



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

GUTACHTEN

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



Aktenzeichen:	42 K 104/24
Verkehrswert:	480.000 EUR
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Zwangsversteigerungsabteilung
Objektart:	Reihenendhaus
Anschrift:	Mittelstraße 19a 63546 Hammersbach
Wertermittlungstichtag:	23.06.2025
Qualitätsstichtag:	23.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	23.06.2025
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 43 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Es wird in 5-facher Ausfertigung erstellt.



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Eigentümer/-in	3
1.4 Datum des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	3
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
1.12 Allgemeine Hinweise	5
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	8
3.1 Grundbuchangaben (Raumeigentumsgrundbuch)	8
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	8
3.3 Bestandsverzeichnis	8
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	9
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	9
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	10
3.7 Teilungserklärung	10
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	13
4.1 Makrolage	13
4.2 Mikrolage	14
4.3 Beurteilung der Wohnlage	15
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	16
5.1 Grundstücksmerkmale	16
5.2 Altlasten	16
5.3 Hochwasserrisiko	16
5.4 Immissionen	16
5.5 Außenanlagen	17
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	18
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	18
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)	18
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	18
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)	18



6.5	Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	19
7.	BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	20
7.1	Hinweis zur Baugenehmigung und behördliche Auflagen	20
7.2	Baubeschreibung – Allgemeine Objektangaben	20
7.3	Beurteilung der baulichen Anlagen	22
8.	ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	23
9.	WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	26
10.	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	28
11.	ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	30
12.	BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)	31
12.1	Erläuterungen zum Bodenwert	32
12.2	Anpassungen	32
13.	SACHTWERTVERFAHREN (§§ 35 – 39 ImmoWertV)	33
13.1	Sachwertermittlung	33
13.2	Erläuterungen zum Sachwert	34
13.3	Sachwertmodell des Gutachterausschusses	35
13.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer	36
13.5	Herstellungskosten	36
13.6	Lineare Alterswertminderung	37
13.7	Sachwertfaktor	37
13.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
14.	PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES	39
14.1	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	39
14.2	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	40
14.3	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	40
15.	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	41
16.	LITERATURVERZEICHNIS	42
16.1	Literatur	42
16.2	Rechtsgrundlagen	42
16.3	Sonstiges	42
17.	ANLAGEN	43
	Anhang I – Fotodokumentation	44
	Anhang II – Makrolage, Mikrolage	46
	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	47
	Anhang IV – Grundrisse, Schnitt, Ansicht	48
	Anhang V – Beantwortung der Nebenaufgaben	54



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hanau - Zwangsversteigerungsabteilung
Nussallee 17
63450 Hanau

1.2 Objekt

Doppelhaushälfte
Mittelstraße 19a in 63546 Hammersbach

1.3 Eigentümer/-in

anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

24.04.2025

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Hanau (Geschäftsnummer 42 K 104/24) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

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

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 23.06.2025

Anwesende: Eric Reuter (Gutachter)
Schuldnerpartei

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Alle Räume waren zugänglich. Zusätzlich erfolgte eine Inaugenscheinnahme des Umfelds des Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde ermöglicht.
Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt.
Der Veröffentlichung der Innenfotos wurde zugestimmt.

1.7 Wertermittlungstichtag

23.06.2025

1.8 Qualitätsstichtag

23.06.2025

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.



1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde Zubehör vorgefunden (Einbauküche, Möbel etc.). Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag und Beschluss 42 K 104/24	24.04.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Main-Kinzig-Kreis	25.11.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	10.04.2025
Grundbuch	03.01.2025
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn	24.09.2025
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Regierungspräsidium Darmstadt	13.05.2025
Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss für Immobilienbewerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises	04.09.2025
Auskunft aus der Bauakte vom 27.08.2025 - Grundrisse, Schnitte, Ansichten - Anlagen zur Baugenehmigung – Berechnung BGF, NGF, Wohnfläche, GFZ, GRZ, Baubeschreibung etc.	undatiert 08.09.2018
Auskunft vom Notar vom 22.08.2025 - Urkunde Nr. 59/2019 G – Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit - Urkunde Nr. 60/2019 G – Teilungserklärung	18.01.2019 18.01.2019
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025	Mai 2025
Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen	Juli 2025
Online-Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain	25.09.2025
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	25.09.2025
vdp Research GmbH / vdp Immobilienpreisindex Regional	25.09.2025
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	23.06.2025
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	23.06.2025



1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist ausschließlich zu dem unter Ziffer 1.5 angegebenen Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist grundsätzlich nur mit vorheriger Zustimmung des Verfassers zulässig. Soweit der unter Ziffer 1.5 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 Grundstückes wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.



Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil mit dem Sondereigentum an dem Haus SNR 8 und Sondernutzungsrechten an den Garten- und Terrassenfläche SNR 8, Restmüllbehälterstandfläche RM 8 und den Kfz-Stellplätzen St. 5 und St. 6 gemäß Aufteilung im Grundbuch. Das Sondereigentum umfasst das gesamte Reihenendhaus mit der Adresse „Mittelstraße 19a in 63546 Hammersbach“. Das Gebäude wurde ca. 2019 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Langen-Bergheim von Hammersbach in einem Gebiet mit überwiegenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Der Ortsteil Langen-Bergheim gehört zur Gemeinde Hammersbach im Main-Kinzig-Kreis und weist eine dörflich geprägte Bebauungsstruktur mit überwiegend Wohnnutzung auf. Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Gemeindebereichs mit normalem Image und Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Es gibt normale Einkaufsmöglichkeiten und eine durchschnittliche Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.

Die Gesamtwohnfläche beträgt gemäß Bauakte 133,55 m². Der Grundriss wird nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht. Es sind keine gefangenen Räume vorhanden. Der Ausstattungsstandard wird als guter Standard eingeschätzt. Das Haus befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Bei der Besichtigung wurden festgestellt, dass die Terrassenbefestigung zum rückwärtigen Garten fehlt.

Hinweis

Gemäß Eindruck im Ortstermin besitzt der Bewertungsgegenstand eher den Charakter eines Doppelhauses als den einer Eigentumswohnung und wird daher von Marktteilnehmern tendenziell auch als Doppelhaushälfte wahrgenommen. Bei der Ableitung des Verkehrswertes wurden daher Markt- und Vergleichsdaten von Reihenhäusern bei der Bewertung berücksichtigt.

Es ist nicht bekannt, wer als Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft bestellt wurde. Es ist nicht bekannt, ob eine Hausgeldrücklage für das Gemeinschaftseigentum gebildet wird und auf welche Höhe sich dieses beläuft. Ein Aufteilungsplan lag vor.



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben (Raumeigentumsgrundbuch)

Grundbuchauszug vom: 03.01.2025
Letzte Änderung: 03.01.2025
Amtsgericht: Hanau
Grundbuch von: Langen-Bergheim
Band: -
Blatt: 2419

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Langen-Bergheim	2	9/3	Gebäude- und Freifläche Mittelstraße 15a, 15b, 17a, 17b, 19a, 19b, 21a, 21b	1.982 m ²
Miteigentumsanteil					1/8
Bewertungsgegenstand					247,75 m ²

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, des Aufteilungsplanes, der Flurkarte sowie der Besichtigung festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

Im Bestandsverzeichnis ist folgendes bestimmt:

„1/8 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Langen-Bergheim Flur 2, Flurstück 9/3, Gebäude- und Freifläche Mittelstraße 15 a, 15 b, 17 a, 17 b, 19 a, 19 b, 21 a, 21 b verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Haus 8 gekennzeichneten Räumen.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Garten- und Terrassenfläche SNR 8, Restmüllbehälterstandfläche RM 8, Kfz-Stellplatz St. 5 und St. 6, SNR Haus 8

Beschränkung der Übertragbarkeit der Sondernutzungsrechte:

Die Sondernutzungsrechte an der Garage und dem Kfz-Stellplatz GA 1 und St. 1, GA 2 und St. 2, GA 3 und St. 3, GA 4 und St. 4 können jeweils nicht voneinander getrennt zugeordnet und übertragen werden.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 2412 bis 2419). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 18.01.2019 (UR-Nr. 60/2019 G Notar X, Hanau) Bezug genommen. Übertragen aus Blatt 1285; eingetragen am 10.05.2019.“



3.4 Abteilung I Eigentümer/in

anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden.

Lfd. Nr. 1 – Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeleitungs- und Heizzentralenrecht nebst Unterlassung der Bebauung und Bepflanzung) für Stadtwerke Hanau GmbH, Hanau (Amtsgericht Hanau, HRB 1385); gemäß Bewilligung vom 18.01.2019 (UR-Nr. 59/2019 G Notar X, Hanau) eingetragen am 10.05.2019.*“

Beurteilung:

Die Eintragungsbewilligung lag vor. Diese hat folgenden Inhalt: „*Die Stadtwerke Hanau GmbH „Stadtwerke Hanau GmbH“, Leipziger Str. 17, 63450 Hanau, HRB 1385 ist berechtigt, auf dem Grundstück **Flur 2, Flurstück 9/3** Wärmeleitungen nebst Zubehör einschließlich Steuer- und Kommunikationskabel im Erdreich zu verlegen und dort dauernd zu belassen sowie eine Heizzentrale zu errichten und das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung (Instandsetzung) von Leitungen sowie der Heizzentrale jederzeit zu benutzen, zu betreten und zu befahren sowie alle zum ordnungsgemäßen Betrieb von Wärmeleitungen sowie der Heizzentrale erforderlichen Maßnahmen auf dem oben genannten Grundstück jederzeit durchzuführen oder durchführen zu lassen.*

In einem Streifen (Schutzstreifen) von 3 Meter Breite (zu beiden Seiten der in der Örtlichkeit feststellbaren Leitungsachse im Abstand von je 1,5 Meter) dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Im Schutzstreifen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die durch ihren Wuchs den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Bäume und Sträucher dürfen, auch soweit sie außerhalb des Schutzstreifen stehen und in der Schutzstreifenbereich hineinragen, von der Rechtsinhaberin entfernt oder niedrig gehalten werden, wenn durch deren Wuchs der Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird oder werden kann. Leitungsgefährdende Stoffe dürfen im Schutzstreifen nicht gelagert werden. Geländeänderungen im Schutzstreifen sind verboten auch sonstige Einwirkungen und Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen oder des Zubehörs beeinträchtigen oder gefährden können, sind untersagt.“

Aus der Eintragungsbewilligung lässt sich kein genauer Leitungsverlauf ermitteln. Es ist daher nicht bekannt, inwiefern das Sondereigentum des Bewertungsobjektes betroffen ist. Des Weiteren dient die Dienstbarkeit der Wärmeversorgung der Liegenschaft. Es wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen vorliegen.

Lfd. Nr. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung betrifft die lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Eintragung hat folgenden Inhalt: „*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 104/24); eingetragen am 03.01.2025.*“



Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt, um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperre ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.

Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

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

3.7 Teilungserklärung

Die Teilungserklärung UR-Nr. 60/2019 G vom 18.01.2019 lag vor. Diese hat folgenden wesentlichen Inhalt für das Bewertungsobjekt:

Begründung von Wohnungseigentum

- Garten- und Terrassenfläche SNR 8
- Restmüllbehälterstandfläche RM 8
- Kfz-Stellplatz St. 5 und St. 5
- SNR Haus 8

Heiz- und Technikzentrale – Dachnutzung

- Auf dem Dach der Heiz- und Technikzentrale besteht ein Sondernutzungsrecht (SNR Dachfläche HTZ), ausschließlich für einen Eigentümer.
- Zugeordnet ist dieses Sondernutzungsrecht dem Sondereigentum an Haus 3.
- Nutzung als Dachterrasse erlaubt (mit Belag, Geländer, Zugang, Sichtschutz, etc.).
- Kosten und Klärung der baurechtlichen Zulässigkeit trägt der jeweilige Sondernutzungsberechtigte.

Nutzung der Reihenhäuser

- Jeder Wohnungseigentümer hat das alleinige Nutzungsrecht an den Gebäudeteilen seines eigenen (Reihen-)Hauses, die zum Gemeinschaftseigentum gehören (z. B. Wände, die Räume umschließen oder unterteilen).
- Diese werden durch Sondernutzungsrechte (SNR Haus) unter Ausschluss der anderen Eigentümer gesichert.
- Bei Reihenhäusern mit gemeinsamer Trennwand:
 - Jeder Eigentümer hat Sondernutzungsrecht an seiner Wandseite.
 - Falls nur eine gemeinsame Trennwand besteht, wird das Sondernutzungsrecht gemeinschaftlich von den angrenzenden Eigentümern ausgeübt.

Pflanzverpflichtung



- Gemeinde Hammersbach verpflichtet zur Pflanzung und dauerhaften Pflege von vier Laubbäumen (je einer auf den Flächen SNR 1–4).
- Zuständig für Pflanzung und Pflege sind die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten (falls auf deren Fläche), ansonsten die Wohnungseigentümergeinschaft.
- Frist: Pflanzung aller Bäume muss spätestens ein Jahr nach Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgen.

Wärmelieferungsvertrag

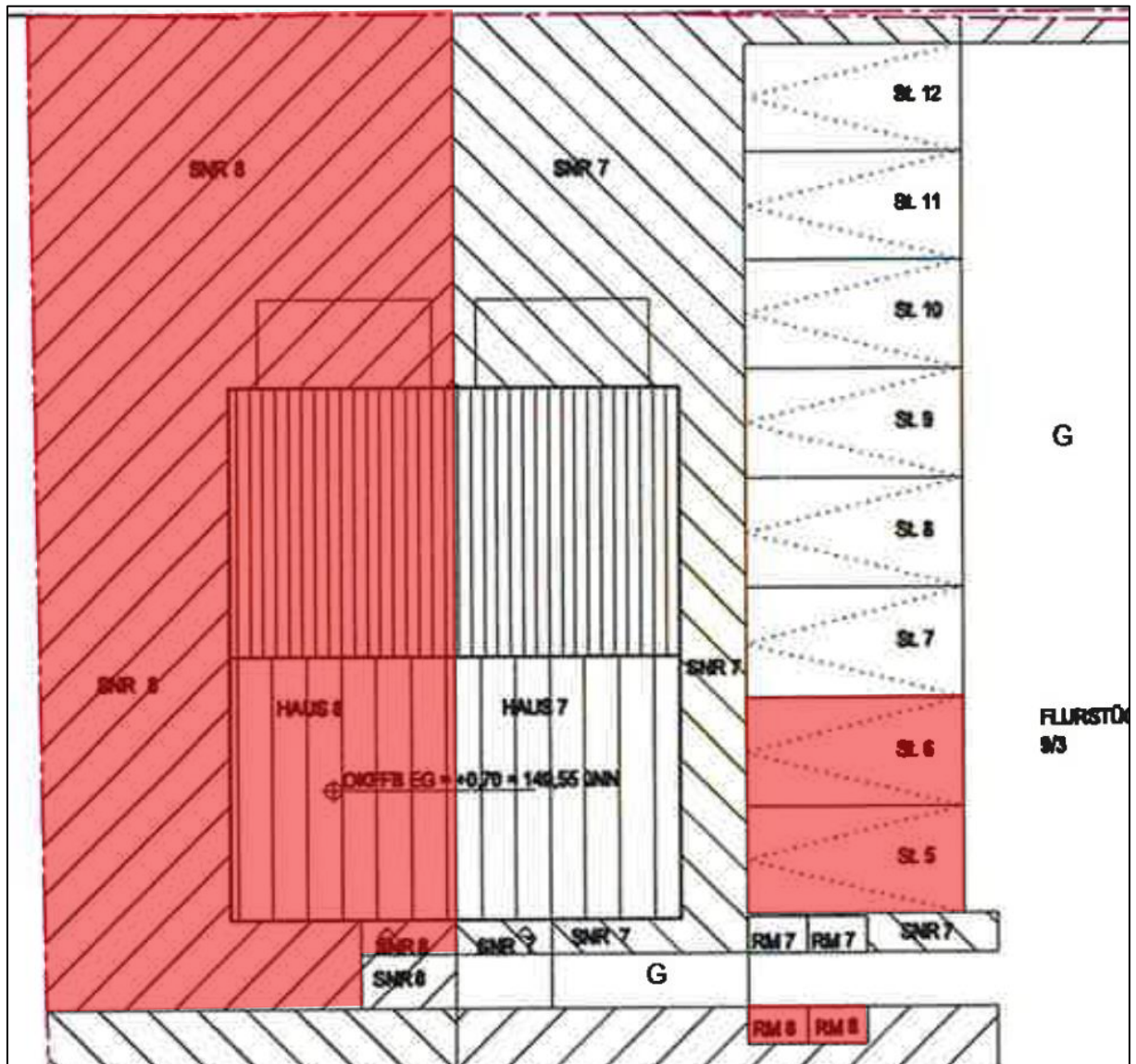
- Die Eigentümergeinschaft wird mit Heizwärme und Warmwasser versorgt.
- Lieferant ist die Stadtwerke Hanau GmbH, die eine Energiezentrale auf dem Grundstück betreibt.
- Jeder Wohnungseigentümer muss den Wärmelieferungsvertrag (Rahmenvertrag, Anlage B 15) übernehmen.
- Zusätzlich wird mit jedem Eigentümer ein Einzelwärmelieferungsvertrag abgeschlossen.
- Während der Vertragsdauer dürfen Eigentümer keine eigene Heizungsanlage bauen oder betreiben (auch nicht durch Dritte), ohne Genehmigung des Wärmelieferanten.
- Das wird im Grundbuch durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit abgesichert.
- Nachfolger (z. B. Käufer) sind ebenfalls verpflichtet, in den Vertrag einzutreten und ggf. einen neuen Einzelvertrag abzuschließen.

Sonstige Hinweise zum Bauvorhaben

- Gartenhäuser dürfen aufgestellt werden, wenn baurechtlich zulässig.
- Mülltonnenplätze müssen eingehaust werden. Eine einheitliche Gestaltung zwischen Eigentümern ist erforderlich.
- Trinkwasserversorgungsleitungen stehen im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft.

Gemeinschaftsordnung

- Gebäude grundsätzlich nur für Wohnzwecke, Gewerbe erlaubt, wenn keine Nachteile entstehen.
- Vermietung möglich, aber Mieter müssen Haus-/Gemeinschaftsordnung einhalten.
- Instandhaltung/Instandsetzung des Sondereigentums obliegt jedem Eigentümer, Mindesttemperatur von 16,5 °C ist sicherzustellen
- Schäden an Sondereigentum oder zugeordnetem Gemeinschaftseigentum trägt jeweiliger Eigentümer
- Für Gemeinschaftseigentum: jeweiliger Eigentümer mit Sondernutzungsrecht verantwortlich
- Pflichtversicherungen: Haftpflicht, Gebäude-, Sturm-, Hagel-, Leitungswasserschadenversicherung
- Verwaltungskosten trägt jeder Eigentümer selbst
- Nicht zuordenbare Kosten werden nach Miteigentumsanteilen verteilt
- Verkehrssicherungspflicht (Räumen, Streuen) obliegt Sondernutzungsberechtigten bzw. Gemeinschaft





4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hessen
Gemeinde	Hammersbach
Einwohnerzahl	4.843 Einwohner zum Stand: 31.12.2024 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt)
Ortsteil	Langen-Bergheim
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	5,9 % – Main-Kinzig-Kreis 5,7 % – Hessen 6,2 % – Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Juni 2025)
Demografische Entwicklung	Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt die relative Bevölkerungsprognose (2021 bis 2045) für den Main-Kinzig-Kreis +6,4 %.

Lagebeschreibung

Die Gemeinde Hammersbach liegt im Osten des Rhein-Main-Gebietes, nördlich von Hanau und östlich von Frankfurt am Main, eingebettet zwischen den Ausläufern der Wetterau und dem Main-Kinzig-Kreis. Sie entstand 1970 im Zuge der hessischen Gebietsreform durch den Zusammenschluss der Orte Marköbel und Langen-Bergheim. Hammersbach gehört dem Main-Kinzig-Kreis an und zählt zu den kleineren Gemeinden des Landkreises.

Die Gemeinde gliedert sich in die beiden Ortsteile Marköbel und Langen-Bergheim. Hammersbach weist eine stetig wachsende Bevölkerungsentwicklung auf und profitiert von seiner Nähe zum Rhein-Main-Ballungsraum. Hammersbach ist unmittelbar an der Bundesautobahn 45 gelegen und somit verkehrsgünstig gelegen.

Aufgrund der naturnahen Umgebung, der guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren sowie eines im Vergleich zu den Großstädten moderaten Preisniveaus hat sich Hammersbach zu einem attraktiven Wohnstandort im erweiterten Rhein-Main-Gebiet entwickelt.



4.2 Mikrolage

Umgebung	Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Langen-Bergheim von Hammersbach in einem Gebiet mit überwiegenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.
Lage im Ort/Umland	Zentrum von Frankfurt ca. 39 km (Hauptwache) entfernt Bahnhof von Hanau ca. 19 km entfernt Hauptbahnhof von Frankfurt ca. 40 km entfernt

Verkehrsanbindung

Bus	Die nächste Bus-Station (Hammersbach-Langen-Bergheim Vogelsbergstraße) befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung (Bus 563 und FB-43).
Zug	Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Langenselbold in ca. 14 km Entfernung und Altstadt in 7 km Entfernung.
Straße	Das Grundstück mit dem Bewertungsgegenstand liegt an einer öffentlichen Straße mit Straßenbeleuchtung und separatem Fußweg.
Autobahn	Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB 45 ist ca. 1 km entfernt.
Bundesstraße	Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße B 521 ist ca. 7 km entfernt.
Flughafen	Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt beträgt ca. 49 km.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung im regionalen Kontext als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 0,5 km um das Bewertungsobjekt in ausreichendem Ausmaß vorhanden und fußläufig erreichbar.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Das Fachmarktzentrum Kinzigbogen und die Hanauer Innenstadt befindet sich in ca. 20 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Der nächste Allgemeinmediziner befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung. Die nächste Apotheke befindet sich in ca. 0,2 km Entfernung.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Klinikum Hanau) befindet sich in ca. 20 km Entfernung.
Kindergarten	Mehrere Kindergärten und Kitas befinden sich im Ortsteil Langen-Bergheim und Marköbel.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.



Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule befindet sich in Altenstadt in ca. 9 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Die nächste Universität (Goethe-Universität) befindet sich in ca. 40 km Entfernung.
Freizeitangebot	Das Freizeitangebot in Hammersbach ist insgesamt als lagetypisch durchschnittlich zu bezeichnen. So befinden sich im Gemeindegebiet unter anderem mehrere Rad- und Wanderwege, Naherholungsmöglichkeiten sowie Sportstätten und Vereine. In den umliegenden Gemeinden befinden sich Frei- und Schwimmbäder. Hammersbach verfügt über ein lagetypisch durchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfassendes Freizeit- und Kulturangebot ist darüber hinaus im Stadtgebiet von Frankfurt am Main und Hanau vorhanden.
Kulturangebot	Kino, Theater, Oper etc. befinden sich im Stadtzentrum von Frankfurt und teilweise in Hanau.

Beurteilung Infrastruktur

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

4.3 Beurteilung der Wohnlage

Der Ortsteil Langen-Bergheim gehört zur Gemeinde Hammersbach im Main-Kinzig-Kreis und weist eine dörflich geprägte Bebauungsstruktur mit überwiegend Wohnnutzung auf. Das Bewertungsobjekt nördlichen Bereich des Stadtteils Langen-Bergheim von Hammersbach, der durch aufgelockerte Wohnbebauung geprägt ist. Nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Übergang zur ländlichen Umgebung der Wetterau an.

Es handelt sich um ein Gebiet des inneren Gemeindebereichs mit normalem Image und Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung. Es gibt normale Einkaufsmöglichkeiten und eine durchschnittliche Verkehrsanbindung. Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lagemerkmale als **mittlere** Wohnlage eingeschätzt.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

1.982 m² Gesamtgrundstücksgröße

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	Anschluss an das öffentliche Netz
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Das Flurstück ist nahezu quadratisch geschnitten. Die Straßenfrontbreite sowohl zur Hanauer Straße und zur Mittelstraße beträgt ca. 43 m.

Grenzverhältnisse

Es besteht Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze durch eine Garage. Ein historisch vorhandener Überbau war anhand der Aktenlage nicht erkennbar, kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit

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

5.2 Altlasten

Gemäß Auskunft vom 13.05.2025 des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt ist das Grundstück nicht in der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen erfasst.

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

5.3 Hochwasserrisiko

Gemäß digitalem Hochwasser-Check des Versicherungsverbandes GDV und Hochwasserämtern der Regionen vom 25.09.2025 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

Der straßenseitige Bereich (Hanauer Straße) ist durch einen Zaun eingefasst. Die Grundstücksgrenze zum Flurstück 8/4 (Hanauer Straße 47) ist nicht eingefriedet.

Bodenbefestigung

Die Zuwegung zum Gebäude ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Die westliche Terrasse ist nicht befestigt.

Anpflanzungen

Die nicht bebauten und befestigten Bereiche sind mit Rasen, Bäumen und Büschen bewachsen und wirken ungepflegt.

Einstellplätze

Das Gebäude verfügt über zwei Außenstellplätze.

Fazit

Die baulichen Außenanlagen wirken durchschnittlich gepflegt und weisen keinen wesentlichen Instandhaltungsstau auf. Der Grünflächen sind gärtnerisch aufzuarbeiten.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Flächennutzungsplan

Gemäß Online-Auskunft des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegioMap) vom 25.09.2025 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes. Das Bewertungsobjekt liegt in einer im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche Bestand“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hammersbach vom 13.05.2025 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

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 der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreis vom 25.11.2024 besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es sind keine mietvertraglichen Bindungen vorhanden.

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hammersbach vom 13.05.2025 sind keine Erschließungsbeiträge ausstehend, jedoch sind noch Grundbesitzabgaben offen. Die konkrete Höhe ist nicht 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.



Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. eine entsprechende Stellplatzabläse bezahlt wurde.

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

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hammersbach vom 13.05.2025 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 schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hammersbach vom 13.05.2025 ist das Bewertungsobjekt kein eingetragenes Einzeldenkmal.

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	Doppelhaushälfte
Baujahr	ca. 2019

Rohbaukonstruktion

Fundamente	Bodenplatte Stahlbeton
Keller	nicht unterkellert
Außenwände	Kalksandstein oder Stahlbeton
Fassade	Lochfassade verputzt
Innenwände	tragend – Kalksandstein oder Stahlbeton nicht tragend - Vollgipsdielen
Decken	Stahlbetondecke
Höhen	EG – ca. 2,70 m, lichte Höhe ca. 2,50 m 1.OG - ca. 2,70 m, lichte Höhe ca. 2,50 m DG – ca. 2,80 m, lichte Höhe ca. 2,58 m
Treppen	Tragprofile aus Stahl mit Trittstufen und Handlauf aus Massivholz
Dachkonstruktion	Satteldach Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Betonstein

Ausbau der Wohneinheit

Barrierefreiheit	barrierefrei nutzbar – nicht gegeben uneingeschränkt Rollstuhlgeeignet – nicht gegeben
Fußböden	unterschiedlich – überwiegend Fliesen, teilweise Vinyl oder Laminat, in Nassbereichen Fliesen
Oberfläche Decke	überwiegend tapeziert mit Anstrich
Oberfläche Innenwände	überwiegend tapeziert mit Anstrich, Badezimmer raumhoch gefliest, Gäste-WC ca. 1,20 m hoch gefliest
Türen	Hauseingangstüren – Kunststofftür mit Glaseinsätzen



	Innentüren – überwiegend glatte Holztüren
Fenster	Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, Außenliegender Sonnenschutz vorhanden

Technische Ausrüstung des Gebäudes

Elektroinstallation	baujahrestypische Elektroinstallationen
Sanitärinstallation	Badezimmer mit WC, Badewanne, ebenerdiger Dusche, Waschbecken Gäste-WC mit WC und Waschbecken
Ausstattung Küche	großzügige Küchenzeile mit üblichen Küchengeräten
Heizungsinstallation	Heizwärme und Warmwasser über Heiz- und Technikzentrale (Wärmelieferungsvertrag)
Sonstiges	-
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 wurden augenscheinlich keine Rauchmelder installiert.
Weitere bauliche Anlagen	-

Energetischer Zustand des Gebäudes

Energieausweis	Für die Wertermittlung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.
Energetischer Zustand	Das Gebäude wurde nach den zum Baujahr vorherrschenden energetischen Standards errichtet. Der energetische Zustand kann als gut eingeschätzt 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 haben sich keine konkreten Verdachtsmomente ergeben.
Bauteile	Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 2019 errichtet, so dass die Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen wie



beispielsweise Asbest, PCB, PCP sowie von PAK-haltigen Produkten weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Verdachtsmomente haben sich im Rahmen des Ortstermins j 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 Haus befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Bei der Besichtigung wurden folgender Instandhaltungsstau festgestellt:

- Die Terrassenbefestigung zum rückwärtigen Garten fehlt.

Die fehlende Terrassenbefestigung wird über einen separaten Wertabschlag erfasst.

Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard wird als guter Standard eingeschätzt.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit

Die vertikale Erschließung erfolgt über eine zentrale Treppe. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Das Gebäude verfügt über eine Wohneinheit die sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss erstreckt. Das Gebäude verfügt zusätzlich über einen Spitzboden, der über eine Einschubtreppe erreicht wird.

Der Antritt erfolgt über einen zentralen Flur. Über den Flur wird ein Vorratsraum, das Gäste-WC und die Wohnküche erschlossen. Über das Wohnzimmer erfolgt der Zugang zum Obergeschoss. Das Obergeschoss verfügt über 2 Zimmer, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum und einen zentralen Flur. Im Dachgeschoss befinden sich 2 Zimmer, ein Flur und ein Abstellraum.

Der Grundriss wird nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht. Es sind keine gefangenen Räume vorhanden.

Sanierungsmaßnahmen

Augenscheinlich wurden seit der Errichtung keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen.

Belichtung und Belüftung

Die natürliche Belichtung und Belüftung aller zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzten Räume ist gegeben.



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 Neuaußmaß 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

Die BGF (gemäß DIN 277, Ausgabe 2016) wurde den Grundrissen entnommen und anhand der Liegenschaftskarte überschlägig geprüft.

Der Spitzboden verfügt gemäß den Planunterlagen über eine lichte Höhe von 1,50 im First und wird über eine Einschubtreppe erreicht. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit erfolgt keine Anrechnung zur BGF.

Geschoss	Faktor	Bereich*	BGF in m² (rd.)
Erdgeschoss	1	A	63,13
Obergeschoss	1	A	63,13
Dachgeschoss	1	A	63,13
Spitzboden	1	A	0
Summe gerundet			189,38

*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 Wohnflächenangaben wurden der Bauakte entnommen. Diese Angaben wurden für die Ableitung der Wohnfläche genutzt und mit üblichen Nutzflächenfaktoren (NFF) plausibilisiert.

Geschoss	Nutzung	Fläche
Erdgeschoss	Wohnen	49,22
Obergeschoss	Wohnen	47,99
Dachgeschoss	Wohnen	36,34
Summe Wohnfläche		133,55

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung wurde ermöglicht. Die Grundrisse entsprechen im Wesentlichen den Planunterlagen. Es könnten dennoch Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen vorliegen. Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche ist dennoch plausibel und liegt der Wertermittlung zugrunde. Technik- und Verkehrsflächen bleiben bei der Wohn- und Nutzflächenermittlung unberücksichtigt.

Plausibilisierung der Fläche

Nutzflächenfaktoren für Wohngebäude werden in der Fachliteratur mit einem Verhältnis BGF zu Wohnfläche von 0,7 (ungünstig) bis 0,8 (günstig) angegeben. Nutzflächenfaktoren im Dachgeschoss fallen aufgrund vorhandener Dachschrägen i.d.R. deutlich niedriger aus. Die Nutzflächenfaktoren ergeben sich wie folgt:

Geschoss	BGF Bereich A in m ²	Wohnfläche in m ²	NFF
Erdgeschoss	63,13	49,22	0,78
Obergeschoss	63,13	47,99	0,76
Dachgeschoss	63,13	36,34	0,58

Die Nutzflächenfaktoren sind als plausibel einzustufen.

Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Vollgeschosse (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)

„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. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“



Vollgeschoss (§ 2 Abs. 5 HBO Hessische Bauordnung)				
Geschoss	Ermittlung der Prüfgröße		Vorgabe wert	Ergebnis
Erdgeschoss	ca. 2,70 m	≥	2,30 m	1
Obergeschoss	ca. 2,70 m	≥	2,30 m	1
Dachgeschoss**	ca. 2,80 m	≥	2,30 m	0
<i>**Höhe nicht über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses</i>				
Summe Vollgeschosse			max. Z =	2

Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)				
Grundstücksgröße	1.982 m ²			
Grundfläche Hausgruppe	rd. 592 m ²			
GRZ	592 m ²	:	1.982 m ²	0,30
Grundflächenzahl			GRZ =	0,30

Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)				
Grundstücksgröße	1.982 m ²			
Geschossfläche Hausgruppe	rd. 1.013 m ²			
GFZ	1.013 m ²	:	1.982 m ²	0,51
Geschossflächenzahl			GFZ =	0,51

Hinweis:

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

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



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Gesamtmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt wies seit 2010 insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgen für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19 Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt, und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungsbedingungen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage, das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.

Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten noch eine geringe Transaktionsaktivität zu beobachten. Insgesamt ist der Markt durch Kaufpreisunsicherheiten, restriktive Finanzierungsbedingungen und anhaltende geopolitische Risiken geprägt. Gleichwohl deuten sich im Wohnsegment sowie bei hochwertigen Objekten mit hoher Energieeffizienz erste Stabilisierungstendenzen bzw. sogar leichte Preisanstiege an.

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 Mrd. €. Die meisten Verträge wurden 2024 in Frankfurt am Main abgeschlossen, gefolgt vom Main-Kinzig-Kreis. In Frankfurt selbst wurde mit fast 4 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

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 für den Main-Kinzig-Kreis hat sich die Anzahl der Transaktionen im Marktsegment „bebaute Grundstücke“ stabil entwickelt. Im Jahr 2024 wurden kreisweit 1.087 Mio. € Geldumsatz erzielt (2023: 1.078 Mio. €).

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt sich, dass im gesamten Zuständigkeitsbereich keine flächendeckend gesicherten Vergleichsfaktoren ermittelt werden konnten. Dennoch liegen belastbare kommunale Durchschnittswerte vor:

- Im Main-Kinzig-Kreis bewegten sich die Kaufpreise für Doppelhaushälften im Jahr 2024 – abhängig von Lage, Baujahr und Grundstücksgröße – im Mittel zwischen ca. 335.000 € und 396.000 € (Bodenrichtwert >300 €/m²).
- In Lagen mit Bodenrichtwerten unter 300 €/m² lagen die mittleren Kaufpreise niedriger, bei etwa 290.000 € bis 365.000 €.

Für die Gemeinde Hammersbach wurden im Jahr 2024 insgesamt 21 Kaufverträge für bebaute Grundstücke registriert, davon 5 Verkäufe im Segment Reihenhäuser/Doppelhaushälften. Der Geldumsatz belief sich in dieser Teilkategorie auf rund 1,9 Mio. €. Die kommunalen Durchschnittswerte für den Main-Kinzig-Kreis (Baujahre 1950 – 2021) zeigen für Doppelhaushälften:

- Ø Grundstücksgröße: ca. 312 m²
- Ø Baujahr: 1981
- Ø Wohnfläche: ca. 128 m²
- Ø Kaufpreis: 396.692 € bei 208 Transaktionen (RH/DHH).



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

Hinweis

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

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



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem 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)

I. Grundstücksgröße		
Flurstück Nr. 9/3		1.982,00 m²
zu bewerten		247,75 m²
II. Bodenrichtwertkriterien		
Quelle - BORIS der Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	
Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	230 €/m²	
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei	
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Grundstücksfläche	650 m²	
II. Merkmale Bewertungsgrundstück		
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	
Stichtag	23.06.2025	
Beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei	
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Grundstücksfläche	248 m²	
III. Anpassung aufgrund abweichender Grundstücksgröße		
Umrechnungskoeffizient Grundstücksgröße 250 m²		1,220
Umrechnungskoeffizient Grundstücksgröße 650 m²		1,000
		1,220
Bodenrichtwert nach Anpassung		281 €/m²
IV. Marktanpassung		
Entwicklung seit letztem Stichtag	0%	0 €/m²
Bodenrichtwert nach Anpassung		281 €/m²
V. Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale		
Keine		0,00
Bodenrichtwert nach Anpassung der Grundstücksmerkmale		281 €/m²
Ange-setzter Bodenrichtwert		281 €/m²
VI. Bodenwert		
Bodenwert		69.618 €
Rundung		382 €
Bodenwert gerundet		70.000 €



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 wertrelevanten Merkmale hinsichtlich der Grundstücksgröße veröffentlicht. Wertunterschiede von Grundstücken, insbesondere aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst. Der Gutachterausschuss hat für abweichende Grundstücksgrößen Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

Für Grundstücksgrößen von 250 m² wurde ein Koeffizient von 1,22 und für Grundstücke mit 650 m² ein Koeffizient von 1,00 veröffentlicht. Der Bodenrichtwert wird entsprechend angepasst.

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht und ist damit ca. 18 Monate alt. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss erscheint eine konjunkturelle Anpassung nicht für erforderlich, da innerhalb dieses Zeitraums keine wesentlichen Bodenwertänderungen registriert wurden. Der angepasste Bodenrichtwert von 281 €/m² wird für die Wertermittlung übernommen.



13. SACHTWERTVERFAHREN (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

13.1 Sachwertermittlung

Angaben zum Objekt		
Tatsächliches Baujahr	2019	
Gesamtnutzungsdauer	70	Jahre
Restnutzungsdauer	64	Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	189	

I. Ermittlung der Herstellungskosten		
NHK 2010	967 €/m²	
Baupreisindex 2010	100,00	
Baupreisindex 2025 Q2	188,60	
Angepasste Herstellungskosten	1.823 €/m²	
Ange setzte Herstellungskosten	1.823 €/m²	

II. Herstellungswert der baulichen Anlagen		
Zwischenergebnis		345.240 €
Besondere Bauteile		0 €
Herstellungswert		345.240 €
Baunebenkosten	0%	0 €
Herstellungswert inkl. Besondere Bauteile		345.240 €

III. Alterswertminderung		
lineare Alterswertminderung in %		8,57%
entspricht		29.592 €
Zeitwert der baulichen Anlage		315.648 €

Außenanlagen	5,00%	15.782 €
--------------	-------	----------

V. Gebäudesachwert	331.430 €
---------------------------	-----------

VI. Bodenwert	
Bodenwert gemäß Bodenwertermittlung	70.000 €

VII. Sachwert vor Marktanpassung	401.430 €
---	-----------

VIII. Sachwertfaktor	
Marktanpassung	1,16

IX. Vorläufiger Sachwert	465.659 €
---------------------------------	-----------

X. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Befestigung Terrasse	-2.000 €
Außenstellplätze	17.000 €



XI. Sachwert	
Sachwert des bebauten Grundstücks	480.659 €
Rundung	-659 €
Sachwert (gerundet)	480.000 €

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:

Stichtag	Ermittelt zum 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

Kategorie	Inhalt
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.
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 abzüglich 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 6 Jahre alt. Auf Grundlage des Modells vom Gutachterausschuss ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 64 Jahren, die der weiteren Berechnung zugrunde gelegt wird.

13.5 Herstellungskosten

Kostenstand NHK2010:	2010
Objektart:	2.31 Doppel- und Reihenendhäuser (Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss)
Angepasster Kostenkennwert:	1.823 €/m ² , (Bauwerk KG 300 + 400, inkl. 17 % Baunebenkosten)
Baupreissteigerung:	1,886 (Statistisches Bundesamt) Q2 2025
Außenanlagen:	Pauschaler Ansatz mit 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten entsprechend den Kriterien des Sachwertmodells
Baunebenkosten:	0 % (In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits enthalten.)
Korrekturfaktor:	Keiner
Sonstiges:	-



	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				100%		23%
Dach				100%		15%
Fenster und Außentüren				100%		11%
Innenwände und -türen			100%			11%
Deckenkonstruktion und Treppen			100%			11%
Fußböden			100%			5%
Sanitäreinrichtung				100%		9%
Heizung			100%			9%
Sonstige technische Ausstattung			100%			6%
Kostenkennwerte (BGF)	675	750	865	1040	1300	
Angepasster Kostenkennwert	0	0	363	603	0	967
Kostenkennwert 2010 (gewichtet)						967 €/m²
Baupreisindex 2010						100,00
Baupreisindex 2025 Q2						188,60
Entwicklung						1,886
in %						88,6%
Ansatz Kostenkennwert						1.823 €/m²

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. Die Berechnung erfolgt linear bzw. modellkonform.

13.7 Sachwertfaktor

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Sachwertfaktoren für Doppelhäuser veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt weist einen vorläufigen Sachwert i. H. v. 401.430 € auf. Folgender Sachwertfaktor wurde veröffentlicht:

- Bodenrichtwert 200 bis 299 €/m²
- vorläufiger Sachwert 400.000 € - **1,16**
- Bestimmtheitsmaß von 0,30 (R²)
- Datengrundlage 10/2023 bis 12/2024.

Der vdp-Immobilienpreisindex für Eigenheime und Wohnen allgemein im benachbarten Frankfurt hat sich wie folgt entwickelt:

Frankfurt	Indizes (2010=100)	Indizes (2010=100)
Quartal	Eigenheime	Wohnen Insgesamt
Q4 2023	181,7	198,5
Q1 2024	180,7	198,2
Q2 2024	179,4	199,1
Q3 2024	182,1	202,2
Q4 2024	182,3	203,2
Q1 2025	183,9	208,4
Q2 2025	187,3	211,9



Das Preisniveau des Erhebungszeitraums 10/2023 bis 12/2024 liegt im Schnitt bei 181,2 Punkten. Das Niveau zum Stichtag beträgt 187,3. Es ist nicht bekannt, ob die sich die Immobilienpreise in Hammersbach im gleichen Maße geändert haben. Auf eine konjunkturelle Anpassung des Sachwertfaktor wird aufgrund von Geringfügigkeit verzichtet.

Aufgrund der Gebäudekonzeption, der Grundstücks- und Objektgröße, des Baujahres sowie des aktuellen Marktumfelds zum Stichtag wird für die Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor von **1,16** als angemessen erachtet. Dieser Ansatz führt zu einem Sachwert je m² Wohnfläche von 3.487 €/m² (ohne Stellplätze, Terrassenbefestigung), was vor dem Hintergrund der Vergleichspreise und der recherchierten Marktdaten als marktgerecht erachtet 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.

Gemäß Grundstücksmarktbericht werden Stellplätze im Wiederverkauf im Schnitt im Marktbereich mit 8.500 €/Stellplatz angegeben. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt ein Ansatz von 17.000 € für die beiden Außenstellplätze.

Die Terrasse hat gemäß den recherchierten Grundrissen eine Größe von rd. 8 m². Die Kosten für Material, Unterbau und Arbeitsleistung werden gemäß Erfahrungswerten des Sachverständigen mit 250 €/m² kalkuliert. Somit ergibt sich eine Wertminderung von 8 m² x 250 €/m² = 2.000 €.

Es handelt sich bei den kalkulierten Kosten nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine wertmäßige Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Es wurden grobe Schätzungen aufgrund einschlägiger Literatur und Erfahrungswerten getroffen. Es wurden keine Angebote bei Fachfirmen eingeholt. Die tatsächlichen Kosten können, aufgrund von Art- und Umfang der Maßnahme, wesentlich von den hier gewählten Ansätzen abweichen. Die Wertminderung dient lediglich dem Zwecke der Wertermittlung. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.



14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abgeleitet. Es wurde ein vorläufiger Sachwert (ohne Stellplätze) in Höhe von **465.659 €** bzw. rd. **3.487 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

Es wurde aus Marktdaten Wertspannen zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses abgeleitet. Es handelt sich hierbei 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
Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 05.09.2025	Reihenhäuser und Doppelhäuser als <u>Eigentumswohnungen</u> 4 Kauffälle Bad Vilbel, Klein-Auheim, Langen-Bergheim, Lindheim 141 bis 155 m ² Wfl.	1.516 €/m ² bis 5.867 €/m ²	3.400 €/m ²
	Reihenhäuser und Doppelhäuser als <u>Volleigentum</u> 6 Kauffälle Büdingen, Massenheim, Ober-Rosbach, Ranstadt, Rüdigheim 132 bis 157 m ² Wfl.	2.114 €/m ² bis 6.522 €/m ²	3.842 €/m ²
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien in 63546 Hammersbach, Mittelstr. 19 A	Objektart Doppelhaushälfte Wohnfläche 134 m ² Grundstücksfläche 248 m ² Baujahr 2019 Ausstattung höherwertig Zustand gut Mindestangebote 6	2.597 €/m ² bis 3.578 €/m ²	3.048 €/m ²
Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2025	Vergleichsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 130 m ² Wohnfläche Bodenrichtwertbereich 200 – 299 €/m ² 300 m ² Grundstück Baujahr ab 2015	-	3.546 €/m ²

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



14.2 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen, aber die Nutzbarkeit durch Dritte ist gegeben und wird als normal beurteilt.

14.3 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Das Objekt ist verwertbar für überwiegend wohnwirtschaftliche Zwecke. Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund seiner Standort- / Lagemerkmale und für die mögliche Nutzung 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	70.000 EUR
Sachwert	480.000 EUR

Wert der Belastung in Abt. II des Grundbuches

Keine	0 EUR
-------	-------

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

480.000 EUR

(In Worten: vierhundertachtzigtausend Euro)



Immobilien Gutachter

Eric Reuter

Frankfurt am Main, erstellt am 30.09.2025



16. LITERATURVERZEICHNIS

16.1 Literatur

- **BKI-Baukosten**, Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppe 300+400 DIN 276)
- **Bienert, Wagner**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des 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 (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

16.3 Sonstiges

- **BKI-Kostenplaner 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, Schnitt, Ansicht
Anhang V	Beantwortung der Nebenaufgaben



Anhang I – Fotodokumentation



Straßenansicht



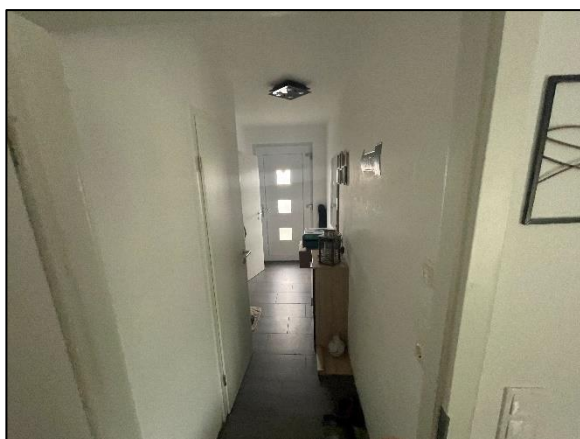
Garten



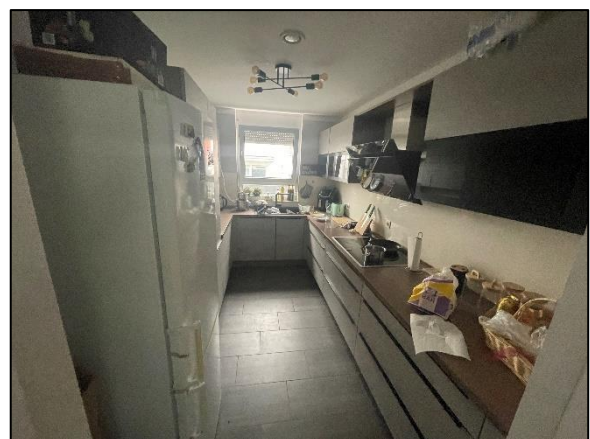
Unbefestigte Terrasse



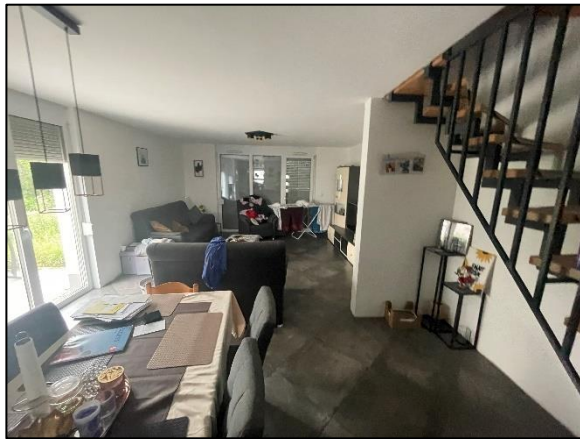
Stellplätze



EG – Hausflur



EG - Küche



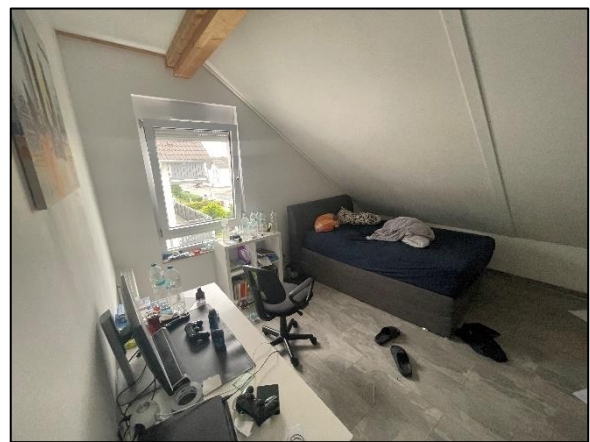
EG – Wohnzimmer



EG – Gäste-WC



OG – Badezimmer

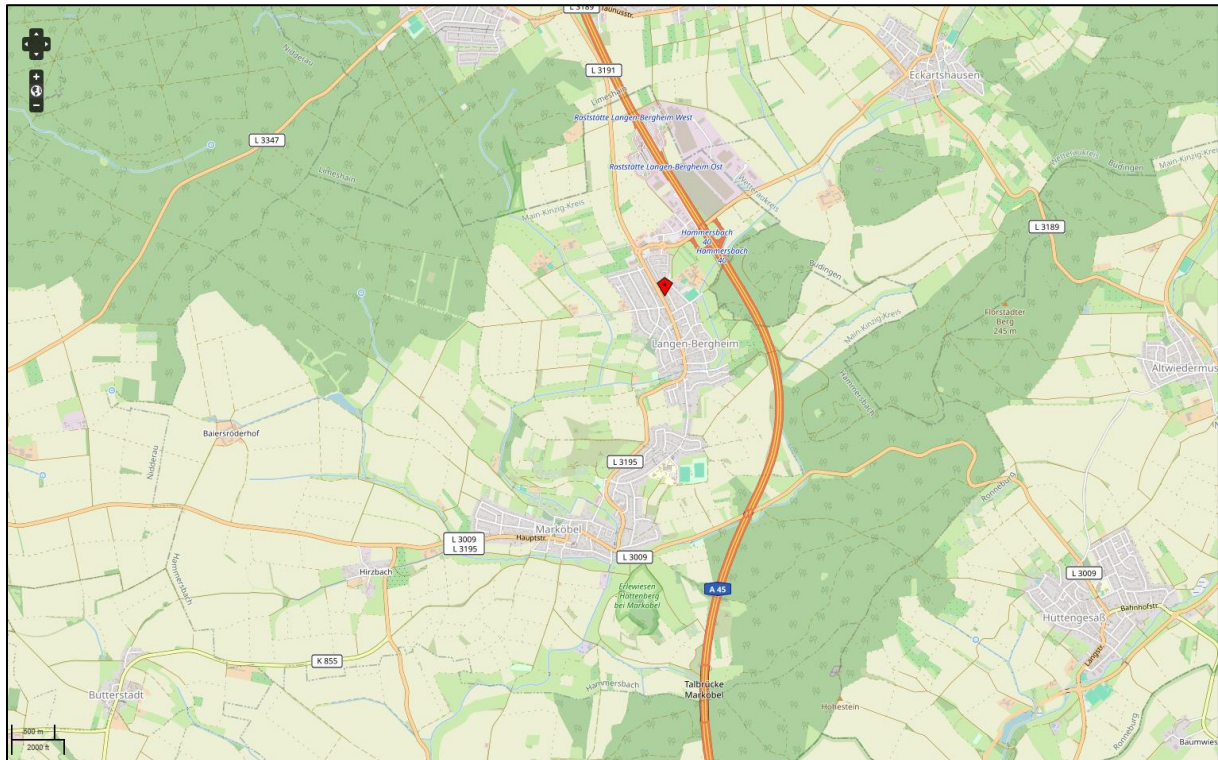


DG - Schlafzimmer



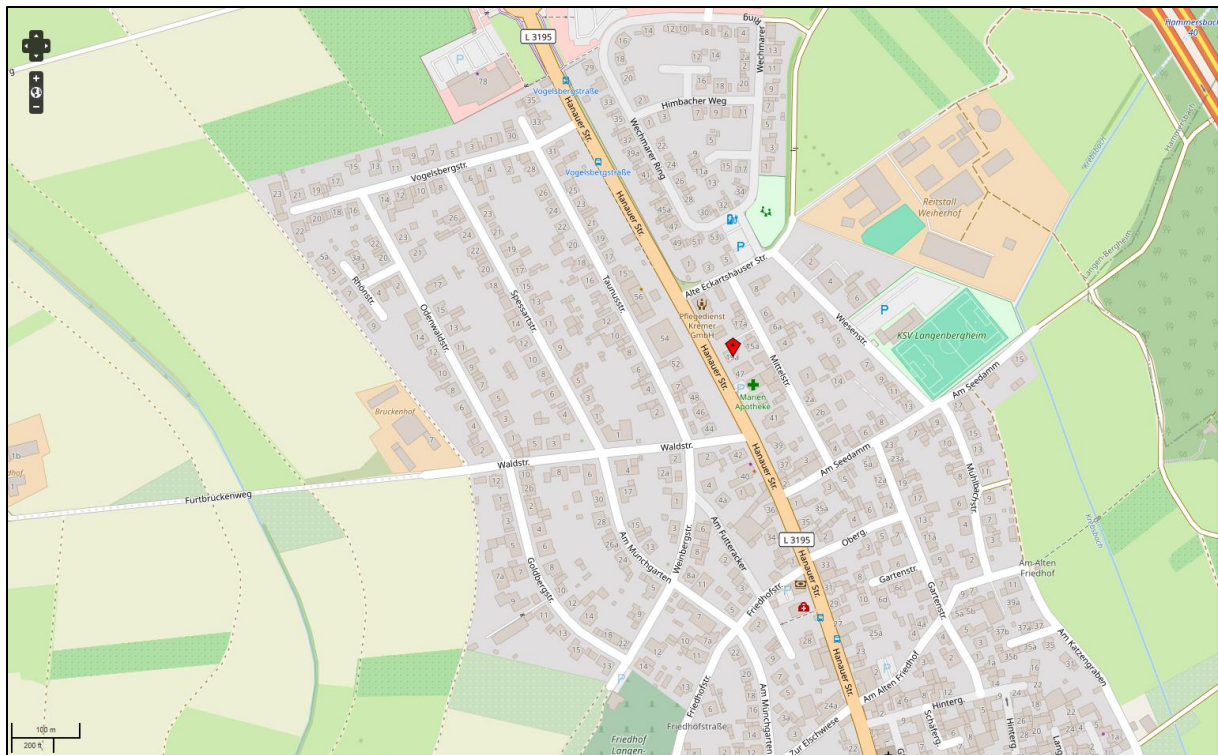
Anhang II – Makrolage, Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende



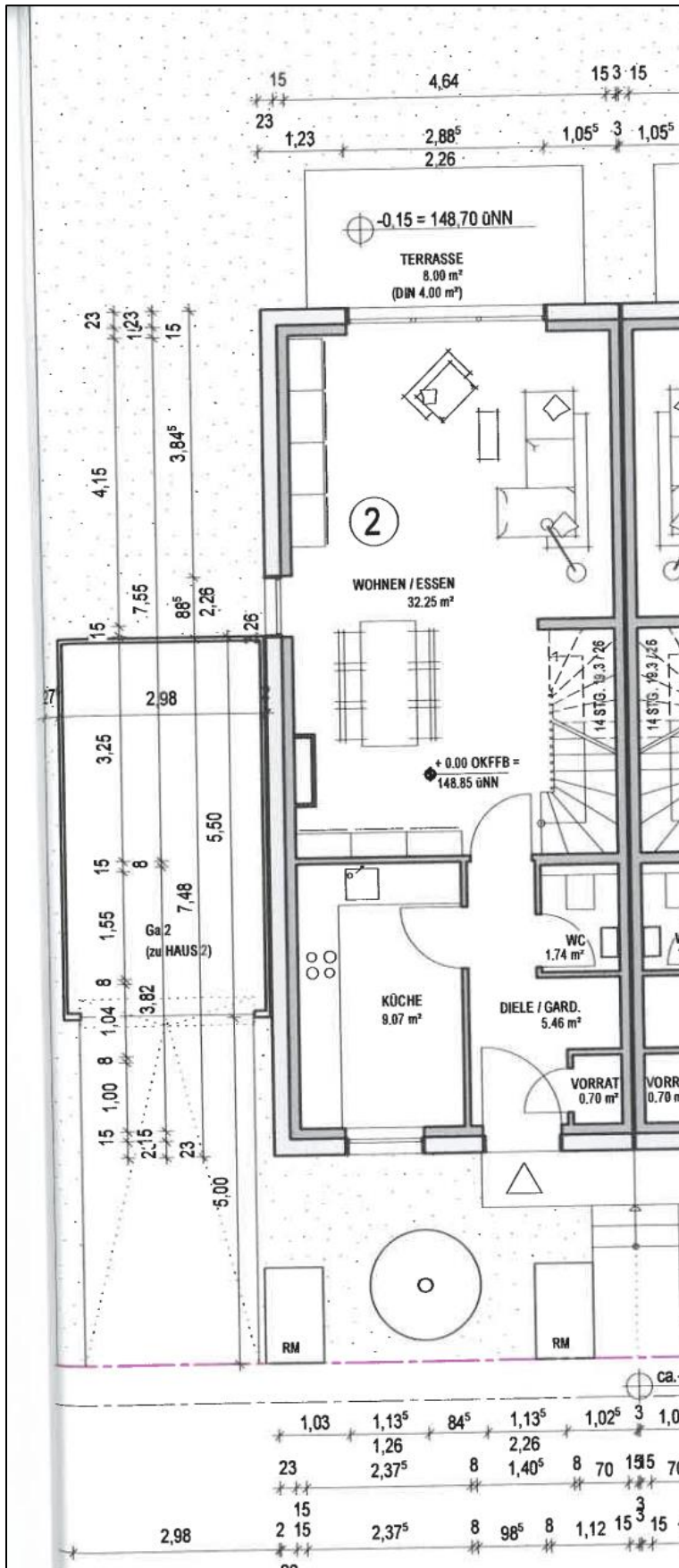
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte





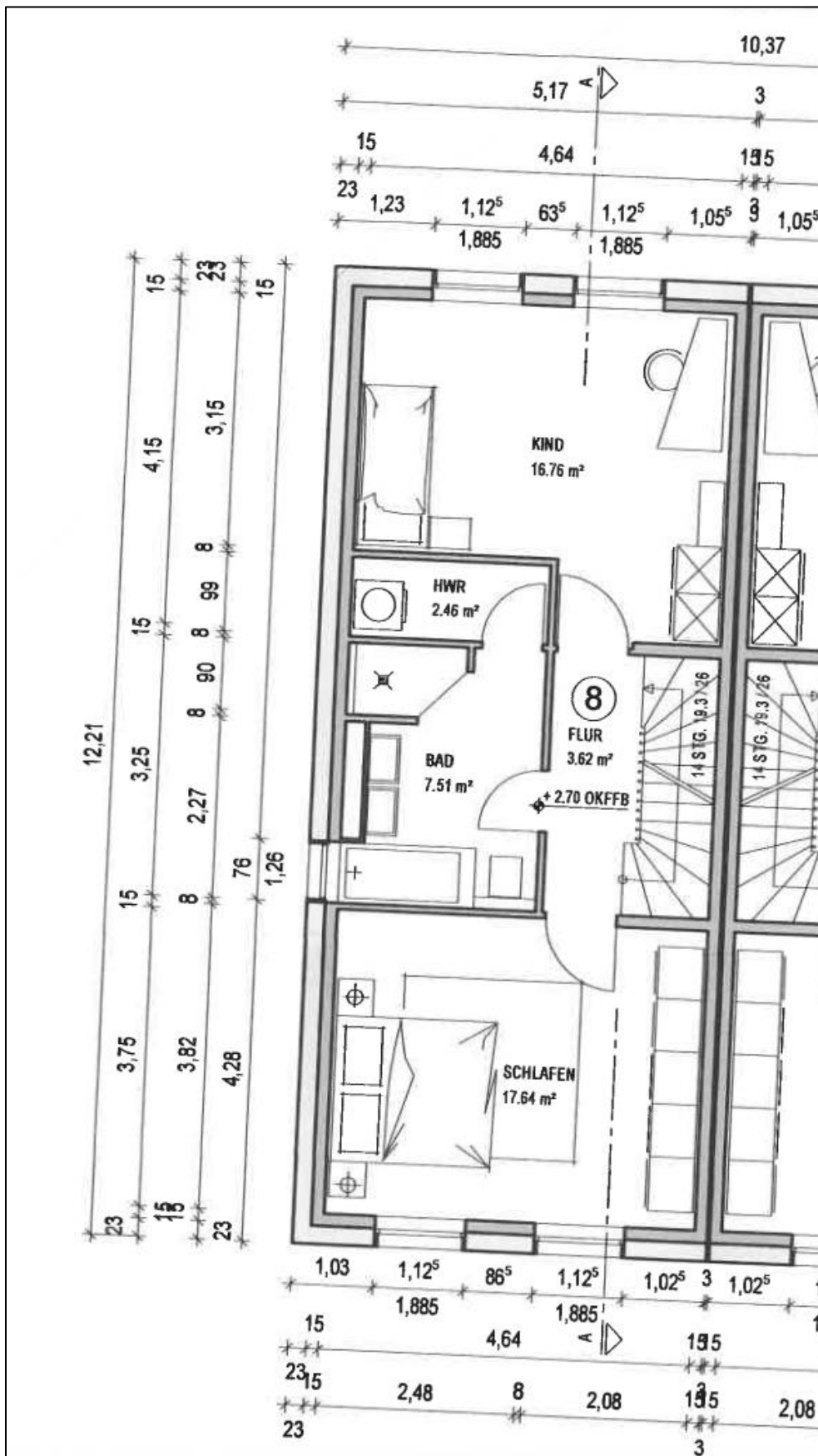
Anhang IV – Grundrisse, Schnitt, Ansicht

Erdbgeschoss





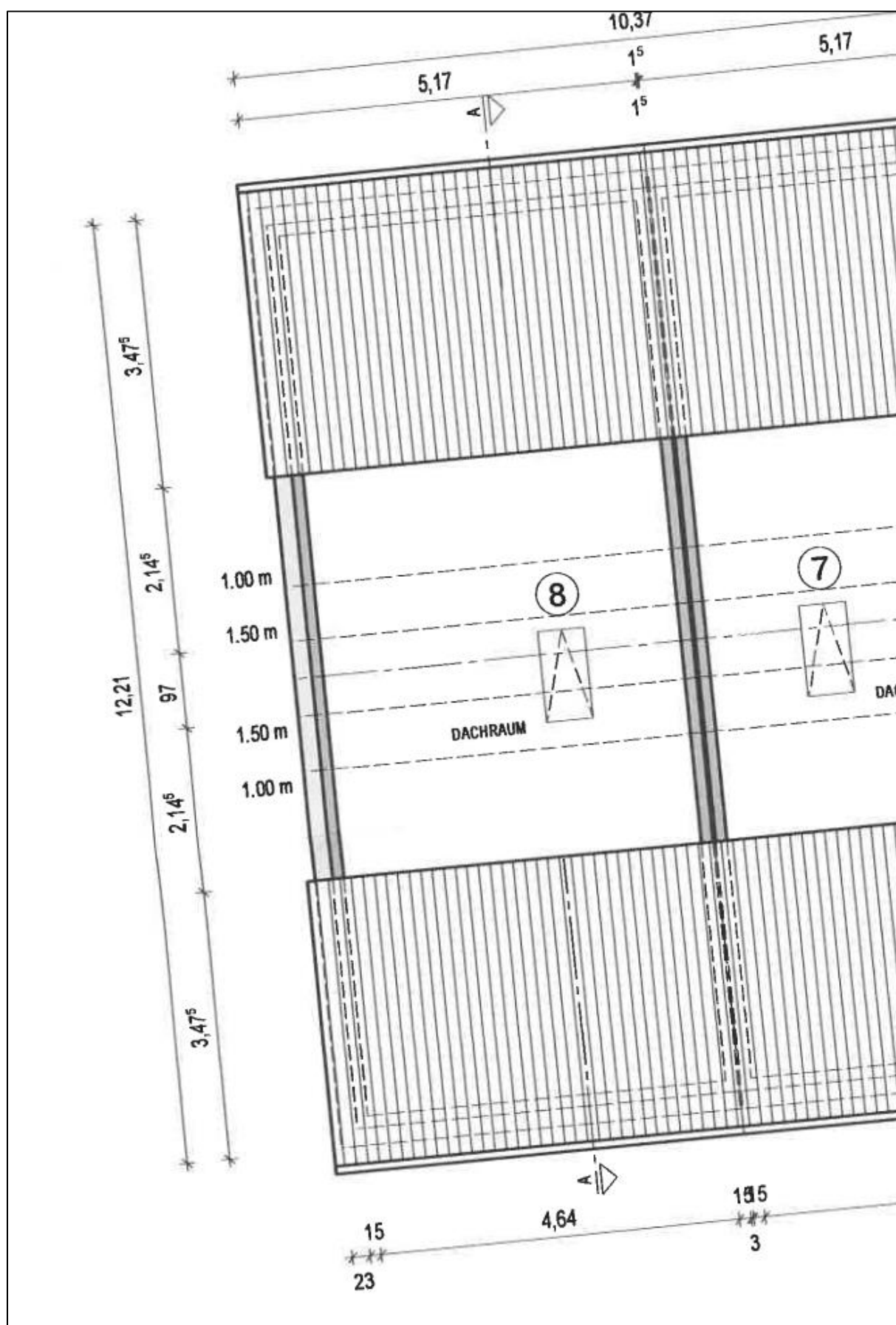
Obergeschoss



[illegible]

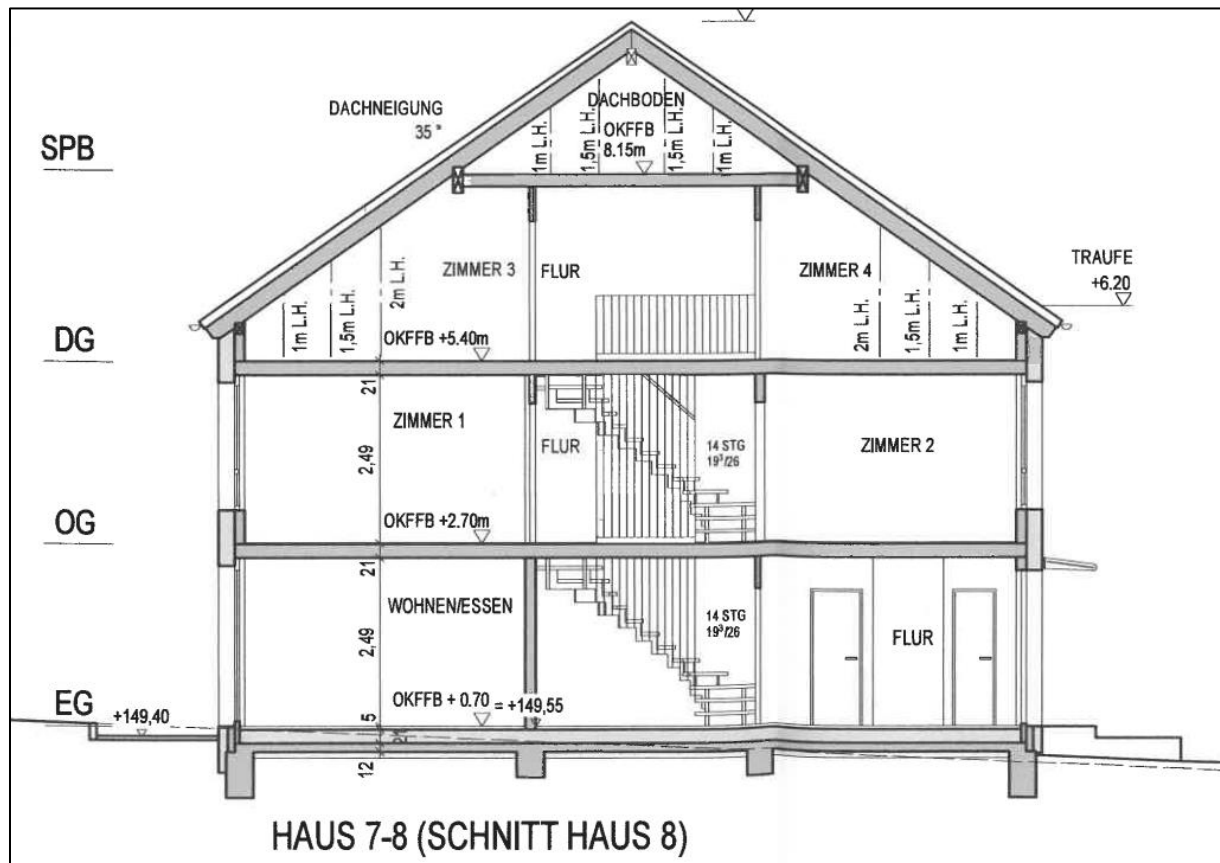


Spitzboden



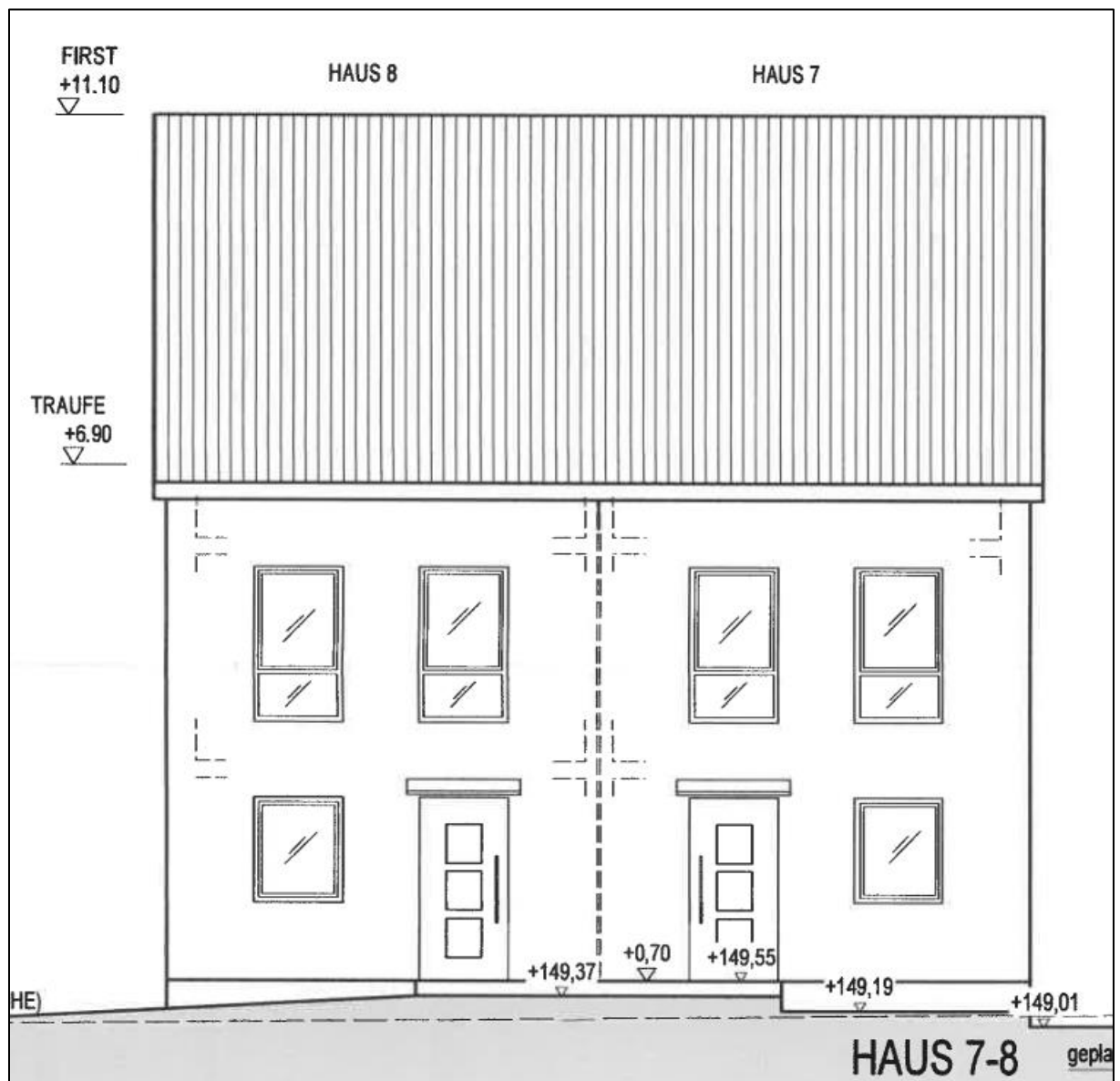


Schnitt





Ansicht





Anhang V – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Die Liegenschaft war zum Stichtag eigengenutzt.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es konnte keine Verwalterin im Sinne des WEG recherchiert werden. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Verwalterin vorhanden ist.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird das Bewertungsobjekt wohnwirtschaftlich genutzt.

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

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt.

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: Nein.