

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54

Telefax: 0 60 36 / 98 91 69

E-mail: post@ibgerhards.de

W E R T G U T A C H T E N

151/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum
gem. Aufteilungsplan
über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen: 7 K 2/25

Stadt/Gemeinde: Gedern-

Straße / Hausnr:

Objektart:

Mehrparteienhaus in MEA u. SE aufgeteilt.

Bewertet: SE (Blatt im Obergeschoss mit Stellplatz
als Sondernutzungsrecht

Auftrag vom:

29.04.2025 mit Eingang vom 12.05.2025

Wertermittlungstichtag: 19.09.2025



.-Ausfertigung

Wölfersheim, den 20.10.2025

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeines | 4 |
| 1.1 | Fragen zum Objekt | 4 |
| 1.2 | Auftrag..... | 6 |
| 1.3 | Ortsbesichtigung..... | 6 |
| 1.3.1 | Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)..... | 6 |
| 1.4 | Mieter/Pächter..... | 6 |
| 1.5 | Gewerbebetrieb..... | 7 |
| 1.6 | Maschinen und Betriebseinrichtungen..... | 7 |
| 1.7 | Besteht Verdacht auf Hausschwamm..... | 7 |
| 1.8 | Vorhandenes Zubehör/Inventar..... | 7 |
| 2 | Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1 | 7 |
| 2.1 | Bauordnungsrecht..... | 7 |
| 2.1.1 | Brandschutz..... | 8 |
| 2.1.2 | Blitzschutzanlage..... | 8 |
| 2.2 | Bauplanungsrecht..... | 8 |
| 3 | Grundstückbezogene Rechte und Belastungen | 9 |
| 3.1 | Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches..... | 9 |
| 3.2 | Baulasten und Denkmalschutz..... | 9 |
| 3.2.1 | Baulasten Allgemein..... | 9 |
| 3.2.2 | Eintragungen im Baulastenverzeichnis:..... | 9 |
| 3.3 | Sanierungssatzung..... | 9 |
| 4 | Öffentlich-rechtliche Situation | 10 |
| 4.1 | Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)..... | 10 |
| 4.2 | Entwicklungszustand (§3)..... | 10 |
| 5 | Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt | 10 |
| 5.1 | Angaben zum Objekt..... | 10 |
| 5.2 | Objektbezogene Unterlagen..... | 10 |
| 5.3 | Lagebeschreibung..... | 11 |
| 5.4 | Erschließung..... | 12 |
| 5.5 | Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse..... | 12 |
| 5.5.1 | Baugrund..... | 13 |
| 6 | Beschreibung des Bewertungsobjektes | 13 |
| 6.1 | Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung..... | 13 |
| 6.2 | Gebäudebeschreibung – Allgemein..... | 14 |
| 6.2.1 | Raumkonzept..... | 14 |
| 6.3 | Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage..... | 14 |
| 6.4 | Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks..... | 14 |
| 6.5 | Demographische Entwicklung..... | 15 |
| 6.6 | Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3..... | 15 |
| 6.6.1 | Grob überschlägige energetische Einschätzung.. | |
| 6.7 | Barrierefreiheit, §2, Abs. 3..... | 15 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 6.8 | Beschreibung des Objektes | 15 |
| 6.8.1 | Beschreibung Rohbau: | 16 |
| 6.8.2 | Beschreibung Ausbau:..... | 17 |
| 6.9 | Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden | 18 |
| 6.9.1 | Auflistung SE/MEA (nicht abschließend) | 18 |
| 6.9.2 | Kostenansätze für die Wohnungen (SE) und 151/1.00 00MEA | 19 |
| 6.9.3 | Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung..... | 19 |
| 6.9.4 | Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt..... | 19 |
| 7 | Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen..... | 20 |
| 7.1 | Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen.... | 20 |
| 7.2 | Wert der Außenanlage..... | 20 |
| 8 | Bodenwertermittlung (allg.)..... | 21 |
| 8.1 | Bodenwertermittlung..... | 21 |
| 8.2 | Zu- und Abschläge | 21 |
| 8.2.1 | Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert | 21 |
| 9 | Datenlage ImmoWertV2021 | 22 |
| 10 | Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer..... | 22 |
| 10.1 | Fiktives Baujahr | 22 |
| 10.2 | Restnutzungsdauer / Wertminderung: | 23 |
| 11 | Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV) | 23 |
| 11.1 | Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV)..... | 23 |
| 12 | Die normierten Verfahren nach ImmoWertV2021 | 23 |
| 13 | Wahl des Wertermittlungsverfahrens..... | 24 |
| 13.1 | Ermittlung des Ertragswertes | 24 |
| 13.1.1 | Ableitung der erforderlichen Daten | 25 |
| 13.1.2 | Mietverträge und Nebenkosten | 26 |
| 13.1.3 | Ableitung der Miete | 26 |
| 13.1.4 | Ermittlung des Ertragswertes..... | 28 |
| 14 | Verkehrswert..... | 29 |
| 14.1 | Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB) | 29 |
| 14.2 | Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) | 29 |
| 14.3 | Verkehrswert Wohnhaus mit separater Garage..... | 30 |
| 15 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen | 31 |
| 16 | Anlagen..... | 32 |
| | Anlage 1, Berechnung | 33 |
| | Anlage 2, Planunterlagen | 35 |
| | Anlage 3, Fotodokumentation | 40 |

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

Gem. Auftragschreiben vom 29.04.2025

**In der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
betreffend das im Grundbuch von Blatt unter laufender Nummer 1 eingetra-
genen Miteigentumsanteil**

wurden Sie entsprechend dem anliegenden Beweisbeschluss zum Sachverständigen be-
stellt. Sie werden gebeten, das Gutachten zu erstatten und in 11-facher Ausfertigung zu
übersenden.

Fügen Sie dem Gutachten einige Fotos der Gebäude und/oder der Örtlichkeiten sowie
einfache Lage-/Gebäudepläne bei. Ferner wird der Übersendung des Gutachtens in digi-
taler¹ Form entgegengesehen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungsei-
gentumsgesetz,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht
mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,
- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.

**Die Fragen werden im Rahmen der Ortsbesichtigung und der durchgeführten
Recherchen beantwortet.**

- Zu a) siehe Nr. 1.4 im Gutachten,
Zu b) keiner bestellt, gem. Aussage Antragsgegnerin,
Zu c) siehe Nr. 1.5 im Gutachten
Zu d) siehe Nr. 1.6 im Gutachten,
Zu e) siehe Nr. 1.7 im Gutachten,
Zu f) keine bekannt,
Zu g) es wurde kein Energieausweis vorgelegt,
Zu h) siehe Nr. 5.5 im Gutachten.

¹ Persönliche Daten und Informationen im Gutachten, welche dem Amtsgericht als Papierform ein-
gereicht werden, dürfen um die Urheber- und Persönlichkeitsrechte der Beteiligten nicht zu verlet-
zen in der digitalisierten Form (pdf-Datei) nicht dargestellt werden. Diese sind in der pdf-Datei
schwarz eingefärbt, bzw. nicht enthalten. Dadurch ist es möglich, dass die Seitennummerierung des
Gutachtens welches im ZVG-Portal eingestellt wird nicht mehr fortlaufend ist.

Gemäß den Beschlüssen vom 03.02.2025 und vom 29.04.2025 (auszugsweise):
In der Zwangsversteigerungssache

-Gläubigerin-

gegen

-Schuldnerin-

Die Schuldnerin ist Eigentümerin der im Wohnungsgrundbuch von Blatt
laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 151/1.000
Miteigentumsanteil an dem Grundstück

| Lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe m ² |
|----------|-----------|------|-----------|--------------------------|----------------------|
| 1 | | | | Gebäude- und Freifläche, | |

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen
des Aufteilungsplans. Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz des Auftei-
lungsplans.

Auf Grund der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars
vom - steht der Gläubigerin gegen die Schuld-
nerin ein dinglicher Anspruch aus dem im Grundbuch in Abteilung III eingetragene-
nen Recht zu und zwar

Rangklasse 4 des § 10 ZVG (dinglich)

Wird im Gutachten nicht aufgeführt.

Auf Antrag der Gläubigerin wird die **Zwangsversteigerung** des vorbezeichneten
Versteigerungsobjektes **angeordnet**.

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Ver-
kehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetra-
gene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachte

n soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestand-
teile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

1.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftragsschreiben: 29.04.2025
Wertermittlungstichtag: 19.09.2025
Qualitätsstichtag: = Wertermittlungstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Am Donnerstag, den 17.07.2025 um 15³⁰ Uhr war ich am v. g. Objekt. Herr von der , war ebenfalls anwesend. Nach mehrmaligem betätigen der Klingel, wurde das Objekt nicht geöffnet. Nach einer angemessenen Wartezeit, habe ich den Termin abgebrochen.

Am Donnerstag, den 07.08.2025 um 15³⁰ Uhr war ich ein weiteres mal am v. g. Objekt. Herr von der , war ebenfalls anwesend. Nach mehrmaligem betätigen der Klingel, wurde das Objekt nicht geöffnet. Nach einer angemessenen Wartezeit, habe ich den Termin abgebrochen.

Am 15.08.2025 kontaktierte mich über Email, Frau und bat mich um einen weiteren Termin. Dieser wurde vorab mit Frau via Email abgestimmt.

Am Freitag, den 19.09.2025 um 15³⁰ Uhr war ich am v. g. Objekt.

An der Begehung nahm und Herr von der , teil.

Eine kleine Auswahl der von mir vor Ort fotografierten Bilder, sind in der Anlage des Gutachtens enthalten.

Es wurde gestattet, dass Fotos vom Inneren des Gebäudes im Gutachten mit eingestellt werden.

Die Fotos von außen wurden teilweise bearbeitet um keine Persönlichkeitsrechte zu verletzen.

1.3.1 Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)

Es wurde ausschließlich das Sondereigentum im Obergeschoss, SE gem. Aufteilungsplan sowie der Heizungskeller, Mieterkeller, Hauswirtschaftsraum teilweise das Treppenhaus besichtigt.

Der Stellplatz als Sondernutzungsrecht wurde nicht besichtigt.

1.4 Mieter/Pächter

- Die besichtigte Wohnung, SE gem. Aufteilungsplan im Obergeschoss befindet sich im Leerstand. Das Datum ist nicht bekannt.

1.5 Gewerbebetrieb

- Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

1.6 Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Keine vorhanden oder bekannt.

1.7 Besteht Verdacht auf Hausschwamm

- Es besteht augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm.

1.8 Vorhandenes Zubehör/Inventar

- Sämtliche Gegenstände, welche sich zum Zeitpunkt der Bewertung in dem SE gem. Aufteilungsplan, in dem Gerätehaus im Garten, auf den Freiflächen befinden, werden nicht mitbewertet sowie auf den Miteigentumsanteilen. Soweit sich ein Kfz auf dem Parkplatz des Sondereigentums befand, wird dieses ebenfalls nicht mitbewertet.

2 Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes (Bauordnungs- und Bauplanungsrecht auszugsweise) beschrieben.

2.1 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Auszug aus der HBO 2018:

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Anmerkung:

Gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) müssen Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, in Keller- und Dachgeschossen von mindestens 2,20 m haben.

Folgende lichte Höhe wurde gemessen:

- Obergeschoss, Schlafen 2,51⁵ m.

2.1.1 Brandschutz

Das Gutachten wurde unter Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt. Kosten für etwaige, brandschutztechnisch, erforderlichen Aufwendungen können nicht erfasst werden.

Hinweis:

Der bauliche Brandschutz genießt keinen Bestandsschutz. D. h. bauliche Veränderung müssen auch immer auf den aktuellen erforderlichen Brandschutz abgestimmt werden. Dies kann einen erheblichen Kostenaufwand bedeuten.

Solche evtl. erforderlichen Maßnahmen sind im Gutachten nicht berücksichtigt, da dies nicht leistbar ist!

Die Bewertung ist mit Unsicherheiten behaftet.

Es sind in der Wohnung, SE keine Rauchmelder vorhanden.

2.1.2 Blitzschutzanlage

Es ist augenscheinlich keine Blitzschutzanlage vorhanden.

2.2 Bauplanungsrecht

- Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30, BauGB zu beurteilen. Die Bebauung wird durch den Bebauungsplan Nr. 02 „In der Bäderwiese“ geregelt. Das Genehmigungsdatum ist nicht bekannt
 - GFZ = 0,4
 - GRZ = 0,8
 - Zahl der Vollgeschosse = 2
- Nach Darstellung im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als WA = allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Anmerkung: Diese Informationen erhielt ich per Email von der Stadt Gedern durch Herrn am 22.09.2025.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im vorliegenden Fall dürfen $814 \text{ m}^2 \times 0,4 = 325,6 \text{ m}^2$ überbaut werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter „Grundstücksfläche“ zulässig sind. Es handelt sich hierbei um die Summe der Flächen in den Vollgeschossen.

Im vorliegenden Fall kann die Geschossfläche $814 \text{ m}^2 \times 0,80 = 651,2 \text{ m}^2$ betragen.

3 Grundstückbezogene Rechte und Belastungen

Allgemein:

- Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

3.1 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches

Im Grundbuch in Abteilung II sind unter Lasten und Beschränkungen, bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Baulasten und Denkmalschutz

3.2.1 Baulasten Allgemein

Grundstücksrechte werden im 3. Buch (Teil Sachenrecht) des BGB behandelt. In diesem Teil sind die Regelungen über das Eigentum an Grundstücken und über Rechte und Belastungen an Grundstücken enthalten. Die dort geregelten Grundstücksrechte sind dingliche Rechte. Sie erfassen das Grundstück unmittelbar; sie sind also mit dem Grundstück verbunden, unabhängig davon, wer der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist. Entnommen aus [3].

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen gegenüber einer Baubehörde verpflichten.

Die Baulast ist (mit Ausnahme Bayerns) ein „eigenes Rechtsinstitut“ und hat dingliche Wirkung. Die Baulast ist nicht im Grundbuch eingetragen, sondern im Baulastenverzeichnis.

3.2.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

- Nach schriftlicher Auskunft vom 06.02.2025 durch den Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung, Bauaufsicht Ost/Büdingen, besteht keine Baulasteintragung.

Denkmalschutz:

- Nach Auskunft der Stadt Gedern besteht kein Denkmalschutz.

3.3 Sanierungssatzung

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Gedern liegt das Grundstück nicht in einem Sanierungsgebiet.

4 Öffentlich-rechtliche Situation

4.1 Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)

Es sind offenen Forderungen für Außenstände seitens der Stadt Gedern vorhanden.

Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz o. a.:

Nach schriftlicher Auskunft seitens der Stadt Gedern werden in nächster Zeit keine Straßenbeiträge erwartet. Für die nachfolgende Bewertung wird daher unterstellt, dass in nächster Zeit keine Abgaben mehr entrichtet werden müssen. Sollten solche Abgaben dennoch anfallen, wären sie in einem gesonderten Gutachten zu berücksichtigen.

Weitere nachfolgend, aufgeführte Forderungen (grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben, §5) sind ebenfalls nicht bekannt (nicht abschließend).

Dabei handelt es sich um:

- Erschließungsbeiträge nach dem § 127 BauGB,
- Ausgleichsleistungen für Mehrwerte in der Umlegung § 64 BauGB,
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und entwicklungsbedingte Erhöhungen des Bodenwerts (§ 154, §169 Absatz 1 BauGB),
- grundstückbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen).

4.2 Entwicklungszustand (§3)

Das Grundstück ist mit dem Mehrparteienhaus und dem Gerätehaus bebaut.

5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

5.1 Angaben zum Objekt

Adresse:

63688 Gedern-

Grundbuchangaben:

Grundbuch von

Blatt

Gemarkung:

Flurstücke

Gegenstand
der Bewertung:

Blatt

Lfd. Nr. 1:

Flurstück
m²

Gebäude- und Freifläche,

5.2 Objektbezogene Unterlagen

Folgende objektbezogene Unterlagen erhielt ich vom Amtsgericht Büdingen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, unmaßstäblich,
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis,

- Grundbuchauszug, Seiten 1 bis 7.

Durch Frau _____ wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Folgende, objektbezogene Unterlagen erhielt ich von der

- Teilungserklärung,
- Grundrissplan (unmaßstäblich).

Folgende, objektbezogene Unterlagen erhielt ich von der

- Energieausweis,
- Wirtschaftsplan.

Folgende, objektbezogene Unterlagen wurden durch den Unterzeichnenden beschafft

- Auskunft der Stadt Gedern,
- Auskunft aus dem Altlastenkataster,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, M 1:500.

5.3 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land Hessen, Regierungsbezirk Darmstadt

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wetteraukreis

Überörtliche Anbindung

Nächstgelegenen größeren Städte:

- Frankfurt am Main (ca. 65 km), Hanau (ca. 45 km), Gießen (ca. 50 km).

Bundesstraßen:

- B 275, B 457.

Autobahnzufahrten:

- A 45 Anschlussstelle Altenstadt (ca. 23 km), A 66 Anschlussstelle Gründau Lieblos (ca. 25 km).

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

- Das Grundstück liegt in nordwestlicher Ortsrandlage, nahezu direkt am Rand zum freien Feld, in mittlerer Wohnlage. Der Grundstückszugang erfolgt über die Straße „_____. Der Luftkurort Gedern zählt als Großgemeinde ca. 7.300 Einwohner.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

- Wohnbauliche Nutzung. Einkaufsmöglichkeiten sind eingeschränkt. Es sind eine Grundschule und ein Kindergarten vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Öffentliche Einrichtungen, sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der ca. 4 km entfernten Kernstadt Gedern vorhanden.

Beeinträchtigungen (Umwelteinflüsse):

- Gering, bedingt durch den nachbarlichen Anliegerverkehr.

Parkplätze:

- Dem Sondereigentum gem. Aufteilungsplan ist ein Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Topografische Grundstückslage:

- Nach Südosten Hanglage.

Gestalt und Form Flurstück

- Straßenfront nach Norden: ca. 30,6 m
- Grundstückslänge nach Westnordwest: ca. 20,3 m.
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. = m², lt. Grundbuch
- Form des Grundstücks: unregelmäßig.

Entwicklungszustand (§3): Baureifes Land.

5.4 Erschließung

Die Haupterschließungsstraße ist asphaltiert. Ein Bürgersteig ist auf der Straßenseite zum Objekt vorhanden. Straßenbeleuchtung ist ebenfalls installiert.

Anlagen zur Ver- u. Entsorgung, Telekommunikation sind augenscheinlich gegeben.

5.5 Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse

Untersuchungen auf evtl. vorhandene Leitungen, wurden nicht durchgeführt.

Altlasten:

- Die Altflächendatei ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierin sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Alttablagerungen, Altstandorte und altlastverdächtige Flächen) sowie die behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Als Ergebnis der Abfrage ist festzustellen, dass für die angefragte Fläche in der Altflächendatei kein Eintrag ergibt.

Für eine Beantwortung von Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 16 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) i. V. m. der Verordnung über

Zuständigkeiten nach dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (Zuständigkeitsverordnung Bodenschutz – BodSchZustV).

Hinweise:

Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind.

Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises bzw. bei der entsprechenden Kommune vorliegen.

Gemäß Urteil des VGH München vom 02.08.2016 (Az.: 22 B 16.619) handelt es sich bei einem Altlastenkataster um eine ausschließlich behördeninterne Arbeitshilfe und den darin enthaltenen Eintragungen kommt keine verbindliche Außenwirkung zu, insofern ist die hiermit erteilte Auskunft nicht rechtsverbindlich. Es handelt sich bei der Eintragung nicht um einen eigenständigen Verwaltungsakt.

Diese Information erhielt der Unterzeichnende am 19.09.2025 schriftlich (per Email) vom Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt a. M., durch Herrn

Weitere Recherchen wurden diesbezüglich nicht angestellt. Es wird daher eine Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten Altlasten dennoch bekannt werden, wären ihre finanziellen Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten festzustellen.

An der Oberfläche des Grundstücks sind an der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Merkmale zu erkennen.

Bodenbelastungen/Bodenverunreinigungen § 5, Abs 5 sind augenscheinlich nicht erkennbar.

Bodenschätze: Keine bekannt.

Archäologische Funde: Keine bekannt.

5.5.1 Baugrund

Normaler gewachsener Boden (soweit augenscheinlich ersichtlich.)

6 Beschreibung des Bewertungsobjektes

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Disposition der baulichen Anlagen, sowie des Grund und Bodens, erfolgen ausschließlich aufgrund seitens der Auftraggeber vorgelegten Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung (in Augenscheinnahme). Die Beschreibung des Zustandes des Objektes im Gutachten gilt für den Zeitraum der durchgeführten Ortsbesichtigung (Wertermittlungstichtag). Fortschreitende, bzw. weitere Schädigungen sind daher nicht ausgeschlossen.

Es wurden bei der Ortsbesichtigung keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt bzw. vorgenommen. Dies schließt zerstörende sowie fachtechnische Untersuchungen kategorisch aus (Lochfraß an waserführenden Leitungen, etc.), auch hinsichtlich auf Baumängel und Bauschäden bezogene Untersuchungen.

Die wertbildenden Faktoren können im vorgegebenen Rahmen dieses Gutachtens nicht bis ins letzte Detail aufgegliedert werden. Die Erstellung einer solchen detaillierten Baubeschreibung würde den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Das Gebäude ist als teil-, bzw. vollunterkellertes Mehrparteienwohnhaus in Massivbauweise mit 6 Wohneinheiten errichtet. Der Grundriss ist leicht gegliedert. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von ca.: 40 ° aufgeschlagen. Das Dachgeschoss ist nach der Ortsbesichtigung zu beurteilen, vollständig ausgebaut. Es sind vermutlich Dachflächenfenster vorhanden. Es sind keine Planunterlagen von der Dachaufsicht vorhanden. Daher keine konkrete Aussage möglich. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über drei Treppenstufen und ist nicht überdacht. Der Zugang zur Wohnung (SE) ist ausschließlich über Treppen möglich.

Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Dachentwässerung wird jeweils über halbrunde, verzinkte Dachrinnen und Fallrohre in das Kanalsystem eingeleitet.

6.2.1 Raumkonzept

Alle Räume befinden sich bis auf den Waschmaschinenraum und den Abstellraum auf einer Ebene. Die Aufteilung ist funktional und praktisch. Siehe auch Grundrissplan, Anlage 1.

6.3 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind an und in der baulichen Anlage keine weiteren gravierenden oder nennenswerten Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Ortstermins separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

6.4 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Die Wohnung, SE im Obergeschoss befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Leerstand.

bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit von solchen Objekten wird als **normal** bewertet.

6.5 Demographische Entwicklung

Gedern, Wetteraukreis, Hessen

Gedern, Wetteraukreis, Hessen

Die Bevölkerungsentwicklung für Gedern ist ab 2012 bis 2030 negativ. Die Bevölkerung nimmt stetig ab. Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis, ist zu erkennen, dass die Bevölkerungsentwicklung dort bis 2015 positiv verläuft und danach leicht und ab dem Jahr 2020 stärker abnimmt. (Quelle: Bertelsmann Stiftung, Zensus 2011)

Für den Wetteraukreis ist insgesamt über den abgebildeten Zeitraum ein positives Wachstum, bzw. eine gleiche Bevölkerungsentwicklung erkennbar. (Quelle: Bertelsmann Stiftung Stand 2011)

Für Hessen ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 leicht rückgängig, d. h. ca. 4 %. (Quelle: Hessische Landesregierung, Stand Juni 2016)

Zusammenfassend ist für Gedern bis zum Jahr 2030 ein „deutliches abwandern“ der Bevölkerung, im Vergleich auf die einzelnen Berichte, erkennbar. Das ist auf Deutschland bezogen eine rückgängige Entwicklung.

6.6 Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen aus der zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung aktuellen Wärmeschutzvorschriften, o. ä. für dieses Gebäude erfüllt und umgesetzt wurden.

Eine Überprüfung der spezifischen Kennwerte der Materialien im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgenommen. Dies kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geleistet werden.

Ein Energieausweis wurde seitens der Hausverwaltung vorgelegt. Dieser ist am 18.11.2013 ausgestellt und ist bis 29.01.2027 gültig

Der **Endenergieverbrauch wird mit 88,40 KWh/(m²a)** angegeben. Diese Angaben wurden nicht überprüft!

Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:

| | |
|--|----------------------------|
| Bestandwohngebäude vor 1977: | 250 KWh/(m ² a) |
| Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich: | 170 KWh/(m ² a) |
| KfW 55 Effizienzgebäude: | 40 KWh/(m ² a) |

6.7 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist von der Straße aus barrierefrei zugänglich. Die Wohnung im Obergeschoss, SE ist über Treppen erreichbar. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben. In der Wohnung ist es möglich sich barrierefrei zu bewegen.

6.8 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Eine handschriftliche Wohnflächenberechnung liegt vor. Es wurde vor Ort ein grob überschlägiges Aufmaß durchgeführt. Die

Flächenabweichungen zur vorliegenden und der eigenen Berechnung sind gering. Es wird die eigene Flächenberechnung zu Grunde gelegt.

Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Berechnung ist als **grob überschlägig** zu verstehen, siehe Anlage 1!

Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf den vor Ort gewonnenen Erkenntnissen.

| | | |
|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| Wohnfläche, SE | gem. Flächenberechnung, | |
| inkl. überdachtem Balkon: | | ca.: 83 m ² |
| Nutzfläche Kellerraum: | | Nicht bekannt |

6.8.1 Beschreibung Rohbau:

Hinweis:

Es ist möglich, dass unterschiedliche Steinformate und Materialien innerhalb einer Wand und im Mauerwerk generell verwendet wurden (Mischmauerwerk).

| | |
|---------------------|---|
| Fundamente: | Beton, bzw. Stahlbeton, keine konkrete Aussage möglich. |
| Kelleraußenwände: | vermutlich Mauerwerk. Material und Breite nicht bekannt. Dicke ca.: 0,30 bis 0,365 m. |
| Kellerinnenwände: | vermutlich Mauerwerk. Material und Breite nicht bekannt. Dicke ca.: 0,115 bis 0,30 m. |
| Kellerdecke: | Stahlbeton. |
| Kellertreppe: | Stahlbetontreppe |
| Geschossaußenwände: | Vermutlich Mauerwerk, (d = 0,30 m). Keine konkrete Aussage möglich. |
| Geschossinnenwände: | vermutlich Mauerwerk (d = 0,24 m, 0,115 lt. Planunterlagen). Es sind möglicherweise auch Trockenbauwände (z. B. Rigips) vorhanden. Material ist nicht feststellbar. |
| Geschosstreppe: | Einläufige, gegenläufige Treppe in Massivbauweise (Stahlbeton). |
| Geschossdecke: | Stahlbeton. |
| Bodentreppe: | Keine Aussage möglich. |
| Decke Dachboden: | gem. Schnittzeichnung, Holzbalkendecke. |
| Dachkonstruktion: | Satteldach. |

6.8.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Frankfurter Pfannen (Betondachsteine), soweit ersichtlich.

Schornstein:

- Nicht einsehbar.

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, Farbe weiß.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- EG / OG:

Kunststofffenster mit Zweifachisolierverglasung.

Eingangstür: Alurahmentür, mit feststehendem Seitenteil und Ornamentverglasung und Mehrfachverriegelung.

Wohnungstür: Holztür. Brandschutz und Schallschutzanforderungen sind keine vorhanden.

Innentüren: Die Türblätter sind überwiegend aus Holz mit Futter und Bekleidung. Die Drückergarnituren sind aus Metall mit Messingtürschild.

Schornstein:

- Ein Schornstein (zweizügig), gem. Zeichnung.

Heizung:

- Ölheizung (Fa.: Solvis Typ: SolvisMax 757) mit integriertem Brennwertgerät. 20/28 KW. Herstelljahr, gem. Typenschild: 2019.

Pufferspeicher:

- Wurde nicht besichtigt. Keine Angaben möglich.

Öltanks:

- Wurden nicht besichtigt. Keine Angaben möglich.

Warmwasseraufbereitung:

- Über Zentralheizung.

Wärmeübertragung:

- Plattenheizkörper. Ob eine zusätzliche Fußbodenheizung vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Elektrik:

- Hausabsicherung: 3 x 80 Ampère
- Hauptsicherung mit Zähler im Untergeschoss. Absicherung 3 x 35 Ampère. Die Unterverteilung in der Wohnung wurde nicht besichtigt.

Sondereigentum im Obergeschoss:

Sanitärinstallation:

- DU/WC: Es ist eine Duschwand aus Glas ohne Tür vorhanden. Die Wände in der Dusche sind raumhoch mit großformatigen

rektifizierten, weißähnlichen Fliesen ausgeführt. Die übrigen Wände sind ca. 1,2 m bis 1,4 m hoch gefliest.

Die Installation ist nicht abgeschlossen. Objekte und Armaturen sind nicht vorhanden. An den Zapfstellen sind Blindstopfen eingedreht.

An den Abschlüssen (Kanten, Ecken) sind Abschlusschienen aus Edelstahl oder ähnlich gesetzt.

Innenwandflächen:

- Überwiegend mit Glasfasertapeten und weißem Anstrich.

Bodenbeläge:

- Quadratische, weiß marmorierte Fliesen im Kreuzverband (Größe ca.: 50 x 50 cm). Im Bad sind anthrazitfarbene, rechteckige, rektifizierte Fliesen im Läuferverband gelegt.

Decken:

- Tapezierte und weiß angelegte Decken. Im Vorratsraum ist eine Holzdecke aus Nut- und Federbrettern vorhanden.

Gartenhaus (MEA):

Metallbauweise mit Schiebetür.

6.9 Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden

Der Bauzustand, soweit im Rahmen der Begehung am 19.09.2025 feststellbar, ist im Wesentlichen dem Alter in einem gepflegten Zustand mit geringem Instandhaltungsstau und Mängel und Schäden. Es sind Restfertigstellungsarbeiten vorhanden.

Die Haustechnik wurde nicht überprüft.

Rauchmelder sind nicht vorhanden, siehe auch Nr. 2.1.1 im Gutachten.

6.9.1 Auflistung SE/MEA (nicht abschließend)

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel (SE)

- Im Bad sind die Objekte und Armaturen nicht vorhanden.
- Steckdosen- und Lichtschalterabdeckungen sind nicht vorhanden.
- Übergang Bad zum Flur ist ein Absatz im Belagswechsel vorhanden. Keine Übergangs- oder Ausgleichschiene vorhanden.
- Abdeckungsring des Wasserzählers ist lose.
- Die Fliesen und Dichtung zur Wand auf dem Balkon wurden entfernt.
- Die Wohnungseingangstür zum SE ist im Schloßkastenbereich defekt und auszutauschen.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel (MEA)

- Sockelputz im Bereich der Eingangstreppe ist gerissen und beschädigt.

Investitionen (SE

- Wurde vor kurzem renoviert.

Investitionen (MEA):

- Einbau der Heizung/Brenner im Jahr 2019.

6.9.2 Kostenansätze für die Wohnungen (SE) und 151/1.000MEA

Die Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau, werden mit einer **Pauschalen (inkl. MwSt.) als grobe, überschlägige Kostenschätzung** für die Wohnung als Sondereigentum und dem 151/1.000 Miteigentumsanteil in Ansatz gebracht.

Wohnung 151/1.000 MEA, SE Nr.:

Psch. 7.000,-- €, inkl. MwSt. Diese Kosten sind bereits alterswertgemindert. Siehe auch Nr. 6.9.3.

6.9.3 Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung

Kosten die aufgrund unterlassener Instandhaltungskosten, Schäden und Mängel, sowie durch eine Sanierung entstehen, sind gem. § 8 in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Ggfs. Vorteilsausgleich „neu für alt“ vornehmen. Der Vorteilsausgleich wird entsprechend der Alterswertminderung des Gebäudes, analog des Sachwertverfahrens, vorgenommen. Den instandgesetzten Bauteilen wird unterstellt, dass Schicksal des Gebäudes zu teilen. Also nicht über die Restnutzungsdauer des Gebäudes hinweg zu existieren.

6.9.4 Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt

Die ausgewiesenen Mängel- sowie Restfertigstellungskosten entsprechen einer groben Kostenschätzung und sind durch Ausschreibungen und Vergaben zu präzisieren. Die Kostenkalkulation im Bauwesen beruht auf Erfahrungswerten, die der einzelne Projektant in Auswertung von Sammelwerken und eigener Projekte besitzt. Hinsichtlich einer Sanierung ist zu berücksichtigen, dass die Einzelleistung in der Regel handwerklich zu verrichten ist. Der Einsatz von Technik ist begrenzt. Ausdrücklich wird darauf verwiesen, dass nur Fachbaufirmen mit der Leistung beauftragt werden sollen. Kosten, die durch Mietausfall und andere entstehen sind nicht enthalten! Die im Gutachten genannten Kosten als grobe Kostenschätzung sind nicht die letztendlich gültigen Kosten, sondern die durch Angebot und Vertrag belegten tatsächlichen Mängelbeseitigungs- bzw. Restfertigstellungskosten sind maßgebend.

Die Lektüre „ImmoWertA“ führt wie folgt aus:

„**Baumängel**“ Fehler bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung. Als Sachmangel führen § 434 BGB bzw. § 633 BGB Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit, von der vorausgesetzten Verwendung und von der gewöhnlichen Verwendung auf. Zu den Baumängeln gehören z. B. mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit und un-zweckmäßige Baustoffe. Baumängel können sowohl durch unsachgemäße Bauausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des Bauwerks auswirken.

Bauschäden Beeinträchtigung eines Bauwerks infolge eines Baumangels, äußerer Einwirkungen oder unterlassender oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkungen; dazu gehören z. B. vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungsstau), Bergschäden, Wasserschäden, Holzkrankungen und Schädlingsbefall. Bauschäden können auch als Folge von Baumängeln auftreten.

Anmerkung:

In Abs. 6.1 wurde angeführt, dass eine fachtechnische Untersuchung auf Baumängel u. Schäden nicht erfolgt, dies bezieht sich auch auf evtl. vorhandene versteckte Mängel. Eine Haftung für solche evtl. vorhandene Mängel, bzw. Schäden und deren Folgen wird hiermit ausgeschlossen.

7 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen

7.1 Gartengestaltung

Die Einfriedung zur Erschließungsstraße ist offen. Nach Osten ist ein Doppelstabmattenzaun montiert. Zur südsüdwestlichen Grenze ist ein Maschendrahtzaun mit kunststoffummantelten Pfosten vorhanden. Zur westnordwestlichen Grenze sind die Parkplätze angelegt. Der dort vorhandene Geländesprung wird über Betonsteine abgefangen. Die Lauffläche zum Gebäude und die kleine Hoffläche sind mit Betonknochensteinen ausgelegt. Die vorhandenen Parkplätze mit Rasengittersteinen. Neben diesen Parkflächen ist das Gerätehaus aufgestellt. Um das Gebäude sind Betonplatten als Lauffläche angelegt. im Bereich der Parkplätze vor dem Wohnhaus mit unterschiedlichen Materialien (Betonpflaster und diversen Plattenmaterialien hergestellt.

An der Außentreppe zum Gebäude ist ein Edelstahlgeländer vorhanden.

Aufwuchs:

Hinter dem Haus und seitlich davon, ist überwiegend Rasen eingesät. Es sind vereinzelt auch Sträucher vorhanden.

7.2 Wert der Außenanlage

Im Immobilienmarktbericht (IMB) für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025, werden für Mehrfamilienhäuser keine Preise für Außenanlagen abgeleitet.

Im Ertragswertverfahren werden Außenanlagen nicht separat erfasst.

8 Bodenwertermittlung (allg.)

Der Bodenwert ist grundsätzlich getrennt vom Wert des Gebäudes und den Außenanlagen zu ermitteln. Dies ist durch das Vergleichswertverfahren in dem §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt. Darüber hinaus wird die Ermittlung des Bodenwertes im § 196 des BauGB geregelt.

8.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte u. sonstige Wertermittlungen des Wetteraukreises ermittelt und veröffentlicht. Die Richtwerte wurden über das Internetportal der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation abgerufen.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde zum Stichtag 01.01.2024 ein Preis von:

75,00 €/m² für Wohnbauflächen ermittelt.

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um Richtwerte. Je nach Lage, Qualität, Zuschnitt und Bebaubarkeit sind Schwankungen von ± 30 % erfahrungsgemäß üblich.

Bei freier Abwägung und unter Einbeziehung der vorhandenen Rahmenbedingungen (bebautes Land), schätze ich den Bodenwert des bebauten und erschlossenen Arealen zunächst auf,

75,-- €/m².

8.2 Zu- und Abschläge

8.2.1 Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert

Unterschiedliche Grundstücksgrößen haben pro Quadratmeterpreis nicht denselben Kaufwert. Kleinere Grundstücke weisen einen höheren Preis/m² auf als große Grundstücke. Dies liegt zum einen daran, dass ein Verkäufer einen höheren Quadratmeterpreis beim Verkauf eines kleineren Grundstückes am Markt durchsetzen kann. Auf der anderen Seite ist dies darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben und auf Freiflächen zu verzichten.

In dem Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025 werden für solche Grundstücke (Mehrfamilienhäuser) keine Umrechnungskoeffizienten angegeben:

Berechnung des endgültigen Bodenwertes:

151/1.000 MEA, SE

151/1.000 x 814 m² x 75 €/m² = 9.218,55 €;

rd. 9.220,-- €

9 Datenlage ImmoWertV2021

Die Gutachterausschüsse haben noch keine Daten nach den Anforderungen der ImmoWertV2021 abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht 2025 bezieht sich noch auf die ImmoWertV2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

10 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), allgemein

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

Zur Ermittlung der GND sind nach § 12 Absatz 5 Satz die Tabellenwerte gem. Anlage 1 zu verwenden.

Der Immobilienmarktbericht 2025 bezieht sich noch auf die ImmoWertV 2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

Angewendet auf das Gebäude:

Mehrfamilienhaus (SE und MEA):

70 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3, i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV), allgemein

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

10.1 Fiktives Baujahr

Die durchgeführte Maßnahme (Heizung) haben nach Überprüfung gem. den Modernisierungselementen, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), gem. ImmoWertV2021, keine Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer.

10.2 Restnutzungsdauer / Wertminderung:

| Objekt | Baujahr (tatsächl.) | Baujahr (fiktiv) | RND (Restnutzungs- dauer) | GND (Gesamtnutz- ungsdauer) | Wertmin- derung [%] |
|---------------|------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| WohnungSE Nr. | 1994 | | 39 | 70 | 44,29 |

Tabelle 10.2.1

Die **Restnutzungsdauer (RND)** beträgt **39 Jahre**, die Wertminderung 44,29 %, rd.: 44 %.

11 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)

11.1 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

„Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt“. Aus § 8, Abs 2

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

12 Die normierten Verfahren nach ImmoWertV2021

Das Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Aus § 24 Abs. 1

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt im Allgemeinen in Betracht, wenn marktüblich erzielbare Erträge aus Vermietung oder Verpachtung im Vordergrund stehen, die eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals gewährleisten.

„Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.“ Aus § 27 Abs. 1, Satz 2

Das Ertragswertverfahren wird auch als wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung bezeichnet, bei der ausschließlich die zukünftig zu erwartenden jährlichen Erträge der Mieten und Pachten aus dem bebauten Grundstück von Bedeutung sind. Es stellt also auf den am Markt zu erzielenden Reinertrag ab.

Das Sachwertverfahren

„Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts“. Aus § 35 Abs. 4.

„Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen“. Aus § 12 Abs. 5, Satz 3

In den Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind die Baunebenkosten enthalten.

Das Sachwertverfahren kommt für solche Grundstücke in Betracht, die zur Eigennutzung bestimmt sind, wie z. B. Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser), also insbesondere für solche Grundstücke, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht auf den aus Vermietung oder Verpachtung zu erzielenden Ertrag ankommt, sondern für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten wertbestimmend sind.

13 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entnommen aus § 6, Abs.1

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagfähigkeit zu ermitteln.

Eine grundsätzliche Forderung nach der parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht nicht.

Es wird aufgrund der Nutzungsart und Aufteilung, gem. WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ausschließlich das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

13.1 Ermittlung des Ertragswertes

Die Ertragswertermittlung ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Der Ertragswert definiert sich aus dem Reinertrag aller künftigen Erträge, also aus den marktüblich erzielbaren Erträgen, den Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Unterhaltung von Immobilien ist mit Kosten verbunden, i. d. R. sind das **Bewirtschaftungskosten**. Die Summe aller Einnahmen bezeichnet man als **Rohertrag**. Dieser wird jedoch um die Bewirtschaftungskosten und Erhaltung des Grundstückes gemindert. Subtrahiert man diese Kosten von dem Rohertrag, erhält man den für die Bewertung maßgeblichen **Reinertrag**.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Bei Anwendung dieses Verfahrens ist zu berücksichtigen, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und

Boden, als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden wird grundsätzlich als unvergänglich bezeichnet. Die **wirtschaftliche Nutzungsdauer** der baulichen Anlage ist dagegen zeitlich begrenzt.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert des Bodens getrennt von den anderen Komponenten zu ermitteln (§ 40, Abs. 1 ImmoWertV).

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Dadurch soll eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes erreicht werden.

Der Reinertragsanteil wird unter der Verwendung des Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ermittelt. Aus der Restnutzungsdauer ergibt sich ein von der Höhe des Liegenschaftszinssatzes abhängiger Barwertfaktor. Dieser wird mit dem Ertragswert der baulichen Anlage multipliziert.

Der ermittelte vorläufige Ertragswert wird mit dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8), die bei der Ermittlung des vorläufigen ggf. marktangepassten Ertragswertes keine Berücksichtigung fanden, sind separat in Ansatz zu bringen.

13.1.1 Ableitung der erforderlichen Daten

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Kapitalisierungszinssätze)

Der Liegenschaftszinssatz ist in § 21, Abs. 2 ImmoWertV wie folgt definiert: „Die Liegenschaftszinssätze, sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden“.

Das Problem bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes besteht in den zu ermittelnden Zinsflüssen, die teilmarktspezifisiert und zeitaktuell sein müssen.

Gemäß den Angaben aus Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025, wird für Mehrfamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz (LZ) für Bodenrichtwertbereiche bis 99 €/m², von 3,2 %, Standardabweichung ±0,8 abgeleitet.

Durchschnittlichen Parameter für Mehrfamilienhäuser:

| | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Rohertragsfaktor: | 16,5, Standardabweichung ± 1,0 |
| Nettokaltmiete: | 6,23 (6,14 – 6,32) €/m ² |
| Bodenrichtwert: | 75 (65-80) €/m ² |
| Restnutzungsdauer: | 36 Jahre |

Es wird dieser Bewertung, aufgrund des vorteilhaften Raumkonzeptes und der dennoch guten Erreichbarkeit, trotz der ländlichen Lage, ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % zugrunde gelegt.

Bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 39 Jahren und einem LZ von 3,0 % errechnet sich ein Barwertfaktor von 22,81.

Barwertfaktor, § 34:

Der Kapitalisierungsfaktor stellt mathematisch nichts anderes als den Wert einer endlichen Rente dar, wobei als Rente die jährlich anfallenden nachhaltigen Reinerträge der baulichen Anlage mit Hilfe des Kapitalisierungsfaktors kapitalisiert werden.

Ermittlung des Kapitalisierungsfaktor (KF):

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} \cdot i \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfluß

n = Restnutzungsdauer

Der Kapitalisierungsfaktor errechnet sich unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % zu:

$$KF = \frac{1,03^{39} - 1}{1,03^{39} \cdot (1,03 - 1)} = 22,81 [-]$$

Es liegen keine tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für das Objekt vor. Aus diesem Grunde werden die Werte aus der Fachliteratur verwendet.

Bewirtschaftungskosten gem. § 31, Abs. 3 u. Anlage 3, ImmoWertV:

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, (Stand 1. Januar 2025)

Verwaltungskosten: 429 € pro Wohnung und Jahr

45,-- € pro Stellplatz und Jahr

Instandhaltung: 14,-- € jährlich je Quadratmeter

Wohnfläche pro Jahr

106 € pro Stellplatz und Jahr

Mietausfallwagnis: 2 %

13.1.2 Mietverträge und Nebenkosten

Die Wohnung wird eigen genutzt. Es liegt daher kein Mietvertrag vor. Der Wirtschaftsplan 2024/25 wurde vorgelegt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der am Markt erzielbaren Nettokaltmiete für solche Objekte durchgeführt. Die zu Grunde gelegte Miete wurde aus eigenen Recherchen abgeleitet und liegt im Bereich mit den am Markt erzielbaren Werten. Es liegen für dieses Objekt keine tatsächlichen Mieten vor. Daher kann die für die Wertermittlung recherchierte Miete von der tatsächlich zu erzielenden Miete abweichen.

13.1.3 Ableitung der Miete

Recherchen bei Immoscout24 und FUB IGES ergab, dass für Wohnungen von > 60 bis 90 m² WF allgemein im Bezirk Gedern Mieten von 6,67 €/m² bis 13,43 €/m²,

durchschnittlich mit 8,49 €/m², bzw. 6,85 €/m², sowie für einfache Wohnlagen, 7,21 €/m², für mittlere Wohnlagen und 7,57 €/m², für gute Wohnlagen gefordert werden.

Über den Mietwertkalkulator (MIKA) des AFB-Büdingen, Stand 2025 wurde die Miete für die Wohnung kalkuliert. Darin finden die Wohnfläche, Ausstattung, Baujahr und der Bodenrichtwert Berücksichtigung. Unter Eingabe der v. g. Parameter, berechnet sich eine Miete, bezogen auf eine Wohnfläche von 85 m² von 6,95 €/m² für mittlere Ausstattungen.

Gemäß den Angaben aus Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025 werden für Mehrfamilienhäuser in diesen Bodenrichtwertzonen, Mieten von 6,14 €/m² bis 6,32 €/m², abgeleitet. Der Durchschnitt wird mit 6,23 €/m² angegeben.

Aus den v. g. Mieten berechnet sich eine überschlägige, durchschnittliche Miete von rd.:

$$\underline{7,22 \text{ €/m}^2}$$

Die zu erzielende Miete wird sich aufgrund der durchschnittlichen Wohnfläche und der Wohnung im Obergeschoss, im Bereich der durchschnittlichen, recherchierten Miete, bzw. etwas darüber befinden. Die recherchierten Mieten von Immoscout24 stellt eine geforderte Miete dar und wird nicht erzielbar sein.

Es wird nachfolgende Miete für das Objekt in Ansatz gebracht:

Sondereigentum rd.: **7,50 €/m²**

Der Stellplatz als Sondernutzungsrecht wird mit **psch. 45 €/mtl.** berücksichtigt.

Pro Quadratmeter Wohnfläche, abzügl. Bewirtschaftungskosten und ohne Bodenwertverzinsung, berechnet sich ein Wert von:

$$6.178,80 \text{ €} \times 22,81 / 83 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1.698 \text{ €/m}^2 \times \text{Wf.}}}$$

Im Immobilienmarktbericht werden für Bodenwertbereiche von 50 -99 €/m², 75 €/m², für Baujahre von 1990-1999 für Eigentumswohnungen für den Marktbereich 3. pro m² abgeleitet.

$$2.071 \text{ €/m}^2 \times \text{WF.}$$

Das Objekt befindet sich im Marktbereich 2. Für den Marktbereich 2 wurden keine Daten erhoben.

13.1.4 Ermittlung des Ertragswertes

| Gebäude o. Gebäudeteil | Nutz- bzw. | am Markt erzielbare | | |
|---|-----------------------|-----------------------------|-----------|-------------------------|
| | Wohnfläche | Nettokaltmiete | monatlich | jährlich |
| | rd. [m ²] | [€/m ²] | [€] | [€] |
| Sondereigentum Nr. | 83,00 | 7,50 | 622,50 | 7.470,0 |
| Stellplatz | | | 45,00 | 540,0 |
| Jährlicher Rohertrag (Summe der am Markt erzielbaren Jahres Nettokaltmiete) | | | | 8.010,00 € |
| Bewirtschaftungskosten | | | | |
| <u>Verwaltungskosten:</u> | | | | |
| | Anzahl | | | |
| Wohnungen | 1 | 429,00 €/Wohnung./p.a. | + | 429,00 € |
| Garage / Stellplätze | 1 | 45,00 €/Stck./p.a. | + | 45,00 € |
| <u>Instandhaltungskosten:</u> | | | | |
| Instandhaltungskosten: | | 14,00 €/m ² Wfl. | + | 1.162,00 € |
| Garage / Stellplätze | 1 | 106,00 €/Stck./p.a. | + | 106,00 € |
| Mietausfallwagnis | | 2,00% | + | 160,20 € |
| Summe der Bewirtschaftungskosten | | | | = 1.902,20 € |
| entspricht rd.: 24% | | | | |
| Jährlicher Reinertrag (Jahresnettomiete) | | | | = 6.107,80 € |
| abzüglich Bodenwertverzinstungsbetrag | | | | - 276,60 € |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | | | | = 5.831,20 € |
| Kapitalisierungsfaktor | | | | 22,81 |
| Liegenschaftszinssatz | | | | 3,00 % |
| Wirtschaftliche Nutzungsdauer: | | | | 39 Jahre |
| Ertragswert der baulichen Anlage | | | | 133.009,67 € |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage | | | | = 133.009,67 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung, Nr. 8.1 ff.) | | | | + 9.220,00 € |
| Bodenwert (siehe Pkt 8.1 ff.) | | | | = 9.220,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | | | | = 142.229,67 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) | | | | -7.000,00 € |
| Restfertigstellungsarbeiten, Mängel und Schäden, siehe Nr. 6.9 | | | | - 7.000,00 € |
| Ertragswert (Verkehrswert) | | | | = 135.229,67 € |
| | | | | = 135.229,67 € |
| Verkehrswert aus Ertragswert abgeleitet | | | | rd. 135.000,00 € |

14 Verkehrswert

14.1 Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)

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

14.2 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert leitet sich über das jeweilige maßgebende angewendete Verfahren eines Grundstückes ab (siehe Nr. 14.3). Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein weiterer wichtiger Parameter der Wertermittlung. Der Markt wird durch die Anzahl der Käufer bestimmt. Dieser ist in diesem Fall mit dem zu bewertenden Grundstück gleichzusetzen. Der Verkehrswert ermittelt sich demnach aus der Summe, die Kaufinteressenten für diese Immobilie bereit sind auszugeben. Daraus können sich erhebliche Abweichungen ergeben. Weitere Faktoren, die den Wert eines Grundstückes bestimmen, sind:

- Die Nutzung und architektonische Gestaltung des Bewertungsobjektes.
- Die Bauart und Ausführung der baulichen Anlagen.
- Lagevorteile bzw. Lagenachteile.

Es ist eine gewisse Bandbreite bei der Verkehrswertermittlung vorhanden. In dieser wird der Verkehrswert oszillieren, auch aus der Gegebenheit heraus, dass aus der Sicht des Käufers eine andere Wertvorstellung als aus der des Verkäufers existiert. Es ist jedoch notwendig und vorgeschrieben, dass der Preis auf einen bestimmten Wert festgelegt werden muss.

14.3 Verkehrswert Wohnhaus mit separater Garage

Aufgrund der Konzeption des Gebäudes (Miteigentumsanteile und Sondereigentum) und der vorhandenen Daten für die Ableitung des Verkehrswertes, wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

Ertragswert SE 135.000 €

Der Verkehrswert wird bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile auf

135.000,-- €

in Worten: (Einhundertfünfundreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige versichert, dass er mit den Eigentümern nicht verwandt oder verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Dieses Gutachten besteht aus 45 Blatt. Es ist in 12-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. – 11. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Büdingen.

Die 12. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Die Urheberrechte verbleiben beim Unterzeichnenden. Eine Dritthaftung wird ausgeschlossen.

Wölfersheim den, 20.10.2025

Der Sachverständige

.....

Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Gerhards

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EiPOSIHK)

Registrier-Nr. 1268-04-2009

15 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. 1 S. 1057)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. 1 S. 1802).

HBO:

Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. 1 S. 2805).

ImmoWertA:

Diese Muster-Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. 1 S. 2805) und enthalten ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die zuständigen obersten Landesbehörden und die obersten Bundesbehörden können für ihren Geschäftsbereich die Anwendung verbindlich vorgeben. Darüber hinaus werden sie zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der Immobilienwertermittlungsverordnung eröffnet ist.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. 1 S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. 1 S. 3022)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. 1 S. 2346), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. 1 S. 1858).

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. 1 S. 34).

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. 1 S. 1728).

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift weiter Anwendung

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 2 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen (BGBl. I S. 1250)

Verwendete Literatur

- [1] Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [2] Götz-Joachim Gottschalk, Immobilienbewertung
- [3] Kleiber · Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage
- [4] Unterlagen von EIPOS

16 Anlagen

- Anlage 1 Berechnungen nach DIN 277
- Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte/Planunterlagen
- Anlage 3 Fotodokumentation

Anlage 1, Berechnung

Berechnung der Brutto-Grundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (2005)
Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die. DIN 283

Die Wohnfläche wurde nach der DIN 283 berechnet. Diese Norm ist zwar vom Normenausschuss zurückgezogen worden, hat sich aber als anerkannte Regel der Technik bewährt. Es bestehen daher keine Bedenken bei der Anwendung dieser Norm. Die II. BV ist nur im sozialen Wohnungsbau verbindlich anzuwenden.

Die Berechnung der Flächen erfolgt anhand der vorliegenden Planunterlagen. Teilweise wurden die Längen aus der nicht maßstabsgerechten Zeichnung herausgemessen und umgerechnet. Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen.

| Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283, DIN 276 | | | | | | | |
|--|-------|-------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Obergeschoss, SE Nr. | b [m] | l [m] | Form | Fläche A [m ²] | Ges. Fl. A [m ²] | Wohnfl. A [m ²] | |
| Wohnen | 4,99 | 4,29 | = | 21,41 | | | |
| Wohnen | 0,74 | 6,42 | = | 4,75 | | | |
| Wohnen/Flur 1 | 0,94 | 3,33 | = | 3,13 | | | |
| Wohnen/Flur 1 | 1,51 | 2,85 | = | 4,30 | 33,59 | 33,59 | |
| Küche | 1,46 | 3,42 | = | 4,99 | | | |
| Küche | 0,85 | 2,99 | = | 2,54 | 7,53 | 7,53 | |
| Kind | 3,29 | 3,84 | = | 12,63 | | | |
| Kind | -1,13 | 1,14 | = | -1,29 | 11,34 | 11,34 | |
| Abst. | 0,98 | 0,99 | = | 0,97 | 0,97 | 0,97 | |
| Schlafen | 3,74 | 2,69 | = | 10,06 | | | |
| Schlafen | 1,12 | 4,97 | = | 5,57 | 15,63 | 15,63 | |
| DU/WC | 2,54 | 2,54 | = | 6,45 | 6,45 | 6,45 | |
| Flur | 1,15 | 4,56 | = | 5,24 | 5,24 | 5,24 | |
| Balkon | 1,50 | 3,40 | 0,5 = | 2,55 | 2,55 | 2,55 | |
| | | | Summe | = | 83,30 | 83,30 | 83,30 |
| | | | Gesamtsumme rd.: | | 83,00 | 83,00 | 83,00 |

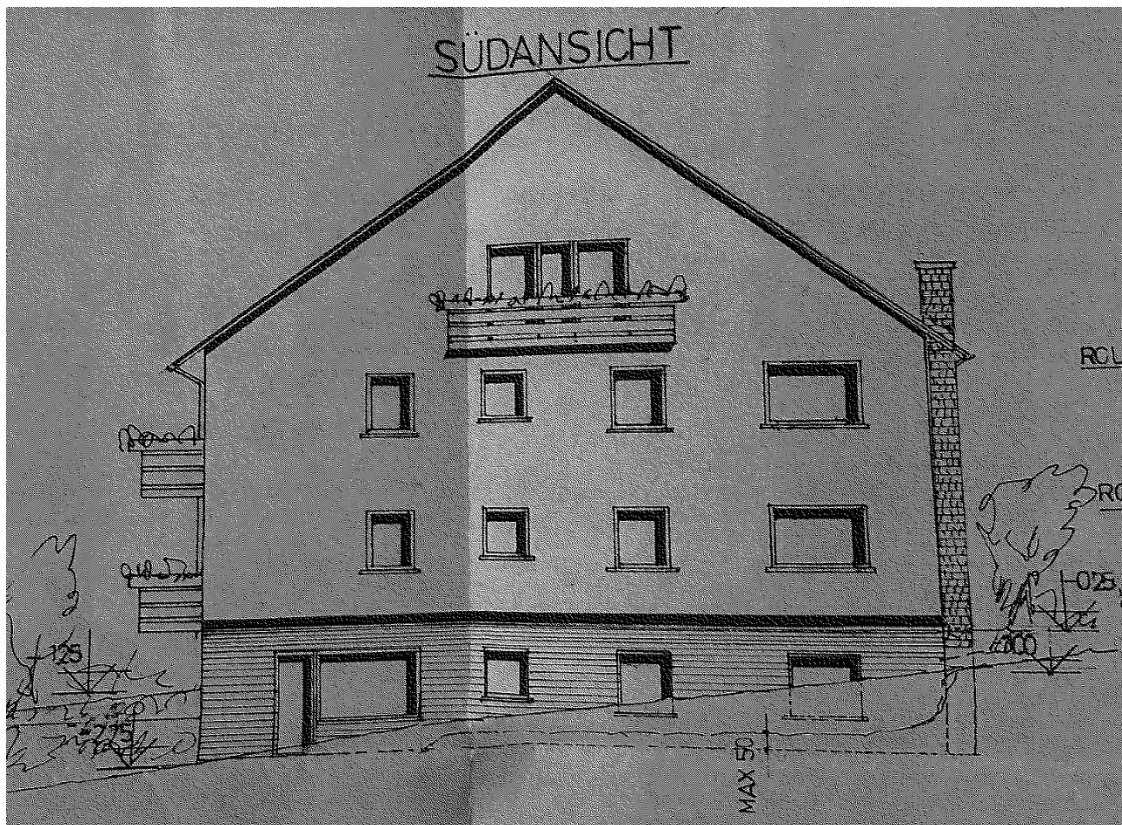
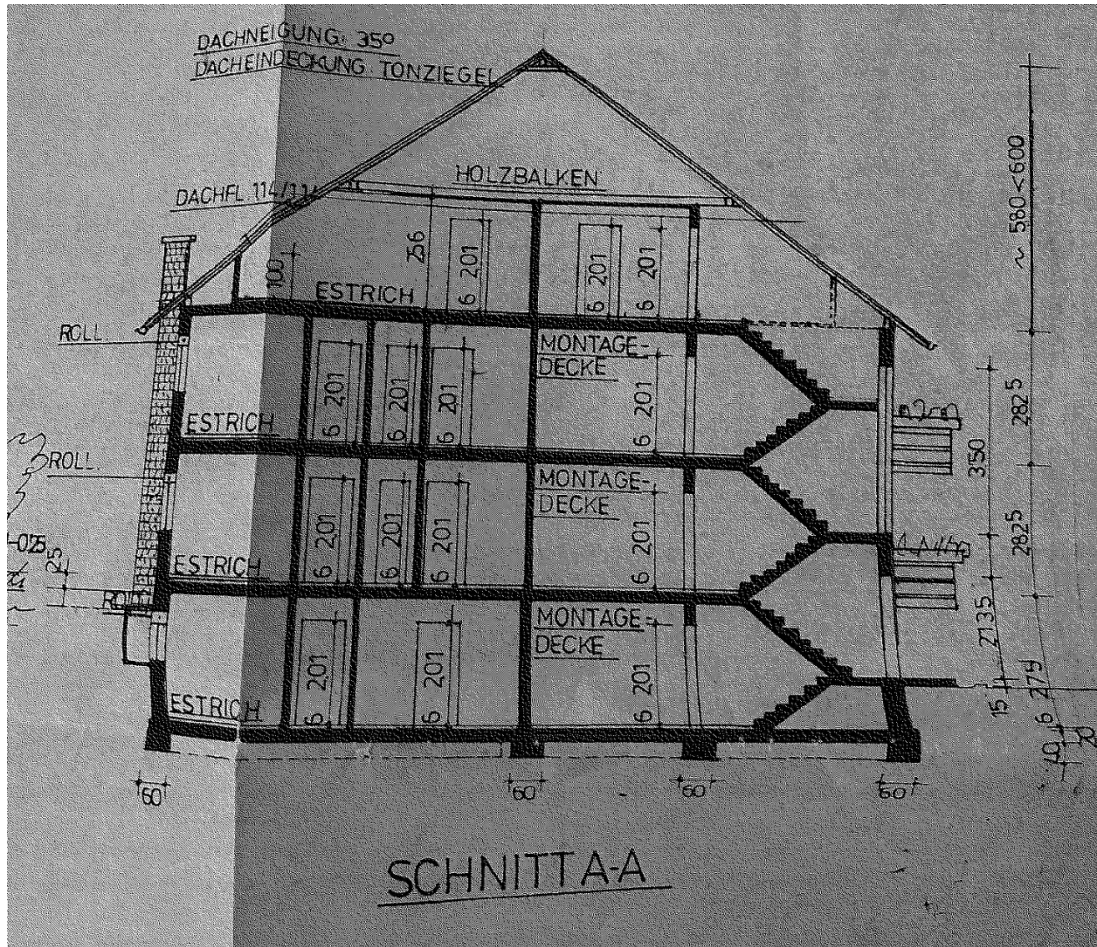




Bild Nr. 13, Treppenhaus in Richtung Hof.



Bild Nr. 14, Eingangsbereich.



Bild Nr. 15, Eingangsbereich mit Vorplatz und Gartenbereich.



Bild Nr. 16, Ansicht nach Osten.



Bild Nr. 17, Ansicht nach Norden. Zur Straße.