



Architekten · Statiker · Sachverständige

Büro von der Heid GbR - Rebenstr. 3 - 63667 Nidda

Dipl.-Ing. Heiko von der Heid  
Architekt  
Nachweisberechtigter für Brandschutz

Dipl.-Ing. Hubertus von der Heid  
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden  
von der IHK Gießen/Friedberg  
öffentlich bestellt und vereidigt

E-Mail: [info@von-der-heid.de](mailto:info@von-der-heid.de)  
Internet: [www.von-der-heid.de](http://www.von-der-heid.de)

Telefon: 0 60 43 / 24 70  
Telefax: 0 60 43 / 88 54

Gericht: Amtsgericht Büdingen

Aktenzeichen: 7 K 4/24

# Verkehrswertgutachten Nr. 6051

Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch



Ansicht von der Straße aus

Wohnungsgrundbuch von: Merkenfritz Blatt 898, Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 540/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Merkenfritz, Flur 2, Flurstück 3/3, Gebäude u. Freifläche, Gederner Straße 41, Größe 712 m<sup>2</sup> und Gemarkung Merkenfritz, Flur 2, Flurstück 1/3, Landwirtschaftliche Fläche, Der Mühlwald, Größe 186 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Balkon.

Wertermittlungstichtag: 11.07.2024

Nidda, 22.07.2024

Digitale Ausfertigung

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Grundlagen</b>	3
1.1 Auftrag und Ortstermin	3
1.2 Festlegungen, Hinweise und Annahmen	4
1.3 Rechtsgrundlagen und Literatur	5
1.4 Objektbezogene Unterlagen	6
1.5 Grundbuchangaben / Katasterangaben	6
1.6 Baulastenverzeichnis	7
1.7 Angaben zum Anwesen	7
<b>2 Objektdarstellung</b>	8
2.1 Objektlage	8
2.2 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen	9
2.4 Energetische Eigenschaften – Energieausweis	11
<b>3 Nutzungsdauer von Gebäuden</b>	13
3.1 Gesamtnutzungsdauer	13
3.2 Restnutzungsdauer	14
<b>4 Ermittlung des Bodenwertes</b>	16
4.1 Bodenwert	16
<b>5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	18
5.1 Anwendung der b. o. G.	19
<b>6 Grundlagen des Verkehrswertes</b>	20
6.1 Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswertes	20
<b>7 Wertermittlungsverfahren</b>	21
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
<b>8 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren</b>	23
8.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe	24
8.2 Rohertrag	24
8.3 Bewirtschaftungskosten	26
8.4 Liegenschaftszinssatz	26
8.5 Ermittlung des Ertragswertes	28
<b>9 Verkehrswert</b>	29
<b>10 Anhang</b>	30
10.1 Ortsplan aus Google Maps	30
10.2 Satellitenbild aus Google Maps	31
10.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, verkleinert	32
10.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	33
10.5 Datenblattauszug Bodenrichtwertauskunft „BORIS“	36
10.6 Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen	37
10.7 Lichtbilder	38
10.7.1 Wohnhaus	38
10.7.2 Garage	41

# 1 Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswerts ist im Baugesetzbuch § 194 wie folgt definiert:

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

Vereinfacht ausgedrückt ist das Ziel einer jeden Verkehrswertwertermittlung, die Feststellung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objektes zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei wird ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassenen Bestimmungen über Grundsätze zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken haben sich zur allgemeinen Grundlage für Verkehrswertermittlungen entwickelt. Die vorliegende „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) aus dem Jahr 2021 gliedert sich in fünf Teile und Anlagen. Gemäß § 1 Anwendungsbereich der ImmoWertV 2021 ist folgendes definiert:

*(1) Diese Verordnung ist anzuwenden*

*1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und*

*2. bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.*

*(2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) sind*

*1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,*

*2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.*

## 1.1 Auftrag und Ortstermin

Mit Schreiben des Amtsgerichts Bidingen vom 03.06.2024 bin ich als Sachverständiger herangezogen, ein schriftliches Gutachten in der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Merkenfritz Blatt 898 unter laufender Nr. 1 eingetragenen Miteigentumsanteil zu erstellen.

Um das Gutachten erstellen zu können, war ein Ortstermin notwendig.

Gemäß schriftlicher Einladung vom 19.06.2024 an alle Beteiligten, habe ich den Orts-termin am 11.07.2024 durchgeführt.

Das Ergebnis der örtlichen Bestandsaufnahme ist in diesem Gutachten dokumentiert. Die abgedruckten Fotos wurden am Tag der Ortsbesichtigung aufgenommen. Dies ist nur ein Teil des vorhandenen Bildmaterials. Wird der Verkehrswert für zwei Wertermittlungsstichtage ermittelt, so ist das Bildmaterial nur bei dem jüngsten Wertermittlungsstichtag abgedruckt.

## 1.2 Festlegungen, Hinweise und Annahmen

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf vorgelegten Unterlagen des Bestellers / Auftraggebers, sowie der Ortsbesichtigung.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme und auf Auskünften der Beteiligten bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen.

Zerstörende Untersuchungen und bautechnische Detailuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner oder Nutzer durch Umweltschadstoffe im Gebäude nicht belastet werden.

Solche Umweltschadstoffe können Wertminderungen auf die „belastete Bausubstanz“ verursachen, ebenso wie „Bodenbelastungen“.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination des Grund und Bodens vorliegt. Äußere Hinweise dazu liegen nicht vor.

Ob in früheren Jahren Baustoffe mit gesundheitsgefährdenden Schadstoffen eingebaut wurden oder zur Verwendung kamen, wie z. B. Spanplatten, Flexplatten, Asbest, Styrol, Holzschutzmittel etc. die mit Formaldehyd, PVC (Polyvinylchlorid), PCP (Pentachlorphenol), PCB (Polychlorierte Biphenyle) PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) etc. belastet sind, kann nicht ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung, ob öffentlich-rechtliche Bestimmungen oder privatrechtliche Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen eingehalten sind, erfolgte nicht.

Zu öffentlich, rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Information vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die eventuell wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind und es wird die Legalität der vorhandenen Baulichkeiten vorausgesetzt.

Die im Gutachten angeführte Beschaffenheit und Ausstattung der Bauteile erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit, Abweichungen können vorliegen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, es wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die wertbildenden Faktoren sind nicht bis ins letzte Detail hinein dargelegt, denn eine detaillierte, genaue und verbindliche Baubeschreibung setzt eine umfangreiche Bauaufnahme voraus. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist dies nicht erforderlich.

Baumängel- und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen von eventuell vorhandenen Bauschäden und Baumängeln auf den Verkehrswert werden pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durchzuführen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinsichtlich versteckter Baumängel oder Bauschäden erfolgt daher keine Haftung. Die nach genannten Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften des Objektes im Sinne des Gesetzes und sind daher unverbindlich. Vielmehr handelt es sich hier um eine grobe Beschreibung der verwendeten Baustoffe u. Bauteile, soweit diese von mir eingesehen werden konnten.

### 1.3 Rechtsgrundlagen und Literatur

Die nach genannten Gesetze, Normen, allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, Richtlinien und Merkblätter sowie die aufgeführte Fachliteratur sind Grundlage des Gutachtens. Soweit notwendig wird darauf im Gutachten mit den Zahlenangaben in eckigen Klammern bzw. dem Titel der Veröffentlichung, Norm, Merkblatt etc. verwiesen.

- [1.] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 15.09.2021
- [2.] Bewertungsgesetz (BewG) i.d.F. der Bek. vom 26.07.2021
- [3.] Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) i.d.F. der Bek. vom 08.08.2020
- [4.] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) i.d.F. der Bek. vom 14.07.2021
- [5.] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017
- [6.] Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche i.d.F. der Bek. vom 25.11.2003
- [7.] Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) vom 12.05.2006
- [8.] DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau / Ausgabe 2005
- [9.] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch / 10. Auflage 2023  
Wolfgang Kleber / Reguvis Verlag
- [10.] Verkehrswertermittlung von Immobilien – Praxisorientierte Bewertung / 3. Auflage 2018  
Hauke Petersen, Jürgen Schnoor, Wolfgang Seitz, Roland R. Vogel / Boorberg Verlag

- [11.] Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken / 9. Auflage 2021 Wolfgang Kleiber / Reguvis Verlag
- [12.] GuG Sachverständigenkalender 2023

## 1.4 Objektbezogene Unterlagen

Vom Gericht wurden die nachgenannten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auftrag des Amtsgericht Büdingen
- Beschluss des Amtsgericht Büdingen vom 02.04.2024 u. 03.06.2024
- Auszüge Wohnungsgrundbuch von Merkenfritz Blatt 898 in Kopie
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster in Kopie, siehe Anhang.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis in Kopie, siehe Anhang.

Von dem Bevollmächtigten des Schuldners habe ich die folgenden Unterlagen erhalten:

- Konvolut an Unterlagen mit Aufteilungsplänen

Am Ortstermin übergebene Pläne, Verträge, Fotos etc. wurden nach dem Erstellen des Gutachtens an die Absender zurückgeschickt, sofern es sich nicht um Kopien oder Datenträger handelt. Es wurden nur Unterlagen kopiert, die auch im Anhang bzw. den Anlagen des Gutachtens enthalten sind.

Vom Unterzeichner sind die nachgenannten Unterlagen beigefügt:

- Ortsplan aus Google Maps und Satellitenbild aus Google Maps, siehe Anhang
- Datenblattauszug Bodenrichtwerte – Geodaten Hessen, siehe Anhang

## 1.5 Grundbuchangaben / Katasterangaben

Grundbuch von: Merkenfritz Blatt 898, Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 540/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Merkenfritz, Flur 2, Flurstück 3/3, Gebäude u. Freifläche, Gederner Straße 41, Größe 712 m<sup>2</sup> und Gemarkung Merkenfritz, Flur 2, Flurstück 1/3, Landwirtschaftliche Fläche, Der Mühlwald, Größe 186 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Balkon. Die Gesamtgröße der beiden Grundstück ist 898 m<sup>2</sup>.

<b>Grundstücksgröße, anteilige Fläche mit 540/1.000 von 898 m<sup>2</sup> =</b>	<b>484,9 m<sup>2</sup></b>
---	----------------------------

Eventuelle Lasten und Beschränkungen bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, weil sie nicht den Verkehrswert, allenfalls den Kaufpreis mindern.

## 1.6 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis des Wetteraukreis vom 08.04.2024 sind Baulasten eingetragen, siehe Anhang.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Baulastenverzeichnis keinen öffentlichen Glauben genießt, somit Grundstücke, auf denen eine Baulast ruht, die noch nicht in das Baulastenverzeichnis eingetragen sind, nicht gutgläubig baulastenfremd erworben werden können. Die Baulast wird erst mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

## 1.7 Angaben zum Anwesen

a)	Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind.	Nein
b)	Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Nein
c)	Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird mit Art und Inhaber.	Nein
d)	Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Nein
e)	Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.	Nein
f)	Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.	Nicht bekannt
g)	Ob ein Energieausweis vorliegt.	Nein
h)	Ob Altlasten (Bodenverunreinigungen, Kampfmittel etc.) bekannt sind.	Nein

## 2 Objektdarstellung

In diesem Abschnitt werden das oder die Gebäude näher beschrieben. Dazu gehört die Objektlage, der baurechtliche und planungsrechtliche Zustand sowie eine Eintragung in das Denkmalschutzkataster, falls vorhanden.

### 2.1 Objektlage

<u>Bundesland:</u>	Hessen
<u>Landeshauptstadt:</u>	Wiesbaden
<u>Regierungsbezirk / Kreis:</u>	Darmstadt / Wetteraukreis
<u>Gemeinde / Gemarkung:</u>	Hirzenhain / Merkenfritz

#### Geografie

Hirzenhain liegt im westlichen Bereich des Vogelsbergs und wird von der Nidder durchflossen. Hirzenhain besteht aus den Ortsteilen Glashütten, Hirzenhain u. Merkenfritz. Im Norden Größbenzt Hirzenhain an die Stadt Schotten, im Osten an die Stadt Gedern, im Süden an die Stadt Ortenberg und im Westen an die Stadt Nidda.

#### Wirtschaft und Infrastruktur

In Hirzenhain waren zum 31.12.2023 – 2.960 Einwohner gemeldet.

Auf dem ehemaligen Buderus Gelände, jetzt Buderus Park sind metallverarbeitende Betriebe und ein Raumausstattungsbetrieb angesiedelt.

In Merkenfritz befindet sich eine Werkstatt für Menschen mit Handicap.

Autobahnanschluss zur A45 ist Florstadt in ca. 20 km Entfernung.

#### Bildungseinrichtungen

- Hugo Buderus Grundschule in Hirzenhain

#### Lagequalität / Bebauung

In der Anlage ist zur besseren Übersicht ein Ausdruck aus Google Maps beigefügt.

#### Beeinträchtigungen

Vorbeiführende Bundesstraße B 275.

#### Überschwemmungsgebiet

Nein, gemäß Internetauskunft der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

#### Zustand der Nachbarobjekte

Im normalen Unterhaltungszustand.

#### Einkaufsmöglichkeiten / Schulen / Arbeitsplätze

Nidda, Gedern, Friedberg, Gießen etc.

#### Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügtem Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

#### Topographie

Nach Norden ansteigend.



### Erschließung

Die Erschließung mit Straßen, Wasser, Strom und Kanal ist gegeben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass evtl. noch Beiträge oder Gebühren anfallen können. Eine Haftung für solche nachträglichen Erschließungsmaßnahmen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

## 2.2 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten

Diese sind nur auszugsweise wiedergegeben.

### Entwicklungszustand

Das Grundstück ist bebaut.

### Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Die Bebaubarkeit wird geregelt durch § 34 Baugesetzbuch:

*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.*

*(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

### Genehmigung und bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Im vorliegenden Gutachten wird die formale und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

Bezüglich Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Nutzungen, Nutzungsänderungen, baulicher Änderungen oder Anbau und Umbaumaßnahmen sind bei den zuständigen Genehmigungsbehörden entsprechende behördliche Auskünfte einzuholen.

## 2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Lageplan), siehe Anhang, ist die Lage der Grundstücke mit Gebäuden dargestellt. Im Anhang ist die Berechnung der Wohnfläche aufgeführt. Die Grundstücke sind mit einem Wohnhaus als 1. bezeichnet und einer Garage mit 2. bezeichnet bebaut.

### Baulicher Zustand

Der Bauzustand ist am Tage der Besichtigung dem Alter entsprechend einzustufen, mit Baumängel und Bauschäden sowie Renovierungs- und Unterhaltungstau.

Erläuterungen hierzu:

Ein **Mangel** ist das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft oder die Abweichung des Ist-Zustands vom Soll-Zustand.

Ein Mangel - insbesondere »der Baumangel« - ist die Abweichung von einem vereinbarten »Soll« bzw. das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft.

Vom Begriff des Baumangels ist der Begriff des **Bauschadens** zu unterscheiden. Ein Bauschaden ist die negative Veränderung einer Konstruktion, eines Bauteils oder Bauwerks. Ein Bauschaden als eine negative Veränderung ist somit eine Untermenge des Baumangels.

Es gilt:

- Ein vorhandener Baumangel muss nicht automatisch zum Bauschaden führen.
- Ein Baumangel bleibt ein Baumangel, auch wenn dieser nicht zum Bauschaden führt.
- Es gibt auch Bauschäden ohne einen zeitlich davor liegenden Mangelzustand (z. B. Anprallschäden an Gebäuden, Unwetterschäden usw.).

Beispiel: Das Fehlen einer ordnungsgemäßen Dachabdichtung ist ein Baumangel, der möglicherweise daraus folgende Pilzbefall des hölzernen Dachstuhls oder eindringende Feuchtigkeit in das Mauerwerk stellen dann den Bauschaden dar.

### **Beschreibung im Einzelnen**

Das Wohnhaus mit dem Sondereigentum wird im Folgenden näher beschrieben. Die Beschreibung der Räumlichkeiten des Sondereigentums erfolgt in Kurzform. Vom Eingang bzw. den Zugängen ausgehend erfolgt die Aufzählung und Beschreibung der Räume im Uhrzeigersinn.

## **1. Wohnhaus mit Sondereigentum Nr. 1, EG Wohnung mit Balkon**

Bauweise: Massivbauweise mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Nutzung: EG Wohnung steht leer

Baujahr: 1952 mit späteren Anbauten

### Zugang zum Gebäude

Von der Straße über einen befestigten Weg in den erdgeschossigen Eingangsvorbau.

### Wände

Kellerwände gemauert innen und außenseitig verputzt.

Aufgehendes Mauerwerk innen und außenseitig verputzt. Fassade mit Wärmedämm-Verbundsystem.

### Gründung, Decken und Beläge

Streifenfundamente mit Betonboden.

Massivdecke über dem Kellergeschoss und Erdgeschoss.

Fliesen und elastische Bodenbeläge.

### Dach

Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung.

Dachdeckung mit Tonziegeln.

Dachentwässerung aus Zinkblech.

### Treppen

Massivtreppe in das Kellergeschoss.

### Fenster und Sonnenschutz

Alufenster (1987) und Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung.  
Kunststoffrollläden mit Gurtzug.

### Türen und Tore

Hauseingangstür Ausführung in Kunststoff.  
Innentüren als Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung.

### Heizung

Ölzentralheizung aus dem Jahr 2015 mit Stahlblechtanks.  
Wärmeabgabe über Heizkörper.

### Elektro und Sanitär

Baujahrestypisch, nicht mehr dem heutigen Standard entsprechend.  
Photovoltaikanlage (wird nicht mit bewertet)

### Raumaufteilung Sondereigentum Erdgeschoss

- Eingangflur
- Flur
- Kinderzimmer
- Wohnzimmer
- Hinterzimmer
- Büro
- Küche
- Bad
- Dachterrasse (kein Balkon)

## **2.4 Energetische Eigenschaften – Energieausweis**

Die Gebäude entsprechen nicht den heutigen energetischen Anforderungen.  
Ob Vermietung, Kauf oder Verkauf von Haus oder Wohnung - auf die eine oder andere Art und Weise haben fast alle schon mal mit dem Energieausweis zu tun gehabt. Auch im neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) spielt er eine große Rolle, viele Regelungen wurden aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) übernommen.

Geregelt sind die Vorgaben zum Energieausweis in Teil 5 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020). Von § 79 bis § 88 finden Eigentümer und Mieter alle Details.

Wenn ein Gebäude unter Denkmalschutz steht, Größtenteils die Energieausweis-Pflicht gemäß § 79 Absatz 4 GEG allerdings nicht. Dann muss der Eigentümer beim Verkauf oder bei einer neuen Vermietung keinen Energieausweis vorzeigen.

Die bekannte Unterteilung in Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis bleibt, ebenso die Anlässe, bei denen der Energieausweis erstellt, vorgezeigt und übergeben werden muss (Umfangreiche Sanierung mit Berechnungen zum gesamten Gebäude, Vermietung, Verkauf, Verpachtung, Neubau). Spätestens bei der Besichtigung muss der Energieausweis vorgelegt werden, bei Vertragsabschluss muss der Energieausweis im Original oder als Kopie übergeben werden.

### Diese Änderungen zum Energieausweis gibt es im GEG 2020

Einige Vorgaben zum Energieausweis wurden im Gebäudeenergiegesetz ergänzt und verschärft. Die Änderungen im Überblick:

- Die Pflicht, bei der Vermietung oder beim Verkauf eines Hauses einen Energieausweis vorzulegen sowie die entsprechenden Pflichtangaben in Immobilienanzeigen, gelten nun auch für Immobilienmakler.
- Aussteller von Verbrauchsausweisen müssen bestehende Gebäude vor Ort oder anhand geeigneter Fotos bewerten, um passende Maßnahmen zur Modernisierung zu empfehlen. So soll die Qualität der Modernisierungsempfehlungen verbessert werden.
- Die CO<sub>2</sub>-Emissionen müssen jetzt im Energieausweis aufgeführt werden.
- Wenn Eigentümer Daten für den Energieausweis bereitstellen, sind sie für die Richtigkeit der Angaben verantwortlich.
- Energieausweis-Aussteller müssen die bereitgestellten Daten sorgfältig prüfen und dürfen diese nur verwenden, wenn kein Zweifel an der Richtigkeit besteht.
- Der Stand der Sanierung muss detailliert angegeben werden, ebenso inspektionspflichtige Klimaanlage mit dem Fälligkeitsdatum der nächsten Inspektion.

**Für dieses Objekt liegt kein Energieausweis vor.**

### 3 Nutzungsdauer von Gebäuden

Die Nutzungsdauer von baulichen Anlagen wird in § 4 ImmoWertV 2021 definiert. Es wird dabei unterschieden in eine Gesamtnutzungsdauer und eine Restnutzungsdauer. Im Rahmen einer Bewertung werden Kosten der Mängel- u. Schadensbeseitigung nur in soweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersmäßigen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind.

#### 3.1 Gesamtnutzungsdauer

In § 4 der ImmoWertV 2021 wird diese unter Absatz (2) wie folgt definiert:

*„Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet wirtschaftlich genutzt werden kann. Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Bei der Wertermittlung ist dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag; im Übrigen sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer vorrangig die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen.“*

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

In der folgenden Tabelle aus der ImmoWertV 2021, Anlage 1 sind die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer abgedruckt. Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- u. Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre

**Die Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Gebäude wird in der folgenden Tabelle, Spalte \*5 unter Ziffer 3.2 Restnutzungsdauer angegeben.**

### 3.2 Restnutzungsdauer

In § 4 der ImmoWertV 2021 wird die Restnutzungsdauer unter Absatz (3) wie folgt definiert:

*„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird 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. Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Falle von Modernisierungen das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Bei der Wertermittlung ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer dasselbe Modell zugrunde zu legen, das auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag; im Übrigen ist im Falle der Modernisierung von Wohngebäuden vorrangig das Modell der Anlage 2 zugrunde zu legen.“*

Es ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- u. Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu ermitteln.

**Wertermittlungsjahr: 2024**

**Die Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude ist in der nachfolgenden Tabelle, Spalte \*6 angegeben.**

Nutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Alterswertminderung							
Gebäudebezeichnung	*1	*2	*3	*4	*5	*6	*7
	Moder. Punkte Wohngebäu.	tatsächliches Baujahr	Fiktives Baujahr - nach	Alter oder fiktives Alter	Gesamtnutzungsdauer.	Restnutzungs-dauer	lineare Alterswertminderung
1. Wohnhaus		1952	1975	49	80	31	61 %

- \*1 **Modernisierungspunkte** - wie in obiger Tabelle Modernisierungselemente ermittelt
- \*2 **Tatsächliches Baujahr** bzw. wahres Baujahr.
- \*3 **Fiktives Baujahr angenommen** - Verlängerung der Restnutzungsdauer wegen durchGrößeifender Modernisierungsmaßnahmen – Fiktives Baujahr deshalb nach dem tatsächlichen Baujahr angenommen.
- \*4 **Alter oder fiktives Alter** - Tatsächliches Baujahr = Alter bzw. tatsächliches Alter, fiktives Baujahr - fiktives Alter in Abhängigkeit von 1 oder 3 bzw. Alter ohne Modernisierung oder nach

Modernisierung.

- \*5 **Gesamtnutzungsdauer (GND)** - Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND bei ordnungsgemäßer Instandhaltung in Jahren.
- \*6 **Restnutzungsdauer (RND)** - Von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird i.d.R. ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer GND – das Alter in Abzug gebracht wird.  
Restnutzungsdauer RND = Übliche Gesamtnutzungsdauer GND – Alter, in Jahren.
- \*7 **Alterswertminderung (AWM)** - Nur maßgebend bei der Sachwertermittlung und zur grundsätzlichen Anwendbarkeit auch für steuerliche Zwecke sowie auf entsprechende Regeln der ImmoWertV – wird die lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters in Ansatz gebracht. Die Alterswertminderung errechnet sich aus dem Alter dividiert durch die Gesamtnutzungsdauer in Prozent. Der Wert wird gerundet.

Für die Gebäude wird eine gewichtete Restnutzungsdauer angesetzt mit: 31 Jahren

## 4 Ermittlung des Bodenwertes

Die Ermittlung erfolgt nach Teil 4 der ImmoWertV 2021 und ist Grundlage für die Berechnung des Sachwertes, des Ertragswertes etc.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße.

### 4.1 Bodenwert

Grundlage sind u.a. die Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss des Wetteraukreis und „BORIS Hessen“ ein Bodenrichtwertinformationssystem der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Für das Objekt sind Angaben in „BORIS Hessen“ vorhanden, siehe Anhang. Diese Angaben sind inkl. Erschließungskosten, für das oder die o.g. Grundstücke liegt der Bodenrichtwert danach bei 40,00 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2024.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Richtwerte. Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar.

Bei Abwägung aller Gegebenheiten und unter Einbeziehung der vorhandenen Rahmenbedingungen, wird der Bodenwert des bebauten und erschlossenen Areals mit

<b>folgenden Ausgangswert angesetzt:</b>	<b>40,00 €/m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

Es handelt sich bei bebauten Grundstücken um einen theoretischen Wertansatz, denn ein Kaufinteressent differenziert den Kaufpreis nicht nach Boden- u. Gebäudeteil, sondern bildet sich vielmehr den Kaufpreis als Gesamtanlage.



Weitere Grundstücksmerkmale nach § 4 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des Bodenwertes nach Teil 4 ImmoWertV 2021:

Bezeichnung	Wertansatz	Preisbild
Boden Ausgangswert		40,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	3 %	1,20 €/m <sup>2</sup>
Zuschnitt, Zuwegung	%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Art u. Maß der baulichen Nutzung	%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Wertbeeinflussende Rechte	%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Lagemerkmale	%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenbelastungen	%	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Summe Boden Endwert</b>		<b>41,20 €/m<sup>2</sup></b>

Der endgültige Bodenwert errechnet sich aus dem Ansatz des Boden Endwertes multipliziert mit der Grundstücksfläche.

<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	<b>484,9 m<sup>2</sup> x 41,20 €/m<sup>2</sup> = 19.978 €</b>
----------------------------------	---

## 5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.) nach § 8 Absatz (3) ImmoWertV 2021 ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Wie diese nachträglich zu berücksichtigen sind, stellt die Verordnung mit der „Kann-Vorschrift“ des § 8 Absatz (3) ImmoWertV 2021 in das Ermessen des Anwenders. Sie können durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung. Dies ergibt sich aus § 8 Absatz (2) ImmoWertV 2021, nach dem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Grundstücksmerkmale, die den Marktwert eines Grundstücks (Verkehrswert) beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem dritten Abschnitt der ImmoWertV noch keine Berücksichtigung gefunden haben.

### Wichtige b. o. G. im Überblick

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.) können in zwei Gruppen gegliedert werden:

- 1. Merkmale des Bodens und/oder der baulichen Anlagen die vom Üblichen unterstellten baulichen Zustand abweichen.**
- 2. Besondere Rechte und/oder Belastungen, die baulichen Anlagen betreffend.**

Zu Punkt 1. zählen:

- Bauschäden u.ä.  
wie z. B. Feuchteschäden, Putzschäden, Schädlingsbefall
- Unterhaltungsbesonderheiten / Modernisierungsaufwand  
bei unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand wie z. B. überalterte Heizung, verwitterter Putz, überalterte Badeinrichtung  
bei überdurchschnittlichem Unterhaltungszustand wie z. B. modernisierte Heizung, Neuanstrich des Außenputzes, modernisiertes Bad
- technische Baumängel  
wie z. B. ungeeignete Baustoffe, mangelhafte Bauausführung oder Konstruktion
- wirtschaftliche Baumängel  
wie z. B. zu geringe Raumhöhen, unzeitgemäße Grundrisse, unwirtschaftliche Grundrisse, unzureichende Belichtung, ästhetische Mängel
- Merkantiler Minderwert

Zu Punkt 2. zählen:

- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen  
wie z. B. Mehr-/ Mindermieten, Leerstand, Wohnrecht, Nießbrauch
- sonstige Rechte und Belastungen  
wie z. B. Denkmalschutz, Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Baulasten, Erschließungskosten

## 5.1 Anwendung der b. o. G.

Zur Anwendung kommt der § 8 Absatz (3) der ImmoWertV 2021, der wie folgt lautet:

*„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Dazu gehören auch solche Grundstücksmerkmale, die von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:*

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

*Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte nach § 6 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.“*

### Tabellarische Zusammenstellung der b. o. G.

In der folgenden Tabelle werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in Prozentsätzen angegeben.

<b>Bezeichnung</b>	<b>Wertansatz</b>
Bauschäden	-3 %
Unterhaltungsstau	-10 %
Technische Baumängel	%
Wirtschaftliche Baumängel	%
Merkantiler Minderwert	%
Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen	%
Sonstige Rechte und Belastungen	%
	%
<b>Summe</b>	<b>-13 %</b>

Resultierend hieraus besteht Investitionsbedarf, zum einen wegen Baumängel/ Bauschäden und zum anderen auch wegen Modernisierungsbedarf am Wohngebäude.

## 6 Grundlagen des Verkehrswertes

Der Verkehrswert bezeichnet den Preis einer Immobilie, an einem festgelegten Wertermittlungsstichtag.

Dieser wird nach § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

### 6.1 Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird aber nicht allein durch den Preis, sondern auch durch den Grundstücksmarkt bestimmt. Damit wird ausgedrückt, wie viel Geld Kaufwillige üblicherweise bereit sind, für das Objekt zu bezahlen. Hier können erhebliche Abweichungen vorliegen, jedoch beeinflusst der Lagewert die Marktgängigkeit eines bebauten Grundstückes erheblich. Es sind sogar weitere wichtige Vorgaben zu berücksichtigen:

- Grundsätzlich bestimmt sich der Verkehrswert nach seiner künftigen Nutzung. Auf die bisherige Nutzung kommt es nur insoweit an, wie dadurch die künftige Nutzung beeinflusst wird.
- Maßgebend für die Höhe des Verkehrswertes (Marktwert) ist das Marktgeschehen. Ertragsverhältnisse und Herstellungskosten bleiben dabei grundsätzlich außer Betracht.
- Bei Bewertungsobjekten, bei denen der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird, steht somit die Marktanpassung im Focus.

Hier handelt es sich um Objekte aus dem Bestand, Marktanpassung ist deshalb eine zentrale Komponente. Da sich die ursprüngliche Höhe der Baukosten des Objektes auf die Preisbildung am Immobilienmarkt in der Regel nicht auswirkt, haben wir hier kein zuverlässiges Ausgangsmaß.

Ein potenzieller Käufer orientiert sich bei der Preisfindung ausschließlich am Markt, denn er bezahlt sicherlich keinen Preis für eine Bestandsimmobilie, bei der seine Entscheidungsgrundlage eine „Nachkalkulation“ der Baukosten des Objektes ist, oder anders ausgedrückt:

**Der Wert einer Sache wird nicht durch den Umfang der Kosten, sondern durch den Markt bestimmt.**

## 7 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021) das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021), das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen.

Die Auswahl des Verfahrens liegt im sachverständigen Ermessen. Die Verfahren sind im folgenden kurz beschrieben.

### Das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021)

Für unbebaute Grundstücke wird vordergründig das Vergleichswertverfahren anzuwenden sein; denn i.d.R. bietet das Vergleichswertverfahren keine ausreichenden Möglichkeiten zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke. Lediglich für die Ermittlung des Bodenwertes, bei der andere Verfahren keine brauchbaren Ergebnisse bringen, ist dem Vergleichswertverfahren Vorrang einzuräumen. (Die Gutachterausschüsse verfahren nach dieser Methode und ermitteln so die Bodenrichtwerte).

### Das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021)

Hier ist davon auszugehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend sind und nicht der erzielte Ertrag aus der Nutzung.

Dieses Verfahren eignet sich vordergründig für Objekte die nicht auf möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind; das sind in erster Linie Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser) die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft wurden.

Besonders Ein- und Zweifamilienhäuser werden überwiegend vom Eigentümer genutzt. Hier steht zweifelsfrei im Vordergrund die Annehmlichkeit ungestört u. nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner wohnen zu können.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind, ist dieses Verfahren nicht anwendbar.

### Das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021)

Bei ertragsorientierten Objekten steht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der marktüblich erzielbare Reinertrag im Vordergrund u. ist preisbestimmend.

Dieses eignet sich für bebaute Grundstücke, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen.

Auf das Ertragswertverfahren abzustellen ist dann sinnvoll und sachgerecht, wenn nachhaltige Erträge zu erzielen sind wie bei Mietobjekten, Eigentumswohnungen sowie bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.

Den Erwerber eines solchen Objektes interessiert vorrangig die nachhaltige Rendite bzw. die künftigen Erträge. Die Bodenwertermittlung erfolgt i.d.R. nach dem Vergleichswertverfahren.

## 7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach der vorhergehenden Erläuterung der verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt die Bewertung für dieses Objekt nach dem **Ertragswertverfahren**, dies ist im vorliegenden Fall das markttypische Verfahren.

## 8 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Grundlage des Ertragswertverfahrens ist Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstige Anlagen (z.B. Anpflanzungen) dargestellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich beGrößenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszins bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwertes dar).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes eines Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## 8.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe

Soweit diese noch nicht anderweitig erläutert wurden.

### Wohn- und Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR) bzw. der Nutzflächenrichtlinie (NuR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezüglich Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II.BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Bodenwertverzinsung

Der Reinertrag der baulichen Anlage wird durch Abzug der Bodenwertverzinsung vom Reinertrag errechnet. Der dem zu bewertenden Gebäude zuzuordnende Boden ist nach dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Kapitalisierung und Abzinsung nach § 34 ImmoWertV 2021, Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV 2021.

### Barwertfaktor

Im Ertragswertverfahren sind die Reinerträge zu kapitalisieren. Hierzu werden die „Barwertfaktoren für die Kapitalisierung“ - oft auch Vervielfältiger bezeichnet – verwendet. Für die Berechnung der Barwertfaktoren sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer notwendig.

### Ertragswert

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

## 8.2 Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV 2021 umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (marktüblich gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, marktüblich gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächli-



che Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrages zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die angenommenen, marktüblichen erzielbaren Erträge umfassen alle Einnahmen aus dem Grundstück die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Nutzungsverhältnisse, erzielt werden.

Hier sind vor allem zu nennen: Mieten / Pachten und Vergütungen, soweit sie die Nutzung des Grundstücks betreffen.

Bei Eigennutzungen sind für alle Grundstücksteile mit ihren Gebäuden Einnahmen in einer Höhe zugrunde zu legen, wie sie bei einer Vermietung oder Verpachtung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu erzielen wären.

In ländlichen Räumen ist häufig die Datenlage sehr dünn:

- Der Anteil der Eigennutzer ist fast bei allen Gebäudearten relativ hoch.
- Systematische Auswertungen der Mieten und Pachten liegen selten vor.

Die Ermittlung des Ertragswertes beruht u.a. auf der konjunkturellen Einschätzung des Marktes, sowie Lage und objektspezifischen Merkmalen. Es bleibt jedoch noch zu vermerken, dass der Ertragswert zwar rechnerisch exakt darstellbar ist, jedoch aufgrund verschiedener Ansatzmöglichkeiten gewisse Bewertungsspielräume vorhanden sind. Hinzuweisen ist hier noch einmal auf das Problem des Investitionsbedarfs und das dieser nicht exakt berechenbar ist und zum anderen die Auswirkungen auf die Marktsituation sich nicht immer nach berechenbaren mathematischen Modellen ergeben.

Die marktüblich erzielbare Miete / Pacht wird auf der Grundlage von Marktrecherchen ermittelt, siehe in der folgenden Tabelle. Daraus errechnet sich die monatliche Miete / Pacht durch Multiplikation mit der ermittelten Fläche. Die notwendige Flächenberechnung ist im Anhang abgedruckt.

<b>Marktüblich erzielbare Nettokaltmieten / Pacht</b>				
<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>Mieteinheit / Pachteinheit</b>	<b>Fläche</b>	<b>Miete / Pacht</b>	<b>Miete / Pacht monatlich</b>
1. Wohnhaus	Sondereigentum im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichnet – Wohnung im Erdgeschoss	106 m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	636 €
<b>Summe der monatlichen Nettokaltmiete / Pacht</b>				<b>636 €</b>

Aus der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete / Pacht errechnet sich der Jahresrohertrag durch Multiplikation mit der Anzahl der Monate eines Jahres.

<b>Jahresrohertrag</b>	<b>636 € x 12 Monate =</b>	<b>7.632 €</b>
------------------------	----------------------------	----------------

### 8.3 Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Dazu zählen folgende Kosten:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten.

Die Bewirtschaftungskosten sind vom Jahresrohertrag zu subtrahieren.

Dieser Wertermittlung sind durchschnittliche Bewirtschaftungskosten nach Anlage 23, siehe unterstehende Tabelle, des Bewertungsgesetzes [2.] zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten				
Restnutzungsdauer	Grundstücksart			
	Mietwohngrundstück	Gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %	Gemischt genutztes Grundstück mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 %	Geschäftsgrundstücke
≥ 60 Jahre	21 %	21 %	21 %	18 %
40 bis 59 Jahre	23 %	22 %	22 %	20 %
20 bis 39 Jahre	27 %	24 %	24 %	22 %
< 20 Jahre	29 %	26 %	26 %	23 %

In diesem Fall werden Bewirtschaftungskosten angesetzt mit: **25 %**

### 8.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz nach § 14 ImmoWertV 2021 ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Be-

baung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Es liegen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser vor gemäß,  
**„Immobilienmarktbericht für den Main-Kinzig-Kreis und den Wetteraukreis 2023“**  
 Herausgegeben vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises, Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstr. 33, 63654 Büdingen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis					
	Bodenrichtwerte				
	bis 99 €	100 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup> bis 700 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> bis 1.000 €/m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz	2,7 %	2,4 %	1,5 %	1,7 %	0,0 %

Die folgende Tabelle in Anlehnung an den „GuG Kalender 2023“ gibt Empfehlungen zu den anzuwendenden Liegenschaftszinssätzen.

Liegenschaftszinssätze „GuG Kalender“			
Grundstücksart	Ländliche Gemeinden	Übrige Gemeinden	Nach IV D
Dreifamilienhausgrundstücke	3,0 bis 4,0 %	3,0 bis 3,5 %	1,0 bis 4,0 %
Mietwohngrundstücke	3,5 bis 5,0 %	3,5 bis 5,0 %	1,5 bis 4,5 %
Eigentumswohnungen	3,5 %	2,5 %	1,0 bis 4,0 %
Gemischt genutzte Grundstücke	4,5 bis 5,0 %	4,0 bis 4,5 %	3,0 bis 6,5 %

<b>In diesem Fall wird der Liegenschaftszinssatz angesetzt mit:</b>	<b>2,5 %</b>
---	--------------

## 8.5 Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert beruht auf den folgenden, vorab ermittelten Daten:

- Jahresrohertrag Ziffer 8.2
- Bewirtschaftungskosten Ziffer 8.3
- Liegenschaftszinssatz Ziffer 8.4
- Restnutzungsdauer Ziffer 3.2
- Bodenwert Ziffer 4.1
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Ziffer 5.1

Der Rechengang ist in der Tabelle dargestellt.

<b>Ertragswertberechnung</b>			
	Jahresrohertrag		7.632 €
( - )	Bewirtschaftungskosten x Jahresrohertrag	25 % x 7.632 € =	1.908 €
( = )	Jährlicher Reinertrag		5.724 €
( - )	Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	19.978 € x 2,5 % =	499 €
( = )	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		5.225 €
( x )	Barwertfaktor	21,4	
	Liegenschaftszinssatz	2,5 % Restnutzungsdauer	31 Jahre
( = )	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		111.781 €
( + )	Bodenwert		19.978 €
( = )	Vorläufiger Ertragswert		131.759 €
( ± )	Zu- oder Abschläge für b. o. G.		
	Wert als Prozentsatz	-13 % von 111.781 €	-14.532 €
	Wert als Schätzkosten		0 €
( = )	Ertragswert		117.228 €
<b>Ertragswert gerundet</b>			<b>117.000 €</b>

## 9 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie ist, auch im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien, nicht exakt mathematisch zu berechnen. Diese Feststellung trifft bei Immobilien mit individuellen Merkmalen (z. B. Gewerbeimmobilien bzw. gemischt genutzten Anwesen) in erhöhtem Maße zu oder anders ausgedrückt:

Der ermittelte Preis stellt lediglich eine Prognose des Marktwertes zum Bewertungsstichtag dar, der je nach Marktlage um den ermittelten Wert oszillieren kann.

Durch die v. g. Fakten und bei Abwägung aller Vor- und Nachteile wird der Verkehrswert (gerundet auf volle Tausende) aus dem 7 K 4/240 abgeleitet;

<b>Unbelasteter Verkehrswert (Marktwert) aus dem Ertragswertverfahren</b>	<b>117.000 €</b>
---	------------------

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt und darf nur hierfür verwendet werden.

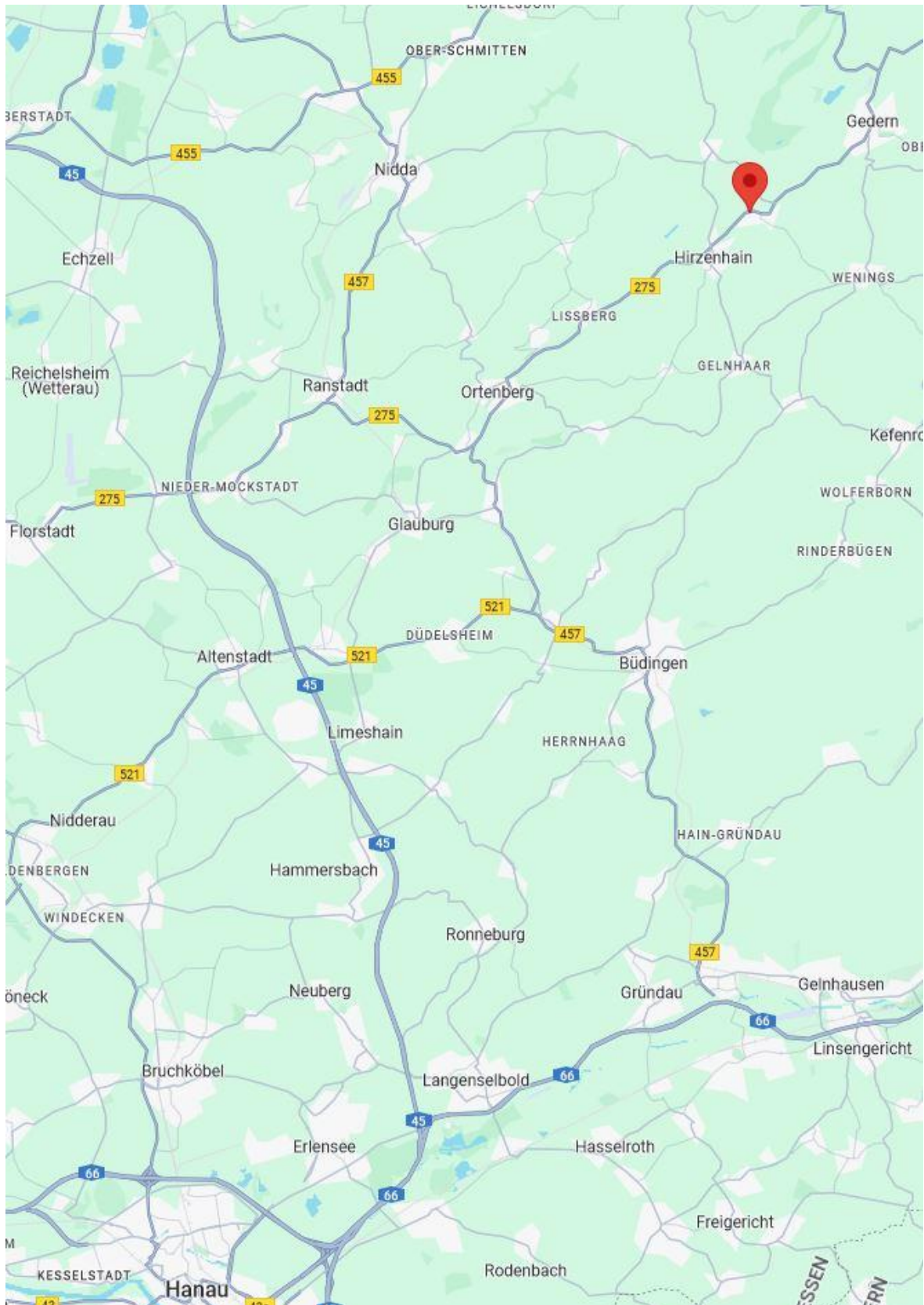
Das vorstehende Gutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt.

Nidda, den 22.07.2024

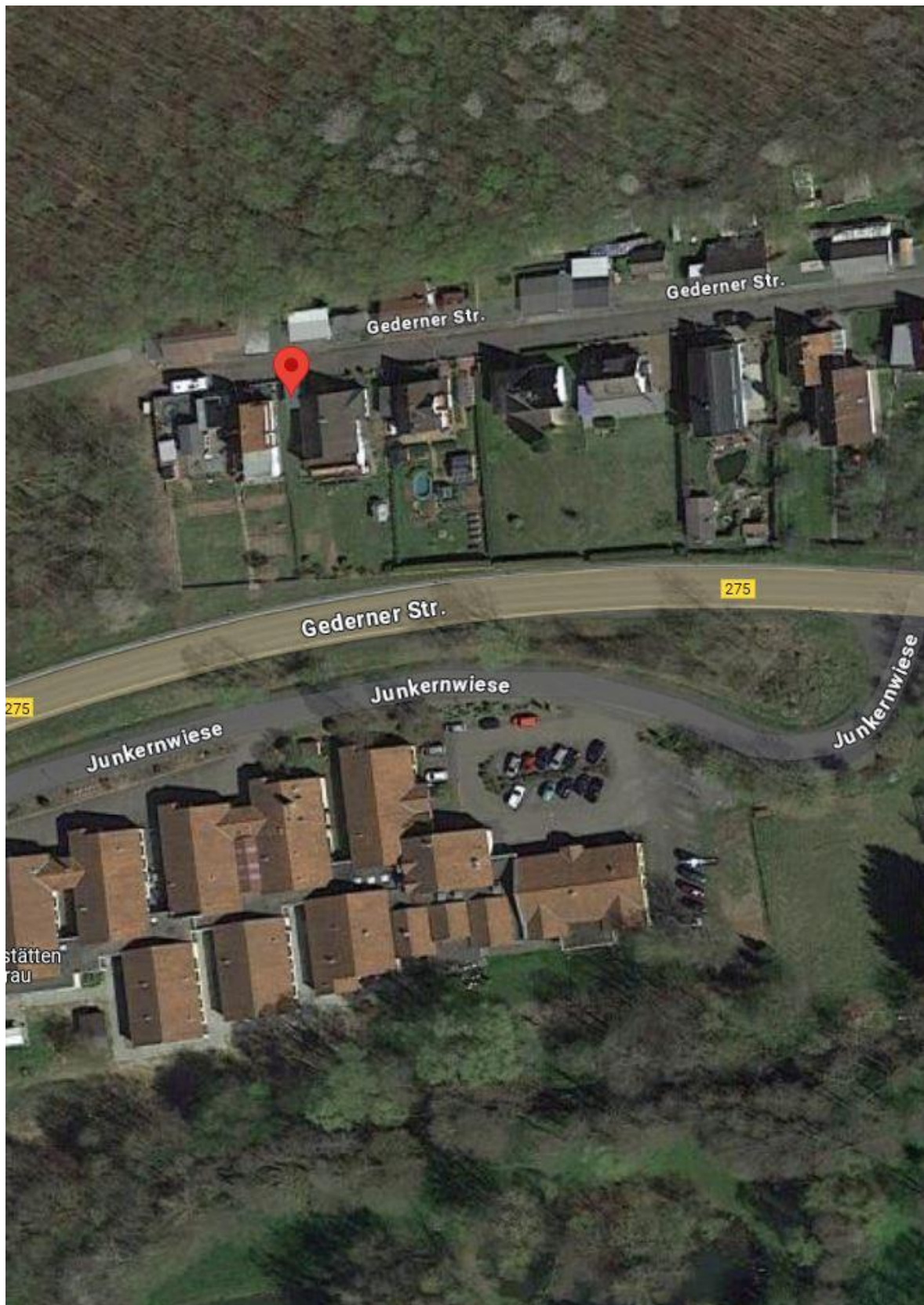
Der Sachverständige:  
Dipl.-Ing. Hubertus von der Heid

# 10 Anhang

## 10.1 Ortsplan aus Google Maps



## 10.2 Satellitenbild aus Google Maps



### 10.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, verkleinert



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

Erstellt am 17.07.2024

Antrag: 202614263-1

Flurstück: 4/3  
Flur: 2  
Gemarkung: Merkenfritz

Gemeinde: Hirzenhain  
Kreis: Wetterau  
Regierungsbezirk: Darmstadt



Rot eingezeichnet sind die Grundstücksgrenzen und die Gebäudeziffern.



## 10.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Wetteraukreis Postfach 10 06 61 61146 Friedberg

Amtsgericht Büdingen  
-Vollstreckungsgericht-  
Stiegelwiese 1  
63654 Büdingen



Der Kreisausschuss  
Fachdienst Bauordnung  
Bauaufsicht Ost/Büdingen

Besucherschrift:  
Berliner Straße 31  
63654 Büdingen

06042 989-0

Auskunft erteilt Frau Philipps  
Tel.-Durchwahl 989-4547  
E-Mail Britta.Philipps  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06042 989494547  
Zimmer-Nr. 30  
Aktenzeichen 50310-24-BL-0011  
Sprechzeiten Termine nach Vereinbarung

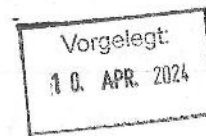
Datum 08.04.2024

Az.: 50310-24-BL-0011

(Aktenzeichen immer angeben)

Vorhaben: Baulastauskunft

Grundstück: Hirzenhain, Gederner Straße 41  
Gemarkung: Merkenfritz  
Flur: 2 2  
Flurstück: 1/3 3/3



Ihr Zeichen: 7 K 4/24, Ihre Anfrage vom 02.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Flur 2, Flurstück 3/3, Gemarkung Merkenfritz, besteht die in Kopie beigelegte öffentlich-rechtliche Baulast, eingetragen im Baulastenverzeichnis von Hirzenhain, Blatt 110070.

Für Flur 2, Flurstück 1/3, Gemarkung Merkenfritz besteht keine Baulasteintragung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Philipps

Anlage: Kopie aus dem Baulastenverzeichnis

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.  
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

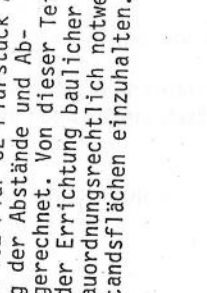
Adresse  
Europaplatz  
61169 Friedberg

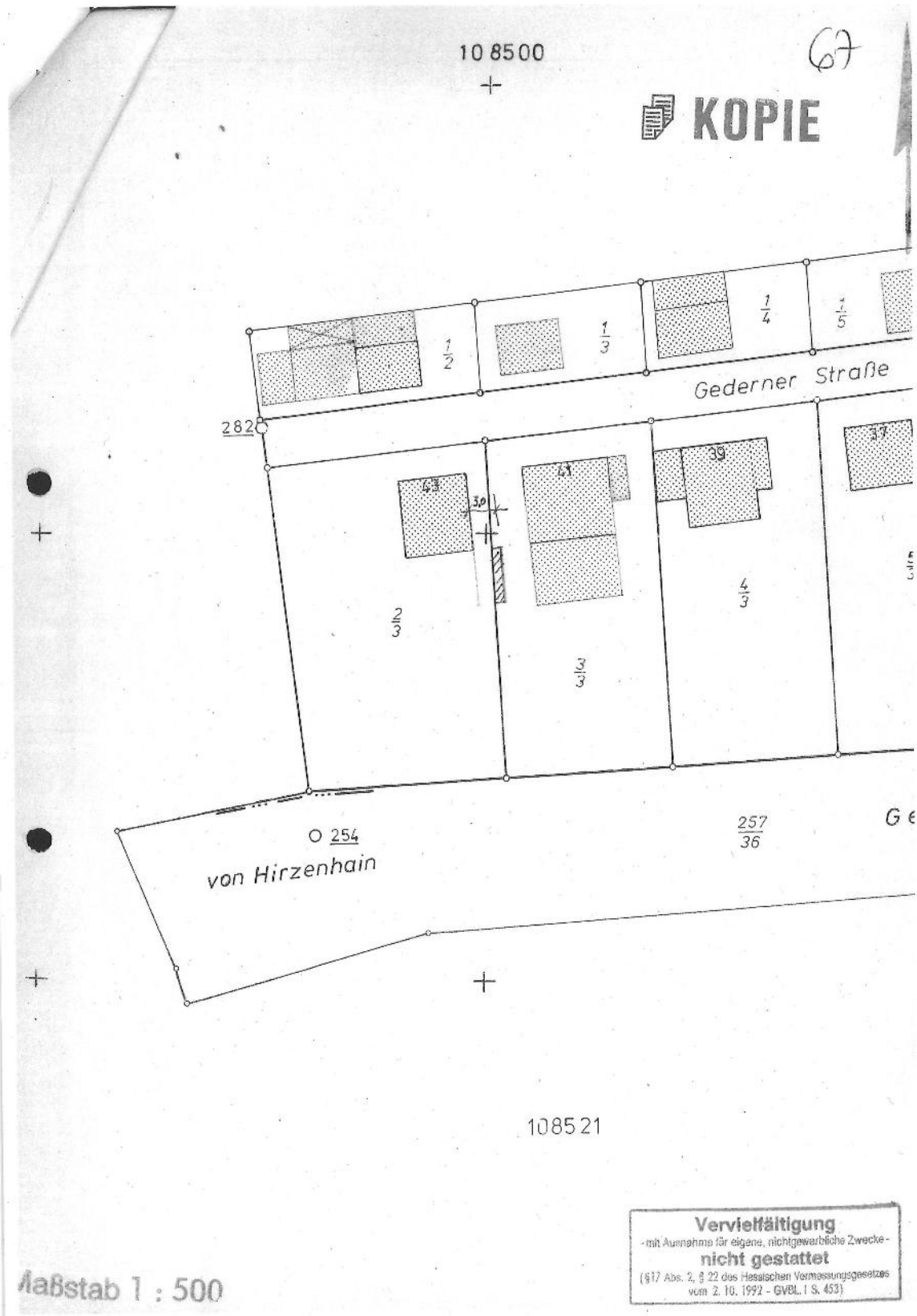
Bankverbindungen  
Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64  
SWIFT-BIC HELADEF1FR

Postbank Frankfurt  
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09  
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de)

UST-IdNr.: DE112591443

<p>Der Kreisausschuß des Wetteraukreises als untere Bauaufsichtsbehörde</p>	<p>BAULASTENVERZEICHNIS von <i>Hirzenhain</i> Gemarkung <i>Merkenfritz</i> Flur <i>02</i> Flurstück <i>3/3</i></p>	<p>Baulastenblatt Nr. <i>10070</i> Seite <i>1</i></p>
<p>Grundstück</p>	<p><i>Gedamer Str. 41</i></p>	
<p>Lfd. Nr.</p>	<p>Inhalt der Eintragung</p>	<p>Bemerkungen</p>
<p>1</p>	<p>Die in der beigefügten beglaubigten Ab- zeichnung der Flurkarte vermaßt darge- stellte Fläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Merkenfritz Flur 02 Flurstück 2/3 bei der Bemessung der Abstände und Ab- standsflächen zugerechnet. Von dieser Teil- fläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 27.11.1996</p> <p>63654 Büdingen, den 27.11.1996 <i>[Signature]</i></p> <p></p> <p><b>KOPIE</b></p> <p>66</p>



## 10.5 Datenblattauszug Bodenrichtwertauskunft „BORIS“



Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Hirzenhain
Gemarkung	Merkenfritz
Zonaler Bodenrichtwert	40 EUR/m <sup>2</sup>
Nr. der Bodenrichtwertzone	3770004
Stichtag des Bodenrichtwerts	<b>01.01.2024</b>
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	750 m <sup>2</sup>

## 10.6 Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen

Grundlage ist die Wohnflächenverordnung aus dem Jahr 2004 und die Berechnung der Nutzflächen nach DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ aus dem Jahr 2005.

1. Wohnhaus											
Eingangsbereich	1,40	m	x	1,40	m	x	1,00		=	1,96	m <sup>2</sup>
Flur	3,45	m	x	2,00	m	x	1,00		=	6,90	m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	3,50	m	x	2,42	m	x	1,00		=	8,47	m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	6,30	m	x	4,80	m	x	1,00		=	30,24	m <sup>2</sup>
Hinterzimmer	4,80	m	x	2,75	m	x	1,00		=	13,20	m <sup>2</sup>
Büro	4,50	m	x	3,85	m	x	1,00		=	17,33	m <sup>2</sup>
Küche	5,10	m	x	3,90	m	x	1,00		=	19,89	m <sup>2</sup>
	-2,10	m	x	0,90	m	x	1,00		=	-1,89	m <sup>2</sup>
Bad	2,65	m	x	1,45	m	x	1,00		=	3,84	m <sup>2</sup>
	1,90	m	x	0,90	m	x	1,00		=	1,71	m <sup>2</sup>
Dachterrasse	9,75	m	x	1,80	m	x	0,25		=	4,39	m <sup>2</sup>
		m	x		m	x	1,00		=	0,00	m <sup>2</sup>
Summe										106,04	m <sup>2</sup>
<b>Summe gerundet</b>										<b>106,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Gemäß §4 Ziffer 2 der Wohnflächenverordnung sind die Grundflächen von Räumen unter Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Meter zur Hälfte anzurechnen.

Gemäß §4 Ziffer 1 sind Grundflächen mit einer lichten Höhe von min. zwei Metern vollständig anzusetzen.

Gemäß §4 Ziffer 3 sind die Grundflächen von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen zur Hälfte anzurechnen.

Gemäß § 4 Ziffer 4 der Wohnflächenverordnung sind die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Nach §2 Ziffer 3.1 der Wohnflächenverordnung gehören die folgenden Räume nicht zur Wohnfläche: Kellerräume, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen.

Nach §2 Ziffer 3.2 der Wohnflächenverordnung gehören Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen. Nach § 42 Hessischer Bauordnung müssen Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, in Keller- und Dachgeschossen von mindestens 2,20 m haben. In Dachgeschossen muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche vorhanden sein; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben außer Betracht.

Nach §3 Ziffer 3 der Wohnflächenverordnung bleiben die folgenden Grundflächen außer Betracht: Schornsteine, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt, Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,

Türnischen und Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

## 10.7 Lichtbilder

### 10.7.1 Wohnhaus



*Bild 1: Ansicht von der Straße*



*Bild 2: Ansicht vom Garten*



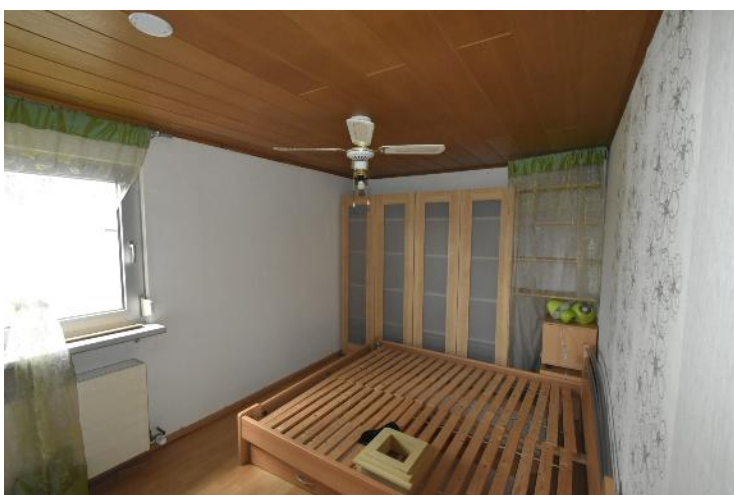
*Bild 3: Eingangsbereich*



*Bild 4: Erdgeschoss – Kinderzimmer*



*Bild 5: Erdgeschoss – Wohnzimmer*



*Bild 6: Erdgeschoss – Hinterzimmer*



Bild 7: Erdgeschoss – Büro



Bild 8: Erdgeschoss – Küche



Bild 9: Erdgeschoss – Bad





Bild 10: Erdgeschoss - Dachterrasse

## 10.7.2 Garage



Bild 11: Garage