baupläne genau einzuhalten.

Die Verkäuferin weist daraufhin, dass für das Baugebiet „Büchensaal“, der 36. Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Im Büchensaal" gilt.

(2)
Der/Die Käufer verpflichtet/n sich, innerhalb von zwölf Monaten, gerechnet ab dem heutigen Tag bzw. ab Fertigstellung der Erschließungsanlagen, einen den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung entsprechenden, vollständigen Bauantrag mit allen hierzu erforderlichen Unterlagen bei dem zuständigen Bauamt einzureichen.

(3)
Kommt/en der/die Käufer einer der vorstehenden Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß und/oder fristgerecht nach oder verkaufen er/sie das Grundstück oder Teile desselben ohne seiner/ihrer Verpflichtung zur Bebauung nachzukommen an einen Dritten, ist die Stadt Erlensee berechtigt, schriftlich die lastenfreie Rückübertragung des gesamten unbebauten Grundstücks gegen Zahlung des Kaufpreises (§ 3 des Vertrages) zu verlangen.

Die sich für die Stadt Erlensee daraus ergebenden Kosten, Steuern und Abgaben hat/haben der/die jetzige/n Käufer – mehrere als Gesamtschuldner – zu tragen. Die Aufrechnung aller sich für die Stadt Erlensee aus der Rückabwicklung ergebenden Kosten, Steuern und Abgaben mit dem Anspruch der/s Käufer/s auf Rückzahlung des Kaufpreises ist zulässig.

§ 11 RÜCKAUFLASSUNG

(1)
Zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs der Verkäuferin bewilligen und beantragen die Vertragsparteien die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Erlensee auf Rückauflassung des Grundstücks unter Bezugnahme auf diesen Kaufvertrag.

(2)
Zur Durchführung der Rückauflassung bewilligt/en und beantragt/en der/die Käufer bereits jetzt die Rückauflassung auf die Stadt Erlensee und bevollmächtigt/en unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den Antrag auf Rückauflassung auch im Namen der/s Käufer/s zu stellen.

(3)
Der/Die Käufer behält/behalten sich das Recht vor, mit dem Rang vor dieser Rückauflassungsvormerkung Grundpfandrechte von bis zu EUR 400.000 nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10 % einmaligen Nebenleistungen, ab heute, eintragen zu lassen. Der/Die Käufer bewilligt/en und beantragt/en die Eintragung eines entsprechenden Rangvorbehaltes bei der Rückauflassungsvormerkung in das Grundbuch.

§ 12 WEITERVERKAUF DES BEBAUTEN GRUNDBESITZES

(1)
Der/Die Käufer verpflichtet/n sich weiterhin, innerhalb einer Frist von 10 Jahren beginnend mit dem heutigen Tag, den Vertragsgegenstand und zwar den Grund und Boden nur zu dem heute vereinbarten Kaufpreis zuzüglich nachgewiesener Erschließungskosten und sonstiger Nebenkosten an dritte Personen zu veräußern. Die Weiterveräußerung an Verwandte ersten Grades sowie an Ehegatten oder die Eigentumsumschreibung aufgrund Erbfolge sind von dieser Regelung ausgenommen.

(2)
Verkauft/Verkaufen der/die Käufer das bebaute Grundstück innerhalb der 10-Jahres-Frist, so hat/haben er/sie auf eigene Kosten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises unverzüglich ein Wertgutachten erstellen zu lassen, aus dem sich der Wert des Grund und Bodens nebst Erschließungskosten und sonstiger Nebenkosten einerseits und der Wert der Aufbauten und Außenanlagen andererseits ersehen lässt.

(3)
Liegt der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert für den Grund und Boden nebst Erschließungs- und Nebenkosten über dem in § 3 dieses Vertrages vereinbarten Kaufpreis, ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Kaufpreis an die Stadt Erlensee unverzüglich abzuführen. Für den Fall, dass der/die Käufer das Wertgutachten nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Abschluss des notariellen Vertrages vorlegen, ist/sind der/die Käufer verpflichtet, an die Stadt Erlensee als Differenzbetrag 200 Prozent des heute vereinbarten Kaufpreises zu zahlen.

§ 13 HÖCHSTBETRAGSSICHERUNGSHYPOTHEK

(1)
Zur Sicherung der Verpflichtung auf Abführung der in § 12 Ziffer (3) genannten Kaufpreisdifferenz ist im Grundbuch zugunsten der Stadt Erlensee eine Höchstbetragsicherungshypothek in Höhe des doppelten Betrages des Kaufpreises, mithin in Höhe von 217.500,00 EUR einzutragen.

Bewertung
Im Grundbuch ist zugunsten der Stadt Erlensee eine vertragliche Regelung eingetragen, wonach innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren ab Vertragsabschluss (Bewilligung vom 22.06.2017; Eintragung am 20.09.2017) bei einer Weiterveräußerung des Grundstücks eine Abschöpfung des Mehrerlöses zugunsten der Stadt Erlensee vorgesehen ist. Die Regelung gilt somit bis zum 21.06.2027 fort. Die Regelung bezieht sich auf den Wert des Grund und

Bodens einschließlich Erschließungskosten. Entsprechend sind diese bei der Ableitung des relevanten Mehrerlöses konsistent zu berücksichtigen.

Der ursprüngliche Kaufpreis für den Grund und Boden betrug entsprechend vorliegender Eintragungsbewilligung 108.750 € (ohne Erschließungskosten). Unter Berücksichtigung eines fiktiven Ansatzes von 20.000 € für die öffentlichen Erschließungskosten (Straßenerschließung, Wasser- und Abwasseranschluss etc.) ergibt sich ein erschließungskostenfreier Bodenwert von 128.750 €. Demgegenüber steht ein aktueller Verkehrswert des Grund und Bodens (inkl. Erschließungskosten) in Höhe von 171.000 €. Der daraus resultierende potenzielle Mehrerlös beträgt somit rd. **42.250 €** (171.000 € - 128.750 €). Dieser Mehrerlös wäre im Falle einer Veräußerung innerhalb der Bindungsfrist vollständig an die Stadt Erlensee abzuführen. Zusätzlich entstehen Kosten für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens durch den zuständigen Gutachterausschuss.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ergibt sich ein potenzieller wirtschaftlicher Nachteil aus der grundbuchlichen Regelung in Höhe von rd. 45.000 €, bestehend aus dem abzuschöpfenden Mehrerlös von rd. 42.250 € sowie zusätzlichen Kosten für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens durch den Gutachterausschuss. Sachverständig ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich diese Abschöpfungsregelung lediglich auf die kurzfristige Verwertbarkeit auswirkt, während bei einem Halten des Grundstücks über den Bindungszeitraum hinaus kein unmittelbarer wirtschaftlicher Nachteil entsteht. Zudem ist davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich rational handelnder Erwerber die Immobilie typischerweise zumindest bis zum Ablauf der Bindungsfrist halten würde, um die Abschöpfungsregelung zu vermeiden. Gleichwohl wird ein potenzieller Erwerber die hieraus resultierende eingeschränkte Verwertbarkeit sowie die fehlende kurzfristige Dispositionsfreiheit im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen berücksichtigen und entsprechend einen Wertabschlag ansetzen.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, den potenziellen wirtschaftlichen Nachteil nicht in voller Höhe, sondern lediglich anteilig zu berücksichtigen. Unter Abwägung der eingeschränkten Marktgängigkeit innerhalb der Restlaufzeit sowie der realistischen Handlungsalternativen eines Erwerbers wird sachverständig ein Ansatz von 20 % des Nachteils als angemessen erachtet. Hieraus ergibt sich ein wertrelevanter Abschlag in Höhe von **rd. 9.000 €** (20 % von 45.000 €).

Dieser Ansatz trägt dem Umstand Rechnung, dass die grundbuchliche Belastung zwar kurzfristig marktbeeinflussend wirkt, jedoch zeitlich begrenzt ist und durch ein entsprechendes Halteverhalten wirtschaftlich weitgehend kompensiert werden kann. Gleichzeitig wird der eingeschränkten Flexibilität und der damit verbundenen Unsicherheit für potenzielle Erwerber in angemessener Weise Rechnung getragen.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

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

4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Landkreis	Main-Kinzig-Kreis
Stadt	Erlensee
Ortsteil	Langendiebach
Einwohnerzahl	15.907 Einwohner zum Stand: 31.12.2024 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Kaufkraft pro Einwohner	31.110 € – Main-Kinzig-Kreis 31.348 € – Hessen 30.555 € – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research)
Kaufkraftindex	101,8 – Main-Kinzig-Kreis 102,6 – Hessen 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research)
Arbeitslosenquote	5,3 % – Main-Kinzig-Kreis 5,8 % – Hessen 6,2 % – Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Berichtsmonat Dezember 2025)
Demografische Entwicklung	Gemäß Hessisches Statistisches Landesamt wird für den Main-Kinzig-Kreis im Zeitraum 2021 bis 2050 ein Bevölkerungswachstum von rd. +5,7 % prognostiziert.

Lagebeschreibung

Erlensee ist eine Stadt im Main-Kinzig-Kreis im Regierungsbezirk Darmstadt und liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet, nordöstlich der Stadt Hanau und westlich von Langenselbold. Die Stadt grenzt im Norden an die Gemeinde Neuberg, im Osten an die Stadt Langenselbold, im Südosten an die Gemeinde Rodenbach, im Süden und Westen an die Stadt Hanau sowie im Nordwesten an die Stadt Bruchköbel. Erlensee nimmt in der regionalen Siedlungs- und Versorgungsstruktur die Funktion eines Grundzentrums ein. Aufgrund der Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren Hanau und Frankfurt am Main sowie der Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebiets ist Erlensee sowohl als Wohnstandort als auch für gewerbliche Nutzungen von Bedeutung.

Die verkehrliche Anbindung ist als gut zu bewerten. Erlensee ist über die Anschlussstellen Langenselbold-West bzw. Hanau-Nord an die Autobahnen A66 (Wiesbaden–Frankfurt–Fulda) und A45 (Dortmund–Aschaffenburg) angebunden und verfügt damit über eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich im benachbarten Langenselbold sowie in Hanau mit direkter Anbindung an den Regional- und Fernverkehr in Richtung Frankfurt, Fulda und darüber hinaus. Ergänzend besteht eine Einbindung in das Busnetz des Main-Kinzig-Kreises sowie des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV), wodurch eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet ist.

4.2 Mikrolage

Umgebung	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet im nordöstlichen Teil von Erlensee im Ortsteil Langendiebach. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern.
Lage im Umland	Das Bewertungsobjekt ist am Ortsrand der Stadt Erlensee gelegen.

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bushaltestelle (Erlensee-Langendiebach Kindertagesstätte N. Sachs) befindet sich fußläufig in ca. 350 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Bahn	Die Entfernung zum Bahnhof von Langenselbold (RE- und RB-Anschluss) beträgt mit dem Auto ca. 6,5 km (mit PKW via Google Maps). Von dort bestehen u. a. Direktverbindungen nach Fulda und Frankfurt. Umfassender Anschluss an den Fernverkehr besteht über den Hauptbahnhof Frankfurt (ICE, RE, RB, S-Bahn).
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 45 ist ca. 2,3 km entfernt (mit PKW via Google Maps).
Bundesstraße	Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße B 45 ist ca. 7,3 km entfernt (mit PKW via Google Maps).
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt beträgt ca. 43 km (mit PKW via Google Maps).

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung lagetypisch als **unterdurchschnittlich** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in einem Umkreis von ca. 2,5 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden (REWE-Markt in rd. 1,7 km, Netto-Markt in rd. 2,2 km und ALDI Süd-Markt in rd. 2,1 km Entfernung; zu Fuß via Google Maps).
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das Langenselbolder Einkaufszentrum Markt am Ring befindet sich in ca. 4,4 km Entfernung (mit PKW via Google Maps).
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich fußläufig in ca. 350 m Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Krankenhaus	Das nächste staatliche Krankenhaus (Klinikum Hanau) befindet sich in ca. 8,8 km Entfernung (mit PKW via Google Maps).

Kindergarten	Die nächste Kindertagesstätte (Kinderkrippe Sonnenland Honigbienchen gGmbH) befindet sich in ca. 250 m Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Grundschule	Die nächste Grundschule (Erlensee-Langendiebach Grundschule) befindet sich fußläufig in ca. 1,3 km Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Georg-Büchner-Schule, Gesamtschule) befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung (zu Fuß via Google Maps).
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität in Frankfurt) befindet sich in ca. 28 km Entfernung (mit PKW via Google Maps).
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Erlensee ist durch Vereine und Naherholung geprägt und insgesamt als lagetypisch zu bezeichnen. Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich im Stadtgebiet der umliegenden Städte. Erlensee verfügt über ein limitiertes gastronomisches Angebot.
Kulturangebot	Erlensee verfügt über diverse Kulturdenkmäler und ein Heimat-Museum, aber bietet kein ausgeprägtes Kulturangebot. Ein umfangreicheres Kulturangebot mit Theater, Oper und Museen befindet sich in umliegenden Städten wie Frankfurt am Main.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur als lagetypisch **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung der Wohnlage

Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Erlensee in einem Wohngebiet im Ortsteil Langendiebach. Das direkte Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt und besteht überwiegend aus zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Es gibt lagetypisch eine durchschnittliche Infrastruktur und eine unterdurchschnittliche Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der örtlichen Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße
435 m² Flurstücksgröße gemäß Grundbuch (gesamte Grundstücksgröße)

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	nicht bekannt
Telekommunikation	nicht bekannt

Grundstücksgestalt
Das Flurstück ist unregelmäßig geschnitten.

Grenzverhältnisse
Es besteht keine Grenzbebauung.

Bodenbeschaffenheit
Das Grundstück ist überwiegend eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund waren augenscheinlich nicht vorhanden.

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 22.01.2026 ist das Grundstück nicht in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. Dem Regierungspräsidium Darmstadt liegen weder Erkenntnisse über eine Belastung der angefragten Fläche noch Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen vor.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Hochwasserrisiko

Gemäß digitalem Hochwasser-Check des Versicherungsverbandes GDV und Hochwasserämtern der Regionen vom 01.04.2026 wird das Fluss-Hochwasser-Risiko als unwahrscheinlich und das Starkregen-Risiko als leicht gefährdet eingestuft.

5.4 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigenden Immissionen festgestellt.

5.5 Außenanlagen

Einfriedung
Die Gartenfläche ist augenscheinlich durch einen Metallzaun eingefriedet.

Bodenbefestigung
Die Zuwegung, die Verkehrsflächen sowie die Stellplatzflächen sind gepflastert.

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

Einstellplätze
Das Bewertungsobjekt verfügt laut Stellplatznachweis aus der Bauakte über drei Außenstellplätze.

Fazit
Die von der Straße einsehbaren Außenanlagen wirken in Summe gepflegt und ordentlich instandgehalten.

6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Flächennutzungsplan
Gemäß bauplanungsrechtlicher Auskunft der Stadtverwaltung Erlensee vom 20.01.2026 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.
Das Bewertungsobjekt liegt in einer im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan
Gemäß bauplanungsrechtlicher Auskunft der Stadtverwaltung Erlensee vom 20.01.2026 befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Büchensaal“ vom 13.06.2015 (Inkrafttreten). Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende wesentliche Festsetzungen:

- WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: 0,6
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Traufhöhe: 7,5 m als Höchstmaß
- Firsthöhe. 8,5 m als Höchstmaß

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

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

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

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte
Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.

Baulasten
Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privat-rechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Planen, Bauen und Wohnen des Main-Kinzig-Kreises vom 04.11.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie
Das Zweifamilienhaus war zum Stichtag mutmaßlich zu Wohnzwecken vermietet und eigengenutzt. Die Nutzungshistorie ist nicht dokumentiert.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag
Dem Sachverständigen lagen zum Bewertungszeitpunkt keine mietvertraglichen Bindungen vor.

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

Gemäß bauplanungsrechtlicher Auskunft der Stadtverwaltung Erlensee vom 20.01.2026 sind zum Stichtag keine ausstehenden Erschließungsbeiträge bekannt. Es wird in dieser Wertermittlung von einem nach BauGB und KAG erschließungs- und anschlussbeitragsfreien Zustand ausgegangen. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

Laut Stellplatznachweis aus der Bauakte sind für das Bewertungsobjekt drei Stellplätze notwendig. Diese wurden nachgewiesen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine offenen Verpflichtungen hinsichtlich einer Stellplatzablöse bestehen.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren
Gemäß bauplanungsrechtlicher Auskunft der Stadtverwaltung Erlensee vom 20.01.2026 ist das Grundstück nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Des Weiteren ist das Grundbuch des Bewertungsobjektes frei von bestehenden oder gelöschten Sanierungsvermerken, so dass für die Wertermittlung davon ausgegangen werden kann, dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen wurde.

Denkmalschutz
Gemäß der Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkXweb) vom 01.04.2026 besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

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

7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen

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

7.2 Baubeschreibung – Allgemeine Objektangaben

Objektart	Zweifamilienhaus
Baujahr	ca. 2019

Rohbaukonstruktion

Fundamente	k. A.
Keller	vermutlich vollständig unterkellert (entsprechend vorliegenden Grundrissen)
Außenwände	k. A.
Fassade	überwiegend verputzt
Innenwände	k. A.
Decken	k. A.
Höhen	KG, 2,77 m lichte Höhe EG, 2,77 m lichte Höhe OG, 2,95 m lichte Höhe
Treppen	k. A.
Dachkonstruktion	Walmdach
Dacheindeckung	Betondachsteine

Ausbau

Barrierefreiheit	k. A.
Fußböden	k. A.
Oberfläche Decke	k. A.
Oberfläche Innenwände	k. A.
Türen	k. A.
Fenster	k. A.

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	k. A.
Sanitärinstallation	k. A.
Ausstattung Küche	k. A.
Heizungsinstallation	vermutlich Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe (Außengerät), Wärmeabgabe und Warmwasseraufbereitung nicht bekannt
Sonstiges	k. A.
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden. Es ist nicht bekannt, ob Rauchmelder installiert wurden.
Weitere bauliche Anlagen	außenliegende Treppe zur Erschließung des Obergeschosses

Energetischer Zustand des Gebäudes

Energieausweis	Für die Wertermittlung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.
Energetischer Zustand	Das Gebäude wurde mutmaßlich nach den zum Errichtungszeitpunkt vorherrschenden energetischen Standards errichtet. Ein Energieausweis lag der Wertermittlung allerdings nicht vor, der energetische Zustand kann daher nicht beurteilt werden.

Kontaminationen / Baustoffrisiken

Vorbemerkung	Es handelt sich bei diesem Gutachten nicht um ein Altlasten- oder Bauschadensgutachten, es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen oder Beprobungen von Bauteilen vorgenommen. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen sowie den visuellen Eindrücken im Rahmen des Ortstermins.
Kontaminationen	Im Rahmen der Ortsbesichtigung (lediglich Außenbesichtigung) haben sich keine konkreten Verdachtsmomente ergeben.
Bauteile	Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 2019 errichtet, so dass grundsätzlich die (zwischenzeitliche) Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen wie beispielsweise Asbest, PCB, PCP sowie von PAK-haltigen Produkten nahezu gänzlich ausgeschlossen werden kann. Verdachtsmomente haben sich im Rahmen des Ortstermins nicht ergeben. Abschließende Sicherheit über das Vorhandensein von gesundheitsgefährdenden Stoffen kann in der Regel nur eine Labor-Beprobung ergeben.

7.3 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand
Das Gebäude befindet sich gemäß äußerem Anschein in einem guten baulichen Zustand. Es ist nicht bekannt, ob alle Gewerke funktionstüchtig sind. Bei der Besichtigung der Außenanlagen sowie der Gebäudeaußenhülle wurde kein Instandhaltungsstau festgestellt:

Ausstattungsstandard
Der Ausstattungsstandard ist nicht bekannt und wird unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung sowie des Baujahres in Summe als durchschnittlich angenommen.

Nutzbarkeit Kellergeschoss
Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Nutzbarkeit des Kellergeschosses nicht eingeschätzt werden.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit
Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zur Grundrisssituation getroffen werden.

Sanierungsmaßnahmen
Es sind keine Sanierungsmaßnahmen am Gebäude bekannt.

Belichtung und Belüftung
Es kann keine Aussage zur natürlichen Belichtung und Belüftung aller zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzten Räume getroffen werden.

8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
BRI Brutto-Rauminhalt
GF Geschossfläche
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF Wohn-Nutzfläche
WF Wohnfläche
g Gewerbliche Nutzung
w Wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

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

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Grundlage der nachfolgenden Angaben

Dem Sachverständigen lagen bemaßte Grundrisse aus der Bauakte vor. Die BGF wurde entsprechend aus den vorliegenden bemaßten Grundrissen grob überschlägig abgeleitet sowie anhand der Liegenschaftskarte überschlägig geprüft. Der Wintergarten im Erdgeschoss ist in den Grundrissen nicht eingezeichnet gewesen und wurde grob überschlägig anhand der Außenbesichtigung abgeleitet.

Gebäude	Geschoss	Faktor	Bereich*	BGF in m² (rd.)
Zweifamilienhaus	Kellergeschoss	1	A	129
Zweifamilienhaus	Erdgeschoss	1	A	129
Zweifamilienhaus	Erdgeschoss Wintergarten	1	A	16
Zweifamilienhaus	Obergeschoss	1	A	129
			Summe gerundet	**403**

*Bereich A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
*Bereich B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
*Bereich C: nicht überdeckt

Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Wohn- und Nutzflächenangaben wurden den bemaßten Grundrissen der Bauakte entnommen. Diese Angaben wurden für die Ableitung der Wohnfläche genutzt und mit üblichen Nutzflächenfaktoren (NFF) plausibilisiert.

Geschoss	Nutzung	Wohn-/ Nutzfläche	BGF in m²	NFF
Untergeschoss	Flur*	8,00		
Untergeschoss	Technik**	3,81		
Untergeschoss	Bad	10,19		
Untergeschoss	HWR	13,90		
Untergeschoss	Kind 1	23,15		
Untergeschoss	Kind 2	19,94		
Untergeschoss	Kind 3	20,71		
Untergeschoss	**Summe**	**95,89****		
Untergeschoss	Summe mit Technikraum	99,70***	**129**	**0,77**
Erdgeschoss	Flur	8,99		
Erdgeschoss	Windfang	2,92		
Erdgeschoss	Schlafen	16,39		
Erdgeschoss	Wohnen/Essen	33,53		
Erdgeschoss	Küche	19,28		
Erdgeschoss	Abstellraum	5,41		
Erdgeschoss	Bad	8,53		
Erdgeschoss	Büro	9,64		
Erdgeschoss	**Summe**	**104,69**	**129**	**0,81**
Obergeschoss	Flur	14,48		
Obergeschoss	Abstellraum	3,90		
Obergeschoss	Wohne/Schlafen	48,22		
Obergeschoss	Bad	9,19		
Obergeschoss	WC	3,50		
Obergeschoss	Schlafen	16,46		
Obergeschoss	Kind	13,03		
Obergeschoss	**Summe**	**108,78**	**129**	**0,84**
Erdgeschoss	**Wintergarten (14 m²)**	**7,00******		
	Wohnfläche Gesamtsumme	**220,47**		
	Nutzfläche Gesamtsumme	**95,89**		
	Gesamtsumme (ohne Technik, HWR)	**316,36**		

*Die Nutzfläche des Flurs im Untergeschoss wurde um rd. 7 m² reduziert, da in dem vorliegendem Grundriss Treppenhausflächen berücksichtigt worden sind.

**Die Nutzfläche des Technikraums (3,81 m²) wird nicht als Nutzfläche ausgewiesen, da Technikflächen in der Immobilienbewertung nicht den Nutzflächen im herkömmlichen Sinn zugeordnet werden.

***Zur Berechnung des Nutzflächenfaktors des Untergeschosses wird die Nutzfläche sowie die Technikfläche herangezogen.

**** Die Wohnfläche des Wintergartens wird überschlägig mit rd. 14 m² angesetzt. Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung kann die tatsächliche Wohnqualität sowie

insbesondere die Beheizbarkeit dieser Fläche sachverständig nicht abschließend beurteilt werden. Unter Vorsichtsgesichtspunkten wird von einer unbeheizten Fläche ausgegangen. Entsprechend wird der Wintergarten in Anlehnung an die üblichen Bewertungsansätze lediglich mit 50 % auf die Wohnfläche angerechnet.

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Die ermittelten Nutzflächenfaktoren entsprechen unter Berücksichtigung der Grundrissgestaltung (außenliegende Erschließung des Obergeschosses) einem guten Nutzungsverhältnis und werden als typisch für Gebäude dieses Baualters und Bauweise erachtet.

Im Untergeschoss ermittelt sich eine Nutzfläche von rd. 96 m². Die Flächen im Untergeschoss werden entsprechend vorliegenden Grundrissen überwiegend als Wohnflächen ausgewiesen. Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung kann der tatsächliche Ausbauzustand sowie die Qualität der Belichtung, Belüftung und Beheizung dieser Flächen sachverständig nicht verlässlich beurteilt werden. Vor diesem Hintergrund ist eine abschließende Einordnung als vollwertige Wohnfläche nicht möglich. Unter Vorsichtsgesichtspunkten werden die Flächen im Untergeschoss daher als einfache Nutzflächen angesetzt und entsprechend in der Wertermittlung berücksichtigt.

Zusammenfassend werden dem Zweifamilienhaus entsprechend den vorliegenden Grundrissen **rd. 220 m²** Wohnfläche und **rd. 96 m²** Nutzfläche zugrunde gelegt. Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, können zu den vorliegenden Grundrissen keine belastbaren Aussagen getroffen werden. Es könnten Abweichungen bei der Wohn- und Nutzfläche vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Die Angaben zur Wohn- bzw. Nutzfläche sind nicht als Grundlage für Mietverträge u. Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Hinweis (§ 2 Abs. 5 HBO)
„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen.“

Vollgeschosse *(§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)*				
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße		Vorgabe wert	Ergebnis
Kellergeschoss	**ca. 2,97 m**	≥	2,30 m	0
(ragt im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus)				
Erdgeschoss	**ca. 2,97 m**	≥	2,30 m	1
Obergeschoss	**lichte Höhe ca. 2,95 m**	≥	2,30 m	1
Summe der Vollgeschosse			**Z =**	**2**

Grundflächenzahl - GRZ *(§ 19 BauNVO)*						
Grundstücksgröße				435 m²		
Grundfläche Erdgeschoss (mit Wintergarten)				rd. 145 m²		
GRZ	145 m²	:	435 m²	**0,33**		
Grundflächenzahl					**GRZ =**	**0,33**

Geschossflächenzahl - GFZ *(§ 20 BauNVO)*						
Grundstücksgröße				435 m²		
Geschossfläche				rd. 258 m²		
GFZ	258 m²	:	435 m²	**0,59**		
Geschossflächenzahl					**GFZ =**	**0,59**

Hinweis:
Unbeheizte Wintergärten, Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
Auf die Ableitung einer WGFZ wird mangels Zielführung verzichtet.

9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmarkt Deutschland

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland zeigen gemäß Deutscher Bundesbank weiterhin eine ausgeprägte konjunkturelle Schwächephase. Die industrielle Wertschöpfung bleibt insbesondere infolge struktureller Belastungen, erhöhter Zolltarife sowie rückläufiger Auftragseingänge schwach, was Investitionstätigkeit, Kapazitätsauslastung und Wettbewerbsfähigkeit dämpft und damit auch immobilienrelevante Segmente mittelbar beeinflusst. Im Baugewerbe ist lediglich eine partielle Erholung erkennbar, die vor allem vom Ausbaugewerbe getragen wird, während Hoch- und Tiefbau rückläufige Produktionswerte aufweisen. Der private Konsum und der Dienstleistungssektor lieferten im Berichtszeitraum nur geringe Impulse, sodass insgesamt von verhaltenen Wachstumsperspektiven und einer niedrigen gesamtwirtschaftlichen Dynamik auszugehen ist, welche bei der Bewertung des Immobilienmarktes zu berücksichtigen sind.

Die Verbraucherpreisinflation ging laut Germany Trade & Invest (GTAI) im Jahr 2024 auf rund 2,5 % zurück. Für 2025 wird eine Inflationsrate von etwa 2,3 % und für 2026 von rund 2,2 % erwartet. Eine niedrige und stabile Inflationsentwicklung stellt eine wesentliche Rahmenbedingung für den Immobilienmarkt dar, da sie die langfristige Kalkulierbarkeit von Mieten, Bewirtschaftungskosten und Renditen verbessert. Zur Eindämmung der zuvor erhöhten Inflation hatte die Europäische Zentralbank den Leitzins in den Jahren 2022 und 2023 deutlich angehoben. Seit Mitte 2024 wurde der Hauptrefinanzierungssatz sukzessive auf rund 2,15 % gesenkt. Dieses Zinsniveau beeinflusst die Kreditkonditionen der Banken und wirkt sich entsprechend auf Bau- und Immobilienfinanzierungen aus. Sinkende Zinsen begünstigen grundsätzlich die Nachfrage nach Immobilien und können zur Stabilisierung des Preisniveaus beitragen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wuchs im Jahr 2025 um rund 0,2 %. Nach zwei Jahren wirtschaftlicher Rezession verzeichnet die deutsche Wirtschaft wieder ein leichtes Wachstum. Dieses ist in erster Linie auf gestiegene Konsumausgaben sowohl der privaten Haushalte als auch des Staates zurückzuführen. Für das Jahr 2026 wird laut GTAI ein moderates Wachstum von etwa 1,2 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2025 bei 6,2 % (Dezember 2024: 6,0 %). Die Entwicklung von Beschäftigung und Einkommen stellt einen zentralen Einflussfaktor für den Immobilienmarkt dar. Eine steigende Arbeitslosigkeit kann die Nachfrage nach Wohneigentum und höherpreisigen Mietwohnungen dämpfen, während stabile Beschäftigungsverhältnisse die Wohnraumnachfrage grundsätzlich stützen.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich zuletzt eingetrübt. Der ifo-Geschäftsklimaindex sank im Dezember 2025 auf 87,6 Punkte. Unternehmen blicken pessimistischer auf das erste Halbjahr 2026. Die aktuelle Geschäftslage wurde hingegen unverändert zum Vormonat eingeschätzt. Die Stimmung der deutschen Wirtschaft ist für Immobilieninvestitionen wesentlich, weil sie als Frühindikator für Beschäftigung, Einkommensentwicklung, Flächennachfrage sowie Finanzierungsbedingungen wirkt und damit unmittelbar Mietwachstum, Leerstandsrisiko und Werthaltigkeit von Immobilien beeinflusst.

Das Konsumklima in Deutschland zeigt zum Jahresende weiterhin eine deutlich negative Entwicklung. Während die Konjunkturerwartung stagniert, verzeichnen sowohl die

Einkommenserwartungen als auch die Anschaffungsneigung spürbare Rückgänge. Gleichzeitig steigt die Sparneigung deutlich an. Der Konsumklima-Indikator sinkt für Januar 2026 auf -26,9 Punkte und verschlechtert sich damit gegenüber dem Vormonat (-23,4 Punkte) nochmals deutlich. Für den Immobilienmarkt lässt sich daraus ableiten, dass private Haushalte aufgrund der zunehmenden wirtschaftlichen Unsicherheit und der gedämpften Einkommensaussichten größere Investitionsentscheidungen weiterhin zurückhaltend treffen. Insbesondere der Erwerb von Wohneigentum dürfte dadurch gebremst werden, während sich die Nachfrage nach Mietwohnungen tendenziell stabil zeigt.

Wohnungsmarkt Deutschland

Bezahlbarer Wohnraum bleibt laut ZIA-Frühjahrsgutachten 2025 ein zentrales Problem in Deutschland. In vielen Großstädten ist die Nachfrage nach Wohnungen seit Jahren deutlich höher als das Angebot. Besonders einkommensschwache Haushalte und aktiv Wohnungssuchende sind betroffen. Die Corona-Pandemie und die schwächere Konjunktur haben diese Lage nicht entspannt.

Seit 2022 belasten höhere Baukosten, steigende Zinsen und strengere Vorgaben den Wohnungsbau. Die Neubautätigkeit ist deutlich zurückgegangen, die Neubauziele der Bundesregierung wurden klar verfehlt. Gleichzeitig bestehen in ländlichen, strukturschwachen Regionen teilweise Leerstände, während in Wachstumsregionen Wohnraum fehlt.

Die Baukosten stiegen seit Ende 2019 um über 40 % und bleiben trotz Entspannung bei Materialien hoch. Das Gebäudeenergiegesetz mit erhöhten Effizienzanforderungen verteuert Neubauten zusätzlich. Der starke Zinsanstieg seit 2022 führte zu einem Einbruch der Wohnungsbaukredite, erst ab 2024 ist eine leichte Erholung erkennbar.

Der Wohnungsbedarf wird maßgeblich durch die Demografie und eine hohe Nettozuwanderung bestimmt. Der jährliche Bedarf liegt derzeit bei rund 370.000 Wohnungen und übersteigt die tatsächliche Bautätigkeit deutlich, insbesondere in Großstädten. Gleichzeitig hat sich durch höhere Zinsen ein großer Bauüberhang genehmigter, aber nicht fertiggestellter Wohnungen aufgebaut.

Die Mieten steigen bundesweit. Bestandsmieten legten moderat zu, Angebotsmieten deutlich stärker. In Großstädten liegt der Abstand zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten teilweise bei bis zu 25 %. Der Anteil des Einkommens, der für Miete aufgewendet wird, ist gestiegen. In A-Städten geben Haushalte mit mittlerem Einkommen bei Neuvermietungen im Schnitt rund 45 % ihres Einkommens für Miete aus.

Wohnungsunternehmen erwarten für das Jahr 2025 überwiegend stabile Immobilienwerte, bei den Mieten jedoch weitere Anstiege.

Immobilienmarkt Hessen

Im Jahr 2024 hat sich der hessische Immobilienmarkt spürbar erholt und scheint die Auswirkungen des Ukrainekriegs hinter sich gelassen zu haben. Die Belebung wird vor allem an der gestiegenen Zahl der Transaktionen deutlich. Auch das Preisniveau hat sich stabilisiert und zeigt in einigen Segmenten sogar wieder Aufwärtstendenzen – so wurde beispielsweise für neu errichtete Eigentumswohnungen im Schnitt mehr gezahlt als im Vorjahr.

Die Gutachterausschüsse in Hessen verzeichneten rund 57.000 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von etwa € 19,9 Mrd. Damit setzt der Immobilienmarkt im Vergleich zu 2023 erneut ein Wachstumssignal. Sowohl die Zahl der Immobilientransaktionen (+19,6 %) als auch das Umsatzvolumen (+28,9 %) legten deutlich zu. In Südhessen entfielen davon rund € 15,7 Mrd., und auf Nordhessen rd. € 4,0 Mrd. Die meisten Verträge wurden 2024 in Frankfurt am Main abgeschlossen, gefolgt vom Main-Kinzig-Kreis. In Frankfurt selbst wurde mit fast € 4,0 Mrd. zudem der bei weitem höchste Geldumsatz erzielt.

Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Im Großraum Wiesbaden-Frankfurt-Darmstadt und den angrenzenden Landkreisen konzentrieren sich Wirtschaftsbetriebe, Handel, Banken, Verkehr und Verwaltung. Entsprechend ist die Bevölkerungsdichte hoch und die meisten Immobilientransaktionen finden dort statt. Das spiegelt sich auch darin wider, dass hier hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden.

Immobilienmarkt Main-Kinzig-Kreis / Langenselbold

Im Main-Kinzig-Kreis wurden im Jahr 2024 in Summe 3.195 Transaktionsdaten von Immobilien (Kauf, Zwangsversteigerung und sonstige) sowie ein Geldumsatz von rd. € 1,087 Mrd. registriert. Für bebaute Grundstücke wurden 1.276 Kaufverträge mit einem Gesamtumsatz von rd. € 768,13 Mio. registriert. Für die Stadt Erlensee konnten insgesamt 29 Kauffälle von bebauten Grundstücken und ein Geldumsatz in Höhe von rd. € 24,15 Mio. verzeichnet werden. Auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfielen hiervon 16 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. € 7,66 Mio.

10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren
Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.
In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)
Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

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

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

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

11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)
Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um eine Immobilie, welche vorwiegend zur Eigennutzung geeignet ist. Die Vermietung steht bei dem Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund. Renditegesichtspunkte sind bei der Preisbildung somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Marktwertes.

Der Wert basiert auf dem Ergebnis der Sachwertermittlung. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

12. BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

Grundstücksmerkmale	Richtwertgrundstück	Bewertungs-grundstück	Abweichung
Nr. der Bodenrichtwertzone	9420027		
Bodenrichtwert	**380 €/m²**		
Stichtag	01.01.2024	05.02.2026	2,09 Jahre
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	-
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	-
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	-
Grundstücksgröße	500 m²	435 m²	-65 m²

Anpassung aufgrund abweichender Grundstücksgröße mittels Umrechnungskoeffizienten

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Größe:	500 m²	435 m²	
Umrechnungskoeffizient:	1,05	1,09	
	Anpassungsfaktor:	(1,09 / 1,05) =	**1,0381**

Ableitung des angepassten Bodenrichtwertes					**Angepasster**
Begründung	Faktor / Prozent				**Bodenrichtwert**
Grundstücksgröße	1,0381	x	380	€/m² =	394 €/m²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert					394 €/m²
Angesetzter Bodenwert					**394 €/m²**

Beschreibung	Fläche	Einzelwert	rentierlich	Bodenwert
	m²	€/m²	Ja / Nein	€
Bewertungsgrundstück	435	394	Ja	171.390
Gesamt	**435**			**171.390**
Rundung				-390
Bodenwert gerundet				**171.000**

12.1 Erläuterungen zum Bodenwert

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

12.2 Anpassungen

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden wertrelevante Merkmale hinsichtlich der Grundstücksgröße veröffentlicht. Wertunterschiede von Grundstücken, insbesondere aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss erfasst. Für eine Grundstücksgröße von 500 m² (Richtwertgrundstück) wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,05 und für Grundstückgrößen von 400 m² bzw. 450 m² (Bewertungsgrundstück: 435 m²) Umrechnungskoeffizienten von 1,10 und 1,08 veröffentlicht.

Das Bewertungsgrundstück weicht mit einer Grundstücksfläche von 435 m² von der Grundstückgröße des Richtwertgrundstückes (500 m²) ab und ist entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses anzupassen. Für das Bewertungsgrundstück wird unter Anwendung einer linearen Interpolation zwischen den veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein angepasster Umrechnungskoeffizient von 1,09 abgeleitet. Für das Richtwertgrundstück wird ein Umrechnungskoeffizient von 1,05 zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der beiden Umrechnungskoeffizienten wird ein Anpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,0381 (1,09 / 1,05) angesetzt, so dass ein Bodenwert in Höhe von rd. 394 €/m² (1,0381 x 380 €/m²) bei der Bodenwertermittlung zu Grunde liegt.

Gemäß Modell des Gutachterausschusses sind die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 zu verwenden. Entsprechend entfällt eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Der angepasste Bodenrichtwert von **394 €/m²** wird für die Wohnbaufläche in die Wertermittlung übernommen.

13. SACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

13.1 Sachwertermittlung

Angaben zum Objekt		
Tatsächliches Baujahr	2019	
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre
Restnutzungsdauer	63	Jahre
NHK-relevante Bruttogrundfläche (BGF)	403	m²

Gebäude / Bauteil		BJ	GND	RND	Herstellungskosten der baul. Anlagen					Altersgem.
	Beschreibung	-real-	Jahre		Anz.	Einheit	€/Einh.	Herstell.-K.	AWMF	Herstell.-K.
1	Zweifamilienhaus	2019	70	63	403	m² BGF	1.816	731.848	0,900	658.663
					Neubauwert			731.848		658.663

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			658.663
+	Zeitwert der Außenanlagen	5,0%	32.933
+	Zeitwert sonstiger Anlagen	0,0%	0
Zeitwert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonst. Anlagen			691.596
+	Baunebenkosten	0%	0
Bauwert (Zeitwert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonst. Anlagen inkl. BNK)			691.596
+	Bodenwert		171.000
Vorläufiger Sachwert			862.596
+/-	Sachwertfaktor	0,90	-86.260
Marktangepasster vorläufiger Sachwert, €			776.336
Sonstige Wertminderungen			
	Rückauflassungsvormerkung	./. -9.000	
	Sicherheitsabschlag	./. -116.450	
		./.	-125.450
Sonstige Werterhöhungen			
		+	0
Sachwert €			650.886
Rundung			114
Sachwert €, gerundet			**651.000**

13.2 Erläuterungen zum Sachwert

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

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist. Die Marktanpassung ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Danach sind ggf. besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Selbstständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks sind gesondert zu erfassen.

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

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

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

13.3 Sachwertmodell des Gutachterausschusses

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

Sachwertmodell	
Stichtag	01.01.2025
Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart)	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 und älter als 5 Jahre • Grundstücksgröße 250 - 1.500 m² Reihenhäuser, Doppelhaushälften: • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 und älter als 5 Jahre • Grundstücksgröße 100 - 700 m²
Räumlicher Anwendungsbereich	Überregionale Auswertung (hessenweit)
Datengrundlage	Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte • 2023: Kaufdatum ab dem 01.10.2023 • 2024: Ganzes Jahr
Ermittlungsmethodik	Multiple lineare Regression
Bezugsgröße (abhängige Variable)	Bereinigter Kaufpreis
Einflussgrößen (unabhängigen Variablen)	• Vorläufiger Sachwert abzgl. Bodenwert • Bodenrichtwert
Bereinigung der Ausreißer	Kauffälle mit fehlenden Angabe zu Miete, Wohnfläche, Ausstattung und Baujahr wurden nicht verwendet.

	Außergewöhnliche Kauffälle wie z.B. Verwandtschaftsverkäufe wurden entfernt. Weitere Datenausreißer wurden nach der 3 Sigma-Regel und Box-Plot-Methode entfernt.
Alterswertminderung	Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear
Regionalfaktor	Kein Korrekturfaktor
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Baupreisindex	Baupreisindex (Basisjahr 2010) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden
Außenanlagen	Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 1 % bis 10 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten (inkl. Nebengebäude) je nach Standardstufe angesetzt.
Nebengebäude	Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Zeitwert angesetzt (z.B. Wertansätze nach Kap. 9.3.1).
Bruttogrundfläche	Die Grundfläche wurde aus den amtlichen Geobasisdaten entnommen und daraus die BGF gem. Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.
Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen gem. Leitfaden I ermittelt.
Gesamtnutzungsdauer	Gem. Leitfaden I: 70 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser (abweichende Regelung zu ImmoWertV 2021)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter, Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt, RND mind. 20 Jahre
Baujahr	Ursprüngliches oder modifiziertes Baujahr
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 und 01.01.2024
Grundstücksfläche	Entsprechend § 41 ImmoWertV marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße, selbständig nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt.

13.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bei gebäudetypischer Nutzung ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter. Neben dem Bau- und

Unterhaltungszustand ist auch die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Gebäudes zu berücksichtigen und die Restnutzungsdauer entsprechend sachverständig anzupassen.

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag ungefähr 7 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird entsprechend mit 63 Jahren (70 Jahre – 7 Jahre) angenommen.

13.5 Herstellungskosten

Kostenstand NHK2010: 2010

Objektart: 1.13 freistehende Einfamilienhäuser, Keller- Erd- und Obergeschoss (Flachdach oder flach geneigtes Dach)

Außenanlagen: Pauschaler Ansatz mit 5,0 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten.

Baunebenkosten: 0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)

Korrekturfaktor: 1,05 (Korrekturfaktor für freistehendes Zweifamilienhaus)

Sonstiges: -

Berechnung der Herstellungskosten (NHK 2010)

Bauteil	Standardstufe					Wägungs-anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,00		23%
Dächer				1,00		15%
Außentüren und Fenster			1,00			11%
Innenwände und -türen		1,00				11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%
Fußböden		1,00				5%
Sanitäreinrichtungen		1,00				9%
Heizung			0,50		0,50	9%
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6%
						100%

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.13 freistehende Einfamilienhäuser, Keller- Erd- und Obergeschoss (Flachdach oder flach geneigtes Dach) in €/m² BGF	**665**	**740**	**850**	**1.025**	**1.285**

Berechnung des angepassten Kostenkennwertes		€/m² BGF
Außenwände	(1,00 x 1.025) x 23 %	236
Dächer	(1,00 x 1.025) x 15 %	154
Außentüren und Fenster	(1,00 x 850) x 11 %	94
Innenwände und -türen	(1,00 x 740) x 11 %	81
Deckenkonstruktion und Treppen	(1,00 x 850) x 11 %	94
Fußböden	(1,00 x 740) x 5 %	37
Sanitäreinrichtungen	(1,00 x 740) x 9 %	67
Heizung	(0,50 x 850 + 0,50 x 1.285) x 9 %	96
Sonstige technische Ausstattung	(1,00 x 850) x 6 %	51
Gewichteter Kostenkennwert 2010 in €/m² BGF		**910**

Korrekturfaktoren	Korrekturfaktor für freistehendes ZFH	1,05

Kostenkennwert inkl. Korrekturfaktoren	910 €/m² x 1,05	**956**

Anpassung des Kostenkennwertes an Stichtag mittels Baupreisindex (BPI)	**Baupreisindex (Basis 2021 = 100) Wohngebäude**		
	Ø 2010	= 70,9	
	Q4 2025	= 135,0	
	Indexierungsfaktor BPI	(135,0 / 70,9)	1,90
Angepasste Herstell.kosten zum Stichtag in €/m² BGf		(956 €/m² x 1,90)	**1.816**

Hinweis: Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung konnte der tatsächliche Ausstattungs- und Ausbaustandard des Bewertungsobjekts nicht vollständig verifiziert werden. Insbesondere hinsichtlich der Innenausstattung, der technischen Gebäudeausrüstung sowie der Qualität von Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen liegen keine belastbaren Erkenntnisse vor. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Ermittlung der Herstellungskosten teilweise ein einfacher bis durchschnittlicher Standard (Standardstufen 2 bis 3 gemäß NHK 2010) unterstellt. Diese Einordnung erfolgt unter Vorsichtsgesichtspunkten. Es ist darauf hinzuweisen, dass Abweichungen vom tatsächlich vorhandenen Ausstattungsstandard nicht ausgeschlossen werden können. Sollten sich bei einer Innenbesichtigung höherwertige oder auch minderwertige Ausstattungsmerkmale ergeben, kann dies zu entsprechenden Anpassungen der Herstellungskosten und damit des ermittelten Verkehrswertes führen.

13.6 Lineare Alterswertminderung

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

Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (63 / 70 = 0,9). Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.

13.7 Sachwertfaktor

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Datengrundlage 01.10.2023 bis 31.12.2024 veröffentlicht. Das

Bewertungsobjekt weist einen vorläufigen Sachwert i. H. v. 862.596 € auf. Folgender Sachwertfaktor wurde für Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Bodenrichtwertzone zwischen 300 €/m² und 399 €/m² veröffentlicht:

- vorläufiger Sachwert in Höhe von 250.000 €: 1,41
- vorläufiger Sachwert in Höhe von 700.000 €: 0,91

bei einem Bestimmtheitsmaß von 0,30 (R^2) und 63 Kauffällen.

Hinweis: Für vorläufige Sachwerte über 700.000 € wurden keine Faktoren veröffentlicht.

Anmerkung Sachverständiger: Das Bestimmtheitsmaß ist eine Kennzahl in der Statistik, die angibt, wie gut ein Regressionsmodell die Variation der abhängigen Variable erklärt. Es zeigt, welcher Anteil der Gesamtstreuung der Daten durch die unabhängigen Variablen im Modell erfasst wird und liegt immer zwischen 0 und 1 (oder 0 % und 100 %). Ein Wert nahe 1 bedeutet eine sehr gute Anpassung des Modells an die vorhandenen Daten. Ein Wert von 0,30 erklärt entsprechend lediglich 30 % der Streuung der Beobachtungswerte. Die verbleibende Streuung ist überwiegend durch weitere Einflussgrößen oder zufällige Effekte bedingt. Die aus dem Modell abgeleiteten Aussagen sind daher nur eingeschränkt belastbar.

Das Bewertungsobjekt weicht bezüglich der Merkmale der Datengrundlage ab von den Durchschnittswerten der ausgewerteten Kauffälle. Die Grundstücksfläche beträgt rd. 435 m² und liegt damit signifikant unter der durchschnittlichen Grundstücksgröße der Vergleichsfälle von rd. 620 m². Gleichzeitig weist das Bewertungsobjekt mit einer Wohnfläche von rd. 220 m² sowie einem vorläufigen Sachwert von rd. 862.596 € deutlich höhere Ausprägungen auf als die herangezogenen Kauffälle (Ø rd. 155 m² Wohnfläche bzw. rd. 427.300 € vorläufiger Sachwert). Darüber hinaus wurde das Objekt im Jahr 2019 errichtet und weist zum Wertermittlungsstichtag 2026 ein Baualter von lediglich sieben Jahren und eine Restnutzungsdauer von 63 Jahren auf. Die dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde liegenden Objekte weisen hingegen eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von lediglich rd. 30 Jahren auf. Damit besteht eine grundlegende strukturelle Inhomogenität zwischen Bewertungsobjekt und Stichprobe. Weiterhin ist festzustellen, dass die Auswertung mit einem Bestimmtheitsmaß von R^2 = 0,30 nur eine begrenzte Erklärungskraft aufweist. Die erklärte Varianz ist damit als unzureichend anzusehen, sodass bereits aus methodischer Sicht eine belastbare Ableitung und Übertragung des Sachwertfaktors eingeschränkt ist. Eine unmittelbare Übertragung des ausgewiesenen Sachwertfaktors von 0,91 auf das vorliegende Bewertungsobjekt würde daher eine strukturelle Vergleichbarkeit unterstellen, die tatsächlich nicht gegeben ist. Aus diesem Grund wird auf die Anwendung der veröffentlichten Sachwertfaktoren verzichtet.

Der vdp-Immobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland (2010=100) hat sich wie folgt entwickelt:

Q4 2024	186,8
Q3 2025	190,7

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland hat sich im Laufe des Jahres 2025 um rd. +2,1 % erhöht.

Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße, des Baujahres, des Objektzustandes, der Lage sowie des aktuellen Marktumfelds zum Wertermittlungsstichtag wird für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,9 zugrunde gelegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts mit 862.596 € oberhalb des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anwendungsbereichs (bis 700.000 €) liegt und somit keine unmittelbare Ableitung möglich ist. Zudem weist das zugrunde liegende Regressionsmodell mit einem Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0{,}30$ eine eingeschränkte statistische Aussagekraft auf. Der gewählte Sachwertfaktor berücksichtigt daher sowohl die veröffentlichte Bandbreite der Faktoren (1,41 bei 250.000 € bzw. 0,91 bei 700.000 €) als auch die seit der Datengrundlage eingetretene moderate Preisentwicklung gemäß vdp-Index (+ rd. 2,1 % im Jahresverlauf 2025). Vor diesem Hintergrund erscheint ein Faktor von 0,9 als sachgerecht und marktkonform. Dieser Ansatz führt zu einem Sachwert je m² Wohnfläche von rd. 3.529 €/m², was unter Berücksichtigung der Vergleichspreise sowie der recherchierten Marktdaten als marktgerecht beurteilt wird.

13.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

<u>Wertminderungen</u>
Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung
Das Grundstück konnte nicht begangen werden und die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich. Somit sind der Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie der verfügbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Als Höhe des Sicherheitsabschlags wird nach sachverständigem Ermessen ein Ansatz in Höhe von 15 % des vorläufigen Ertragswertes, entsprechend **116.450 €**, als angemessen erachtet und der Bewertung zugrunde gelegt.

Rückauflassungsvormerkung
Für die im Grundbuch eingetragene Rückauflassungsvormerkung werden pauschal **9.000 €** als Wertminderung berücksichtigt (siehe hierzu Ausführungen unter 3.5 Abteilung II Rechte und Lasten).

Zusammenfassend liegen der Wertermittlung ein negativer Sonderwert von **125.450 €** zugrunde. Die genannte Position wird im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd in Abzug gebracht. Es handelt sich hierbei nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine wertmäßige Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung.

14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein vorläufiger Sachwert in Höhe von **776.336 €** bzw. rd. **3.529 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

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

Marktdaten für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Homeday (digitaler Preisatlas, Abruf am 07.04.2026)	Häuser in Erlensee (von Homeday im Vergleichswertverfahren ermittelte durchschnittliche Angebotspreis pro Quadratmeter Wohnfläche)	-	3.300 €/m²
Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025 (Berichtsjahre 01.10.2023 bis 31.12.2024)	Bereinigter Kaufpreis je m² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (BRW: 300 €/m² bis 399 €/m², 63 Kauffälle)	-	3.210 €/m²
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien 63526 Erlensee, Keltenweg 39	Objektart Einfamilienhaus Wohnfläche 220 m² Grundstücksfläche 435 m² Baujahr 2019 Ausstattung normal Zustand durchschnittlich Mindestangebote 6	2.654 €/m² Wfl. bis 3.616 €/m² Wlf.	3.098 €/m² Wlf.
vdpResearch GmbH, Stand 05/2025	Freistehende Eigenheime im Main-Kinzig-Kreis (Preise für Häuser, die in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden, Objektzustand: gut), mittlere Lage, mittlere Ausstattung	-	3.630 €/m² Wlf.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde am 16.04.2026 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit 9 Kauffällen übermittelt. Die Kaufpreise wurden teilweise in Erlensee (2 Kauffälle) und überwiegend in den benachbarten Gemeinden in einem Zeitraum vom 20.03.2024 bis 13.06.2025 getätigt (Auswahlkriterien: Baujahr 2010 bis 2023, Bodenrichtwert zwischen 250 €/m² und 500 €/m², Gebäudetyp freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser). Die

Preise bewegen sich in einer Spanne von 457.500 € bis 1.156.000 € bzw. rd. 3.199 €/m² bis rd. 4.761 €/m², i.M. 3.997 €/m² (ungewichtet).

Der ermittelte Wert liegt plausibel im Bereich der recherchierten Spannenwerte und Kaufpreise und wird aufgrund des geschätzten Gebäudealters, des unbekannten Ausstattungsstandards, der Lage sowie der Gebäudekonzeption als plausibel eingeschätzt.

14.2 Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit wird unter Berücksichtigung der Lage, der Gebäudekonzeption sowie des vorgefundenen Zustands als gegeben eingeschätzt.

14.3 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

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

14.4 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird angenommen, dass das das Objekt durchschnittlich vermietbar und verwertbar ist. Die energetischen Eigenschaften des Objektes können nicht abschließend beurteilt werden. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.

15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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

Ergebnisse der Wertermittlung	
Bodenwert	171.000 EUR
Sachwert	651.000 EUR

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches	
Rückauflassungsvormerkung	-9.000 EUR

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück gemäß § 194 BauGB:

651.000 EUR
(In Worten: sechshunderteinundfünfzigtausend Euro)



Immobiliengutachter
Eric Reuter
Frankfurt am Main, erstellt am 21.04.2026

16. LITERATURVERZEICHNIS

16.1 Literatur

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

16.2 Rechtsgrundlagen

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

16.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner 24**, Software zur Baukostenermittlung; Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

17. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makrolage, Mikrolage (OpenStreetMap)
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundrisse
Anhang V	Beantwortung der Nebenaufgaben

Anhang I – Fotodokumentation



Außenansicht Zweifamilienhaus



Umgebungsbebauung



Außenansicht Zweifamilienhaus



Außenansicht Zweifamilienhaus



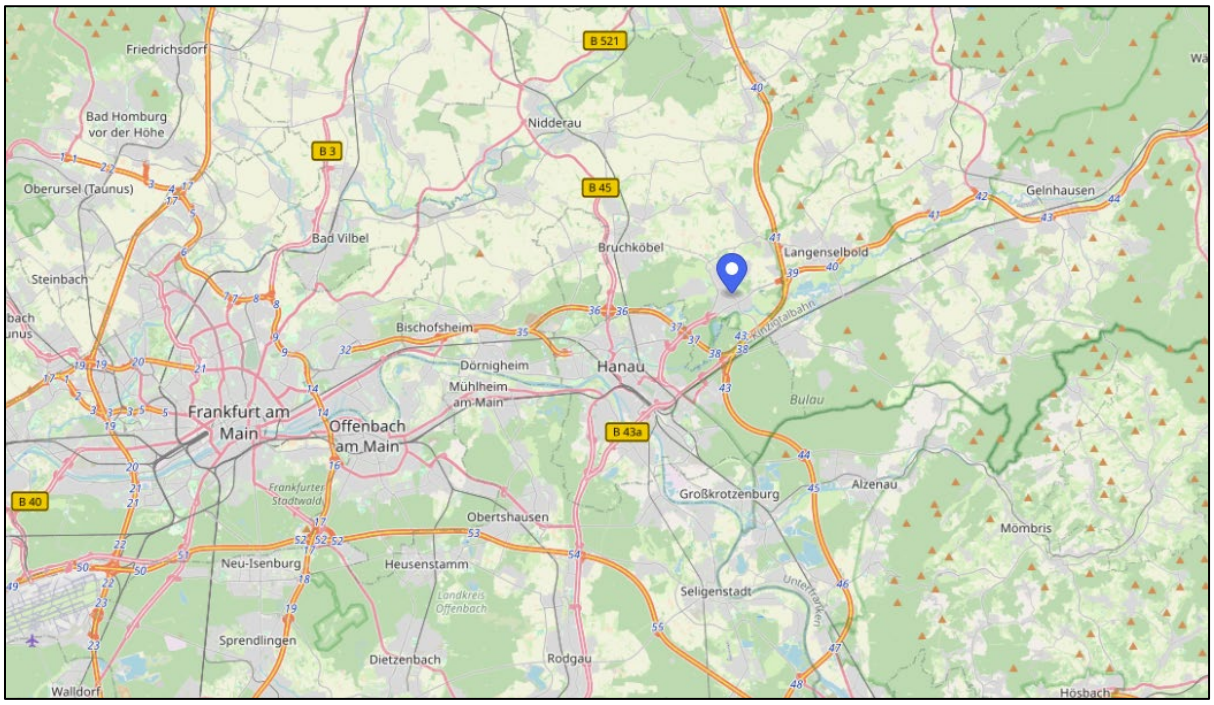
Rückseite Zweifamilienhaus



Luft-Wasser-Wärmepumpe neben dem Hauseingang

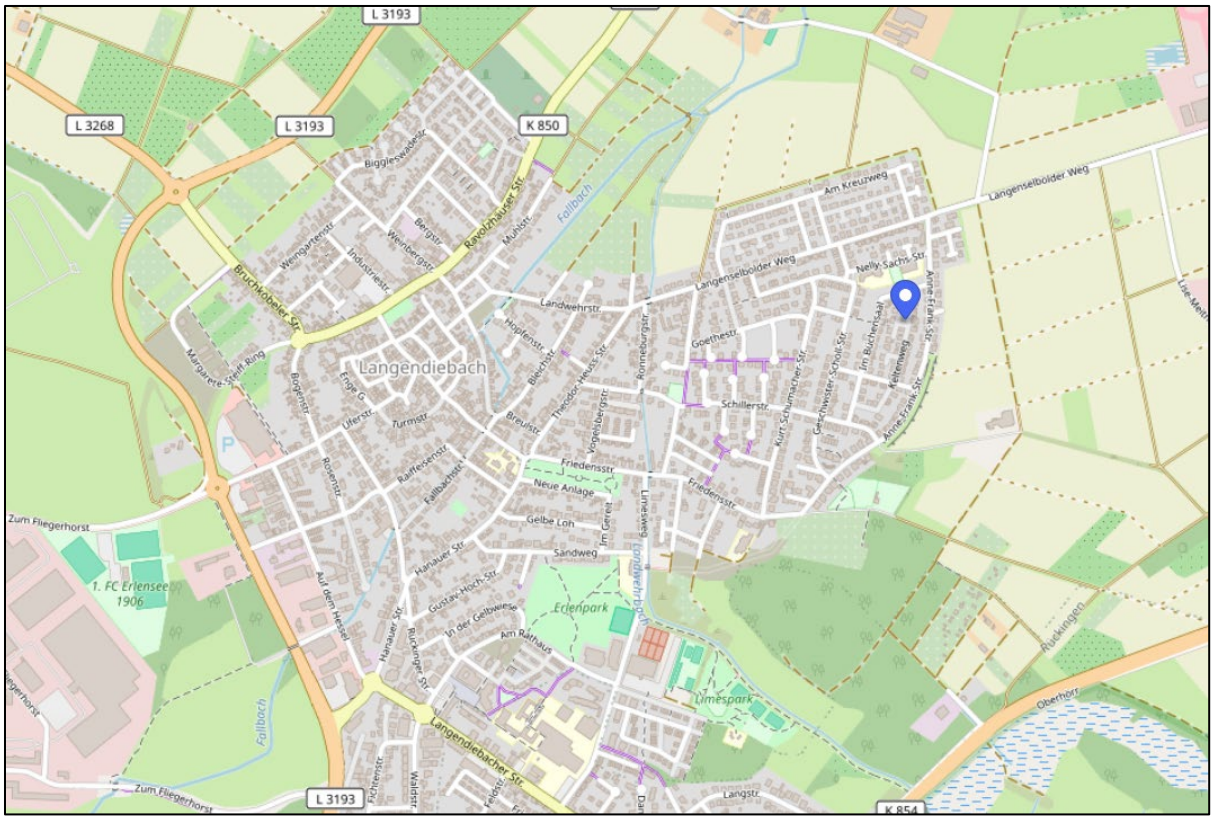
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



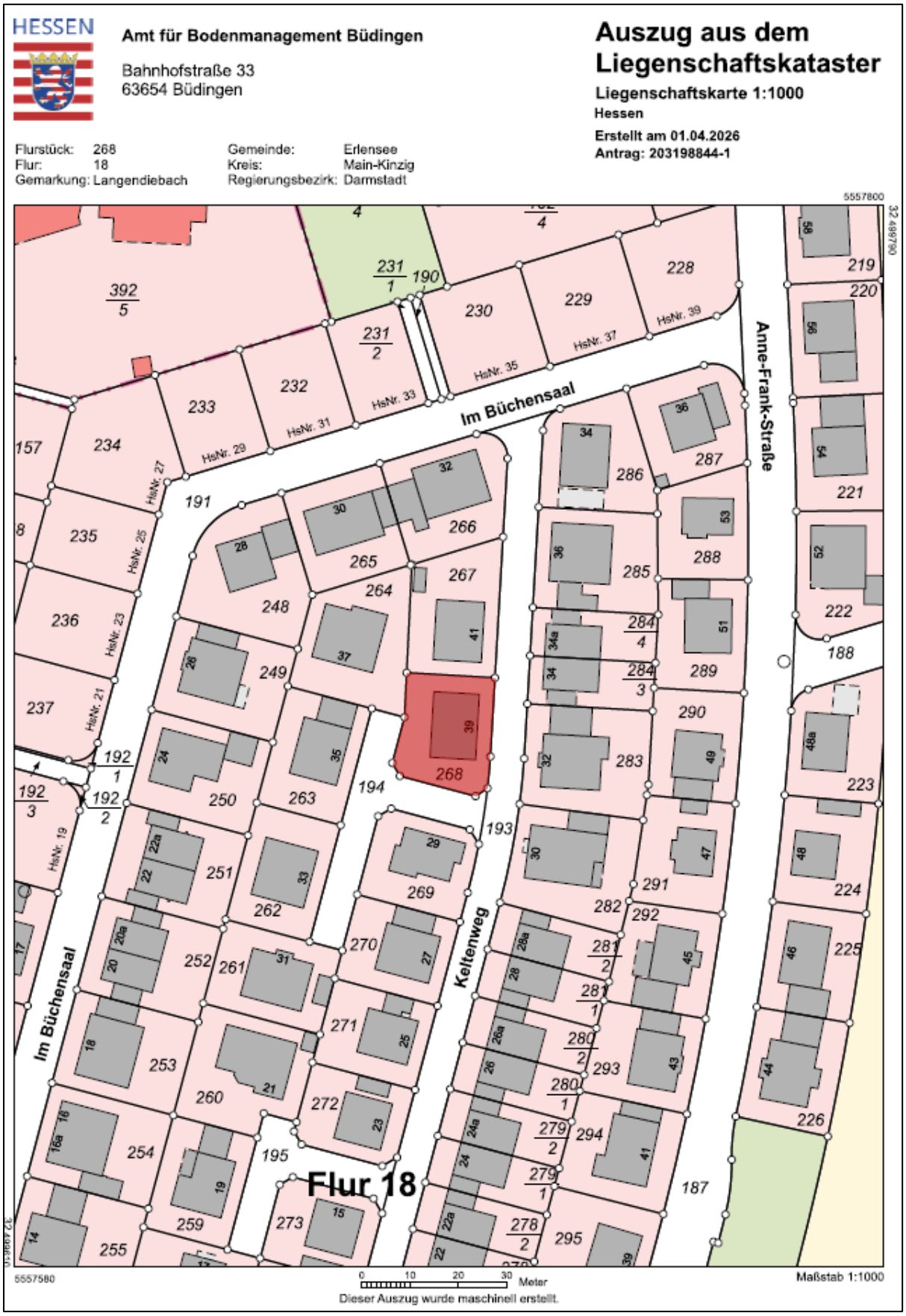
© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



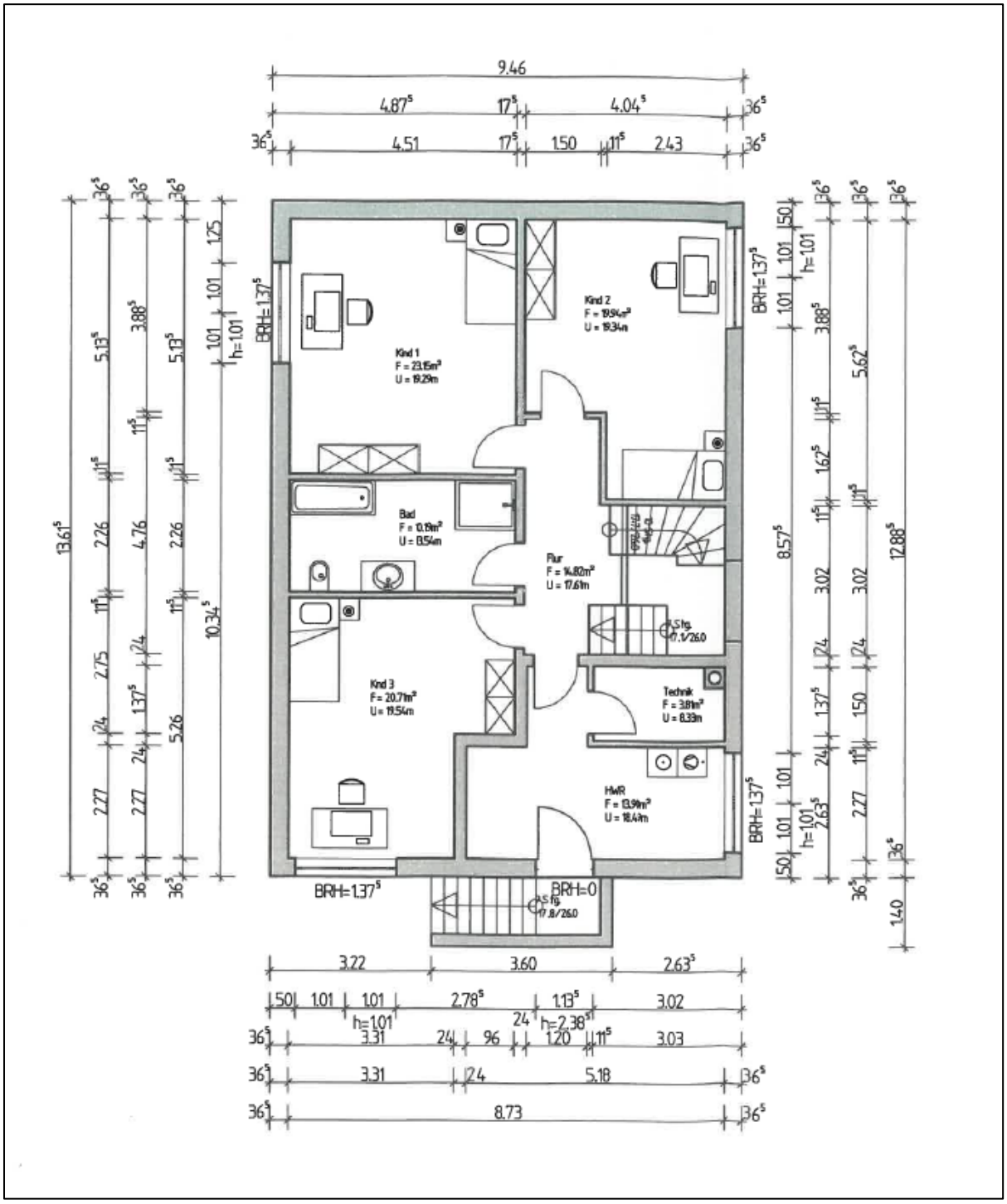
© OpenStreetMap-Mitwirkende

Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte

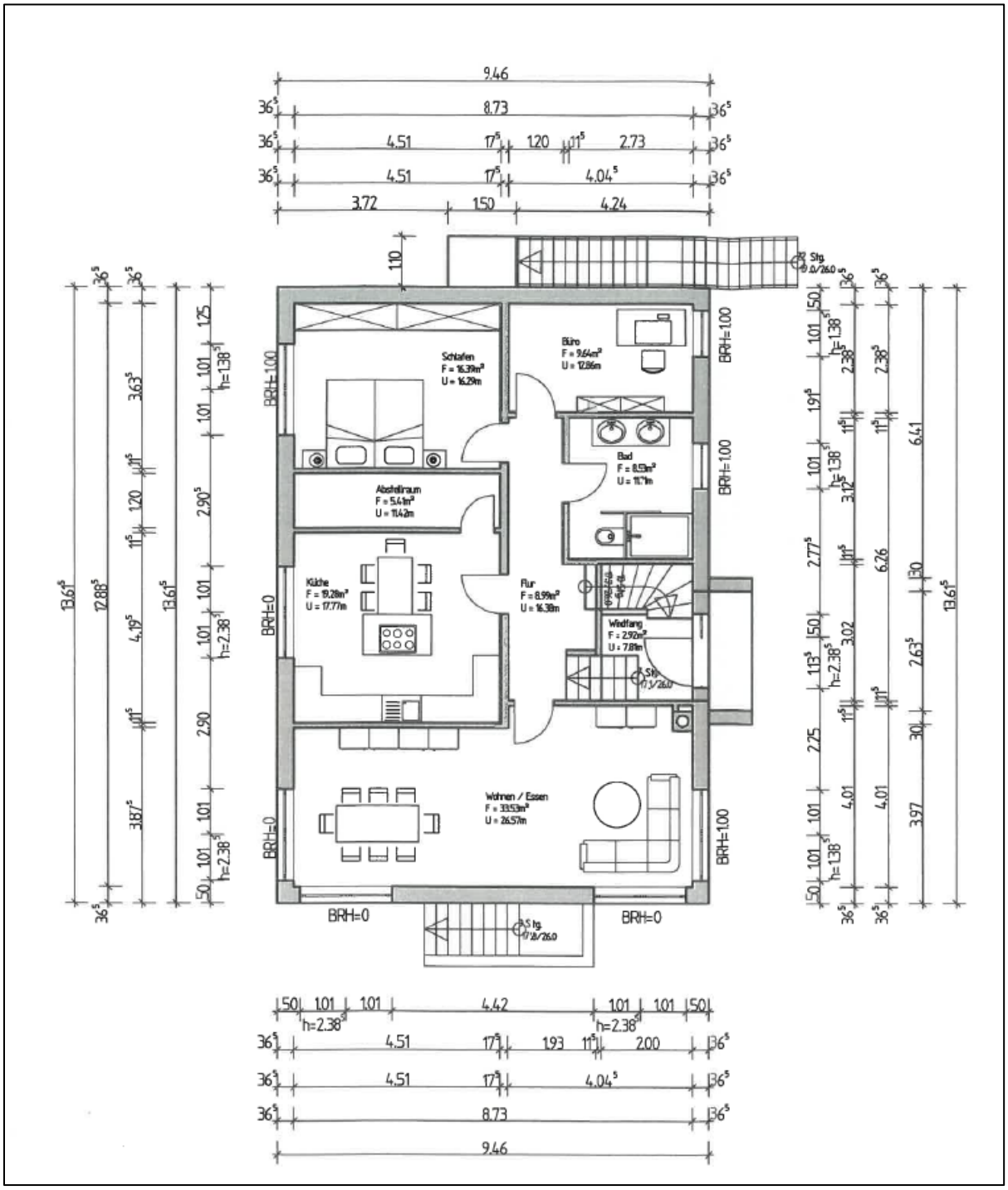


Anhang IV – Grundrisse

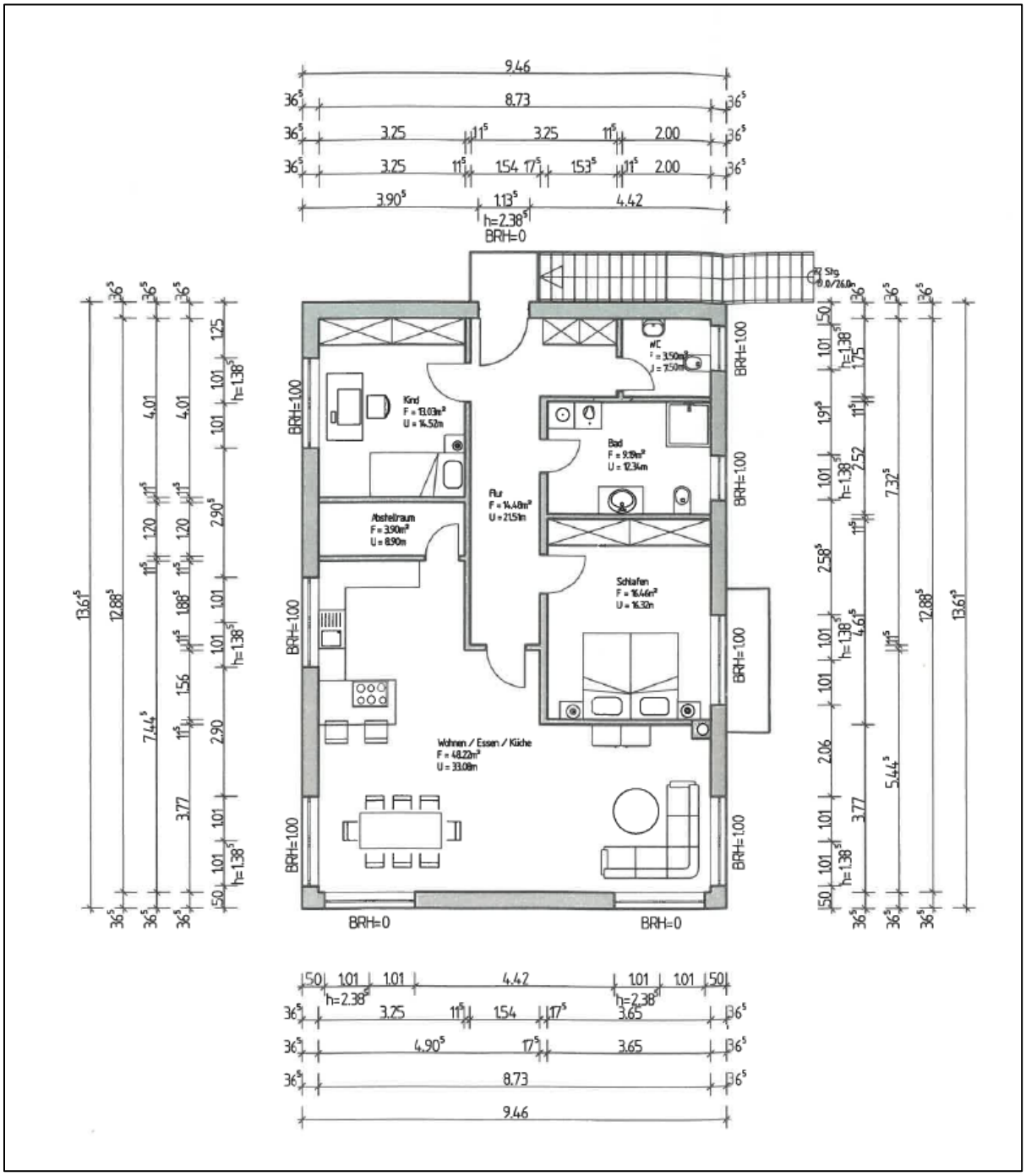
Zweifamilienhaus: Kellergeschoss



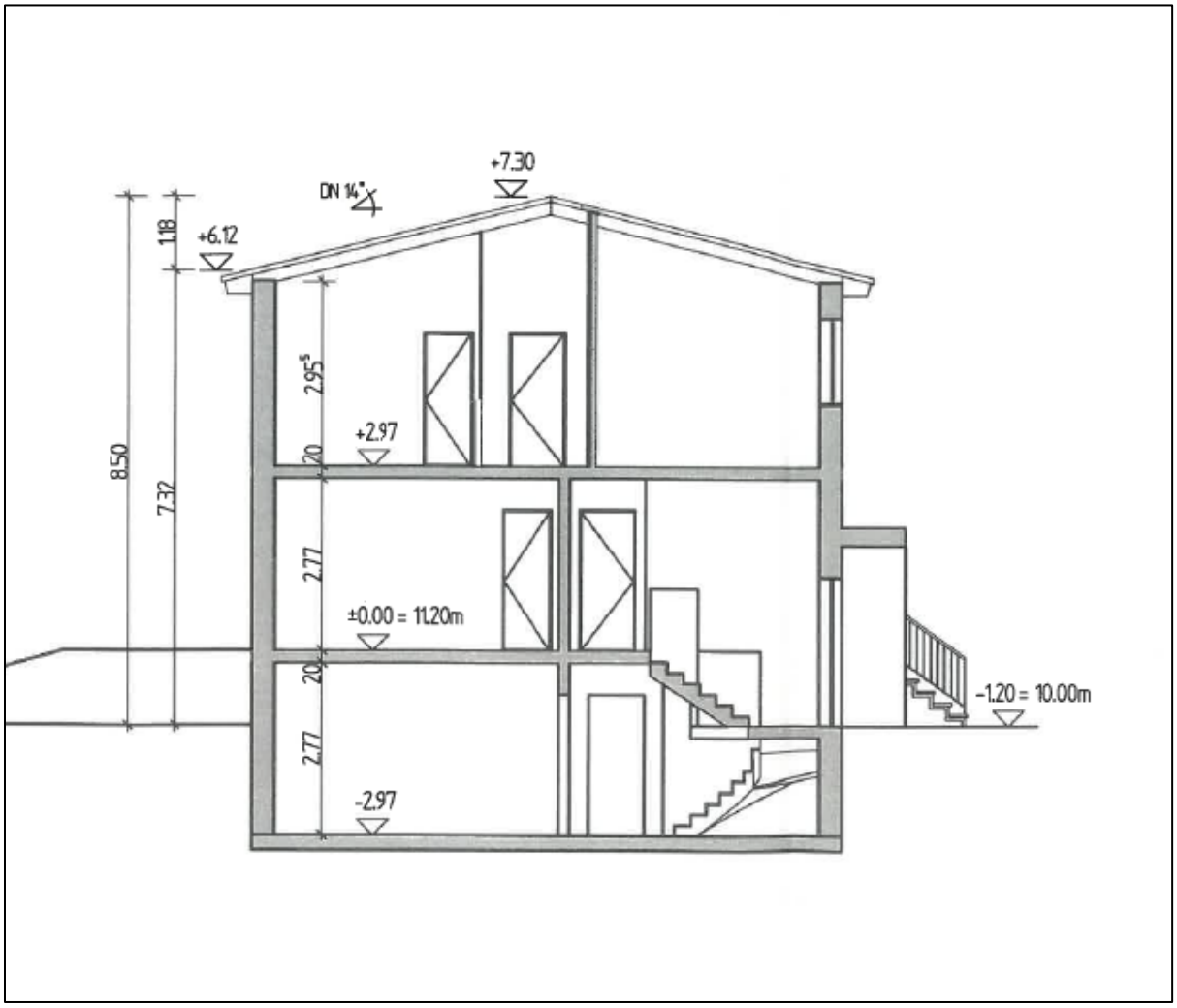
Zweifamilienhaus: Erdgeschoss



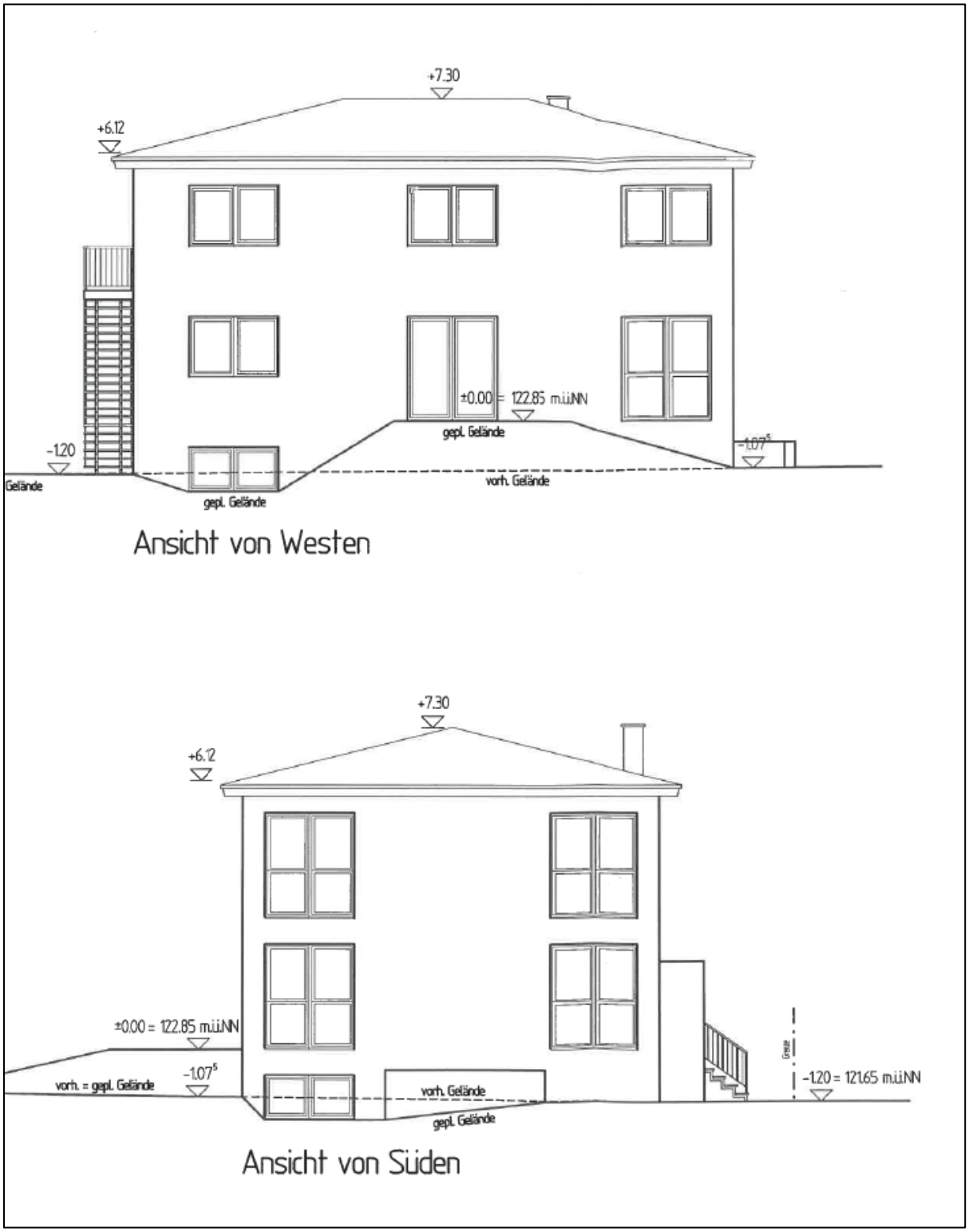
Zweifamilienhaus: Obergeschoss



Zweifamilienhaus: Schnitt

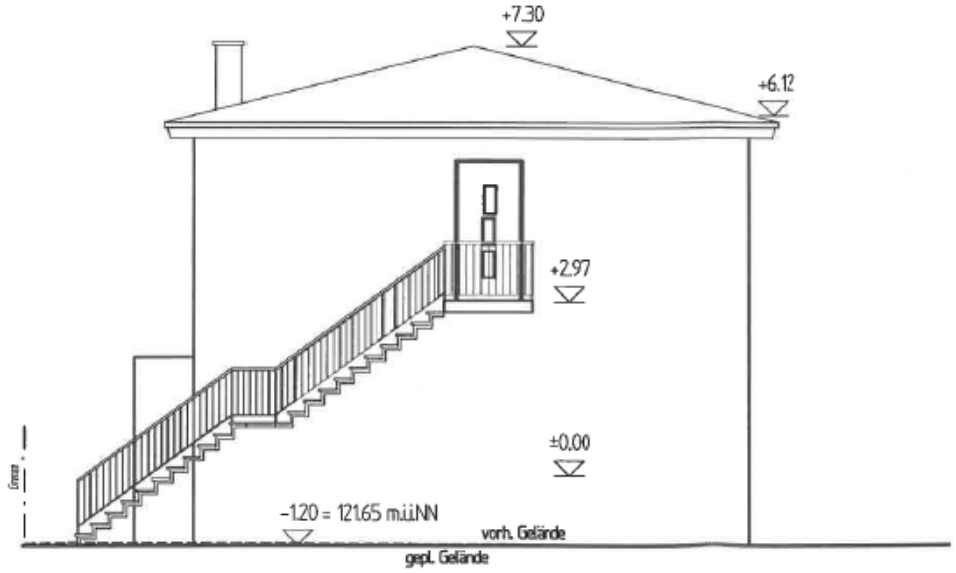


Zweifamilienhaus: Ansichten





Ansicht von Osten



Ansicht von Norden

Anhang V – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Die Liegenschaft ist mutmaßlich teilweise eigengenutzt (Erdgeschoss) und teilweise vermietet (Obergeschoss).

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es konnte keine Verwalterin im Sinne des WEG recherchiert werden.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Zweifamilienhaus kein Gewerbebetrieb geführt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Frage nicht beantwortet werden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Frage nicht beantwortet werden.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Siehe Punkt 5.2 Altlasten.