

Amtsgericht Büdingen  
Stiegelwiese 1

**63654 Büdingen**

Datum: 10.09.2024  
Az.: 7 K 2/24

## **GUTACHTEN** **GG 029/2024**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch im  
Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück**  
**in 63679 Schotten, Vor der Warte 13**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
14.8.2024 ermittelt mit rd.

**353.000,00 €**

**Ausfertigung Nr. 1 PDF**

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Kurzbeschreibung des Objekts .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
3.1	Lage .....	7
3.1.1	Großräumige Lage .....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
3.2	Gestalt und Form .....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation .....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
4.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	11
4.2.1	Wohnhaus .....	11
4.2.2	Garage .....	14
4.2.3	Außenanlagen.....	15
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	16
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
5.3	Bodenwertermittlung .....	17
5.4	Sachwertermittlung .....	19
5.4.1	Sachwertberechnung .....	19
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	20
5.5	Ertragswertermittlung .....	26
5.5.1	Ertragswertberechnung.....	26
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	27
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	28
5.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	28

---

5.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	28
5.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	28
5.6.4	Verkehrswert .....	29
<b>6</b>	<b>Schlussbemerkungen.....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>31</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	31
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	31
7.3	Verwendete fachspezifische Software .....	31

## 1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Vor der Warte 13 63679 Schotten
Gemarkung:	Schotten Flur 17 Nr. 100/44 mit 1.801 m <sup>2</sup>
Bebauung:	Einfamilienhaus teilausgebautes UG / OG / teilausgebaute DG
Baujahr:	1970
Ausstattungsstandard:	2,4 modernisierungsbedürftig
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten vollständig besichtigt werden.
Bodenrichtwert:	80,00 €/m <sup>2</sup> zum Stichtag 1.1.2022
Wertermittlungsstichtag:	14.8.2024
<b>Verkehrswert:</b>	<b>353.000,00 €</b> in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Vor der Warte 13 63679 Schotten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schotten, Blatt 4329, lfd.-Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schotten, Flur 17, Flurstück 100/44, Fläche 1.801 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Büdingen vom 24.06.2024, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden. für das Grundstück in 63679 Schotten, Vor der Warte 13, Flur 17 Nr. 100/44 mit 1.801 m <sup>2</sup> .
Wertermittlungsstichtag:	14.08.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	14.08.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.08.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 08.07.2024 und vom 31.07.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Das Grundstück und das Gebäude konnten komplett besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• der Sachverständige,</li><li>• die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker</li><li>• die Eigentümerin</li></ul>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Liegenschaftskarte M=1:1000 vom 16.04.2024</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.06.2024</li><li>• Baulastenauskunft vom 11.04.2024</li><li>• Gerichtsbeschlüsse vom 9.4.2024, 22.4.2024, 29.4.2024 und 24.6.2024</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap)</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)</li><li>• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen</li><li>• Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss)</li><li>• Bebauungsplan (Stadt Schotten)</li><li>• Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Stadt Schotten)</li></ul>

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

### **2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

**Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks).**

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schotten (ca. 10635 Einwohner); Stadtteil Schotten (ca. 4.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gießen, Fulda  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden  <u>Bundesstraßen:</u> B 276, B 455  <u>Autobahnzufahrt:</u> Wölfersheim A 45 (ca. 23 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Nidda (ca. 14 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 110 km entfernt)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend; Garten mit Südostausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4)

Straßenfront:  
ca. 38,5 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 41 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1801,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
trapezförmige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;  
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

- Kanalanschluss
- Wasser
- Strom
- Telefon

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
Bauwischgarage;  
eingefriedet durch Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.  
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schotten, Blatt 4329 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 11.04.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 4 "Pfarrgalle" folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschoss (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Mindestgröße der Grundstücke 900 m <sup>2</sup>
---------------------------------	--

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 5+6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und 2 Garagenplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 4.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

großzügiges Einfamilienhausgrundstück mit Doppelgarage, Baujahr 1970  
soweit nicht gesondert aufgeführt, in baujahresgemäßer Ausstattung

#### 4.2.1 Wohnhaus

teilausgebautes UG mit ehemaligem Schwimmbad / OG / teilausgebautes DG  
weitestgehend in Originalausstattung, in den letzten 10 Jahren teilweise modernisiert  
nicht barrierefrei

#### Konstruktion

Mauerwerksbau  
Fundamente, Bodenplatte und Decke über UG aus Beton  
über OG Holzbalkendecke  
23 Grad geneigtes Satteldach ohne Aufbauten

#### Fassade

Wand Rauputz / vertikale Holzverschalung / Verklinkerung  
Anstriche neueren Datums

Fenster größtenteils:  
Holz mit Isolierglas, mehrfach verwittert  
Kunststoff-Rollläden, Dämmung der Kästen unklar  
Außenfensterbänke aus Blech  
massive Lichtschächte mit verzinkten Gitterrosten  
Spritzschutzstreifen mit Flusskieseln

Blumenfenster Essen: Holz mit einfachem Bleiglas  
ehemaliges Schwimmbad: bodentiefe Aluminiumfenster

in letzten 10 Jahren erneuert:  
Dachflächenfenster und einzelne Fenster aus Kunststoff mit Isolierglas

Haustür	Holz mit feststehendem Seitenteil
Eingang UG	Aluminium mit Drahtglas, beidseitig feststehende Seitenteile undicht
Dach	Betondachsteine soweit erkennbar, unzureichende bzw. provisorische Dachdämmung Entwässerung aus Kupferblech, Blitzschutz Kaminkopf mit Verkleidung aus Faserzementplatten und Blechhaube

### **Besondere Bauteile**

Eingangstreppen Haupt- bzw. Kücheneingang	je 2 Steigungen inklusive Vorpodest mit schadhaftem Kalksteinbelag
Kellerabgang	ca. 8 Steigungen steile, schmale Treppe aus rohen Hochlochziegeln provisorische Einhausung
Terrasse	ca. 13 m <sup>2</sup> Betondecke über UG, Dämmung unklar Spaltfliesenbelag im Randbereich stellenweise schadhaft
Balkone	insgesamt ca. 28 m <sup>2</sup> auskragende Betonplatten mit Spaltfliesenbelag baujahresgemäß vermutlich ohne thermische Trennung schwere Holzgeländer als Zangenkonstruktion, mehrfach stark verwittert
Geräteraum	ca. 5 m <sup>2</sup> Abmauerung unter Balkonplatte, Rohbauzustand

### **Innenausstattung**

größtenteils	übliche Raumhöhen neuere Laminatböden mit stellenweise unsauberer Detailausbildung Wandputz mit Anstrich bzw. Wandtapete Deckenputz bzw. furnierte Deckenpaneele, vereinzelt neuere Gipskartondecken mit Einbauspots Innenfensterbänke aus Kalkstein, stellenweise Heizkörpernischen glatt furnierte Röhrenspantüren, teilweise mit Glasausschnitten	
Halle UG – DG	Travertinbelag mit Gebrauchsspuren, stellenweise offenen Fugen bzw. Rissen offene Zahnbalkentreppen aus Holz mit Gebrauchsspuren, schmiedeeiserne Stahlgeländer mit Holzhandlauf, im DG instabil	
OG	Windfang	Aussparung für Sauberlaufmatte
Garderobe	Bodenbelag wie Halle stellenweise Holzverschalung an der Wand	
WC	Bodenbelag wie Halle brüstungshoch Wandfliesen Stand-WC mit Wandspülkasten / Handwaschbecken	
Duschbad Kinder	kleinformatige Bodenfliesen raumhoch Wandfliesen neueren Datums neuere Dusche mit Glasabtrennung / Stand-WC mit Wandspülkasten / Waschtisch	

---

	Bad Eltern	derzeit in Modernisierung Glasschiebetür, flurseitige Wand noch unverputzt Bodenfliesen fehlen, brüstungs- bis raumhoch Wandfliesen abgemauerte Dusche, noch ungeflieste Eckbadewanne vorgesehenes WC an Vorwand und Waschbecken sowie Armaturen fehlen abgehängte Gipskartondecke mit Einbauspots
	Wohnen	Kachel-Kaminofen vor Klinkerwand lt. Eigentümerin funktionsfähig, kein Hinweis auf ggf. erforderliche Stilllegung
	Kochen	in letzten 10 Jahren modernisiert, ehemaliger Wirtschaftsraum, offener Durchgang mit abgemauerter Theke zum Essbereich großformatige Bodenfliesen zeitgemäße Einbauküche vor Fliesenspiegel
	Speisekammer / Hauswirtschaft	ehemalige Küche, nach Rückbau noch unmodernisiert Bodenfliesen, Fliesenspiegel Wandtapete überarbeitungsbedürftig, Zwischentür fehlt Aufstellraum für Waschmaschine
DG	allgemein	beim Ortstermin mangelhafter sommerlicher Wärmeschutz spürbar
	Ausbau über Kinderzimmern	Schlafräum, in letzten 10 Jahren modernisiert
	Dachraum über Wohnen / Essen / Hauswirtschaft	größtenteils Laminatboden / Wände größtenteils verputzt Dachfläche unverkleidet beheizbar, Ausbau nach Dachdämmung möglich
UG	Flur / Gäste	in letzten 10 Jahren modernisiert Sockelleisten fehlen
	Gästebad	kleinformatige Bodenfliesen, raumhoch Wandfliesen neuere Dusche mit Glasabtrennung / Stand-WC mit Wandspülkasten / Waschtisch Heizkörper leicht rostend
	ehemaliges Schwimmbad	aktuell Bauschuttlager (siehe Foto 58 in der Anlage)
	Keller 1 + 2	vor ca. 10 Jahren modernisiert Feuchteschäden mit Ausblühungen an Außenwänden, in Keller 1 mit Schimmelbildung im Sockelbereich
	Keller 1	ehemaliger Hobbyraum komplett loser, aufgequollener Laminatbelag Wand- und Deckentapete mit Anstrich, Deckeneinbauspots ca. 1 m <sup>2</sup> defekte Scheibe in Innenfenster zu Schwimmbad
	Keller 2	Bodenfliesen glatter Wand- und Deckenputz mit Anstrich
	Sauna	Einbausauna aus Holz, Vorraum mit beschichteten Holzplatten verkleidet mögliche Feuchteschäden an Außenwand nicht einsehbar

Hobbyraum / Windfang	vor ca. 10 Jahren modernisiert Bodenfliesen glatter Wand- und Deckenputz mit Anstrich
Hobbyraum	brüstungshohe Abmauerung mit Natursteinriemchen zwischen Essen und Kochen zeitgemäße Einbauküche Belichtung über Lichtschacht, kein Wohnraum
Windfang	Fliesen auf Schachtdecken defekt
Heizung / Öllager	Zugang nur noch von außen übliche Kellerräume, einfache Ausstattung, Auf-Putz-Installation

### Technik

Heizung	Öl-Zentralheizung  vermutlich aus Baujahr: Rohinstallation, größtenteils Dämmung der Heizleitungen größtenteils Rippenheizkörper kellergeschweißter Öltank, 9500 Liter Inhalt, in abgemauerter Wanne  aus 1986: Heizkessel „Buderus vitola biferral“ mit 200 Liter Warmwasserspeicher „verti-cell-NT“ teilweise Dämmung der Heizleitungen, teilweise Flachheizkörper  aus 1997: Brenner Fa. Weishaupt
Elektro / Sanitär	dem Baujahr entsprechend Glasfaseranschluss in Schotten möglich, wurde aber nicht beantragt

### Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor.  
Baujahr und Bauweise lassen auf eine stark unterdurchschnittliche Energieeffizienz schließen.

#### 4.2.2 Garage

eingeschossig mit Flachdach, in den Hang bzw. einseitig an Nachbargarage angebaut  
2 Stellplätze, keine Zwischenwand

Fundamente und Bodenplatte aus Beton, roher Betonboden  
Mauerwerk, außenseitig verklindert bzw. unsauber gefliest, innenseitig verputzt mit Feuchteschäden  
2 Stahl-Schwingtore mit Elektroantrieb, ein Tor mit Anfahrschaden, ein Antrieb vermutlich defekt  
einfache Stahlkellerfenster  
zum Hof hin auskragende Deckenplatte aus Beton, innenseitig roh mit Anstrich  
Flachdachabdichtung aus Bitumenbahnen, teilweise mit Betonplatten belegt  
zweiseitig Holzgeländer wie Balkone Wohnhaus, stark verwittert

### 4.2.3 Außenanlagen

#### Befestigte Flächen

vor Garagen Bitumendecke

Gartenwege größtenteils erneuerungsbedürftige Waschbetonplatten, teilweise Betonpflaster

#### Treppen

Zugang Haus und Treppe zum hinteren Wartweg  
Waschbeton-Blockstufen mit einfachen Stahlgeländern

Gartentreppen  
Beton-Blockstufen bzw. verwittertes Rohmauerwerk mit Waschbetonbelag

#### Stützmauern

Straße und Hof  
ca. 80 cm hohes, verklinkertes Mauerwerk, mehrfach ausgebrochen

zum Wartweg grob verputztes Mauerwerk bzw. Rohbeton mit Betonabdeckung

im Garten Palisaden bzw. Feldsteinmauern

#### Begrünte Flächen

Rasen / Einzelbüsche / Pflanzrabatte / Hecken / überhohe Nadelbäume

#### Sonstiges

2 Gartenhütten aus Holz

Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (vermutlich aus Baujahr) werden unterstellt.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 63679 Schotten, Vor der Warte 13 zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Schotten	4329		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schotten	17	100/44	1.801 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **80,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.801 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.08.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 80,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.801	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>80,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.801 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 144.080,00 € <b>rd. 144.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024 insgesamt **144.000,00 €**.

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	643,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	702,00 m <sup>2</sup>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	29.600,00 €	4.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	480.986,00 €	25.340,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 14.08.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	861.445,93 €	45.383,94 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	861.445,93 €	45.383,94 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	22 Jahre
• prozentual		67,16 %	63,33 %
• Faktor	x	0,3284	0,3667
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	282.898,84 €	16.642,29 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>299.541,13 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>23.963,29 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>323.504,42 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>144.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>467.504,42 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,86</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>402.053,80 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>45.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>357.053,80 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>357.000,00 €</b>

## 5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,0 %	42,0 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
 Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	58,0	350,90
3	695,00	42,0	291,90
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			642,80
gewogener Standard = 2,4			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 642,80 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter  
 • Objektgröße × 0,000

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 642,80 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 643,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**

**Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen  
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: **Einfamilienhaus**

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
<u>Besondere Bauteile</u>	
Geräteraum unter Balkon Südostseite	500,00 €
Balkone	11.200,00 €
Terrasse Südwestseite	2.600,00 €
Kellerabgang	2.000,00 €
Eingangstreppen Haupt- und Kucheneingang	1.000,00 €
<u>Besondere Einrichtungen</u>	
Teilausbau DG ca. 30 m <sup>2</sup> x 200 €/m <sup>2</sup>	6.000,00 €
Kellerteilausbau ca. 21 m <sup>2</sup> x 300 €/m <sup>2</sup>	6.300,00 €
Summe	29.600,00 €

Gebäude: **Garage**

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
<u>Besondere Bauteile</u>	
Plattenbelag Flachdach und Holzgeländer	2.000,00 €
auskragende Deckenplatte	2.000,00 €
<u>Besondere Einrichtungen</u>	0,00€
Summe	4.000,00 €

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Baukostenregionalfaktor**

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

**Baunebenkosten**

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

**Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (299.541,13 €)	23.963,29 €
Summe	23.963,29 €

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

**Restnutzungsdauer**

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1970 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 54 Jahre =) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Vogelsbergkreises entnommen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
<u>Baumängel</u>		-10.000,00 €
• Fertigstellung Ausbau Bad Eltern OG	-10.000,00 €	
<u>Bauschäden</u>		-4.000,00 €
• Feuchtesanierung Kellerräume (Werteinfluss)	-3.000,00 €	
• Außenanlagen: Sanierung Stützmauer Hof (Bild 3)	-1.000,00 €	
<u>Unterhaltungsbesonderheiten</u>		-28.000,00 €
• Neuanstrich Fenster	-3.000,00 €	
• Anstrich Balkongeländer	-2.000,00 €	
• Austausch Heizkessel (Alter 38 Jahre)	-10.000,00 €	
• Allg. Modernisierungs- und Instandhaltungsstau	-10.000,00 €	
• Garage: Anstrich bzw. teilw. Erneuerung Holzgeländer	-2.000,00 €	
• Außenanlagen: teilw. Erneuerung Plattenbelag Gehwege	-1.000,00 €	
<u>Weitere Besonderheiten</u>		-3.000,00 €
• Entsorgung Bauschutt ehem. Schwimmbad	-3.000,00 €	
Summe		-45.000,00 €

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	247,00		6,00	1.482,00	17.784,00
Garage	2	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			247,00	1,00		1.542,00	18.504,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>18.504,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>4.255,92 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>14.248,08 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,20 % von 144.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>1.728,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>12.520,08 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>19,235</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>240.823,74 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>144.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>384.823,74 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>384.823,74 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>45.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>339.823,74 €</b>
	rd.	<b>340.000,00 €</b>

## 5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn wurden von mir durchgeführt. Die Maße wurden aus den vorliegenden Bauplänen übernommen und stichpunktartig während der Ortsbesichtigung kontrolliert.

Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietwertkalkulator Hessen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

<b>BWK nach ImmoWerV 21</b>			
<u>Instandhaltungskosten</u>			
Wohnhaus	247	13,80	3.408,60
Garage	1	104,00	104,00
<u>Verwaltungskosten</u>			
Wohnhaus	1	351,00	351,00
Garage	1	46,00	46,00
<u>Mietausfallwagnis</u>			
	0,02	18.504,00	370,08
Summe			4.279,68
bezogen auf Rohertrag			0,231
<b>BWK</b>			<b>rd. 23%</b>

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## **Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

Siehe Sachwertermittlung

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe Sachwertermittlung

## **5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### **5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **357.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **340.000,00 €**  
ermittelt.

### **5.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse**

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,60 (b) = 0,240$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[357.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 340.000,00 \text{ €} \times 0,240] \div 1,140 = \text{rd. } 353.000,00 \text{ €}$ .

#### 5.6.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 63679 Schotten, Vor der Warte 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schotten	4329	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schotten	17	100/44

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2024 mit rd.

**353.000,00 €**

**in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

## 6 Schlussbemerkungen

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

**Das Gutachten wurde für das Amtsgericht Büdingen zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.**

Gedern, den 10. September 2024



## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEg vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Juli 2024 (BGBl. 2024, Nr. 240)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, in der Fassung vom 18. Juli 2007

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Vogelsbergkreis und des Wetteraukreises 2024

### 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 24.02.2024) erstellt.