



Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 16.07.2024
Az.: 7 K 3/24

G U T A C H T E N

12A/2024 GG

(Aktualisierung zu 12/2024 GG)

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Wochenendhaus, Garage und Carport bebaute Grundstück**
in **63679 Schotten – Eichelsachsen, Tannenweg 10**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum **Stichtag 06.06.2024**
nach dem äußereren Anschein ermittelt mit rd.

96.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inklusive 5 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzbeschreibung des Objekts.....	3
2	Zu den Fragen des Gerichts	4
3	Allgemeine Angaben	5
3.1	Angaben zum Auftraggeber.....	5
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
4	Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.1	Lage	6
4.2	Gestalt und Form	6
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
4.4	Privatrechtliche Situation	7
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
4.7	Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation.....	7
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
5.1	Vorbemerkungen	8
5.2	Gebäude	8
5.3	Außenanlagen	10
6	Verkehrswertermittlung	11
6.1	Grundstücksdaten.....	11
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
6.3	Erläuterungen zur Vorgehensweise	11
6.4	Bodenwertermittlung.....	12
6.5	Sachwertermittlung	13
6.6	Ertragswertermittlung	14
6.7	Erläuterungen zu den Wertansätzen	15
6.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	19
6.9	Verkehrswert.....	20
7	Schlussbemerkungen	21
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	22
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
9	Anlagen.....	23
9.1	Straßenkarte und Stadtplan.....	23
9.2	Ausschnitte aus dem Bebauungsplan	24
9.3	Liegenschaftskarte	25
9.4	Pläne.....	26
9.5	Fotos	31

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63679 Schotten - Eichelsachsen Tannenweg 10	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eichelsachsen Blatt 1147, lfd. Nr. 1	
Katasterangaben:	Gemarkung Eichelsachsen Flur 4, Flurstück 26/12 (1.795 m²)	
Bebauung:	Wochenendhaus	Fertighaus auf Massivkeller Baujahr 1974, teilmodernisiert
	Garage	Betonfertigteil Baujahr ca. 1974, veraltet
	Carport	2 Stellplätze, Holzkonstruktion Baujahr ca. 2000 - 2010
Aktuelle Nutzung:	augenscheinlich unbewohnt, vernachlässigt	
Bodenrichtwert:	26 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)	
Wertermittlungsstichtag:	06.06.2024	
Besonderheit:	Die Bewertung erfolgte nach dem äußereren Anschein	
Verkehrswert:	rd. 96.000,00 €	

2 Zu den Fragen des Gerichts

Mieter bzw. Pächter:	nicht vorhanden
Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm:	im Rahmen der Außenbesichtigung nicht erkennbar
baubehördlichen Einschränkungen / Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	vorhanden, Ablaufdatum 04.09.2023
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 06.05.2024

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 06.06.2024 Tag der Ortsbesichtigung,
entspricht Qualitätsstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug ohne Abt. III vom 10.05.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.03.2024
- Baulastauskunft vom 11.04.2024

Vom Eigentümer wurden zur Verfügung gestellt:

- Bauschein vom 14.05.1974 inklusive Baubeschreibung und Planunterlagen
- Gutachten vom 29.01.2007 (auszugsweise)
- Energieausweis (Verbrauchsausweis) vom 05.09.2013

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Bebauungsplan (Stadt Schotten, online)
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Glasfasserausbau, Altlasten, dauerhaftes Wohnen / Hauptwohnsitz (Stadt Schotten, E-Mail vom 04.06.2024)
- Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnungen (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktbericht 2023 für den Landkreis Fulda und den Vogelsbergkreis

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort:	Stadt Schotten, Stadtteil Eichelsachsen
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Fulda / Gießen
Bundesstraße:	B 276
Autobahnzufahrt:	Wölfersheim (A45) / Wächtersbach (A66)
Bahnhof:	Nidda
Flughafen:	Frankfurt am Main
Sonstiges:	Naturpark Hoher Vogelsberg

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Wochenendgebiet „Hirzbergsiedlung“
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	größtenteils vergleichbare Wochenendhäuser
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leichte Hanglage, nach Nordwesten zur Straße abfallend, nordwestliche Grundstücksseite aufgeschüttet, zum Nachbarn abgeböscht Ausrichtung des Gartens nach Westen

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	trapezförmig Breite ca. 34 m, Tiefe ca. 45 m – 61 m Größe 1.795 m ²
-------------------	--

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	einspurige, bitumierte Anliegerstraße, Gehwege unbefestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Breitbandanschluss Glasfaser ist in Verlegung, Hausanschluss noch 2024 möglich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine
Altlasten:	sind seitens der Stadt Schotten nicht bekannt Da diesbezüglich keine weiteren Hinweise vorlagen, wird ohne weitere Nachforschungen ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit aus 1965: Die Errichtung von gewerblichen Betrieben und die Anbringung von Werbevorrichtungen jeder Art ist nur mit Zustimmung der Lerchesberg-Grundstücksgesellschaft Frankfurt gestattet.
	Die Eintragung wird als wertneutral betrachtet, da die Gesellschaft lt. Internetrecherche (northdata.de) bereits 2014 aus dem Handelsregister gelöscht wurde und lt. aktuellem Bebauungsplan ehedem nur Wochenendhäuser zulässig sind.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	sind nicht bekannt und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	besteht lt. DenkXweb (online) nicht

4.5.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Es gilt der Bebauungsplan (Nr. 2) der Gemeinde Eichelsachsen „Am Hirzberg II“ vom 26.06.1968 mit den Festsetzungen: Wochenendhausgebiet / 1 Vollgeschoss / offene Bauweise / Grundflächen- und Geschossflächenzahl 0,1 / Mindestgröße der Grundstücke 900 m ²
	Lt. Auskunft seitens der Stadt Schotten ist dauerhaftes Wohnen somit baurechtlich nicht gestattet, jedoch eine Anmeldung als Hauptwohnsitz möglich.

4.5.3 Bauordnungsrecht

Soweit im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar, entspricht die tatsächliche Ausführung bis auf geringfügige Abweichungen im KG den genehmigten Plänen.
Im Gutachten wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand frei
bezüglich Erschließungseinrichtungen:

4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Lt. Angabe des Eigentümers zuletzt eigen genutzt, seit 2 – 3 Jahren unbewohnt.
Der äußere Eindruck bestätigt dies.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

Die Innenräume im EG und DG des Wohnhauses sowie das Innere der Garage konnten nicht besichtigt werden.

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben des Eigentümers, sowie vorliegende Unterlagen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist, d. h. in ihren offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. 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. Soweit nicht gesondert beschrieben, wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

Dies ist kein Schadensgutachten. Baumängel und -schäden konnten nur so weit aufgenommen werden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar waren. Deren Auswirkungen auf den Verkehrswert können daher nur pauschal berücksichtigt werden. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Gebäude

5.2.1 Wochenendhaus

OKAL-Fertighaus Baujahr 1974
KG / EG / DG mit ungeklärtem Ausbau

Konstruktion

KG	Mauerwerk mit Ortbetondecke auf Südseite innenseitig horizontaler Riss im Anschlussbereich Wand-Decke, vermutlich älterer Schubriss
EG-DG	beplankte, gedämmte Holzständerwände, Holzdecke Da die Holzkonstruktion nicht einsehbar war, kann über deren Zustand (insbesondere bezüglich eventueller Feuchteschäden) keine Aussage getroffen werden
Dach	28 bzw. 45 Grad geneigtes Walmdach ohne Aufbauten

Fassade

größtenteils	vermutlich ca. 2000 – 2010 überarbeitet
Wand	vorgesetzte Klinkerschale Spritzschutzstreifen
Fenster	Holz mit Isolierglas Kunststoff-Rollläden Außenfensterbänke aus Aluminium Kellerfenster aus Glasbausteinen bzw. Stahl mit Einfachglas und Mäusegitter
Türen	Haustür Holz mit Glasausschnitten Kellertür Stahltür mit Drahtglas-Ausschnitt, vermutlich aus Baujahr

Dach	stark bemoste Betondachsteine, vermutlich aus Baujahr Entwässerung aus Zinkblech verklinkerter Kaminkopf mit Blechhaube
	Dachdämmung unklar obere Geschossdecke lt. Baubeschreibung baujahresgemäß gedämmt 2 Dachflächenfenster weisen auf möglichen Ausbau hin

Besondere Bauteile

Terrasse	ca. 19 m ² Aufschüttung mit stark verunkrautetem Betonplattenbelag an Stirnseiten Stützmauern mit Sichtschutz aus Betonwabensteinen zum Garten 7 Steigungen Waschbetontreppe mit provisorischem Holzgeländer
----------	---

Kellerabgang	11 Steigungen Massivtreppe mit mehrfachlosem Estrichbelag verputzte Stützmauer, am Treppenanschluss bemost Stahlgeländer mit Anstrich
--------------	---

Eingangstreppe	2 Steigungen inklusive Vorpodest ursprünglicher Waschbetonbelag unfachmännisch mit Fliesen überklebt, schadhaft
----------------	--

Innenausstattung

EG – DG	konnte nicht besichtigt werden Lt. Angaben des Eigentümers: größtenteils in baujahresgemäßer Ausstattung verwohnt, ungeräumt, vernachlässigt
---------	---

KG	allgemein	Zugang von außen Estrichboden einfacher Wand- und Deckenputz bzw. Rohmauerwerk und Rohbetondecke Auf-Putz-Installation Türdurchbruch zum Heizöllager ohne Beimauerung Aufstellraum Heizung / Anschluss für Waschmaschine
----	-----------	---

Technik

Heizung	Öl-Zentralheizung Fa. Buderus (Logana G 115 / Logalux LT) Lt. Schornsteinfeger-Protokoll: Baujahr 2001 / 17 kW / mit Gebläsebrenner frei liegende warmwasserführende Leitungen in unbeheizten Räumen ungedämmt 3 Kunststoff-Öltanks Fa. Schütz (Tank in Tank), Baujahr ca. 2017
---------	--

Elektro / Sanitär	Installation im KG baujahresgemäß, sonst unklar
-------------------	---

Energieeffizienz

Ein Energieausweis (Verbrauchsausweis) mit Ablaufdatum 04.09.2023 lag vor.
Dieser entspricht nicht der Vorgabe der EnEV, da Abrechnungszeitraum kürzer als 36 Monate.

Baujahr und Bauweise lassen auf eine unterdurchschnittliche Energiebilanz schließen.

Mögliche Schadstoffbelastung

Holzschutzmittel

waren bis 1989 für tragende Bauteile von Fertighäusern vorgeschrieben und können Schadstoffe wie PCP, TCP, Lindan oder Formaldehyd enthalten

Asbest ist bis zum Verbot 1993 häufig in Fassadenverkleidungen zu finden, verursacht im gebundenen Zustand jedoch kaum Probleme

Ob und inwiefern das Bewertungsobjekt belastet ist, kann nur durch ein separates Schadstoffgutachten geklärt werden

5.2.2 Garage

konnte nur von außen besichtigt werden
Baujahr ca. 1974, altersgemäßer Zustand
Beton-Fertigteil mit Stahl-Schwingtor und Stahltür
Flachdach mit besandeten Bitumendachbahnen
steile, unbefestigte Zufahrt von der Straße

5.2.3 Carport

2 Stellplätze, Baujahr vermutlich ca. 2000 - 2010
aufgeständertes Pultdach mit Trapezblechdeckung
Boden mit Beton-Verbundpflaster
Stützmauer zum Hang aus Florwallsteinen

5.3 Außenanlagen

größtenteils verwildertes Grasland, vernachlässigt, stellenweise vermüllt
umlaufend Hecke bzw. überhohe Bäume
ca. 10 m² Folienteich
stark verwitterter Jägerzaun, stellenweise eingefallen
Zuweg aus Waschbeton-Trittplatten, einzelne Laternen

übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt, Baujahr und Zustand unklar
ehemalige Klärgrube überbrückt

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einem Wochenendhaus, Garage und Carport bebaute Grundstück in 63679 Schotten – Eichelsachsen, Tannenweg 10** zum **Wertermittlungsstichtag 06.06.2024 nach dem äußeren Anschein** ermittelt.

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
<i>Eichelsachsen</i>	1147	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Eichelsachsen</i>	4	26/12	1.795 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Verkehrswert wird vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (§§ 35-39 ImmoWertV) ermittelt, insbesondere weil Wochenendhäuser üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden und somit der Substanzwert im Vordergrund steht. Erforderliche Daten liegen in ausreichender Qualität vor.

Da benötigte Daten in vergleichbarer Qualität zur Verfügung stehen, kommt als vom Sachwertverfahren unabhängige Berechnungsmethode zusätzlich das **Ertragswertverfahren** (§§ 29-34 ImmoWertV) zur Anwendung.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Die **Plausibilisierung** erfolgt über **Vergleichsfaktoren** aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht.

6.3 Erläuterungen zur Vorgehensweise

Da der Zustand der Innenräume und der Ausbaugrad des Dachgeschosses unklar sind und die wertrelevanten Daten aus durchschnittlichen, schadensfreien Objekten abgeleitet wurden, wird folgend unterstellt:

- die erforderliche Herstellung eines mittleren Modernisierungsgrads
- ein nicht ausgebautes Dachgeschoss

Für Räumung, Schadensbeseitigungen und erforderliche Grundpflege der Außenanlagen werden Pauschalkosten angesetzt.

Die Garage wird wertneutral behandelt, da überaltet und nur eingeschränkt als solche nutzbar.

6.4 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i. d. R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert (vgl. § 13 ImmoWertV) ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

6.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt **26,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	= baureifes Land
Nutzungsart	= Sondergebiet für die Erholung / Wochendorfhäuser
Beitragszustand	= erschließungsbeitragsfrei

6.4.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück entspricht der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks und stimmt in seinen wesentlichen Lagemerkmälern mit den durchschnittlichen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone überein.

Der Bodenrichtwert kann somit als relativer Bodenwert übernommen werden.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} = 1.795 \text{ m}^2 \times 26 \text{ €/m}^2 = \mathbf{46.670,00 \text{ €}}$$

6.5 Sachwertermittlung

Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus	307 m ²
Baupreisindex (BPI) zum 06.06.2024 (2010 = 100)	183
Normalherstellungskosten	
NHK im Basisjahr	556,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.017,48 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
Normgebäude	312.366,36 €
besondere Bauteile	11.500,00 €
besondere Einrichtungen	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten	
	323.866,36 €
Baukostenregionalfaktor	
	1,00
Alterswertminderung (linear)	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	36 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,51
vorl. Sachwert Wohnhaus	166.559,84 €
vorl. Sachwert Carport Pauschal	+ 5.000,00 €
vorl. Sachwert der Außenanlagen anteilig	+ 8.327,99 €
vorl. Sachwert Gebäude und Außenanlagen	179.887,83 €
beitragsfreier Bodenwert	+ 46.670,00 €
vorläufiger Sachwert	226.557,83 €
Sachwertfaktor	x 0,87
Anpassung an die aktuelle Marktlage	x 0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert	167.539,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 76.400,00 €
Sachwert	91.139,52 €
	rd. 91.000,00 €

6.6 Ertragswertermittlung

Mieteinheit	Fläche bzw. Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokalmtmiete		
Nutzung	(m ²) bzw. (Stück)	(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Wohnhaus	122	4,75	579,50	6.954,00 €
Stellplätze Carport	2	20,00	40,00	480,00 €
Summe			619,50	7.434,00 €
Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokalmtmieten)				7.434,00 €
Verwaltungskosten		411,00 €		
Instandhaltungskosten		1.748,00 €		
Mietausfallwagnis		149,00 €		
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)			-	2.308,00 €
jährlicher Reinertrag			=	5.126,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert)				
1,00 % von	46.670,00 €		-	466,70 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			=	4.659,30 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)				
bei Liegenschaftszinssatz	1,00 %			
und Restnutzungsdauer	36 Jahre	x		30,108
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			=	140.282,20 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			+	46.670,00 €
vorläufiger Ertragswert			=	186.952,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-	76.400,00 €
Ertragswert			=	110.552,20 €
			rd.	111.000,00 €

6.7 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Verwendete Wertermittlungsmodelle

Der Bewertung liegen das Sach- bzw. Ertragswertmodell Hessen zugrunde, da auch die verwendeten bewertungsrelevanten Daten vom zuständigen Gutachterausschuss auf diesen Grundlagen abgeleitet wurden.

Bruttogrundfläche

Die Berechnung erfolgte auf Grundlage vorliegender Baupläne mit nachträglicher Verklinkerung. Sie ist aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für diese Wertermittlung verwendbar und hierfür von ausreichender Genauigkeit:

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Bruttogrundfläche (m ²)	
KG	12,70	10,45		132,72	115,25
	-12,70	2,75	0,50	-17,46	
EG	12,70	10,45		132,72	132,72
DG ab Drehelhöhe 1,25 m	10,20	5,75			58,65
BGF gesamt rd.					307,00

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt über das Verhältnis der Baupreisindizes am Wertermittlungsstichtag und im Basisjahr (2010 = 100). Bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der Baupreisindex extrapoliert.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Zugrunde gelegt wird der Zustand nach unterstellten Modernisierungen bzw. Schadensbeseitigungen bei mittlerer bis gehobener Ausstattung (Standard 3):

Standardbezogene NHK 2010: 695,00 €/m² BGF
Korrekturfaktor Fertighaus vor 1990: x 0,80
NHK 2010: 556,00 €/m² BGF

Besondere Bauteile

Übliche Pauschalansätze für nicht bereits in den Normalherstellungskosten berücksichtigte Bauteile:

Besondere Bauteile	Herstellungswert rd.
Terrasse	6.000,00 €
Kellerabgang	4.000,00 €
Eingangstreppe	1.500,00 €
Summe	11.500,00 €

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND)

nach Sachwertmodell Hessen:

lineare Alterswertminderung / GND Wohnhaus 70 Jahre

Restnutzungsdauer (RND)

Durch bereits getätigte bzw. zeitnah erforderliche und im Wertansatz unterstellte Modernisierungen wird das Gebäude fiktiv verjüngt, die Restnutzungsdauer somit verlängert. Die Berechnung erfolgt nach der Punktrastermethode:

wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen der letzten 15 - 20 Jahre	Punkte max.	bereits durchgeführt	bei der Wertermittlung unterstellt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschoßdecke	4		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	E1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	E2
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,5	E3
Modernisierung von Bädern	2		
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	2		
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
fehlend bis zu 8 Gesamtpunkten			4,5 E4
Gesamtpunktzahl	20	3,5	4,5

E1 – Teilansatz für Erneuerung der Fenster

E2 – Teilansatz für Erneuerung von Heizkessel und Öltanks

E3 – Teilansatz für Verklinkerung der Fassade

E4 – Mit 8 Modernisierungspunkten wird der unterstellte mittlere Modernisierungsgrad erreicht.

Hieraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren und ein fiktives Baujahr 1990 (Wertermittlungsstichtag 2024 – GND 70 Jahre + RND 36 Jahre).

Wohnflächen

Die Berechnung erfolgte nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) auf Grundlage der Maßangaben in den Bauplänen. Sie ist aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für diese Wertermittlung verwendbar:

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Wohnfläche (m ²)
Windfang / Garderobe	2,23	1,87	4,17	3,66
	-1,02	0,50	-0,51	
WC	1,17	1,87	2,19	1,95
	-0,30	0,80	-0,24	
Diele / Flur	2,45	3,01	7,37	12,89
	4,84	1,14	5,52	
Küche	2,34	4,95		11,58
Wohnen	7,89	4,93	38,90	38,38
	-0,65	0,80	-0,52	
Kinder	4,31	4,93	21,25	22,75
	2,50	0,60	1,50	
Eltern	4,31	3,75	16,16	17,66
	2,50	0,60	1,50	
Bad	1,72	3,75		6,45
Speisekammer	0,95	2,31		2,19
Terrasse	7,50	2,50	0,25	4,69
Wohnfläche gesamt rd.				122,00

Außenanlagen

Empfehlung lt. Wertermittlungsliteratur: bis zu 10% des Gebäudewerts. Die Qualität der Außenanlagen entspricht der Gebäudequalität. Ein Ansatz von 5% erscheint hier angemessen.

Sachwertfaktor

Aus dem Immobilienmarktbericht 2023 für den Landkreis Fulda und den Vogelsbergkreis entnommen.

Anpassung an die aktuelle Marktlage

Es ist zu beachten, dass die Daten des Gutachterausschusses aus Verkäufen der letzten Jahre abgeleitet wurden. Inzwischen sind die Zinsen und insbesondere die Baupreise weiter gestiegen, was zu einer Zurückhaltung am Immobilienmarkt geführt hat. Detaillierte Auswertungen hierzu liegen noch nicht vor.

Ein Abschlag in Anlehnung an den Häuserpreisindex des statistischen Bundesamts von rd. 15% erscheint hier sachgemäß.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Hier werden die erkennbaren wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Berechnungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, soweit sie bekannt waren. Es wird unterstellt, dass die in der Beschreibung aufgeführten Schäden im Rahmen der folgend unterstellten Maßnahmen beseitigt werden.:

Pauschale Wertansätze:		
Entrümpelung / Schadensbeseitigungen	10.000,00	€
Grundpflege Außenanlage	3.000,00	€
Wertminderung gesamt rd.	13.000,00	€

Modernisierungsbesonderheiten:		
Pauschalsatz bei 4,5 Modernisierungspunkten	=	346,00 €/m² WoFl
incl. Vor- und Nebenarbeiten (Stand 2010)	x	1,86
Umrechnung zum Stichtag über Baupreisindex	=	643,56 €/m² WoFl
Anpassungsfaktor Gebäudetyp	x	1,21
Anpassungsfaktor Wohnfläche	x	0,90
		700,84 €/m² WoFl
Anteil der gestaltbaren Maßnahmen ca.	50%	= 350,42 €/m² WoFl
ohne Anteil Vor- und Nebenarbeiten	x	0,81
Marktanpassung (aktualisierter Sachwertfaktor)	x	0,74
		209,90 €/m² WoFl
nicht gestaltbare Maßnahmen ca.	50%	= 350,42 €/m² WoFl
		560,32 €/m² WoFl
üblicher Anteil an Schönheitsreparaturen	-	41,00 €/m² WoFl
bei 4,5 von 20 Modernisierungspunkten rd.		
verbleibender zusätzlicher Aufwand		519,32 €/m² WoFl
Wohnfläche	x	122 m²
Wertminderung rd.		63.400,00 €
BOG gesamt rd.	-	76.400,00 €

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.

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die angesetzte Miete wurde mithilfe des Mietwertkalkulators des zuständigen Gutachterausschusses (MIKA 2023) ermittelt. Dies ist modellgerecht, da auf dessen Grundlage auch der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten 2024					
Verwaltung	1 x	Wohnhaus	x 351 € =	351 €	
	1 x	Carport	x 60 € =	60 €	
	0 x	Stellplatz	x 31 € =	0 €	411 €
Instandhaltung	122 m ²	Wohnfläche	x 14 € =	1.708 €	
	1 x	Carport	x 40 € =	40 €	
	0 x	Stellplatz	x 16 € =	0 €	1.748,00€
Mitausfallwagnis	7.434,00 €	Rohertrag	x 2% =	149 €	
Summe				2.308 €	
Anteil am Rohertrag					31%

Liegenschaftszinssatz

Aus dem Immobilienmarktbericht 2023 für den Landkreis Fulda und den Vogelsbergkreis entnommen.

6.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.8.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **91.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **111.000,00 €** ermittelt.

6.8.2 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 ImmoWertV).

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

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein **Sachwertobjekt**. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen **für beide Verfahren in vergleichbarer Qualität** zur Verfügung.

Insgesamt erhalten somit das **Sachwertverfahren** das Gewicht **0,75** und das **Ertragswertverfahren** das Gewicht **0,25**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$91.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 111.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } 96.000,00 \text{ €}.$$

6.8.3 Plausibilisierung

Der zuständige Gutachterausschuss hat für 2024 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, die mit einer Ergebniszuverlässigkeit von plusminus 20% für eine überschlägige Werteinschätzung herangezogen werden können:

Vergleichsfaktor	2.037,65 €/m ²
<u>Wohnfläche</u>	x 122,00 m ²
Vergleichswert übliches Massivhaus mit üblicher Garage	248.593,50 €
<u>Korrekturfaktor Fertighaus mit Teilkeller und Carport</u>	x 0,90
Vorläufiger Vergleichswert	223.734,20 €
<u>Anpassung an die aktuelle Marktlage (siehe Sachwertfaktor)</u>	x 0,85
Vorläufiger Vergleichswert	190.174,10 €
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>	- 76.400,00 €
Vergleichswert rd.	114.000,00 €

Die Abweichung zum ermittelten Verkehrswert beträgt rd. 19%.

Das Ergebnis der Wertermittlung erscheint somit plausibel.

6.9 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Wochenendhaus, Garage und Carport bebaute Grundstück** in **63679 Schotten – Eichelsachsen, Tannenweg 10**

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
<i>Eichelsachsen</i>	1147	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Eichelsachsen</i>	4	26/12	1.795 m ²

wird zum **Wertermittlungsstichtag 06.06.2024 nach dem äußeren Anschein geschätzt mit rd.**

96.000,00 €

in Worten: sechsundneunzigtausend Euro

Dieses Gutachten wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt.

Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Mit meiner Unterschrift bescheinige ich zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gedern, den 16. Juli 2024



7 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, sofern der Auftraggeber 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, sowie bei arglistigem Verschweigen von Mängeln.

In Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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.

Die Haftung ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 € sowie auf die Zeitdauer von 3 Jahren nach Übergabe des Gutachtens begrenzt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten 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.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des BauGBuÄndG vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1966) geändert worden ist

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)

WoFlIV:

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)

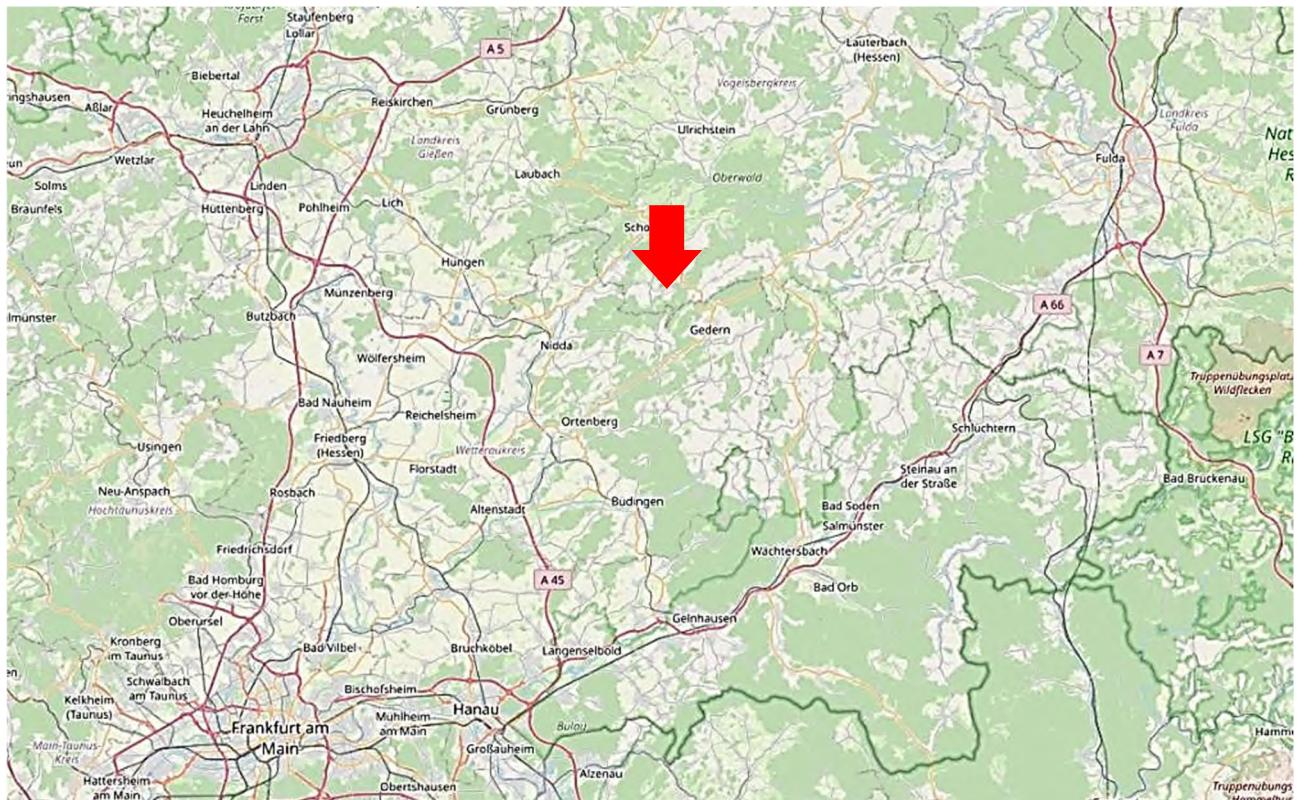
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

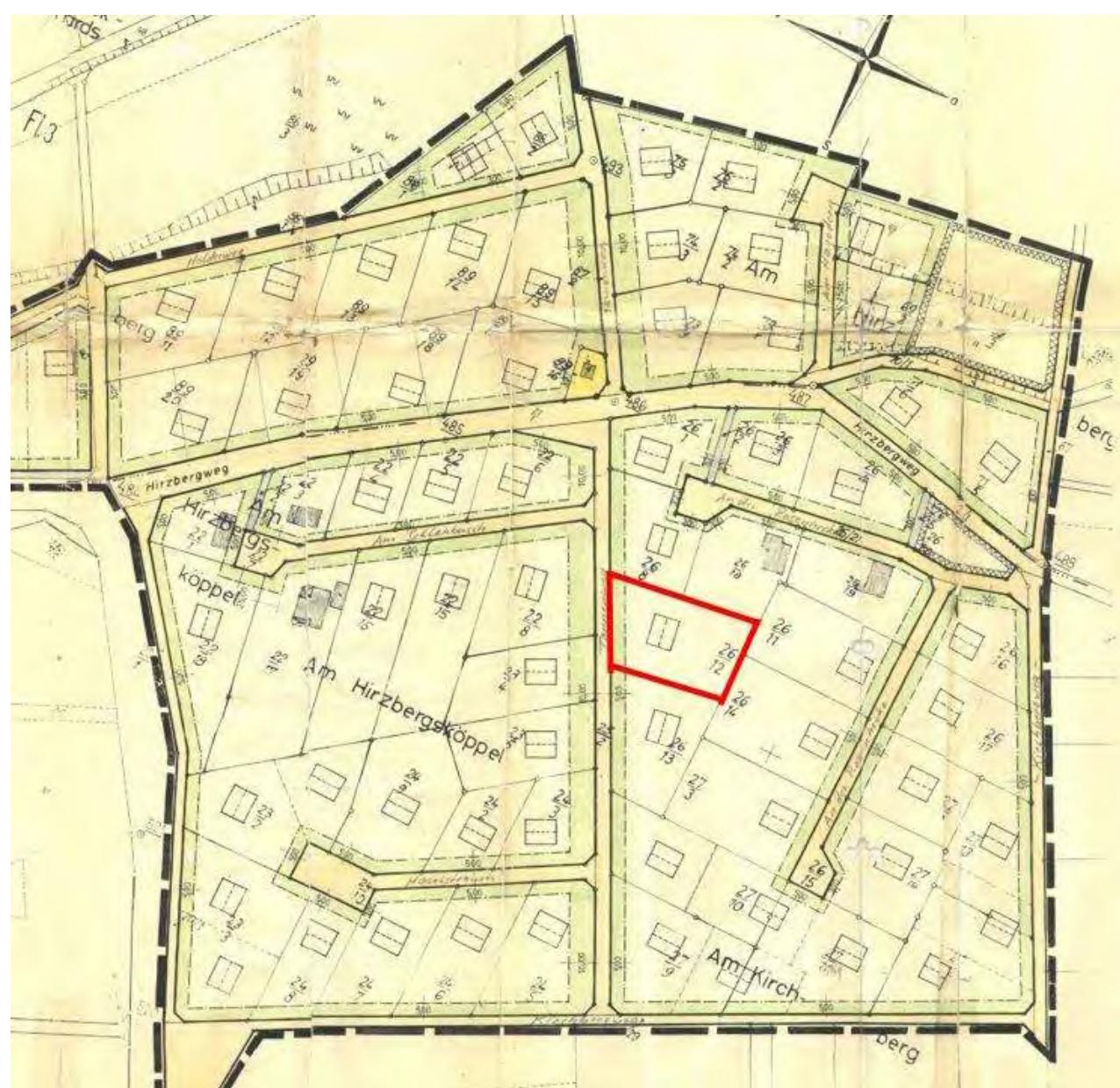
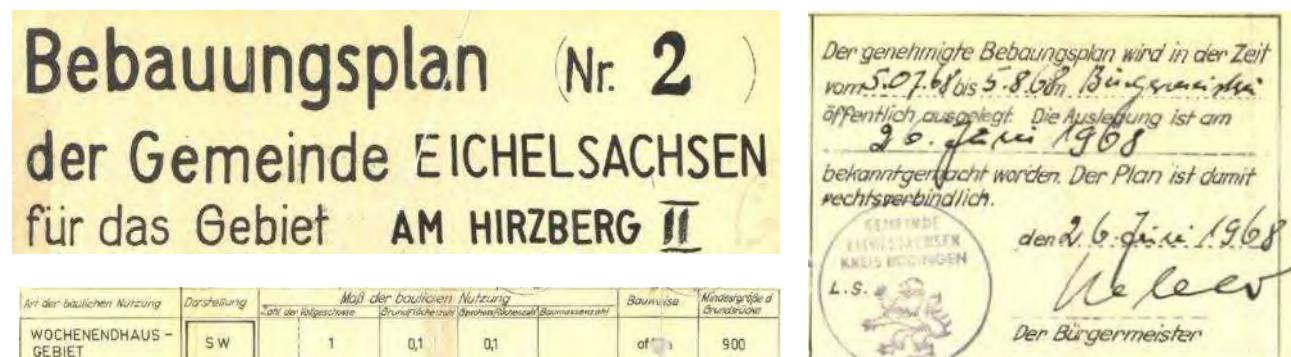
9 Anlagen

9.1 Straßenkarte und Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Ausschnitte aus dem Bebauungsplan (markiert)



9.3 Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)



Amt für Bodenmanagement Fulda

Washingtonallee 1
36041 Fulda

Flurstück: 26/12
Flur: 4
Gemarkung: Eichelsachsen

Gemeinde: Schotten
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen

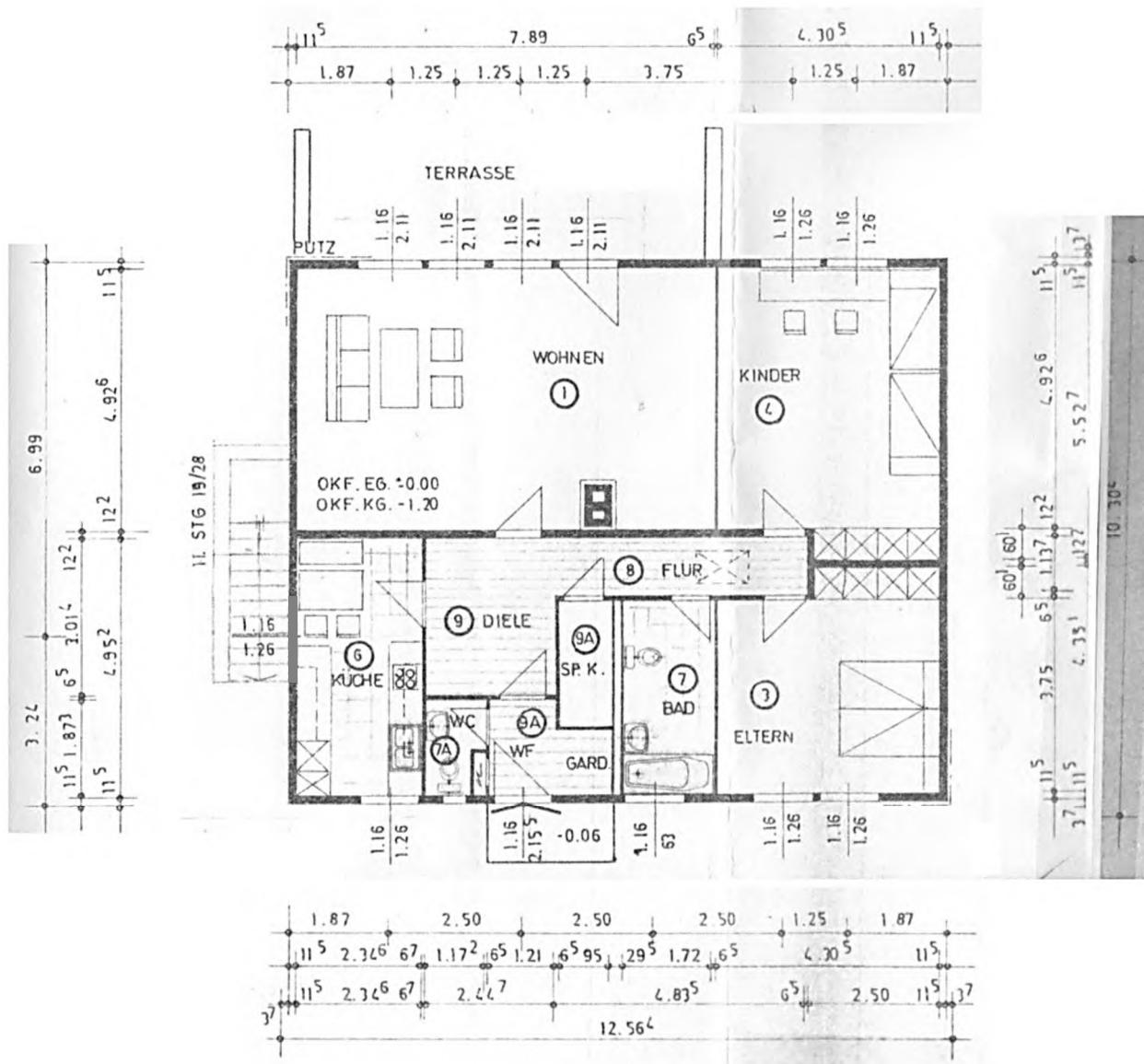
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

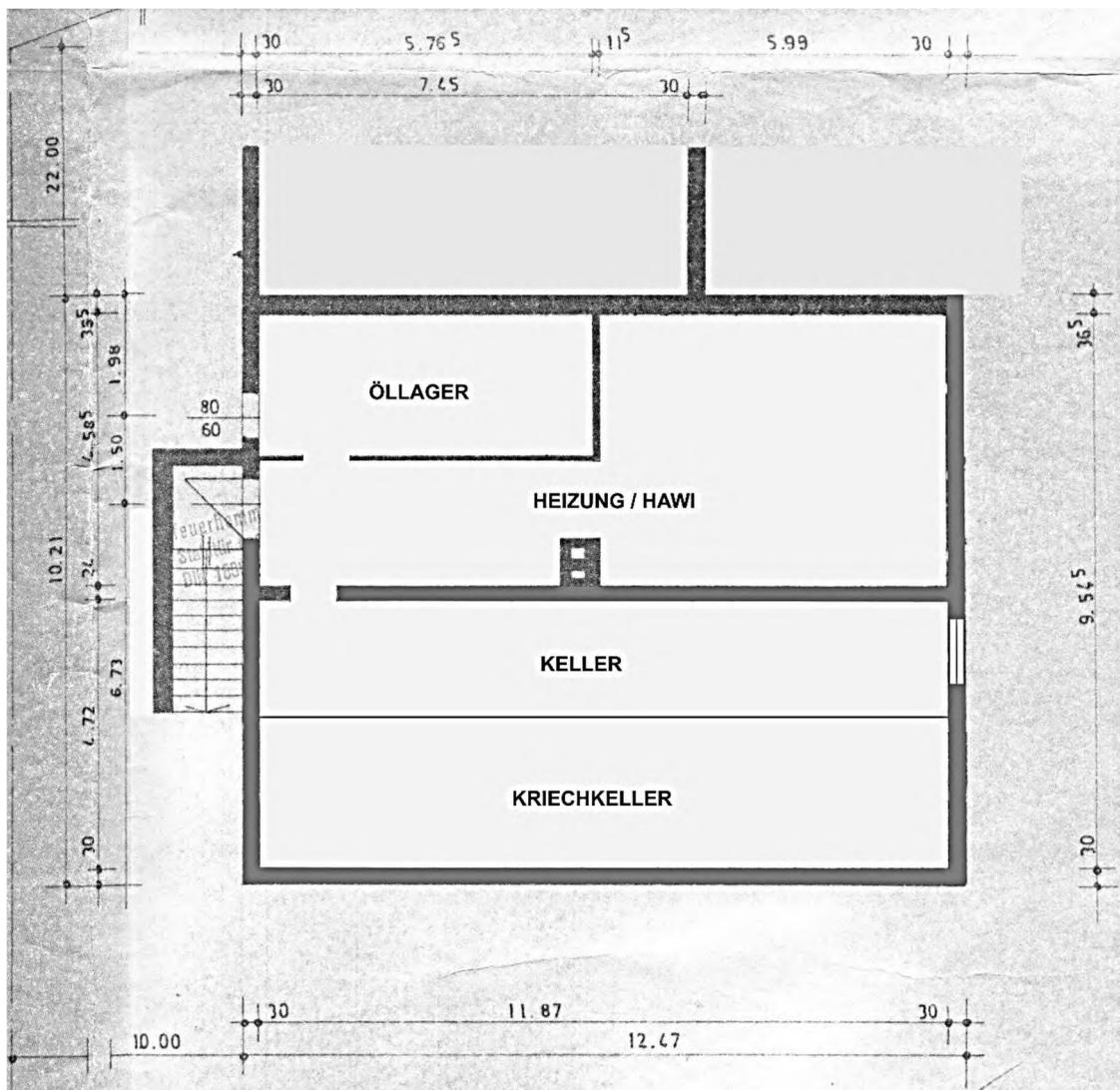
Erstellt am 15.03.2024
Antrag: 202481270-1
AZ: PN-KM/la



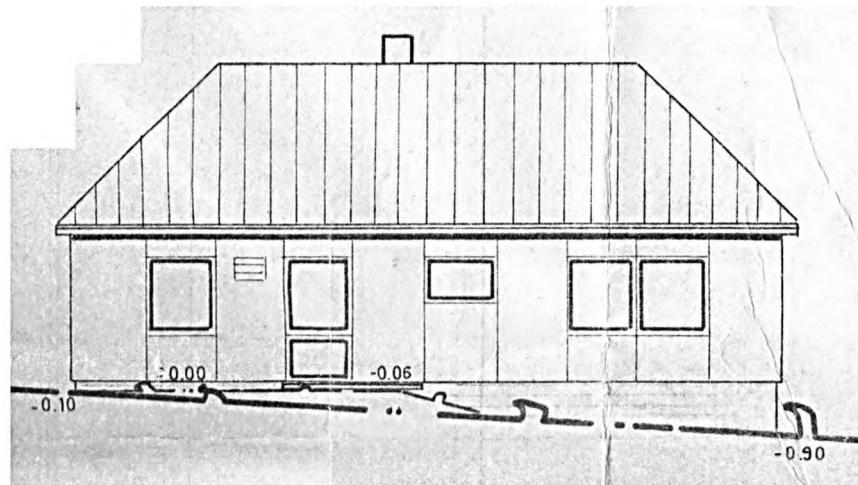
9.4 Pläne (aus Bauakte, unmaßstäblich, bearbeitet)



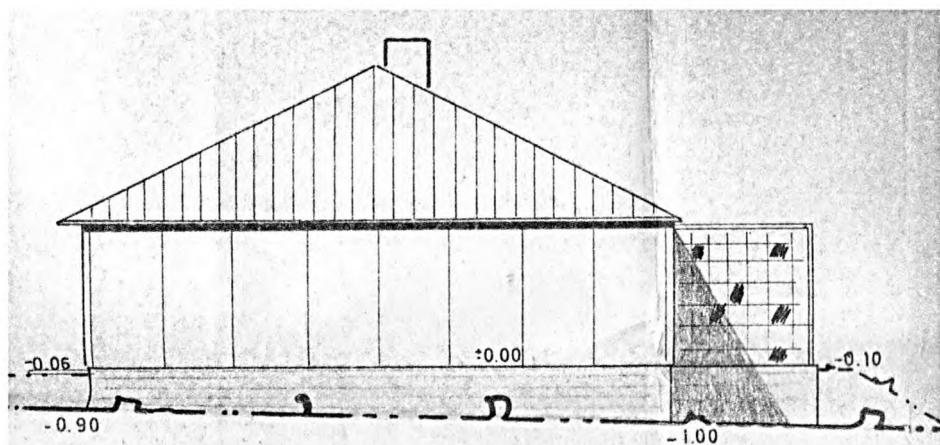
ERDGESCHOSS



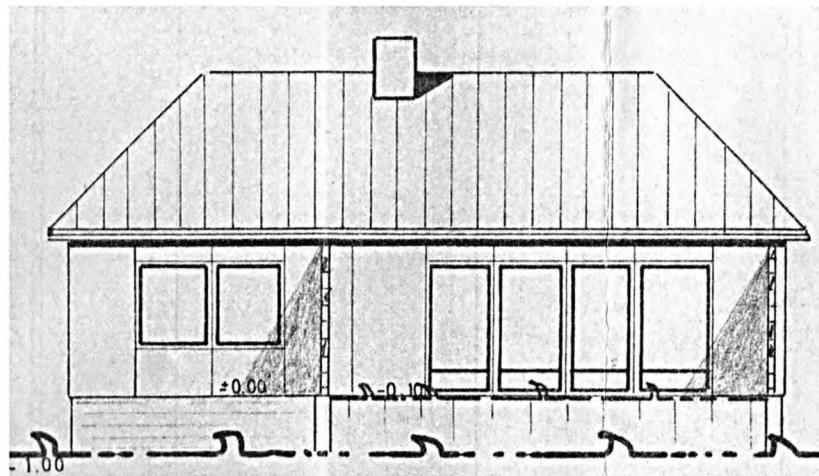
KELLERGESCHOSS



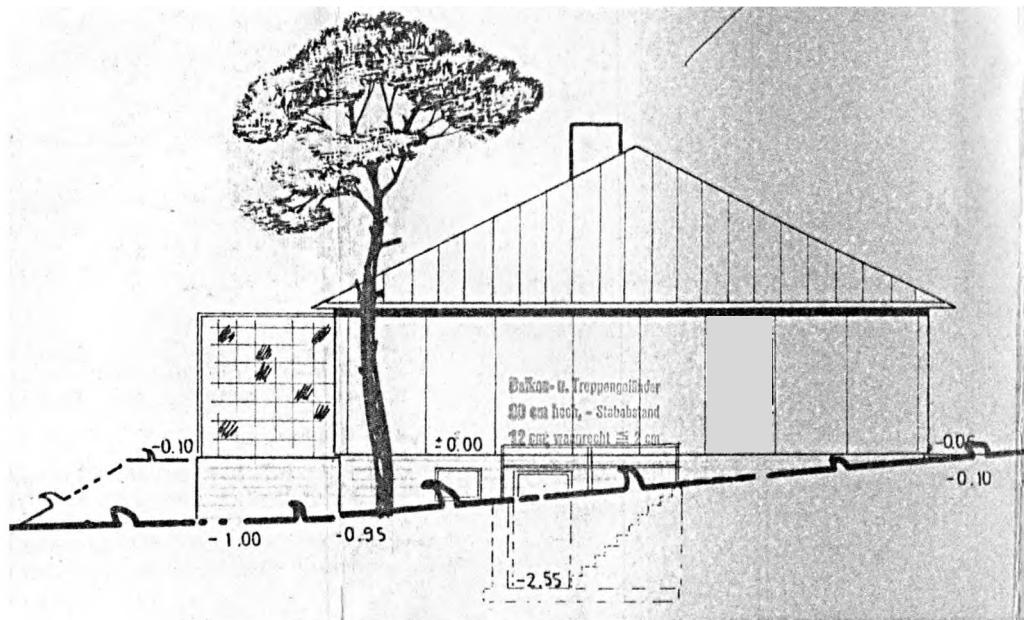
VON OSTEN



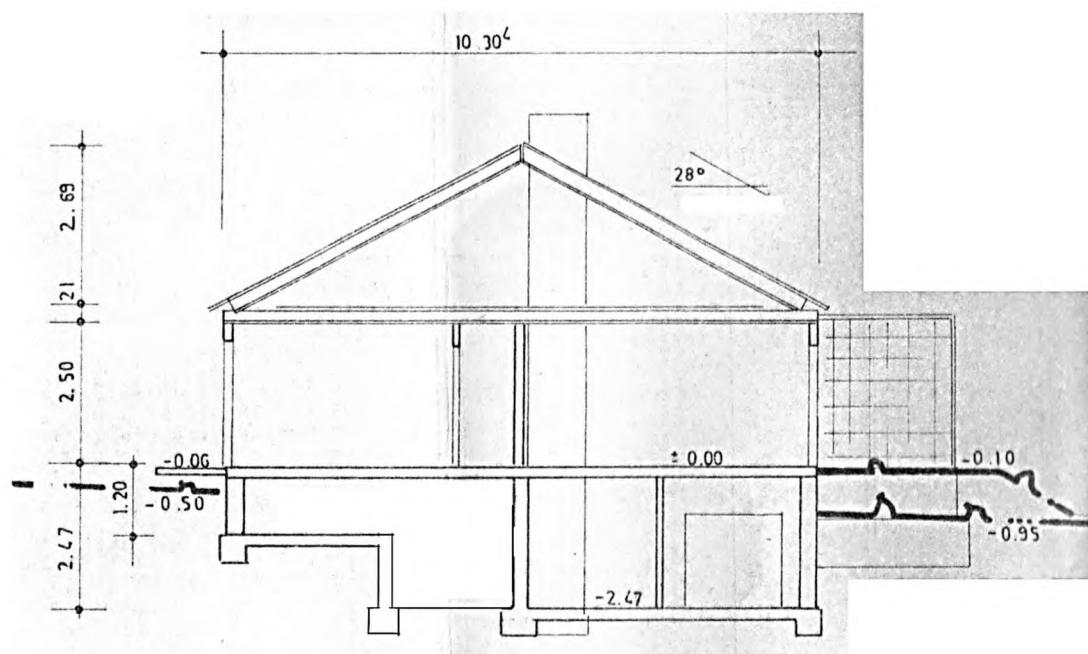
VON NORDEN



VON WESTEN



VON SÜDEN



SCHNITT

9.5 Fotos



02 - Tannenweg Blickrichtung Norden



03 – von Südwesten



04 – Detail Dach



05 – Detail defekte Dachrinne



06 + 07 - Terrasse



08 + 09 - Kellerabgang



10 - von Südosten



11 + 12 – Fenster und Eingangsbereich Ostseite



13 – von Nordosten



14 - Kellerfenster



15 + 16 – Garten Ostseite



17 – Folienteich



18 – von Nordwesten

KELLERGESCHOSS:



19 – Mauerwerksriss über Außentür



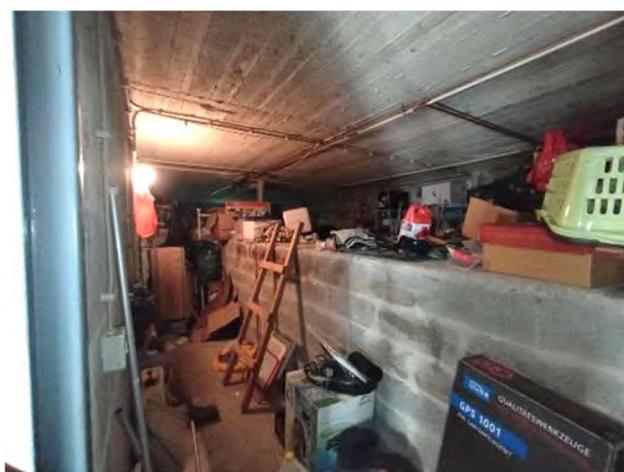
20 - Öltanks



21 – Heizung / HAWI



22 + 23 – Typenschilder Heizung



24 - Keller

GARAGE:



25 – Straßenseite



26 Gartenseite

CARPORT:



27 – Hang zum nördlichen Nachbarn



28 - Straßenansicht