

Amtsgericht Büdingen
-Vollstreckungsgericht-
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 30.05.2024

Az.: 7 K 7/23

GUTACHTEN

GG 013/2024

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das mit einem

Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 63674 Altstadt/Oberau, Lange Straße 38a



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde
zum **Stichtag 2.5.2024** ermittelt mit rd.

467.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 PDF

Dieses Gutachten besteht aus 30 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	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.2.1	Wohnhaus	11
4.2.2	Garage	13
4.2.3	Außenanlagen	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
5.4	Sachwertermittlung	17
5.4.1	Sachwertberechnung	17
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
5.5	Ertragswertermittlung	23
5.5.1	Ertragswertberechnung	23
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24

5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
5.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	26
5.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	26
5.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	26
5.6.4	Verkehrswert.....	27
5.6.5	Plausibilität.....	27
6	Schlussbemerkungen	28
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	29
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	29
7.3	Verwendete fachspezifische Software	29

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Lange Straße 38a 63674 Altenstadt / Oberau
Gemarkung:	Oberau Flur 3 Nr. 331/6 mit 359 m ²
Bebauung:	Einfamilienhaus mit Garage teilausgebautes KG / EG / ausgebaute DG
Baujahr:	1995
Ausstattungsstandard:	3,1 gepflegter Allgemeinzustand, ohne augenscheinlich erkennbare Schäden
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten vollständig besichtigt werden.
Bodenrichtwert:	260,00 €/m ² zum Stichtag 1.1.2024
Wertermittlungsstichtag:	2.5.2024
Verkehrswert:	467.000,00 € in Worten: vierhundertsevenundsechzigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Lange Straße 38a 63674 Altstadt/Oberau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberau, Blatt 900, lfd. Nr. 17
Katasterangaben:	Gemarkung Oberau, Flur 3, Flurstück 331/6, Fläche 359 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Bidingen vom 27.02.2024, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden. für das Grundstück Lange Straße 38a in 63674 Altstadt / Oberau.
Wertermittlungstichtag:	02.05.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	02.05.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Umfang der Besichtigung etc.	Das Grundstück und das Gebäude konnten komplett besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Sachverständige,• die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker• die Eigentümerin• der Lebensgefährte der Eigentümerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskarte vom 17.03.2023• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.2.2024• Baulastenauskunft vom 29.3.2023 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap)• Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)• Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen• Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss)• Bebauungsplan (Gemeinde Altstadt)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung
von

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

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

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

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Altenstadt (ca. 12702 Einwohner); Stadtteil Oberau (ca. 1608 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Hanau, Frankfurt, Gießen (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 80 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 521 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Altenstadt A 45 (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Altenstadt (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 60 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 23 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 20 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 359,00 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> trapezförmige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege in Fahrbahn integriert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none">• Kanalanschluss• Wasser• Strom• Telefon
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oberau, Blatt 900 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen 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 29.03.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 36: Oberau Süd – zwischen den Waldecken Teil II folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
---------------------------------	---

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und Garagenplätze. Das Objekt ist eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

4.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.2.1 Wohnhaus

Doppelhaushälfte Baujahr 1995
teilausgebautes KG / EG / ausgebautes DG
nicht barrierefrei
gepflegter Allgemeinzustand ohne augenscheinlich erkennbare Schäden

Modernisierungen

2017 Heizkessel
ab ca. 2019 Innenräume, Bäder, Erweiterung Elektroinstallation, Einbauküche, Eingangstreppe

sonst weitestgehend in Originalausstattung

Konstruktion

Fundamente, Bodenplatte, Treppen und Decken aus Beton
KG: Außenwände 36,5 cm stark aus Beton-Hohlblöcken
Tragende Innenwände 24 cm stark
EG + DG Außenwände 30 cm stark, tragende Innenwände 24 cm stark
Dach: 38 Grad geneigtes Satteldach auf Drempele, 30 Grad geneigte Satteldachgaube

Fassade

Sockel Glattputz, farbig abgesetzt
Wand farbiger Rauputz mit Anstrich,
Anstrich auf ca. 4 m² unvollständig (ehemalige Fassadenbegrünung)
Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung, im Erker mit innenliegenden Sprossen
Kunststoff-Rollläden, im EG mit Elektroantrieb
Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminiumblech
in EG und KG teilweise Fenstergitter mit Anstrich
Stahlkellerfenster mit Mäusegittern

Haustür	Holz mit Glasausschnitt, feststehendes Seitenteil
Dach	Betondachsteine, Zwischensparrendämmung Entwässerung aus Zinkblech Kaminkopf und Gaube mit beschichteten Faserzementplatten verkleidet

Besondere Bauteile

Eingangstreppe	4 Steigungen Massivtreppe inklusive Vorpodest, Stolpergefahr, da erste Steigung 4 cm höher als folgende Fliesenbelag, verputzte Mauerwerksbrüstung
Terrasse	ca. 10 m ² Betonplatte (teilweise über Öllager) mit Fliesenbelag Zugang aus Garten über 6 Beton-Blockstufen umlaufend Böschung aus Pflanzsteinen

Innenausstattung

größtenteils	Vinylboden, in Sanitär- und Technikräumen Bodenfliesen Raufasertapete, bzw. Glattputz an Wand und Decke, in Sanitärräumen brüstungs- bis raumhoch Wandfliesen, Vorwandinstallation in mehreren Räumen integrierte Deckenbeleuchtung Innenfensterbänke aus Naturstein bzw. Holz glatt furnierte Türen / zu Wohnen Glasschiebetür / zu Öllager und Heizung Stahltür Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Treppe	Granitbelag, schmiedeeisernes Geländer mit Anstrich
EG	Raumhöhe ca. 2,50 m – 2,60 m
WC	Handwaschbecken / WC / Rohinstallation für Urinal
Kochen	Einbauküche mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
DG	Raumhöhe ca. 1,30 m – 2,50 m
Bad	Doppelwaschtisch / WC / Badewanne / Eckdusche mit Glasabtrennung
Spitzboden	Zugang über Einschubleiter aus Flur DG Dachfläche mit Nut- und Federbrettern verkleidet
KG	Raumhöhe ca. 2,50 m – 2,30 m
Flur	Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet
Keller 1	Hauswirtschaftsraum / Duschbad noch nicht montierter Waschtisch / WC / Eckdusche noch ohne Abtrennung Waschmaschinensockel und -Anschluss
Keller 2	Gast, wie Wohnraum ausgebaut
Keller 3	Abstellraum
Keller 4	Lager und Hausanschlussraum, Auf-Putz-Installation
Heizung	raumhoch Wandfliesen, Ausgussbecken, Auf-Putz-Installation

Technik

Heizung ÖL-Zentralheizung Fa. Buderus mit 135 L Warmwasserspeicher
warmwasserführende Leitungen in unbeheizten Räumen gedämmt
4 x 1000 Liter Kunststoff-Öltanks in abgemauerter Wanne mit Schutzanstrich

Elektro / Sanitär
Rohinstallation vermutlich aus Baujahr, ab ca. 2019 überarbeitet
Trinkwasser-Entkalkungsanlage
Videoüberwachung Außenanlage

Klima 2 Klima-Außengeräte im DG

Energieeffizienz

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

4.2.2 Garage

Beton-Fertigteil Baujahr 1995, ab ca. 2022 modernisiert

beschichteter Betonboden
beidseitiger Wandanstrich, Stahltor mit Elektroantrieb, Auf-Putz-Installation
Flachdach mit Bitumenabdichtung
Garagenentlüftung aus Wohnhaus steuerbar, LED-Beleuchtung

4.2.3 Außenanlagen

Vorplatz Garage und Wege aus Betonpflaster
Einfriedung aus Maschendrahtzaun bzw. Hecken
Rasenfläche, Einzelrabatte, Einzelbüsche und -Bäume
2 Fundamentplatten aus Beton für mögliche Gerätehäuser

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 63674 Altenstadt/Oberau, Lange Straße 38a zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberau	900	17	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberau	3	331/6	359 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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	550 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	359 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	260,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.05.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	260,00 €/m ²
Fläche (m ²)	550	359	× 1,11	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	288,60 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 288,60 €/m ²	
Fläche	× 359 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 103.607,40 € rd. 104.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 insgesamt **104.000,00 €**

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Flächenanpassung nach Immobilienmarktbericht 2023 für den Main-Kinzig- und Wetteraukreis:

550 m²=1,03; 359 m²=1,14

Umrechnungskoeffizient: 1,14/1,03=1,11

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	846,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	228,00 m ²	18,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bau- teile	+	14.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	207.388,00 €	8.730,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.05.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	371.431,91 €	15.635,43 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen An- lagen am Stichtag	=	371.431,91 €	15.635,43 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre	31 Jahre
• prozentual		40,00 %	48,33 %
• Faktor	x	0,6	0,5167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	222.859,15 €	8.078,83 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		230.937,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.546,90 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	242.484,88 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	104.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	346.484,88 €
Sachwertfaktor	x	1,38
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	478.149,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.500,00 €
Sachwert	=	476.649,13 €
	rd.	477.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,7	0,3	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	89,2 %	10,8 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
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
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
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
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	89,2	744,82
4	1.005,00	10,8	108,54
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			853,36
gewogener Standard =			3,1

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 853,36 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
 • Objektgröße × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 853,36 €/m² BGF
rd. 846,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Garage**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m 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	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrasse ca. 10 m ² + Zugang 6 Stufen	5.700,00 €
Eingangstreppe: 4 Stg. + Podest + Mauerwerksbrüstung	2.800,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
2 Klima-Außengeräte DG	1.000,00 €
Kellerteilausbau: 15 m ² x 330 €/m ²	5.000,00 €
Summe	14.500,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Im Allgemeinen liegen die Außenanlagen zwischen 2% und 8% der Herstellungskosten.

Im vorliegenden Fall wird ein prozentualer Wert von 5% für angemessen erachtet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (230.937,98 €)	11.546,90 €
Summe	11.546,90 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-1.000,00 €
• Anpassung Pflasterbelag Hauszugang an Eingangstreppe (1. Stufe 4 cm zu hoch)	-1.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-500,00 €
• Ergänzung Fassadenanstrich ca. 4 m ² (ehem. Fassadenbegrünung)	-500,00 €
Summe	-1.500,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lf. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	119,00		9,65	1.148,35	13.780,20
Garage	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			119,00	1,00		1.198,35	14.380,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.380,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.444,63 €
jährlicher Reinertrag	= 11.935,57 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,30 % von 104.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.352,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.583,57 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZS = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 42 Jahren Restnutzungsdauer	× 32,207
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 340.865,04 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 104.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 444.865,04 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 444.865,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 1.500,00 €
Ertragswert	= 443.365,04 €
	rd. 443.000,00 €

5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

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

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietwertkalkulator Hessen und,
- aus vergleichbar genutzten Wohnungen aus ImmoScout 24

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Wohnhaus:

Mietwertkalkulator Hessen:

Miete für Wohnungen Baujahr 1995 mit 119 m² Wohnfläche

Ausstattung 3,1: 7,85 €/m²

Faktor Haus / Wohnung (Nutzung des gesamten Grundstücks mit Garten, keine Beeinträchtigung durch Wohnungsnachbarn) 1,1

Miete Haus 8,64 €/m²

ImmoScout 24:

13 Datensätze, Mittelwert 10,21 €/m²

Abschlag, weil Angebotsmieten: 5%

Zuschlag Faktor Haus/Wohnung: 1,1

Miete Haus: 10,67 €/m²

Gewichtung:

Gleiche Wertigkeit der beiden Quellen.

Mittelwert: 9,65 €/m²

Garage:

Für die Garage wird eine Miete von 50,00 € für angemessen erachtet.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten BWK nach ImmoWertV 21			
Instandhaltungskosten			
Wohnung	119,00	13,80	1.642,20
Garage	1,00	104,00	104,00
Verwaltungskosten			
Haus	1,00	351,00	351,00
Garage	1,00	46,00	46,00
Mietausfallwagnis			
	0,02	14.380,20	287,60
Summe			2.430,80
bezogen auf Rohertrag			0,169
			rd. 17%

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des Main-Kinzig- und des Wetteraukreises entnommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **477.000,00 €**
der **Ertragswert** mit rd. **443.000,00 €**
ermittelt.

5.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute 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 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[477.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 443.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 467.000,00 \text{ €}$

5.6.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 63674 Altstadt/Oberau, Lange Straße 38a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberau	900	17
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberau	3	331/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 mit rd.

467.000,00 €

in Worten: vierhundertsiebenundsechzigtausend Euro

geschätzt.

5.6.5 Plausibilität

Im Immobilienmarktbericht 2023 für den Main-Kinzig- und den Wetteraukreis ist für den Marktbereich 4 (Altstadt) , eine Wohnfläche von 119 m², Bodenrichtwert 260 €/m² und Baujahr 1995 ein Vergleichsfaktor für ein Einfamilienhaus von 3.708 €/m² WoFI ermittelt worden.

Für eine Einzelgarage (Wiederverkauf) ist ein Wert von 12.500 € ausgewiesen.

Wohnhaus:	3.708 €/m ² x 119 m ² =	441.252 €
Garage:	12.500 € x 1 Stck =	12.500 €
Grundstück		453.752 €
Vergleichswert		rd. 454.000 €

Der unbelastete Verkehrswert ist mit rd. 469.000 € geschätzt worden.

Abweichung: 469.000 € - 454.000 € = 15.000 €

Prozentuale Abweichung: 15.000 € / 469.000 € = rd. 3,2%

Dies liegt innerhalb der Genauigkeitsgrenzen bei der Verkehrswertermittlung.

Die Plausibilität ist damit hergestellt.

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.

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

Gedern, den 30. Mai 2024



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. August 2023 (BGBl. I S. 176)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. März 2023 (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

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 24.02.2024) erstellt.