



Amtsgericht Büdingen
Postfach 1100
63652 Büdingen

Datum: 16.09.2022
Az.: 7 K 21/22

GUTACHTEN

22 / 2022 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäude** bebaute Grundstück
in **63699 Kefenrod – Bindsachsen, Am Wasen 7**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 12.09.2022** ermittelt mit rd.

188.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inklusive 8 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzbeschreibung des Objekts	3
2	Zu den Fragen des Gerichts	4
3	Allgemeine Angaben	5
3.1	Angaben zum Auftraggeber.....	5
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
4	Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.1	Lage	6
4.2	Gestalt und Form	6
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
4.4	Privatrechtliche Situation	6
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
5.1	Vorbemerkungen	8
5.2	Gebäudebeschreibung	8
5.3	Beschreibung der Außenanlagen	11
6	Verkehrswertermittlung	12
6.1	Grundstücksdaten.....	12
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
6.3	Bodenwertermittlung.....	13
6.4	Sachwertermittlung	14
6.5	Ertragswertermittlung	15
6.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen	16
6.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	19
6.8	Verkehrswert.....	20
7	Schlussbemerkungen	21
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	22
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
9	Anlagen	23
9.1	Straßenkarte	23
9.2	Stadtplan.....	24
9.3	Ausschnitte aus dem Bebauungsplan	25
9.4	Liegenschaftskarte	26
9.5	Grundriss-Skizzen Wohnhaus	27
9.6	Fotos	29
9.7	Wohnflächenberechnung.....	38
9.8	Bruttogrundflächenberechnung	39

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63699 Kefenrod - Bindaschsen Am Wasen 7
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bindsachsen Blatt 1067, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bindsachsen Flur 1, Flurstück 140, Größe 812 m²
Bebauung:	<u>Zweifamilienhaus:</u> Baujahr ca. 1960, Anbau ca. 1970 KG / EG / ausgebautes DG Wohnfläche ca. 82 m² + 75 m² Modernisierungstau <u>Nebengebäude:</u> Doppelgarage mit Hobbyraum, nicht ausgebautes DG Baujahr ca. 1995
aktuelle Nutzung:	eigen genutzt
Bodenrichtwert:	65 €/m² (zum Stichtag 01.01.2022)
Wertermittlungstichtag:	12.09.2022
Verkehrswert:	rd. 188.000,00 €

2 Zu den Fragen des Gerichts

Mieter bzw. Pächter:	nicht vorhanden
Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht erkennbar
baubehördlichen Einschränkungen bzw. Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	lag nicht vor
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 18.08.2022

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 12.09.2022 Tag der Ortsbesichtigung
entspricht Qualitätsstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige
- die Bewohnerinnen

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug ohne Abt. I und III vom 23.08.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.08.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.08.2022

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwerte (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Bebauungsplanauskunft (Gemeinde Kefenrod, online)
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Gemeinde Kefenrod, per E-Mail am 15.09.2022)
- Grundrisse, Bruttogrundflächen-, Wohnflächenberechnungen (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktbericht 2022 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Wetteraukreis
Ort:	Kefenrod - Bindsachsen
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Fulda / Gießen
Bundesstraße:	B 275
Autobahnzufahrt:	Altenstadt (A45)
Bahnhof:	Büdingen
Flughafen:	Frankfurt am Main

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Baugebiet aus 1960er Jahren
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	in näherer Umgebung vergleichbare „Siedlungshäuser“ im Ortsteil hauptsächlich Wohnbebauung und ehemalige landwirtschaftliche Höfe
Beeinträchtigungen:	nicht erkennbar
Topografie:	nahezu eben

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form	nahezu rechteckig, Größe 812 m ² Breite / Straßenfront ca. 21 m, mittlere Tiefe ca. 40 m
------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	verkehrsberuhigte Anliegerstraße / Spielstraße Fahrbahn und Gehwege bituminiert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom (über Dachständer) und Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung durch eigene Nebengebäude bzw. Nachbargebäude
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich ersichtlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Da diesbezüglich keine Hinweise vorlagen, wird ohne weitere Prüfung ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	keine wertrelevanten
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	sind nicht bekannt und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz: Aufgrund der Bauweise und des Baujahres und da nicht im Denkmalkataster (DenkXweb, online) gelistet, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

4.5.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Objekt ist im einfachen „Generalbebauungsplan der Gemeinde Bindsachsen“ vom 05.03.1952 ohne weitere Festsetzungen als geplant dargestellt.

4.5.3 Bauordnungsrecht

Es lagen keine Bauunterlagen vor. Augenscheinliche Abweichungen vom Bauordnungsrecht waren nicht erkennbar. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird vorausgesetzt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand frei
bezüglich Erschließungseinrichtungen:

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

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

Nachbar- und Rückseite sowie DG des Nebengebäudes konnten nicht besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass hier keine wertrelevanten Besonderheiten vorhanden sind.

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

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Wohnhaus

Zweifamilienhaus, Baujahr ca. 1960, Anbau ca. 1970
KG / EG / ausgebauter DG
verwohnter Allgemeinzustand, Modernisierungsbedarf

Konstruktion

Mauerwerksbau
Bodenplatte und Decke über KG massiv, über EG vermutlich Holzbalkendecke
Hauptbau ca. 53 Grad geneigtes Sparrendach
Anbau Dachterrasse

Fassade

Sockel (KG)	Glattputz mit Anstrich
Wand	Rauputz mit Anstrich auf Vollwärmeschutz (aus ca. 2000) vergraut, mehrfach abgestoßen, stellenweise Wasserschäden Elektroleitungen teilweise auf Putz
Fenster	größtenteils aus ca. 1980er Jahren, einzelne aus ca. 2000 größtenteils Kunststoff, vereinzelt Holz, Isolierverglasung lt. Angaben beim Ortstermin mehrere undicht bzw. schwer gängig größtenteils Kunststoff-Rollläden Außenfensterbänke im KG aus Naturstein, sonst aus Aluminium Kellerfenster aus Stahl mit Einfachglas und Mäusegittern
Haustüren	zum Anbau Aluminium mit Drahtglasausschnitt zum Hauptbau Holz mit Einfachglas-Ausschnitten, 1 Scheibe defekt

Dach	Hauptbau	Bieberschwanzdeckung, vermutlich aus Baujahr, einzelne lose Dachfläche und obere Geschossdecke ungedämmt Schleppgauben mit Faserzementplatten (baujahresgemäß vermutlich asbesthaltig) verkleidet Kaminköpfe aus Klinkermauerwerk Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff, stellenweise undicht Blitzschutz
	Anbau	siehe Dachterrasse

Besondere Bauteile

Dachterrasse	ca. 12 m ² Betonplatten auf Flachdachabdichtung, Entwässerung aus Zinkblech einfaches Geländer aus Kunststoffplanken neuere Überdachung aus Kunststoff-Wellplatten auf leichter Stahlkonstruktion
Vordach Eingang	ca. 1,5 m ² vorgehängtes Glas-Fertigteil
Kelleraußentreppe	4 Steigungen inklusive Vorplatz Massivtreppe und Stützmauer mit mehrfach schadhaftem Spaltfliesenbelag veraltetes Kunststoffgeländer an Stahlpfosten

Innenausstattung

EG / DG	größtenteils	in Wohnräumen Laminatboden, in Bädern und Küchen Bodenfliesen Wand- und Deckentapete, vereinzelt Eckenpaneele mit teilweise Einbaustrahlern Innenfensterbänke aus Betonwerkstein, Naturstein bzw. beschichteter Spanplatte glatt furnierte Türblätter in Holz- bzw. Stahlzargen, mehrfach stark verkratzt Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Zuleitungen auf Putz
Treppenhaus		eingestemmte Holztreppe mit Holzgeländer provisorische Wohnungstrennwände aus Holzständerwerk mit Spanplatten, einfache Zimmertüren
WCs		vermutlich Originalausstattung brüstungshoch bzw. ca. 1,50 m hoch Wandfliesen Stand-WC mit Wandspülkasten / Waschbecken, weiß
Bäder		Bodenfliesen in EG vermutlich original, sonst Stand ca. 1990er Jahre raumhoch Wandfliesen Badewanne (im EG mit Duschtrennung) / Waschbecken, weiß
Küchen		einfache Einbauküche aus beschichteter Spanplatte
EG	Raumhöhe	ca. 2,50 m
	Vorraum	in Anbau, unbeheizt 7 Steigungen Naturstiegtreppe mit einfachem Holzhandlauf Bodenbelag aus Marmor-Bahnenbelag, mehrfach gerissen rauer Wandputz, einfache Deckenpaneele Schimmelspuren bzw. Feuchteschaden im Anschlussbereich Wand - Decke, lt. Angabe beim Ortstermin Ursache behoben (defekte Entwässerung Dachterrasse), vermutlich auch durch Wärmebrücke, aktueller Grad der Durchfeuchtung unklar
DG	Raumhöhe	ca. 0,70 m - 2,35 m
	allgemein	mehrfach Schimmelspuren an Dachschräge, vermutlich durch Wärmebrücke / fehlende Dämmung

	Spitzboden	Zugang über Auszugleiter in ungedämmter Luke aus Flur DG Rohbauzustand
KG	allgemein	Raumhöhe ca. 1,90 m – 2,00 m unbeheizt
	größtenteils	Estrichboden mit Anstrich einfacher Wandputz, vereinzelt leichte Ausblühungen im Sockelbereich Rohdecke, teilweise mit Anstrich Stahltüren Auf-Putz-Installation
	Heizung / Öllager	Bodenfliesen
	Hobbykeller	aus ca. 1990er Jahren großformatige Bodenfliesen Wand- und Deckenputz mit Anstrich Installation unter Putz

Technik

Heizung Öl-Zentralheizung „viessmann vitola-eh“ Baujahr 1978
Brenner „Hansa“, Baujahr unbekannt
derzeit außer Betrieb, lt. Angabe beim Ortstermin defekte Ölleitung
Leitungen in unbeheizten Räumen gedämmt, Stand ca. 1960 – 1980
Kunststofftanks „DEHOUST“ in abgemauerter Wanne mit Schutzanstrich,
Baujahr vermutlich wie Heizung
zweiter Kamin vorhanden, Zustand unklar

Elektro und Sanitär
soweit erkennbar, Stand 1960er – 1990er Jahre

Energieabrechnung
keine nach Wohnungen getrennte Zähler

Energieeffizienz

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

Barrierefreiheit

nicht gegeben

5.2.2 Nebengebäude

EG / DG, Baujahr ca. 1995

Konstruktion / Fassade

verputzter Mauerwerkbau, Fundamente und Bodenplatte aus Beton
Hohlkörperdecke
ca. 30 Grad geneigtes Satteldach auf Drempel
Dachdeckung aus Betondachsteinen, Entwässerung aus Kunststoff
Giebel zum Hof aus Fachwerk, verglast bzw. mit Holzfüllung
Stahl-Schwingtore mit Handbetrieb, Leitungen für elektr. Öffner gelegt
Glasbaustein-Fenster, isolierverglastes Fenster, Aluminiumtür mit Ornamentglas-Ausschnitt

Innenausstattung

EG	Garagen	einfacher Wandputz Rohboden und Rohdecke
	Hobbyraum	Bodenfliesen Wand- und Deckenputz mit Anstrich
DG	allgemein	offensichtlich 1 Raum, nicht ausgebaut

Technik

unbeheizt, einfache Elektro- und Trinkwasserinstallation

5.3 Beschreibung der Außenanlagen

Allgemeinzustand

veraltet, Grundpflege erforderlich

Befestigte Flächen

Hof	Bitumendecke bzw. Betonpflaster
Wege + Plätze	Betonplatten, mehrfach uneben vor nordöstlicher Gebäudeecke ca. 1m ² Setzung unter undichter Dachrinne

Einfriedungen

zur Straße	Mäuerchen mit mehrfach losen Fliesen, rostendes Stahlgeländer verzinktes Segmenttor zum Hof
sonst	Maschendraht / Hecke

Begrünte Flächen

Vorgarten	verwildertes Pflanzbeet
Garten	Grasland bzw. Kleintier-Auslauf, Einzelbüsche und- bäumen

Sonstiges

einfacher Holzschuppen mit Blechdach (derzeit Kleintierstall)
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (möglicherweise noch aus Baujahr) werden unterstellt.

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück** in **63699 Kefenrod – Bindsachsen, Am Wasen 7** zum **Wertermittlungsstichtag 12.09.2022** ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bindsachsen</i>	<i>1076</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Bindsachsen</i>	<i>1</i>	<i>140</i>	<i>812 m²</i>

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts ist vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (§§ 35-39 ImmoWertV) zu ermitteln, insbesondere weil Ein- bis Zweifamilienhäuser üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden und somit der Substanzwert im Vordergrund steht. Erforderliche Daten liegen in guter Qualität vor.

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

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

6.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

6.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	700 m ²

6.3.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück entspricht – außer in der Größe – der Beschreibung des Richtwertgrundstücks und stimmt in seinen wesentlichen Lagemerkmalen mit den Grundstücken in der Bodenrichtwertzone überein.

Aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht lässt sich zum Bewertungsstichtag eine Preissteigerung von rd. 3% ablesen.

Flächenanpassung lt. Empfehlung des Gutachterausschusses:

$$812 \text{ m}^2 / 700 \text{ m}^2 = 0,96 / 0,98 = 0,98$$

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksgröße x Bodenrichtwert x Größenanpassung x zeitliche Anpassung

$$= 812 \text{ m}^2 \times 65 \text{ €/m}^2 \times 0,98 \times 1,03 = \text{rd. } \mathbf{53.276,00 \text{ €}}$$

6.4 Sachwertermittlung

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude	
Berechnungsbasis			
Bruttogrundfläche (BGF)	304	135	m ²
Baupreisindex (BPI) zum 12.09.2022 (2010 = 100)	167	167	
Normalherstellungskosten			
NHK im Basisjahr	835,00	350,00	€/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.394,45	584,50	€/m ² BGF
Herstellungskosten			
Normgebäude	423.912,80	78.907,50	€
besondere Bauteile	10.250,00	0,00	€
besondere Einrichtungen	5.000,00	0,00	€
Gebäudeherstellungskosten	439.162,80	78.907,50	€
Baukostenregionalfaktor	1,00	1,00	
Alterswertminderung (linear)			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	60	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	39	33	Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,56	0,55	
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanl.)	244.676,42	43.399,13	€

vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanl.)		288.075,54 €
vorl. Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen	+	8.642,27 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen		296.717,81 €
beitragsfreier Bodenwert	+	53.276,00 €
vorläufiger Sachwert		349.993,81 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert		332.494,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	142.300,00 €
Sachwert		190.194,12 €
	rd.	190.000,00 €

6.5 Ertragswertermittlung

Mieteinheit Nutzung	Fläche bzw. Anzahl (m ²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Wohnung EG	82	6,70	549,40	6.592,80 €
Wohnung DG	75	6,70	502,50	6.030,00 €
Hobbykeller	1	25,00	25,00	300,00 €
Garagen	2	30,00	60,00	720,00 €
Hobbyraum in Nebengebäude	1	15,00	15,00	180,00 €
Lager DG Nebengebäude	1	50,00	50,00	600,00 €
Summe			1.201,90	14.422,80 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)		14.422,80 €
Verwaltungskosten	394,00 €	
Instandhaltungskosten	2.068,00 €	
Mietausfallwagnis	288,00 €	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	2.750,00 €
jährlicher Reinertrag	=	11.672,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
2,20 % von	53.276,00 €	
	-	1.172,07 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	10.500,73 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei Liegenschaftszinssatz	p =	2,20 %
und Restnutzungsdauer	n =	38 Jahre
	x	25,735
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	270.236,24 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	53.276,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	323.512,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	142.300,00 €
Ertragswert	=	181.212,24 €
	rd.	181.000,00 €

6.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Wohnflächen / Bruttogrundflächen

Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach Aufmaß auf Grundlage der Wohnflächenverordnung, die Bruttogrundflächen wurden mittels Messwerkzeug aus BORIS Hessen entnommen. Die Genauigkeit der Berechnungen ist für den Zweck der Wertermittlung ausreichend. Aufgrund wertbezogener Modifizierungen sind sie nur für diese Wertermittlung verwendbar.

Baupreisindex

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Die in der Bruttogrundflächenberechnung nicht erfassten und damit im Herstellungswert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wertrelevanten besonderen Bauteile und Einrichtungen werden einzeln erfasst. Deren Herstellungswert wird pauschal geschätzt - in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind in [1] angegebene bzw. eigene Erfahrungswerte der Sachverständigen.

Besondere Bauteile	Herstellungswert
Schleppgauben in BGF enthalten	0,00 €
überdachte Dachterrasse	7.000,00 €
Vordach Eingang	750,00 €
Kelleraußentreppe	2.500,00 €
Summe	10.250,00 €

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert
Teilausbau Hobbykeller (ca. 32 m ²)	8.000,00 €
fehlender Ausbau Anbau (ca. 11 m ² , unbeheizt)	-3.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt linear im Modell des Gutachterausschusses bzw. der ImmoWertV

Außenanlagen

Empfehlung lt. Wertermittlungsliteratur: bis zu 10% des Gebäudewerts. Nach unterstellten Modernisierungen am Wohnhaus liegt die Qualität der Außenanlagen weit unterhalb der Gebäudequalität, sodass inklusive Schuppen ein Ansatz von 3% angemessen scheint.

Sachwertfaktor / Liegenschaftszinssatz

aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis entnommen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Hier werden die erkennbaren wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Berechnungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, soweit sie bekannt waren.

Baumängel / Bauschäden (grob überschlägig ohne vertiefende Untersuchungen):	
Überarbeitung Kelleraußentreppe, Trocknung und Schimmelbeseitigung Anbau	
Wertminderung rd.	2.500,00 €

Modernisierungsbesonderheiten:	
Pauschalsatz bei 9,5 Modernisierungspunkten incl. Vor- und Nebenarbeiten (Stand 2010)	= 685,00 €/m ² WoFI
Umrechnung zum Stichtag über Baupreisindex	x 1,67
	= 1.143,95 €/m ² WoFI
Anpassungsfaktor Gebäudetyp	x 0,94
Anpassungsfaktor Wohnfläche	x 0,97
	1.043,05 €/m ² WoFI
Anteil der gestaltbaren Maßnahmen ca. ohne Anteil Vor- und Nebenarbeiten	40% = 417,22 €/m ² WoFI
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x 0,87
	x 0,95
nicht gestaltbare Maßnahmen ca.	60% = 344,83 €/m ² WoFI
	625,83 €/m ² WoFI
	970,66 €/m ² WoFI
üblicher Anteil an Schönheitsreparaturen bei 9,5 von 20 Modernisierungspunkten rd.	- 80,00 €/m ² WoFI
verbleibender zusätzlicher Aufwand Wohnfläche	890,66 €/m ² WoFI x 157 m ²
Wertminderung rd.	139.800,00 €

BOG GESAMT rd.	142.300,00 €
-----------------------	---------------------

Rohrertrag

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

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die angesetzten Mieten für die Wohnungen wurden aus dem Mietwertkalkulator des zuständigen Gutachterausschusses (MIKA 2022) entnommen. Dies ist modellgerecht, da auf dessen Grundlage auch der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde.

Die Mieten für Garagen und Nebenräume wurden überschlägig geschätzt.

Bewirtschaftungskosten 2022					
Verwaltung	1 x	Wohnhaus	x	312 € =	312 €
	2 x	Garage	x	41 € =	82 €
Instandhaltung	157,00 m ²	Wohnfläche	x	12 € =	1.884 €
	2 x	Garage	x	92 € =	184 €
Mietausfallwagnis	14.422,80 €	Rohrertrag	x	2% =	288 €
Summe					2.750 €
Anteil am Rohrertrag					19%

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist aus Kapitel 3.01.1 bzw. dem vom Gutachterausschuss verwendeten Modell zur Datenableitung entnommen.

Restnutzungsdauer (RND)

Durch bereits durchgeführte bzw. aktuell erforderliche und somit in der Wertermittlung unterstellte Modernisierungen wurde das **Wohnhaus** fiktiv verjüngt und die Restnutzungsdauer somit verlängert.

Die Berechnung erfolgt nach der von den Gutachterausschüssen empfohlenen Punktrastermethode:

wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen der letzten 15-20 Jahre	Punkte max.	bereits durchgeführt	bei der Wertermittlung unterstellt	
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosßdecke	4		3	E1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		1	E2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2			
Modernisierung der Heizungsanlage	2		2	E3
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,5	1,5	E4
Modernisierung von Bädern	2		1	E5
Modernisierung Innenausbau (Decken, Böden, Treppen)	2		1	E6
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			
Gesamtpunktzahl	20	2,5	9,5	

- E1 - für Dämmung sowie Überarbeitung Dachdeckung und Entwässerung
- E2 - für Überarbeitung der Fenster und Außentüren
- E3 - für Einbau neue Heizungsanlage
- E4 - für erfolgte Dämmung bzw. erforderliche Überarbeitung Außenputz
- E5 - für Überarbeitung der Bäder
- E6 - für über das übliche Maß hinaus gehende Innenmodernisierungen

Für das **Wohnhaus** ergibt sich hieraus ein Standard 3 (mittel – gehoben), eine Restnutzungsdauer von 39 Jahren und ein fiktives Baujahr 1991. (Wertermittlungstichtag 2022 – GND 70 Jahre + RND 39 Jahre)

Für das **Nebengebäude** wurde die rechnerische Restnutzungsdauer angesetzt:

Baujahr 1995 + übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre – Jahr der Wertermittlung 2022 = 33 Jahre

Die im Ertragswertverfahren angesetzte RND wurde nach Anteilen am Rohertrag gewichtet.

6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **190.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **181.000,00 €** ermittelt.

6.7.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht 0,75** und das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht 0,25**.

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

$190.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 181.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } \mathbf{188.000,00 \text{ €}}$.

Die geringe Abweichung zwischen Sach- und Ertragswert (rd. 5%) plausibilisiert das Ergebnis.

6.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück** in **63699 Kefenrod – Bindsachsen, Am Wasen 7**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bindsachsen</i>	<i>1067</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Bindsachsen</i>	<i>1</i>	<i>140</i>	<i>812 m²</i>

wird zum **Wertermittlungstichtag 12.09.2022** geschätzt mit rd.

188.000,00 €

in Worten: einhundertachtundachtzigtausend Euro

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

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

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

Gedern, den 16. September 2022



7 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet, sofern der Auftraggeber Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, sowie bei arglistigem Verschweigen von Mängeln.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

ZVG:

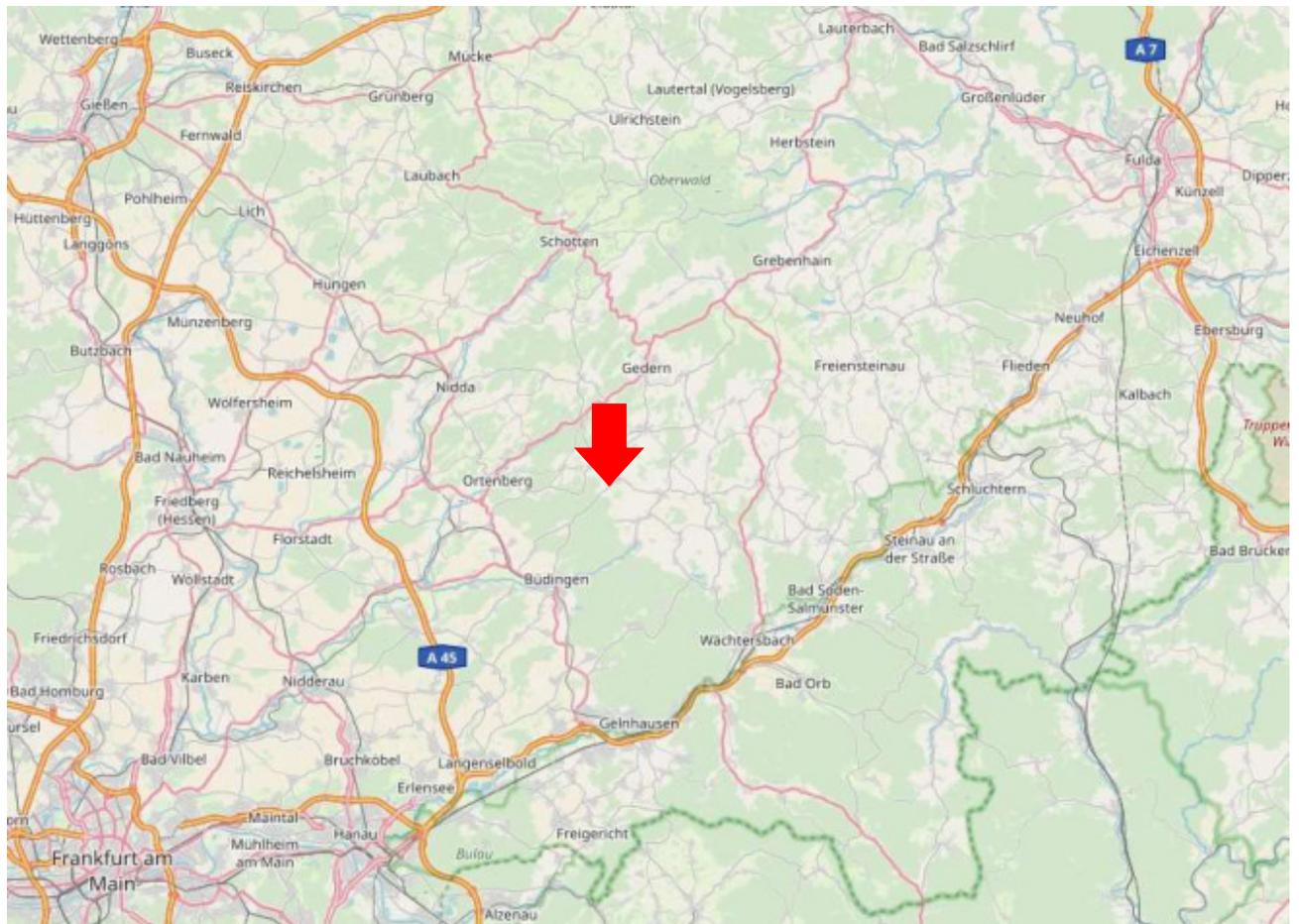
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14),
zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022

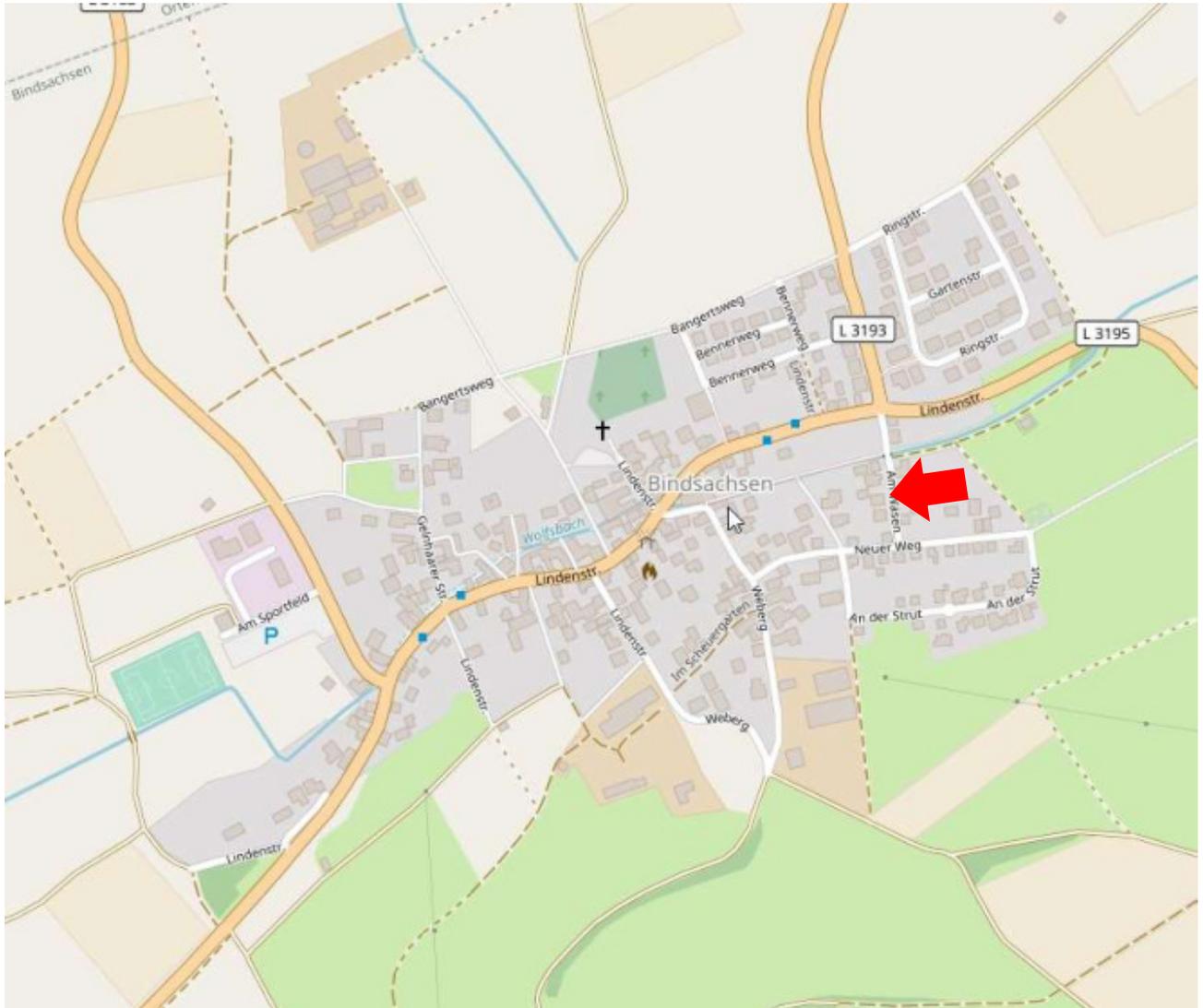
9 Anlagen

9.1 Straßenkarte



Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

9.3 Ausschnitte aus dem Bebauungsplan (unmaßstäblich, markiert)



3. Ausfertigung.
GENERALBEBAUUNGSPLAN
DER GEMEINDE
BINDERSACHSEN

HIER VORGELEGEN: DARMSTADT, DEN 5. 3. 1952
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
DARMSTADT, ABT. III/8 64 202-907/52-
J.A.


LEGENDE

VORHANDEN	GEPLANT
ACKER	
WIESEN	
GÄRTEN	
LANDSTRASSE	ORDNUNG
WASSERGRABEN	
BEBAUUNG	
BEBAUUNG	
ÖFFENTLICHE GEBÄUDE	
BEBAUTE FLÄCHE	
GRÜNFLÄCHE	
WOHNSTRASSE	
FRISCHWASSERLEITUNG	
KANALLEITUNG	
QUELSCHUTZGEBIET	

Quelle: Gemeinde Kefenrod, online

9.4 Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)



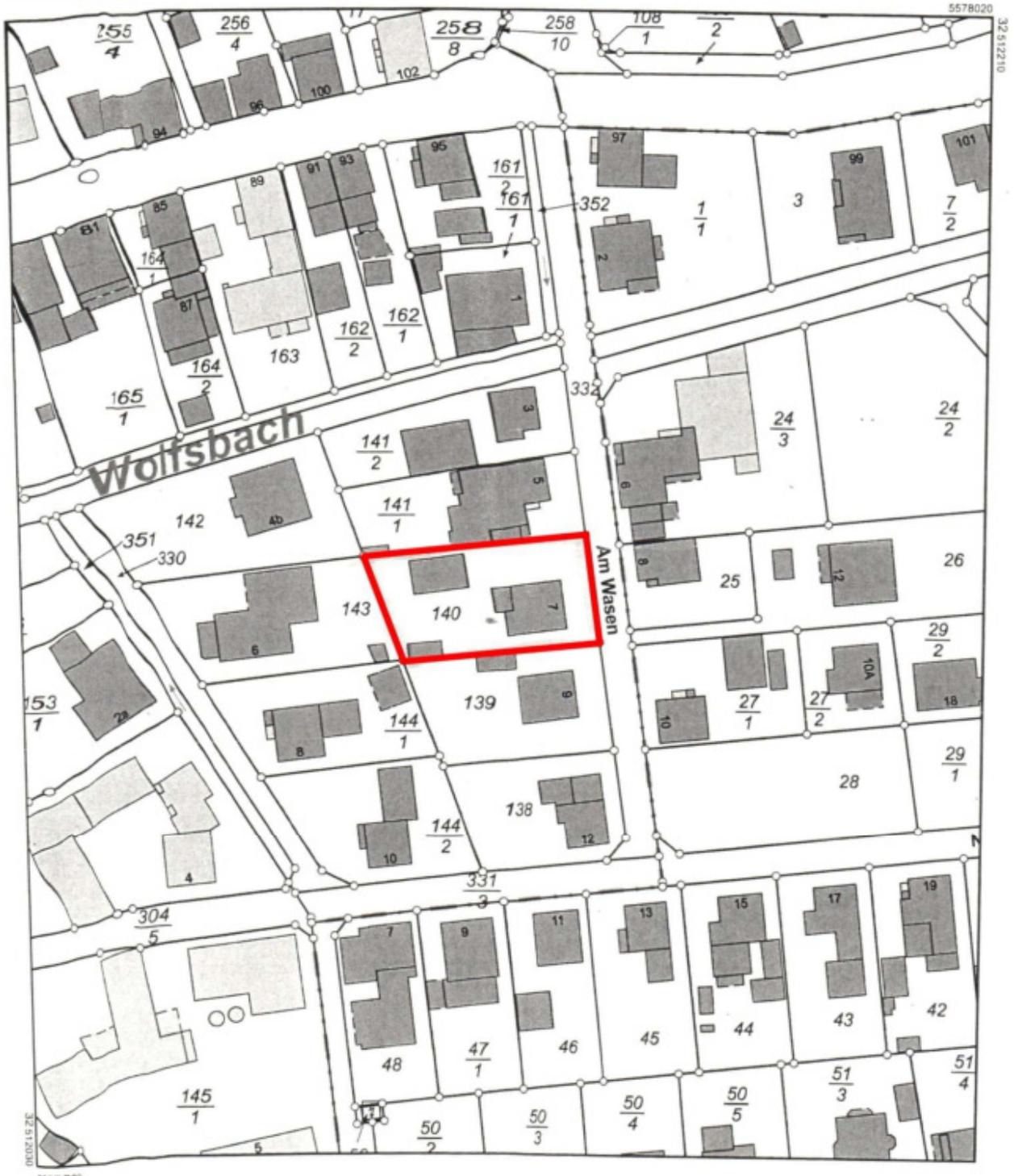
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

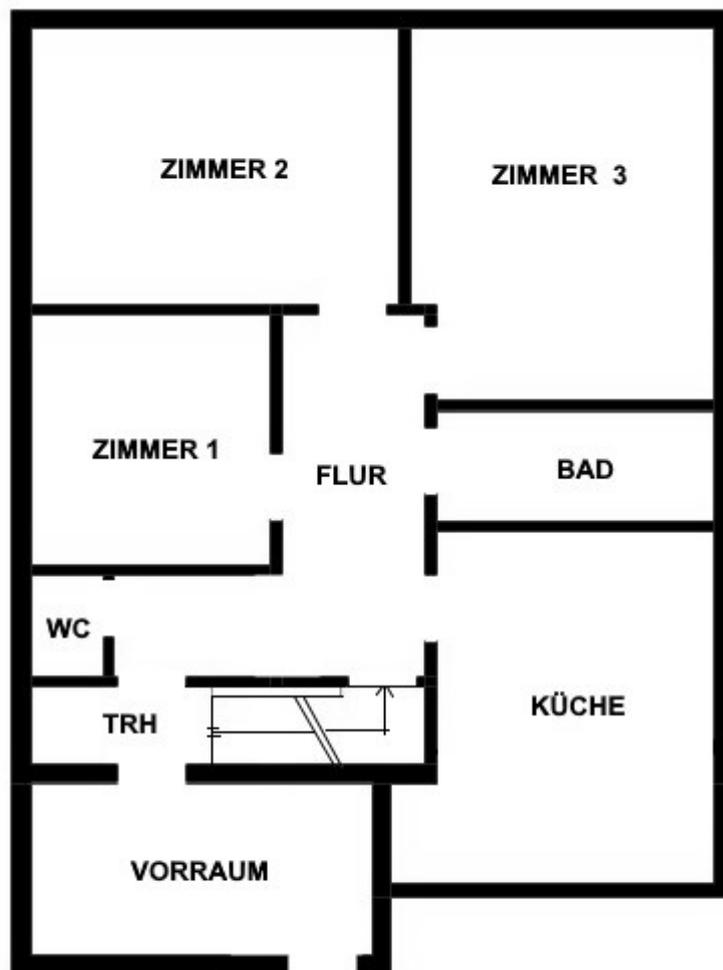
Liegenschaftskarte ~~1:1000~~
Hessen
Erstellt am 15.08.2022
Antrag: 201398805-1

Furstück: 140
Flur: 1
Gemarkung: Bindsachsen

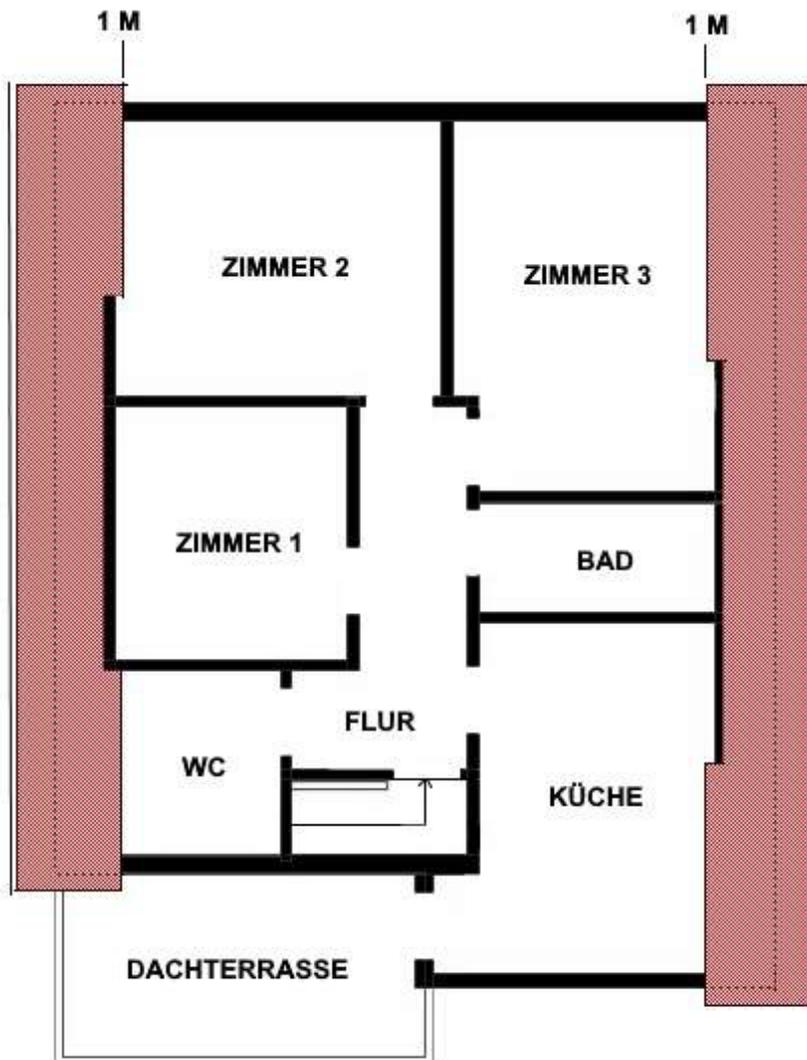
Gemeinde: Kefenrod
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt



9.5 Grundriss-Skizzen Wohnhaus (M ca. 1:100, nach Aufmaß)



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

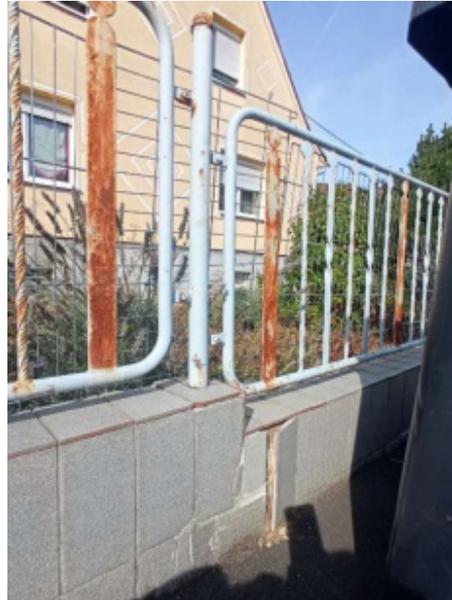
9.6 Fotos



02 – Straßenansicht von Südosten



03 – Detail Dach Südseite



04 – Detail Zaun Vorgarten



05 – Straßenansicht von Nordosten



06 + 07 Wasserschäden Nordseite



08 – Gartenansicht von Westen



09 - Balkon DG



10 – Eingangsbereich



11 - Kelleraußentreppe

ANBAU:



12 - Treppenaufgang



13 + 14 – Innenraum mit Feuchteschäden / Schimmelbildung

TREPPENHAUS:



15 – Haustür

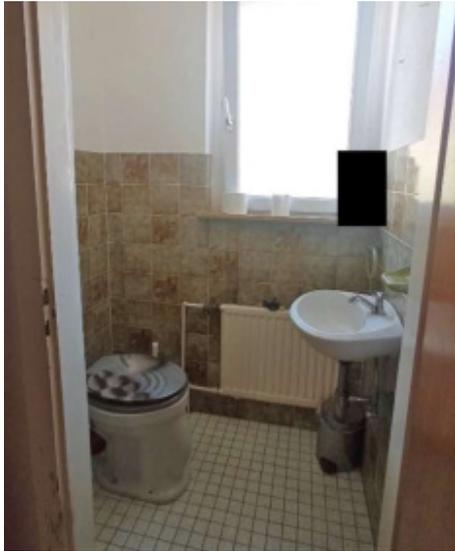


16 – Eingang WO EG

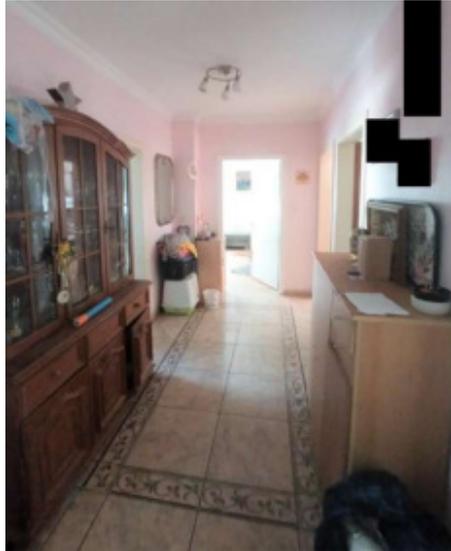


17 – Treppe zum DG

EG-WOHNUNG:



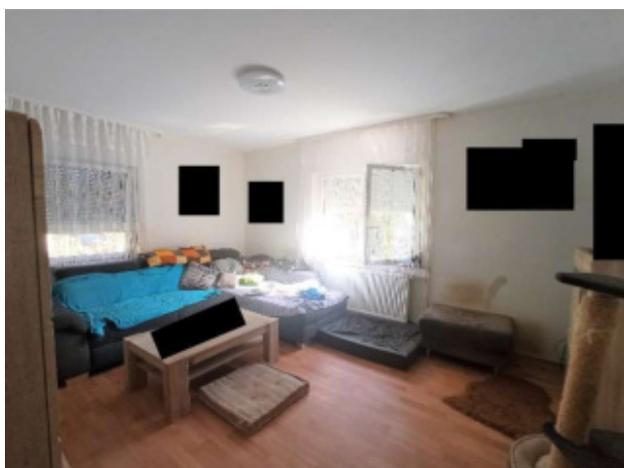
18 – WC



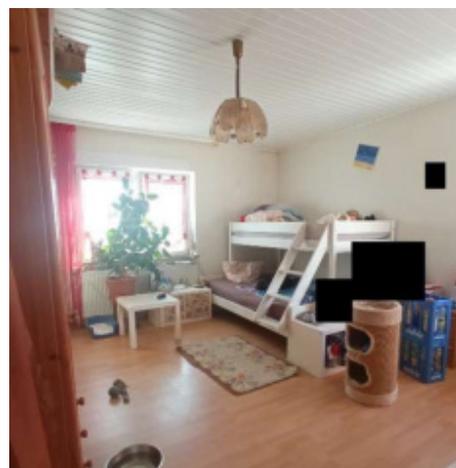
19 - Flur



20 + 21 – Zimmer 1

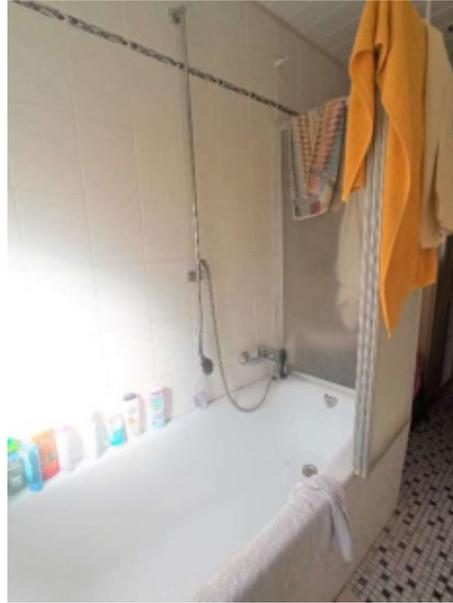


22 – Zimmer 2



23 – Zimmer 3

EG-WOHNUNG:



24 + 25 - Bad



26 + 27 - Küche

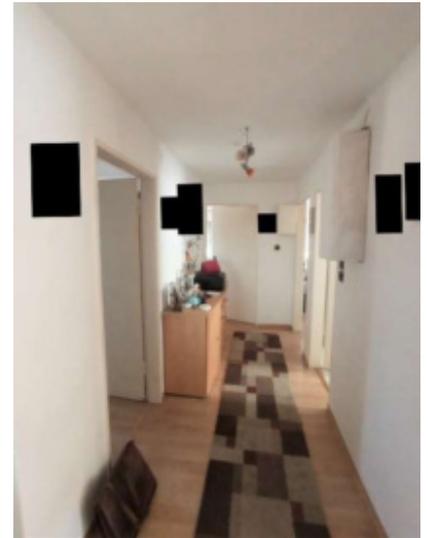
DG-WOHNUNG:



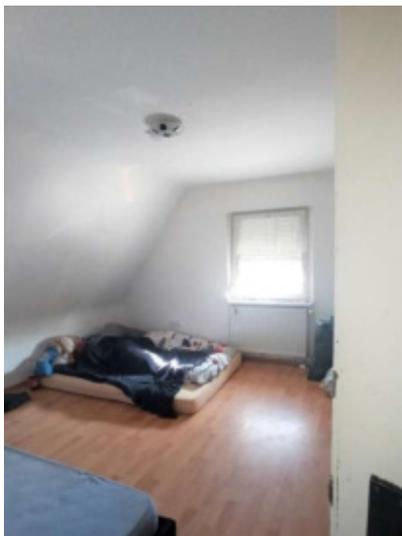
28 – Fenster WC



29 – WC



30 - Flur



31 – Zimmer 2



32 – Zmmer 3



33 - Bad



34 - Küche

SPITZBODEN:



35 + 36 - Dachboden



KELLERGEHOSS:



37 – Kellertreppe



38 - Flur

KELLERGESSCHOSS:



39 – Hobbykeller



40 – Hausanschluss Wasser



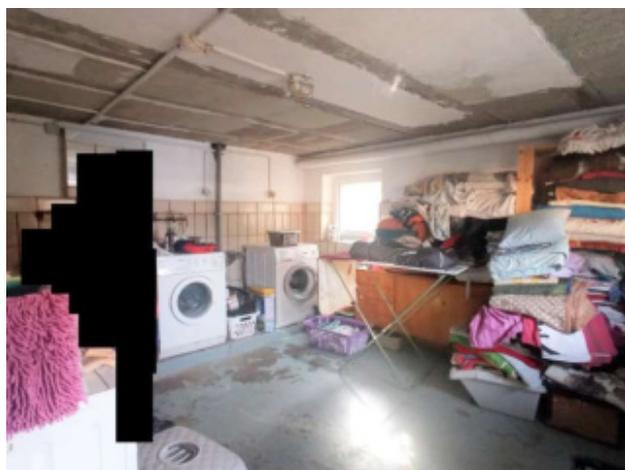
41 – Heizung



42 – defekter Brenner



43 – Öllager



44 - Waschküche

NEBENGEBÄUDE:



45 – Gartenansicht von Süden



46 – Hofansicht von Osten



47 – Garage



48 - Hobbyraum

GARTEN:



49 – vom Haus gesehen



50 - Schuppen

9.7 Wohnflächenberechnung (nach Aufmaß)

Wohnung EG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Wohnfläche (m²)	
Flur	1,98	4,63		9,17	11,97
	2,26	1,24		2,80	
WC	0,88	1,31			1,15
Zimmer 1	3,12	3,35			10,45
Zimmer 2	4,80	3,66			17,57
Zimmer 3	3,61	4,85		17,51	18,80
	0,35	3,68		1,29	
Bad	3,59	1,47			5,28
Küche	3,60	4,50		16,20	17,20
	0,80	1,25		1,00	
gesamt rd.				82,00	

Wohnung DG	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Wohnfläche (m²)	
Flur	1,47	4,54		6,67	7,65
	0,90	1,08		0,97	
WC	2,07	2,40		4,97	4,07
	-0,75	2,40	0,50	-0,90	
Zimmer 1	3,17	3,30			10,46
Zimmer 2	4,33	3,67		15,89	14,33
	-0,23	2,58		-0,59	
	-0,75	2,58	0,50	-0,97	
Zimmer 3	3,10	4,80		14,88	14,63
	0,45	3,67		1,65	
	-0,23	3,15		-0,72	
	-0,75	3,15	0,50	-1,18	
Bad	3,10	1,41			4,37
Küche	3,10	4,55		14,11	13,51
	0,90	1,22		1,10	
	-0,23	2,80		-0,64	
	-0,75	2,80	0,50	-1,05	
Dachterrasse	4,35	2,55	0,50		5,55
gesamt rd.				75,00	

WOHNFLÄCHE GESAMT RD.	157,00
------------------------------	---------------

9.8 Bruttogrundflächenberechnung

(überschlägig mittels Meßwerkzeug aus Boris Hessen)

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Bruttogrundfläche (m²)	
KG	9,55	10,05	95,98	103,40
	4,95	1,50	7,43	
EG	9,65	10,15	97,95	105,52
	5,05	1,50	7,58	
DG			105,52	95,53
Drempel < 1,20	-0,90	5,05	-4,55	
	-0,90	6,05	-5,45	
gesamt rd.				304,00

Nebengebäude	Länge (m)	Breite (m)	Bruttogrundfläche (m²)	
EG	6,75	10,00		67,50
DG	6,75	10,00		67,50
gesamt rd.				135,00