

Amtsgericht Büdingen

Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 12.07.2023
Az.: 7 K 6/23

GUTACHTEN

GG 013/2023

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das mit einem
Wohnhaus mit Anbau und einer Scheune bebaute Grundstück
in 63654 Büdingen/Rinderbügen, Büdinger Straße 22



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.07.2023 ermittelt mit

118.000,00 €

Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzbeschreibung des Objekts	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	6
3.2	Gestalt und Form	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.5.2	Bauplanungsrecht	8
3.5.3	Bauordnungsrecht	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.2.1	Gebäude	10
4.2.1.1	Wohnhaus (1)	10
4.2.1.2	Anbau mit Wintergarten (3)	12
4.2.1.3	Pergola (4)	12
4.2.1.4	Scheune (5)	12
4.2.1.5	Abbruchreifer Anbau (2)	12
4.2.2	Außenanlagen	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts	13
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A: faktisches Bauland“	15
5.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A: faktisches Bauland“	17

5.4.1	Sachwertberechnung	17
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	18
5.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A: faktisches Bauland“	26
5.5.1	Ertragswertberechnung	26
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	27
5.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B: hausnahes Gartenland“	28
5.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B: hausnahes Gartenland“	28
5.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	29
5.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C: landwirtschaftliche Fläche“	29
5.8.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	30
5.9	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C: landwirtschaftliche Fläche“	30
5.9.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	30
5.10	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	31
5.10.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	31
5.10.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	31
5.10.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
5.10.4	Verkehrswert.....	32
6	Schlussbemerkungen	33
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	34
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	34
7.3	Verwendete fachspezifische Software	34

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Büdingen Straße 22 63654 Büdingen
Gemarkung:	Rinderbüngen Flur 5 Nr. 7 mit 4.238 m ²
Bebauung:	Wohnhaus mit Anbau und Scheune Wohnhaus: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG Anbau: KG, EG, OG, Pultdach über OG Pergola: eingeschossig, flaches Pultdach Scheune: Fachwerkkonstruktion, teilw. abbruchreif abbruchreifer Anbau: eingeschossig, Restbestand von ehem. Anbau
Baujahr:	1950er Jahre (geschätzt) fiktives Baujahr nach Modernisierung: 1978
Ausstattungsstandard:	2,6 (nach Modernisierung) modernisierungsbedürftig komplett vermüllt
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten vollständig besichtigt werden.
Bodenrichtwert:	31,00 €/m ² zum Stichtag 1.1.2023 (deduktive Bodenwertermittlung)
Wertermittlungsstichtag:	4.7.2023
Verkehrswert:	118.000,00 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau und einer Scheune
Objektadresse:	Büdinger Straße 22 63654 Büdingen/Rinderbügen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rinderbügen, Blatt 1072, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Rinderbügen, Flur 5, Flurstück 7 (4.238 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 29.05.2023 soll durch schriftliches Sachverständigenutachten der Verkehrswert ermittelt werden
Wertermittlungsstichtag:	04.07.2023 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	04.07.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.	Das Grundstück und die Gebäude konnten komplett besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Sachverständige,• die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker• die Nachlassverwalterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskarte M=1:1000 vom 27.3.2023• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.5.2023• Baulastenauskunft vom 24.3.2023 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap)• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen• Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss)• Bebauungsplan (Stadt Büdingen)• Mietwertkalkulator Hessen (Gutachterausschuss)

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Büdingen (ca. 21777 Einwohner); Stadtteil Rinderbügen (ca. 1050 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hanau, Frankfurt (ca. 40 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 80 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 521 (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 66 Gründau, A 45 Altenstadt (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Büdingen (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt (ca. 50 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1a)	Außenbereich, ca. 300 m vom Ortsrand entfernt Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 6 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 6 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 6 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In der Umgebung des Bewertungsgrundstücks befinden sich insgesamt vier bebaute Grundstücke im Außenbereich, davon eine ehemalige Gaststätte.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 32 m;

mittlere Tiefe:
ca. 145 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 4.238 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Übertiefe

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;
klassifizierte Straße Landesstraße L 3010;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

- Kanalanschluss
- Wasser
- Strom
- Telefon

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer, Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hin-
sichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutach-
tenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenom-
men.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten-
frei unterstellt.

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.05.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rinderbüngen, Blatt 1072 folgende wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 24.3.2023 vor.
Denkmalschutz:	Nach Einsicht in die Denkmaltopographie des Wetteraukreises besteht für das Grundstück kein Denkmalschutz.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Anbau und einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Heizung ist nicht funktionsfähig und muss erneuert werden.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

4.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.2.1 Gebäude

Die Gebäude sind komplett vermüllt und müssen vor einer Weiterverwertung aufwändig geräumt werden.

4.2.1.1 Wohnhaus (1)

Einfamilienhaus, Baujahr geschätzt 1950er Jahre

Fiktives Baujahr nach noch durchzuführender Modernisierung 1978.

KG / EG / OG / nicht ausgebautes DG

größtenteils Originalausstattung

komplettes Wohnhaus vermüllt

Konstruktion

Fundamente und Bodenplatte aus Beton

Außenmauerwerk 30 cm, tragende Innenwände 24 cm stark)

Decke über KG: ausgemauerte Kappendecke

Decke über EG vermutlich massiv, über OG Holzbalkendecke

ca. 30 Grad geneigtes Satteldach mit Drempel, keine Aufbauten

Fassade

Wand	glatter Sockelputz glatter Wandputz mit Anstrich und Fensterfaschen an Straßenseite und Nordostgiebel Südwestgiebel: Nach Teilabbruch eines Anbaus glatter Wandputz, Giebelspitze verschiefert
Fenster	Kunststoff mit Isolierglas, 1998 Rollläden aus Kunststoff, Kästen baujahresgemäß vermutlich ungedämmt Außenfensterbänke Alu
Haustür	Kunststoff Kleines Vordach, seitliche Kunststoffelemente als Windschutz
Dach	Betondachsteine Braas Taunuspfanne Ohne Unterspannbahn, Dachfläche teilweise mit Holzwoll-Leichtbauplatten gedämmt.

Besondere Bauteile

Vordach Haustür

ca. 1,5 m² auskragendes Glasdach
seitliche Windschutzelement

Innenausstattung

größtenteils übliche Raumhöhen
Wände tapeziert
Decken Holzpaneele
Innenfensterbänke aus Naturstein
glatt furnierte Holztüren
Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Fenster: Kunststoff 1998

Sanitärräume Boden- und raumhoch Wandfliesen
Vorwandinstallation

EG Flur Bodenfliesen
Wohnräume Laminatböden

Küche Einbauküche
Fliesenspiegel im Arbeitsbereich

Bad Dusche, Badewanne, Waschbecken, farbig
Fenster: Milchglas

Schlafen Decke: putz und Anstrich

OG größtenteils Raumhöhe 2,65 m
Böden: Laminat oder Kork
Wände: Tapeten
Decken: Holzpaneele

Treppe OG-DG eingestemmte Holztreppe

WC WC + Waschbecken, bunt

Kamin: offener Kamin (Funktionsfähigkeit ungewiss)

KG allgemein Raumhöhe: 2,00 m
Ausgemauerte Kappendecke
Basaltbruchsteinmauerwerk der Außenwände

Technik

Heizung Öl-Zentralheizung „Viessmann Vitola“, 22-27 KW, 1983
Außer Betrieb, Ölzufuhr an 10 L-Kanister angeschlossen
Warmwasserbereitung über Heizungsanlage
3 x 1.500 Liter Kunststoffanks in abgemauerter Wanne

Elektro / Sanitär
dem Baujahr entsprechend

Energieeffizienz

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

4.2.1.2 Anbau mit Wintergarten (3)

KG	allgemein	mit Wohnhaus verbunden Massivdecke
EG	allgemein	mit Wohnhaus durch Flur verbunden Ausstattung analog Wohnhaus
OG	Wintergarten	Boden: Fliesen Decke: Holzpaneele mit Glaswolldämmung, teilweise heruntergerissen Dach: Glaspaneele Wände: 3-seitig verglast, Wand zum Wohnhaus mit Holzpaneelelen verkleidet Fenster: Kunststoff mit Iso-Verglasung, 1998 Heizung: Flachheizkörper

4.2.1.3 Pergola (4)

Auf kompletter Länge und einer Breite von 3,20 m an Anbau angehängt
Mit Glaswellplatten auf leichter Stahlkonstruktion überdacht
Wände: Maschendraht
Boden: Betonverbundpflaster

4.2.1.4 Scheune (5)

Fachwerkkonstruktion mit Ziegeldach
Südwestliche Giebelkonstruktion nur noch teilweise vorhanden
Vermüllt, Lagerung eines größeren Bootes
Zwischendecke im nordöstlichen Scheunenbereich

4.2.1.5 Abbruchreifer Anbau (2)

Nach Teilabbruch existiert noch ein erdgeschossiger gemauerten Baukörper
Vor einer Weiterverwendung des Grundstücks sollte dieser Restbestand abgebrochen werden.

4.2.2 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Hof Bitumendecke

Einfriedungen

zu Straße: verputzte Mauer mit Zaun
im Wohnhausbereich: Füllung mit senkrechten Holzlatte, teilweise vorhanden
im Scheunenbereich: Füllung mit Metallgitterzaun
zum südwestlichen Nachbarn: im vorderen Bereich Maschendrahtzaun auf Mäuerchen
ansonsten zu den Nachbarn: Maschendrahtzaun

Begrünte Flächen

Vorgarten verwilderte Bepflanzung

Hinterer südöstlicher Grundstücksbereich:
Bewuchs mit Bäumen, Hecken und Büschen
Verwildert, nicht einsehbar

Vor einer Weiterverwertung des Grundstücks muss der verwilderte Bewuchs entfernt werden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und einer Scheune bebaute Grundstück in 63654 Büdingen/Rinderbügen, Büdinger Straße 22 zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rinderbügen	1072	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rinderbügen	5	7	4.238 m ²

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Scheune bebaut, der größte Teil des Grundstücks ist jedoch unbebaut und als landwirtschaftliche Fläche einzustufen.

Für den bebauten Grundstücksteil (A, siehe Anlage) wird eine deduktive Bodenwertermittlung durchgeführt. Als Vergleich wird die entlang der Büdinger Straße in Rinderbügen befindliche Richtwertzone 7 mit einem Bodenrichtwert von 95,00 € zum 1.1.2022 herangezogen.

Analog zum Richtwertgrundstück wird für das bebaute Teilgrundstück A eine Grundstücksgröße von 1.000 m² angesetzt.

Der Grundstücksteilbereich B wird als hausnahes Gartenland mit einer Fläche von 340 m² und die Restfläche C als landwirtschaftliche Fläche mit dem in der Bodenrichtwertkarte ausgedruckten Wert für Grünland von 1,10 €/m² angesetzt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A: faktisches Bauland	Wohnhaus und einer Scheune	1.000 m ²
B: hausnahes Gartenland	hausnahes Gartenland	340 m ²
C: landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	2.898 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.238 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A: faktisches Bauland“

Bodenwertermittlung für Außenbereichsgrundstücke

Der Bodenwert für Baugrundstücke im Außenbereich kann nicht aus Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke im Außenbereich abgeleitet werden, weil es unbebaute und durch jedermann bebaubare Baugrundstücke im Außenbereich nicht gibt.

Der Bodenwert für (bebaubare) Baugrundstücke im Außenbereich kann deshalb deduktiv nach folgendem Modell ermittelt werden

(siehe Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar, Teil 5, Kap 4):

$$\begin{aligned} & \text{Bodenwert von nutzungsgleichen Bauflächen} \\ & \text{in benachbarten Baugebieten} \\ & - \\ & \text{Abzug wegen der Entfernung vom Baugebiet} \\ & + / - \\ & \text{evtl. Zuschlag / Abzug für besondere Lage} \\ & - \\ & \text{ggf. Abzug wegen unzureichender Erschließung u.ä.} \\ & - \\ & \text{Abzug wegen eingeschränkter / erschwelter Nutzungsänderung} \\ & \text{bzw. -erweiterung (vgl. § 35 Abs. 4 BauGB)} \\ & - \\ & \text{evtl. Abzug wegen (Grundstücks) Übergröße und} \\ & \text{der Umrechnung auf die (demzufolge) geringere GFZ} \\ & - \\ & \text{Bei begrenzter Dauer des Bestandsschutzes} \\ & - \text{ wenn kein erneuter Anspruch auf Baugenehmigung-} \\ & \text{Abzug der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes} \\ & \text{Abgezinsten Bodenwertdifferenz} \\ & = \\ & \text{Bodenwert des bebauten Außenbereichsgrundstücks} \end{aligned}$$

Bebaute (und bebaubare) Grundstücke im Außenbereich werden der **Entwicklungsstufe „faktisch baureifes Land“** (i.S.d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) zugeordnet.

Deduktive Bodenwertermittlung

Bodenwert von nutzungsgleichen Bauflächen in benachbarten Baugebieten

Aus der Bodenrichtwertkarte im Geoportal Boris Hessen wurden nutzungsgleiche Baugrundstücke in benachbarten Baugebieten in der Ortslage Rinderbügen herangezogen.

Für die bebaute Teilfläche A wurde die Bodenrichtwertzone 7 mit einem Bodenrichtwert von **95 €/m²** zum 1.1.2022 gewählt. Größe des Richtwertgrundstücks: 1.000 m².

Entfernung zum Bewertungsgrundstück: ca. 300 m.

Zeitliche Anpassung

Stichtag Bodenrichtwert: 1.1.2022

Bewertungsstichtag: 4.7.2023

Aufgrund der gestiegenen Zinsen auf dem Kapitalmarkt und der dadurch hervorgerufenen Zurückhaltung im Immobilienmarkt wird keine Steigerung des Bodenwerts zum Bewertungsstichtag angesetzt.

Anpassungsfaktor: 1,00

95 €/m²

Abzug wegen Entfernung vom Baugebiet:

Die Entfernung zu den nutzungsgleichen Bauflächen beträgt ca. 300 m.

Gewählt: 10% von 95 €/m² =

rd. 10 €/m²

Zuschlag / Abzug für besondere Lage

0 €/m²

Abzug wegen unzureichender Erschließung

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Landstraße L 3010, die von Rinderbüngen nach Büdingen führt. Die Straße ist voll ausgebaut. Entlang der Grundstücke Büdinger Straße 20, 22 und 24 befindet sich ein mit Betonverbundpflaster belegter Bürgersteig. Das Grundstück ist an die kommunalen Abwasser-, Wasser- und Stromleitungen angeschlossen. Ein Abzug wegen unzureichender Erschließung ist daher nicht erforderlich.

0 €/m²

Abzug wegen Grundstücksgröße

Der bebaute Teilbereich A hat die gleiche Größe wie das Richtwertgrundstück. Ein Abzug ist daher nicht erforderlich.

0 €/m²

Abzug insgesamt

rd. 10 €/m²

Nutzungentsprechender Bodenwert:

95 - 10

rd. 85 €/m²

Abzug wegen begrenzter Dauer des Bestandsschutzes (Restnutzungsdauerabhängiger Bodenwert)

Restnutzungsdauer des fiktiv modernisierten Gebäudes: 23 Jahre

Restnutzungsdauerabhängiger Bodenwert

(Spreng. Lehrbuch, 5/4/4/1)

$$BW_{\ddot{u}} = BW_n + (BW - BW_n) \times 1/q^n$$

Erläuterung der Wertansätze:

- BW** Bodenwert der umgebenden landwirtschaftlichen Fläche: **1,10 €/m²**
- BW_n** Nutzungentsprechender Bodenwert: **85 €/m²**
- p** Liegenschaftszinssatz – Ansatz : **1,9%**
- q** Abzinsungsfaktor – $1+p/100 = 1,019$
- n** wirtschaftliche Restnutzungsdauer: **23 Jahre**

$$BW_{\ddot{u}} = 85 + (1,1 - 85) \times 1/1,019^{23} = 85 - 83,9 / 1,54 = 30,52 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des bebauten Außenbereichsgrundstücks wird ermittelt zu:
rund **31 €/m²**.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 31,00 €/m ²	
Fläche	× 1.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 31.000,00 € rd. 31.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 insgesamt **31.000,00 €**

5.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A: faktisches Bauland“

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit Anbau	Scheune	Pergola
unterstellte Folgenutzung			Lagerhalle	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	687,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF	190,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	436,00 m ²	69,00 m ²	32,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	500,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	300.032,00 €	24.150,00 €	6.080,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.07.2023 (2010 = 100)	x	176,4/100	176,4/100	176,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	529.256,45 €	42.600,60 €	10.725,12 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre	15 Jahre	15 Jahre
• prozentual		66,18 %	50,00 %	50,00 %
• Faktor	x	0,3382	0,5	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	178.994,53 €	21.300,30 €	5.362,56 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		205.657,39 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.282,87 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	215.940,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	31.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	246.940,26 €
Sachwertfaktor	x	0,86
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A: faktisches Bauland“	=	212.368,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	95.200,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A: faktisches Bauland“	=	117.168,62 €
	rd.	117.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Da für das Bewertungsobjekt keine Architektenpläne vorlagen, wurde die Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) anhand der Liegenschaftskarte M=1:250 von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: „Wohnhaus mit Anbau“ (nach fiktiv durchgeführter Modernisierung)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,0 %	62,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohnhaus mit Anbau**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	38,0	241,30
3	730,00	62,0	452,60
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			693,90
gewogener Standard =			2,6

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 693,90 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,99

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 686,96 €/m² BGF
 rd. 687,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude „Scheune“

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF
rd. 350,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude „Pergola“

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 190,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 190,00 €/m² BGF

rd. 190,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohnhaus mit Anbau

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Vordach + Windabweiser Haustür	500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	500,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (205.657,39 €)	10.282,87 €
Summe	10.282,87 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbau

Das nach Schätzung des Sachverständigen 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	
Summe		0,0	6,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1950 = 73 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 73 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 23 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 45 Jahre =) 1978.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus mit Anbau“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1978

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Grundlage ist der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises für 2023.

Dort ist ein Sachwertfaktor von 0,96 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

In Anbetracht der Lage im Außenbereich wird eine Reduzierung von 10 % für angemessen erachtet.

Gewählter Sachwertfaktor für die Wertermittlung: 0,86

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-3.000,00 €
• Teilabbruch und Instandsetzung Scheune (geschätzt)	-3.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-86.400,00 €
• Wohnhaus mit Anbau (E11)	-86.400,00 €
Weitere Besonderheiten	-5.800,00 €
• Entrümpelung (E12)	-4.400,00 €
• Abbruchkosten Bauteil 2 - Abbruchreifer Anbau (E13)	-1.400,00 €
Summe	-95.200,00 €

**E11: Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
„Wohnhaus mit Anbau“**

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6,00 Modernisierungspunkten)		622,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	195,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	121.290,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	121.290,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	103.096,50 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	103.096,50 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.589,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	195,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	504.855,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,20
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 212.368,62 €	x	0,20	x (1,25 – 1) = 10.618,43 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		104,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	195,00 m ²
Kostenanteil	×	6,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	6.084,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	103.096,50 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	10.618,43 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	6.084,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–86.394,07 €
	rd.	–86.400,00 €

E12: Entrümpelungskosten Wohnhaus mit Anbau

5	Stck	Container, einschl. An- und Abfuhr	100,00 €	500,00 €
5	to	Bau- und Siedlungsabfälle	300,00 €/to	1.500,00 €
48	Std	Facharbeiter (3 Mann a 2 Tage)	50,00 €/h	2.400,00 €

Summe Entrümpelung Wohnhaus mit Anbau				4.400,00 €
=====				

E13: Abbruch Bauteil 2

Abbruchkosten nach Rücksprache mit Abbruchunternehmen: ca. 40 €/m³ umbauter Raum
Umbauter Raum Bauteil 2: 3,60 x 3,20 x 3,00 = rd. 35 m³

Abbruchkosten: 35 m³ x 40 €/m³ = rd. 1.400 €

5.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A: faktisches Bauland“

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Anbau	1	Wohnung	195,00		5,20	1.014,00	12.168,00
Scheune (Lagerhalle)	3	Lager		1,00	100,00	100,00	1.200,00
Pergola (Garage)	2	Wohnung		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			195,00	2,00		1.144,00	13.728,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.728,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.432,00 €
jährlicher Reinertrag	= 10.296,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,10 % von 31.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 651,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.645,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZS = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,094
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 174.516,63 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 31.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A: faktisches Bauland“	= 205.516,63 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 205.516,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 95.200,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A: faktisches Bauland“	= 110.316,63 €
	rd. 110.000,00 €

5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden von mir aus den Bruttogrundflächen abgeleitet (siehe Anlage 6).

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die Mietpreissammlung des Sachverständigen weist für gleichartige Wohnungen Mietwerte von 5,00 bis 6,00 €/m² aus.

Der Mietwertkalkulator Hessen weist für gleichwertige Wohnungen mit einer mittleren Ausstattung (Standard 2,5) in der Ortslage eine durchschnittliche Wohnraummiete von 5,25 €/m² aus.

Für Wohnungen im Außenbereich wird ein Abschlag von 10% vorgenommen.

Für die Nutzung eines ganzen Hauses einschl. Garten wird ein Zuschlag von 10% angesetzt.

Damit ergibt sich für das Wohnhaus mit Anbau folgende Nettokaltmiete: $5,25 \times 0,90 \times 1,1 = 5,20$ €/m²

Für die Pergola wird analog zur Nutzung als Carport eine Miete von 30 € und für die Scheune mit der Nutzung Lagerhalle eine Miete von 100 € angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gemäß ImmoWertV 21 ermittelt.

Instandhaltungskosten				
Wohnhaus	195,00	13,50	2.632,50	
Scheune	1,00	102,00	102,00	
Pergola	1,00	15,00	15,00	2.749,50
Verwaltungskosten				
Wohnhaus	1,00	344,00	344,00	
Scheune	1,00	45,00	45,00	
Pergola	1,00	31,00	31,00	420,00
Mietausfallwagnis				
	0,02	13.728,00	274,56	274,56
	Summe			3.444,06
	bezogen auf Rohertrag			0,2509
			BWK	rd. 25%

Liegenschaftszinssatz

Grundlage ist der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises für 2023.

Dort ist ein LZS von 1,90 % für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Für den Außenbereich wird ein Zuschlag von 10% für angemessen erachtet.

LZS für die Wertermittlung: 2,10 %.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung

5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B: hausnahes Gartenland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Für hausnahes Gartenland wird im Allgemeinen ein Wert von 10%-15% des Bodenwerts des bebauten Grundstücks angesetzt.

10% von 31 €/m² = 3,10 €/m²

15% von 31 €/m² = 4,65 €/m²

Für die Wertermittlung wird ein Bodenwert von 4,00 €/m² angesetzt.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 4,00 €/m ²	
Fläche	× 340 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.360,00 € <u>rd. 1.360,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 insgesamt 1.360,00 €

5.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B: hausnahes Gartenland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B: hausnahes Gartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B: hausnahes Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.360,00 €
Wert der Außenanlagen (Einzäunung)	+	200,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B: hausnahes Gartenland“	=	1.560,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B: hausnahes Gartenland“	=	1.560,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	1.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B: hausnahes Gartenland“	=	560,00 €
	rd.	<u>560,00 €</u>

5.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-1.000,00 €
• verwilderten Bewuchs entfernen -1.000,00 €	
Summe	-1.000,00 €

5.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C: landwirtschaftliche Fläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1,10 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	04.07.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 4.238 m ² Bewertungsteilbereich = 2.898 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1,10 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	04.07.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,50	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1,65 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.238	× 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1,65 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1,65 €/m ²	
Fläche	× 2.898 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.781,70 € rd. 4.780,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 insgesamt **4.780,00 €**

5.8.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Wegen angrenzender Lage der landwirtschaftlichen Flächen an das Baugrundstück wird ein Zuschlag von 50% zum Bodenrichtwert angesetzt.

Zuschlag 50%: $1,10 \times 1,5 = 1,65 \text{ €/m}^2$

5.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C: landwirtschaftliche Fläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C: landwirtschaftliche Fläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C: landwirtschaftliche Fläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	4.780,00 €
Wert der Außenanlagen (Einzäunung)	+ 500,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C: landwirtschaftliche Fläche“	= 5.280,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C: landwirtschaftliche Fläche“	= 5.280,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 3.400,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C: landwirtschaftliche Fläche“	= 1.880,00 €
	rd. 1.880,00 €

5.9.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-3.400,00 €
• Verwilderten Bewuchs entfernen (E21) -3.400,00 €	
Summe	-3.400,00 €

E21: Verwilderten Bewuchs entfernen

48	Std	Facharbeiter (3 Mann a 2 Tage)	50,00 €/h	2.400,00 €
1	Psch	Entsorgungskosten	1.000,00 €	1.000,00 €

Summe Entfernung verwilderten Bewuchs				3.400,00 €
=====				

5.10 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.10.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A: faktisches Bauland		110.000,00 €	117.000,00 €
B: hausnahes Gartenland		560,00 €	560,00 €
C: landwirtschaftliche Fläche		1.880,00 €	1.880,00 €
Summe	-----	112.440,00 €	119.440,00 €

5.10.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **119.440,00 €**
der **Ertragswert** mit rd. **112.440,00 €**
ermittelt.

5.10.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[119.440,00 \text{ €} \times 0,900 + 112.440,00 \text{ €} \times 0,240] \div 1,140 = \text{rd. } 118.000,00 \text{ €}$

5.10.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und einer Scheune bebaute Grundstück in 63654 Büdingen/Rinderbügen, Büdinger Straße 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rinderbügen	1072	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rinderbügen	5	7

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 mit rd.

118.000,00 €

in Worten: einhundertachtzehntausend Euro

geschätzt.

6 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

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

Gedern, den 12. Juli 2023



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2010 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

ImmoWertV:

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

WoFIV:

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

WMR:

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

ZVG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2023

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.