

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 05.08.2024
Az.: 7 K 9/24

GUTACHTEN

14/2024 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Einfamilienhaus, Schuppen und Garage bebaute Grundstück**
in **63679 Schotten – Rainrod, Mühlstraße 32**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 01.08.2024** ermittelt mit rd.

216.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inklusive 5 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzbeschreibung des Objekts	3
2	Zu den Fragen des Gerichts	3
3	Allgemeine Angaben	4
3.1	Angaben zum Auftraggeber	4
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
4	Grund- und Bodenbeschreibung	5
4.1	Lage	5
4.2	Gestalt und Form	5
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
4.4	Privatrechtliche Situation	6
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
4.7	Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation	6
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
5.1	Vorbemerkungen	7
5.2	Gebäude	7
5.3	Außenanlagen	10
6	Verkehrswertermittlung	11
6.1	Grundstücksdaten	11
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
6.3	Bodenwertermittlung	12
6.4	Sachwertermittlung	13
6.5	Ertragswertermittlung	14
6.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen	15
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	Liegenschaftskarte	25
9.4	Pläne	26
9.5	Fotos	30

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63679 Schotten - Rainrod Mühlstraße 32	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rainrod Blatt 1564, lfd. Nr. 1	
Katasterangaben:	Gemarkung Rainrod Flur 11 Flurstück 73 (1.000 m²)	
Bebauung:	Wohnhaus	Einfamilienhaus Baujahr 1950 KG / EG / ausgebautes DG 2019 – 2023 unvollständig modernisiert Wohnfläche rd. 107 m²
	Schuppen	eingeschossiger Massivbau Baujahr ca. 1950
	Garage	aus Blech Baujahr ca. 1960er Jahre, veraltet
Aktuelle Nutzung:	eigen genutzt	
Bodenrichtwert:	55 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)	
Wertermittlungsstichtag:	01.08.2024	
Verkehrswert:	rd. 216.000,00 €	

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 / 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 18.06.2024

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 01.08.2024 Tag der Ortsbesichtigung,
entspricht Qualitätsstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige
- der Eigentümer

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung
folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug ohne Abt. I und III
vom 19.06.2024
- Baulastauskunft vom 11.04.2024

Vom Eigentümer wurden zur Verfügung gestellt:

- Baupläne aus Juni 1949

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte
und Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskarte (GDS Hessen, online am 22.06.2024)
- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Bebauungsplan, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand,
Altlasten (Stadt Schotten, per E-Mail am 24.06.2024)
- Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnungen (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Fulda und
den Vogelsbergkreis

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

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

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	nördlicher Ortsrand nordwestlich an Fluss Nidda angrenzend
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	größtenteils vergleichbare Wohnbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	nahezu eben, Ausrichtung des Gartens nach Nordwesten

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	nahezu rechteckig mittlere Breite ca. 21 m, mittlere Tiefe ca. 48 m Größe 1.000m ²
-------------------	---

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	Anliegerstraße Fahrbahn und Gehweg aus Bitumen, mehrfach ausgebessert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom, Trinkwasser, Kanalanschluss, Breitbandanschluss, Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Grenzbebauung durch den Schuppen
Altlasten:	sind seitens der Stadt Schotten nicht bekannt Da diesbezüglich keine weiteren Hinweise vorlagen, wird ohne weitere Nachforschungen ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: 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: besteht lt. DenkXweb (online) nicht

4.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Lt. Flächennutzungsplan für Rainrod (Stand 09.10.1999):
gemischte Baufläche

Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan existiert nicht.
Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gilt §34 BauGB.

4.5.3 Bauordnungsrecht

Die tatsächliche Ausführung entspricht im Wesentlichen den vorhandenen Bauplänen.

Wesentliche Abweichungen vom Bauordnungsrecht waren nicht erkennbar.

Im Gutachten wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand frei
bezüglich Erschließungseinrichtungen:

4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, Schuppen und Garage bebaut und wird eigen genutzt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

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

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

5.2 Gebäude

5.2.1 Wohnhaus

typisches „Siedlungshaus“, Baujahr 1950
KG / EG / ausgebauter DG
2019 – 2023 unvollständig modernisiert
nicht barrierefrei

Konstruktion

größtenteils	aus ca. 1950
KG	Basalt-Bruchstein-Mauerwerk Stahlträgerdecke mit Zwischenbeton
EG / DG	vermutlich Beton-Hohlblock-Mauerwerk Holzbalkendecke
Dach	ca. 45 Grad geneigtes Satteldach auf 1 m Drempel Schleppgaube über Treppenhaus Sparren ca. 2019 aufgedoppelt

Fassade

Wand	aus ca. 1950: grober Sockelputz bzw. Rauputz, veraltet, Anstrich unvollständig vermutlich Vollwärmeschutz geplant (wird unterstellt)
Fenster	Wohnräume aus ca. 2019, Kunststoff mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden Kellerfenster aus ca. 1950, Stahl mit Einfachglas und Mäusegittern ursprüngliche Außenfensterbänke aus Betonwerkstein
Türen	Haustür aus ca. 1990, Holz mit Glasausschnitten Kellertür aus ca. 1950, einfache Holztür

Dach aus ca. 2019:
Tonziegel, Entwässerung aus Zinkblech
Gaube, Ortgang und Kaminkopf verschiefert
über Wohnräumen 26 cm, über Spitzboden 6 cm Holzfaserdämmung

Besondere Bauteile

überdachte Eingangstreppe
aus ca. 1950:
12 Steigungen Blockstufen inklusive Vorpodest
verputzte Untermauerung mit Wasserschäden (undichter Wandanschluss)
Stahlgeländer mit Anstrich

ab 2019 modernisiert:
satinierter Glasfüllung in Podestgeländer
leichtes Stahl-Vordach mit Kunststoff-Wellplatten

Kelleraußentreppe
5 Steigungen Rohbeton inklusive Vorplatz
leichtes Vordach komplett schadhaft (wertneutral)

Innenausstattung

Raumhöhen EG ca. 2,45 m
 DG ca. 1,00 m – 2,35 m
 KG ca. 1,95 m

EG / DG größtenteils ab 2019 modernisiert:
Laminatböden
Malervlies mit Anstrich an Wand, Schräge und Decke
Innenfensterbänke aus beschichteter Spanplatte

EG größtenteils ursprüngliche Füllungstüren mit Anstrich

Flur ursprüngliche, eingestemmte Holztreppe mit Holzgeländer
neu gestrichen und belegt

Kochen glatt beschichtete Einbauküche

DG größtenteils ältere, glatt furnierte Holztüren, Anstrich Türrahmen fehlt, Kopfhöhe ca. 1,80 m

Bad Bodenfliesen, brüstungs- bis raumhoch Wandfliesen
WC an Vorwand / Waschbecken / bodengleiche Dusche
Duschabtrennung, Duscharmaturen, Heizkörper, Fensterbank
und Tür zu Ankleide fehlen

Ankleide / Zimmer
alter Dielenboden mit Kleberesten
neue Bodenbeläge und Fensterbänke fehlen

Spitzboden Zugang über gedämmte Einschubtreppe
Rohbauzustand, Dämmung Kehlbalkendecke nur teilweise begehbar

KG größtenteils aus ca. 1950:
glatt furnierte Holztüren
Auf-Putz-Installation

Flur Bodenfliesen
glatter Wand- und Deckenputz mit Anstrich
aufgesattelte Holztreppe, Geländer unvollständig

Bad	Bodenfliesen, brüstungshoch Wandfliesen Waschbecken / WC an Vorwand / Badewanne elektrische Lüftung mit Raumluftsensor
sonst	einfacher Beton- bzw. Estrichboden, in Keller 2 Stampfboden grober Wandputz, teilweise mit Anstrich Rohdecke, teilweise mit Anstrich

Da ursprünglich als Lagerkeller vorgesehen, sind die erdberührenden Wände baujahrestypisch feucht. Die Kosten für die Trockenlegung inklusive Außenwandabdichtung stünden in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zur Nutzung. Schimmel war augenscheinlich nicht erkennbar, ausreichende Lüftung offensichtlich möglich.

Technik

Heizung	Baujahr 1991: Gas-Zentralheizung Fa. Viessmann, regelmäßig gewartet Niedertemperaturkessel „Atola“ (nach GEG keine Austauschpflicht) 160 L Warmwasserspeicher „Rudo Cell“ frei liegende warmwasserführende Leitungen in unbeheizten Räumen gedämmt Flachheizkörper (ca. 50% nach 2019 erneuert) mit Thermostatventilen oberirdischer Gastank im Garten
Klima	Außengerät für Räume im DG
Sanitär	älteren Datums: im KG teilweise Wasserleitungen aus Kupfer ab 2019 erneuert: sonstige Wasserleitungen aus Kunststoff Fallrohr Entwässerung
Elektro	aus ca. 1950: Rohinstallation im KG teilweise ab 2019 erneuert: sonstige Rohinstallation Türsprechanlage
Photovoltaikanlage	lt. mündlichen Angaben des Eigentümers: Baujahr 2023 20 Auf-Dach-Module / 8,4 kW Eigenverbrauch und Einspeisung ins öffentliche Netz

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor. Nach Fertigstellung inklusive Fassadendämmung ist mit einer durchschnittlichen Energiebilanz zu rechnen.

5.2.2 Schuppen

vermutlich ehemaliger Kleintierstall

aus ca. 1950:
einfacher Beton- bzw. Stallboden
Beton-Hohlblock-Mauerwerk mit Außenputz
Stahlträgerdecke mit Zwischenbeton
steile Holzstiege
Satteldach mit Tonziegeln

ab 2019 erneuert:
Außenputz mit Anstrich
Kunststoff-Fenster und -Türen mit Isolierglas
Rohinstallation Elektro (noch nicht funktionsfähig)

5.2.3 Garage

Baujahr ca. 1960er Jahre
nicht mehr zeitgemäßes Blech-Fertigteil mit Pultdach
unterstellte Nutzung: Lager

5.3 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Hof / Stellplatz	Betonpflaster
Sitzplatz Schuppen	Betonplatte
geplante Terrasse	ca. 25 m ² Schotterfläche in ca. 75 cm hoher Abmauerung

Begrünte Flächen

Grasfläche, Pflanzrabatte, Grabland, Einzelbüsche und -Bäume

Einfriedungen / Stützmauern

Straßenseite	Hofter fehlt, zum Garten alte Beton-Stützmauer
Nachbarseiten	veralteter Maschendrahtzaun an schadhafte Betonpfosten
Rückseite	Betonsockel ohne Zaun

Sonstiges

Gartenhaus	vermutlich ehemaliger Hühnerstall aus ca. 1950 ca. 4 m ² , verputztes Mauerwerk mit Pultdach
------------	--

Ver- und Entsorgungsleitungen
übliche werden unterstellt, Alter unklar
Entwässerungsleitungen aus Ton

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus, Schuppen und Garage bebaute Grundstück** in **63679 Schotten – Rainrod, Mühlstraße 32** zum **Wertermittlungsstichtag 01.08.2024** ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Rainrod</i>	<i>1564</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Rainrod</i>	<i>11</i>	<i>73</i>	<i>1.000 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 wird vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (§§ 35-39 ImmoWertV) ermittelt, insbesondere weil Ein- bis Zweifamilienhäuser üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden und somit der Substanzwert im Vordergrund steht. Erforderliche Daten liegen in ausreichender Qualität vor.

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

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

Die **Plausibilisierung** erfolgt über **Vergleichsfaktoren** des Landes Hessen.

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 **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	gemischte Baufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsfreifrei
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	keine Angabe

6.3.2 Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert kann somit als relativer Bodenwert übernommen werden.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} = 1.000 \text{ m}^2 \times 55 \text{ €/m}^2 = \mathbf{55.000,00 \text{ €}}$$

6.4 Sachwertermittlung

Gebäude	Wohnhaus	Schuppen
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)	206	18 m²
Baupreisindex (BPI) zum 01.08.2024 (2010 = 100)	184,5	184,5
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr	898,00	450,00 €/m² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.656,81	830,25 €/m² BGF
Herstellungskosten		
Normgebäude	341.302,86	14.944,50 €
besondere Bauteile	10.500,00	0,00 €
besondere Einrichtungen	15.500,00	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten	367.302,86	14.944,50 €
Baukostenregionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung (linear)		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	43	15 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,61	0,25
vorl. Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanl.)	225.628,90	3.736,13 €

vorl. Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanl.)		229.365,02 €
vorl. Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen	+	9.174,60 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen		238.539,63 €
beitragsfreier Bodenwert	+	55.000,00 €
vorläufiger Sachwert		293.539,63 €
Sachwertfaktor	x	0,94
Anpassung an aktuelle Marktlage	x	0,94
marktangepasster vorläufiger Sachwert		259.371,61 €
Pauschalansatz Blechgarage	+	1.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	42.000,00 €
Sachwert		218.371,61 €
	rd.	218.000,00 €

6.5 Ertragswertermittlung

Mieteinheit	Fläche bzw. Anzahl (m²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Wohnung	107	6,50	695,50	8.346,00 €
Schuppen	1	25,00	25,00	300,00 €
Garage (Lager)	1	20,00	20,00	240,00 €
Stellplatz	1	15,00	15,00	180,00 €
Summe			755,50	9.066,00 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)		9.066,00 €
Verwaltungskosten	375,00 €	
Instandhaltungskosten	1.618,00 €	
Mietausfallwagnis	181,00 €	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	2.174,00 €
jährlicher Reinertrag	=	6.892,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
1,20 % von 55.000,00 €	-	660,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	6.232,00 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei Liegenschaftszinssatz	1,20 %	
und Restnutzungsdauer	41 Jahre	
	x	32,355
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	201.636,36 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	55.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	256.636,36 €
Anpassung an aktuelle Marktlage	x	0,98
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	251.503,63
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	42.000,00 €
Ertragswert	=	209.503,63 €
	rd.	210.000,00 €

6.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Verwendete Wertermittlungsmodelle

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

Bruttogrundfläche

Die Berechnung erfolgte auf Grundlage vorliegender Bau- bzw. Katasterpläne. Sie ist aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für diese Wertermittlung verwendbar und hierfür von ausreichender Genauigkeit:

	Länge (m)	Breite (m)	Geschosse	BGF (m²)
Wohnhaus				
KG - DG	8,05	8,55	3	206,48
gesamt rd.				206,00
Schuppen				
EG	3,05	5,80	1	17,69
gesamt rd.				18,00

Baupreisindex

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

Herstellungskosten

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

- für das Wohnhaus der Zustand nach unterstellten Modernisierungen (Standard 3,4)
- für den Schuppen der tatsächliche Zustand

Bauteile Wohnhaus	Wägungsanteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%				1	
Dach	15%				1	
Fenster und Außentüren	11%			1		
Innenwände und -Türen	11%			1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		0,5	0,5		
Fußböden	5%			1		
Sanitäreinrichtungen	9%			0,75	0,25	
Heizung	9%			1		
Sonstige technische Ausstattung	6%			1		
rel. Anteil am Gebäudestandard	100%	0%	6%	54%	40%	0%
tabellierte NHK 2010 (€/m² BGF)			725	835	1.005	0
rel. NHK 2010-Anteil (€/m² BGF)		0	40	453	405	0
NHK 2010 Wohnhaus		= 898 €/m² BGF				

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Übliche Pauschalansätze, soweit nicht bereits in den Normalherstellungskosten berücksichtigt:

Besondere Bauteile	Herstellungswert rd.
überdachte Eingangstreppe	8.000,00 €
Kelleraußentreppe	2.500,00 €
Gaube in BGF enthalten	0,00 €
Summe	10.500,00 €

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert rd.
Einbauküche	12.500,00 €
Teilausbau KG	3.000,00 €
Summe	15.500,00 €

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND)

nach Sachwertmodell Hessen:

lineare Alterswertminderung / GND Wohnhaus 70 Jahre

Restnutzungsdauer (RND)

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

wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen der letzten 15 - 20 Jahre	Punkte max.	bereits durchgeführt	bei der Wertermittlung unterstellt	
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der oberen Geschoßdecke	4	3,75		E1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,75		E2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,75		E3
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,25		E4
Wärmedämmung der Außenwände	4		4	E5
Modernisierung von Bädern	2	1,5		E6
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,75	0,25	E7
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			
Gesamtpunktzahl	20	10,75	4,25	

E1 – für Aufdoppelung Sparen, Dachdämmung und neue Dachdeckung

E2 – für größtenteils erneuerte Fenster

E3 – für größtenteils erneuerte Rohinstallation Elektro und Sanitär

E4 – für Teilaustausch der Heizkörper

E5 – für vermutlich geplanten Vollwärmeschutz

E6 – für Überarbeitung Bad KG und neues Bad DG

E7 – für bereits erfolgte Überarbeitung bzw. fehlende Fertigstellung des Innenausbaus

Hieraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 43 Jahren und ein fiktives Baujahr 1997 (Wertermittlungstichtag 2024 – GND 70 Jahre + RND 43 Jahre).

Für das **Ertragswertverfahren** wurde die RND nach Anteilen am Rohertrag **gewichtet**.

Wohnflächen

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

	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Wohnfläche (m²)		
EG	Flur	3,46	2,17		7,51		54,43
		-2,25	1,00		-2,25	5,26	
	Essen / Speisekammer	3,61	2,51		9,06		
		-0,12	2,51		-0,30	8,76	
	Kochen	3,86	3,67			14,17	
	Wohnen	3,86	4,15			16,02	
	Büro	3,46	2,99		10,35		
		-0,35	0,35		-0,12	10,22	
DG	Flur	3,46	2,17		7,51		47,81
		-2,25	1,00		-2,25	5,26	
	Bad	3,46	2,51		8,68		
		-1,00	2,51	0,50 (E1)	-1,26	7,43	
	Ankleide	3,86	3,67		14,17		
		-1,00	3,67	0,50 (E1)	-1,84	12,33	
	Schlafen	3,86	4,15		16,02		
		-1,00	4,15	0,50 (E1)	-2,08	13,94	
	Zimmer	3,46	2,99		10,35		
		-1,00	2,99	0,50 (E1)	-1,50	8,85	
KG	Flur	3,17	2,07	0,50 (E2)	3,28		5,07
		-1,50	1,00	0,50 (E2)	-0,75	2,53	
	Bad	2,87	1,77	0,50 (E2)		2,54	
GESAMT rd.							107,00

E1 – Raumhöhe 1 m – 2 m

E2 – geringe Raumhöhe, ungünstige Zuordnung zu den Wohnräumen

Außenanlagen

Empfehlung lt. Wertermittlungsliteratur: bis zu 10% des Gebäudewerts. Die Qualität der Außenanlagen liegt unter der Gebäudequalität. Ein Ansatz von 4% erscheint hier angemessen.

Sachwertfaktor / Anpassung an die aktuelle Marktlage

Aus dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Langkreis Fulda und den Vogelsbergkreis entnommen.

Es ist zu beachten, dass der Sachwertfaktor aus Verkäufen der Jahre 2021 – 2023 abgeleitet wurde. Die Anpassung an die aktuelle Marktlage erfolgte mittels Häuserpreisindex des statistischen Bundesamts.

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 angesetzte Miete wurde mithilfe des Mietwertkalkulators des zuständigen Gutachterausschusses (MIKA 2023) ermittelt. Dies ist modellgerecht, da auf dessen Grundlage auch der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde. Für durchschnittliche, vergleichbare **Wohnungen** wird hier eine Miete von 5,60 €/m² ausgewiesen. Für den Vorteil „**Einfamilienhaus**“ (mehr Privatsphäre, mehr Nebenflächen, neue Einbauküche, Garten...) erfolgt ein Zuschlag von rd. 15%.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltung	1 x	Wohnhaus	x	298 €	=	298 €	
	1 x	Schuppen + Garage	x	46 €	=	46 €	
	1 x	Stellplatz	x	31 €	=	31 €	375 €
Instandhaltung	107 m ²	Wohnfläche	x	14 €	=	1.498 €	
	1 x	Schuppen + Garage	x	104 €	=	104 €	
	1 x	Stellplatz	x	16 €	=	16 €	1.618 €
Mietausfallwagnis	9.066,00 €	Rohertrag	x	2%	=		181 €
Summe							2.174 €
Anteil am Rohertrag							24%

Liegenschaftszinssatz / Anpassung an die aktuelle Marktlage

Aus dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Fulda und den Vogelsbergkreis entnommen. Die Datengrundlage stammt hier aus dem Jahr 2023, die Anpassung erfolgt analog zum Sachwertfaktor

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:

Modernisierungsbesonderheiten:			
Pauschalsatz bei 4,25 Modernisierungspunkten		=	324,00 €/m ² WoFl
incl. Vor- und Nebenarbeiten (Stand 2010)		x	1,845
Umrechnung zum Stichtag über Baupreisindex		=	597,78 €/m ² WoFl
Anpassungsfaktor Gebäudetyp		x	0,94
Anpassungsfaktor Wohnfläche		x	1,08
			606,87 €/m ² WoFl
Anteil der gestaltbaren Maßnahmen ca.	10%	=	60,69 €/m ² WoFl
ohne Anteil Vor- und Nebenarbeiten		x	0,81
Gestaltungs- und Erstnutzungsvorteil		x	0,90
			44,24 €/m ² WoFl
nicht gestaltbare Maßnahmen ca.	90%	=	546,18 €/m ² WoFl
			590,42 €/m ² WoFl
üblicher Anteil an Schönheitsreparaturen bei 4,25 von 20 Modernisierungspunkten rd.		-	39,20 €/m ² WoFl
verbleibender zusätzlicher Aufwand Wohnfläche		x	551,22 €/m ² WoFl
			107 m ²
Wertminderung rd.			59.000,00 €

Photovoltaikanlage - überschlägige Barwertermittlung			
Baujahr 2023 / übliche Laufzeit 20 Jahre / Restnutzungsdauer 19 Jahre			
Anlage mit 8,4 kWp x rd. 1.000 kWh / (kWp x Jahr) (lt. Solarkataster Hessen) = rd. 8.400 kWh/Jahr			
üblicher Verbrauch bei 2 Person in EFH			
rd. 3.500 kWh x 40 ct/kWh (lt. Stat. Bundesamt)	rd.		1.400,00 €
Einspeisevergütung			
rd. 4.900 kWh x 8,2 ct/kWh (lt. EEG 2023)	rd.		401,80 €
Jährlicher Nettoertrag	rd.		1.801,80 €
ca. 15% Bewirtschaftungskosten (nach Troff)			-270,27 €
jährlicher Reinertrag			1.531,53 €
Kapitalisierungsfaktor bei Zinssatz 6% (nach Troff) und Restnutzungsdauer 19 Jahre			11,158
Barwert			17.088,81 €
Wertsteigerung rd.			17.000,00 €

BOG GESAMT rd.	-	42.000,00 €
-----------------------	---	--------------------

6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **218.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **210.000,00 €** 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 **vergleichbarer Qualität** zur Verfügung.

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

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

$218.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 210.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } 216.000,00 \text{ €}$.

6.7.3 Plausibilisierung

Der zentrale Gutachterausschuss Hessen hat für 2024 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, die mit einer Ergebniszuverlässigkeit von plusminus 20% für eine überschlägige Werteinschätzung herangezogen werden können. Übliche Nebengebäude sind enthalten.

Vergleichsfaktor		2.405,00 €/m ²
<u>Wohnfläche</u>	x	<u>107,00 m²</u>
Vorläufiger Vergleichswert	=	257.335,00 €
<u>Anpassung an die aktuelle Marktlage (siehe Liegenschaftszinssatz)</u>	x	<u>0,98</u>
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	252.188,30 €
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>	-	<u>42.000,00 €</u>
Vergleichswert rd.		210.000,00 €

Die Abweichung zum ermittelten Verkehrswert beträgt rd. 3%.

Das Ergebnis der Wertermittlung erscheint somit plausibel.

6.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus, Schuppen und Garage bebaute Grundstück in **63679 Schotten – Rainrod, Mühlstraße 32**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Rainrod</i>	<i>1564</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Rainrod</i>	<i>11</i>	<i>73</i>	<i>1.000 m²</i>

wird zum **Wertermittlungstichtag 01.08.2024** geschätzt mit rd.

216.000,00 €

in Worten: zweihundertsechzehntausend 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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gedern, den 05. August 2024



7 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEg vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 411) geändert worden ist

ImmoWertV:

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

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)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

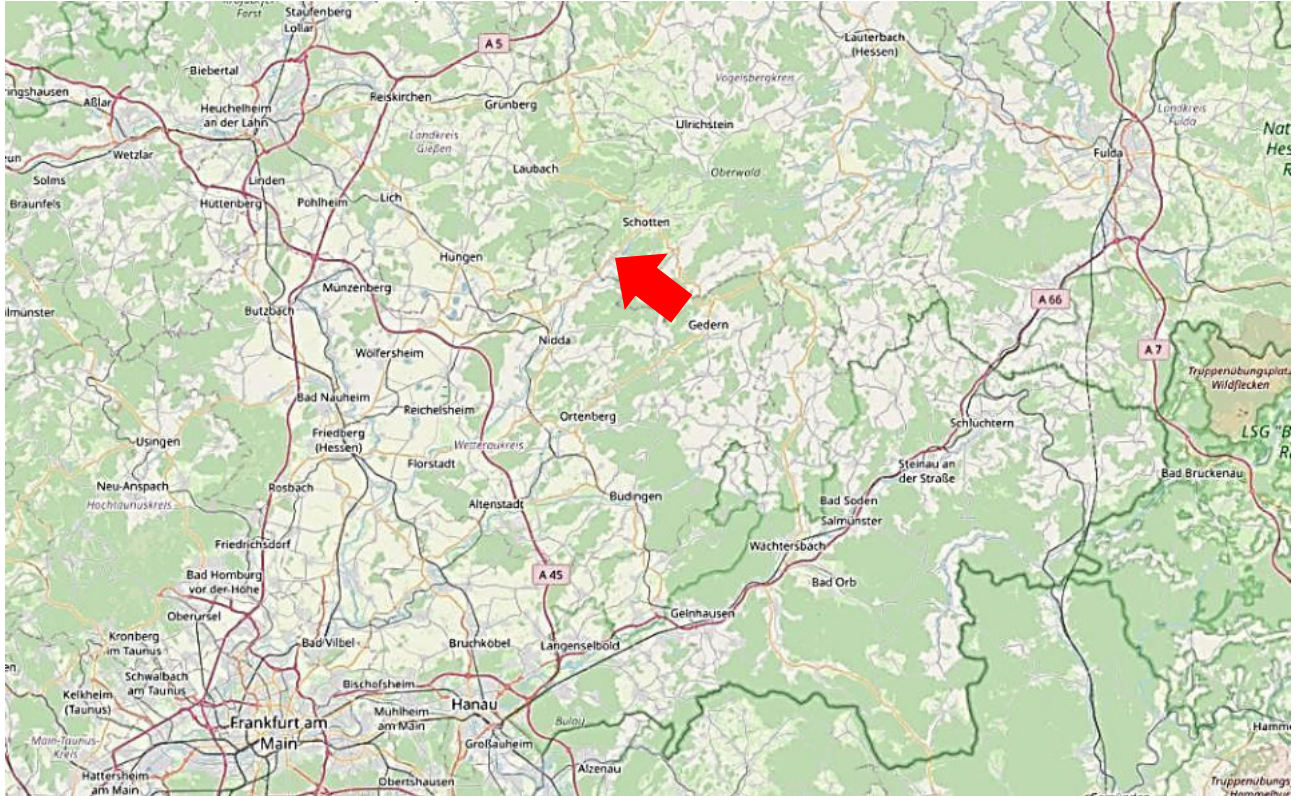
Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

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

Herbert Troff (Seminarscript): Errichtung von Anlagen erneuerbarer Energien – Bewertungsaufgaben

9 Anlagen

9.1 Straßenkarte



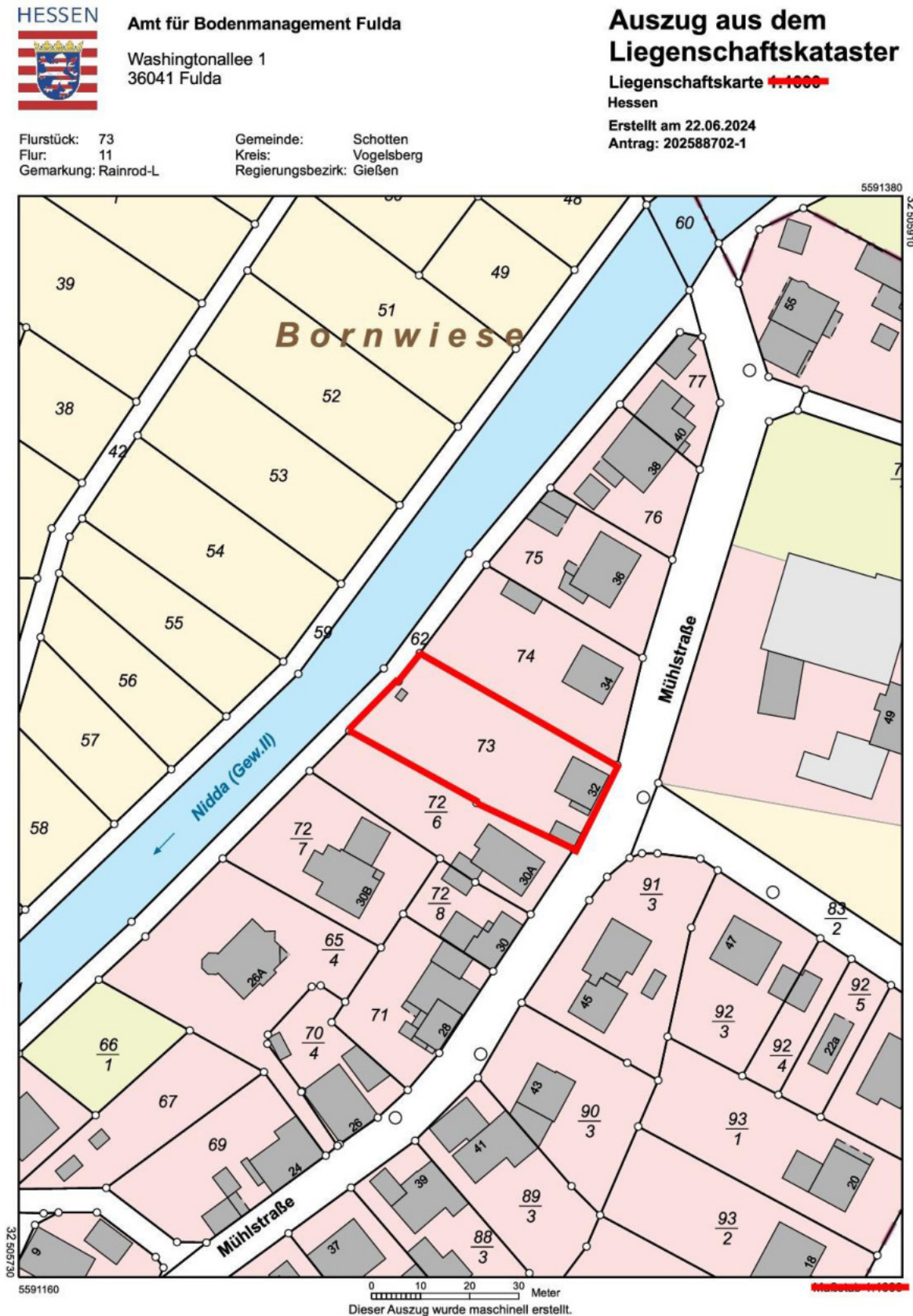
Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Stadtplan

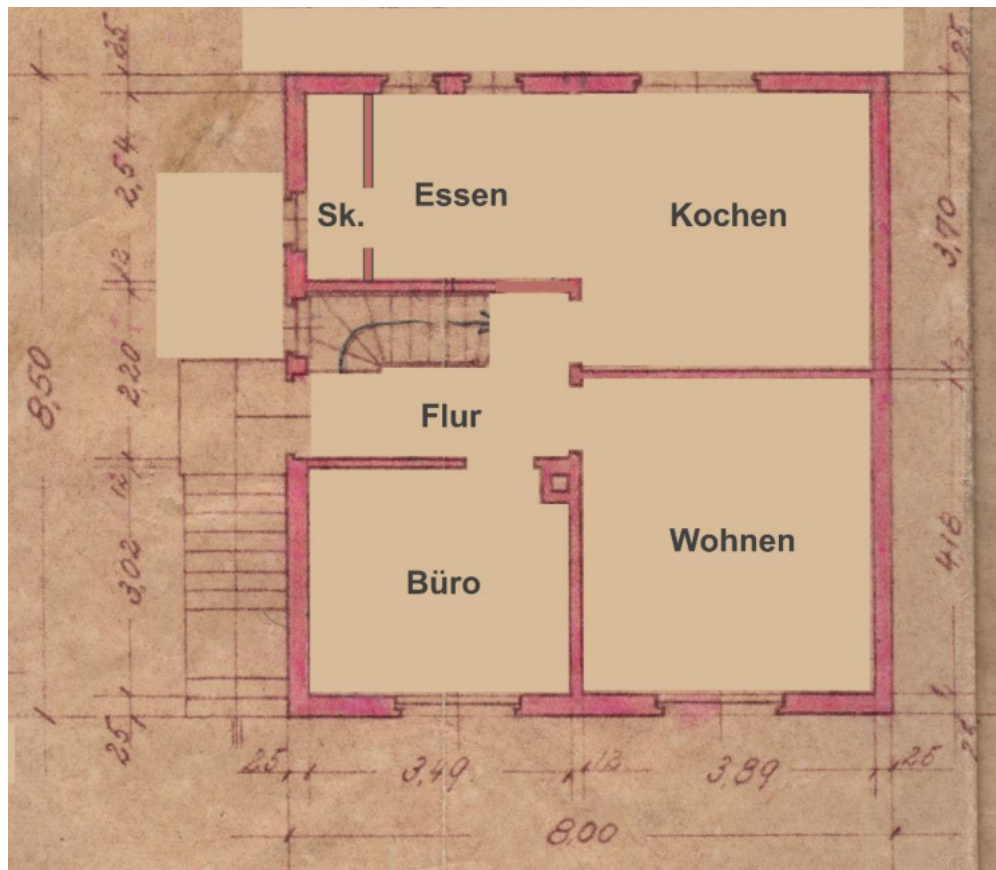


Quelle: OpenStreetMap, online

9.3 Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)



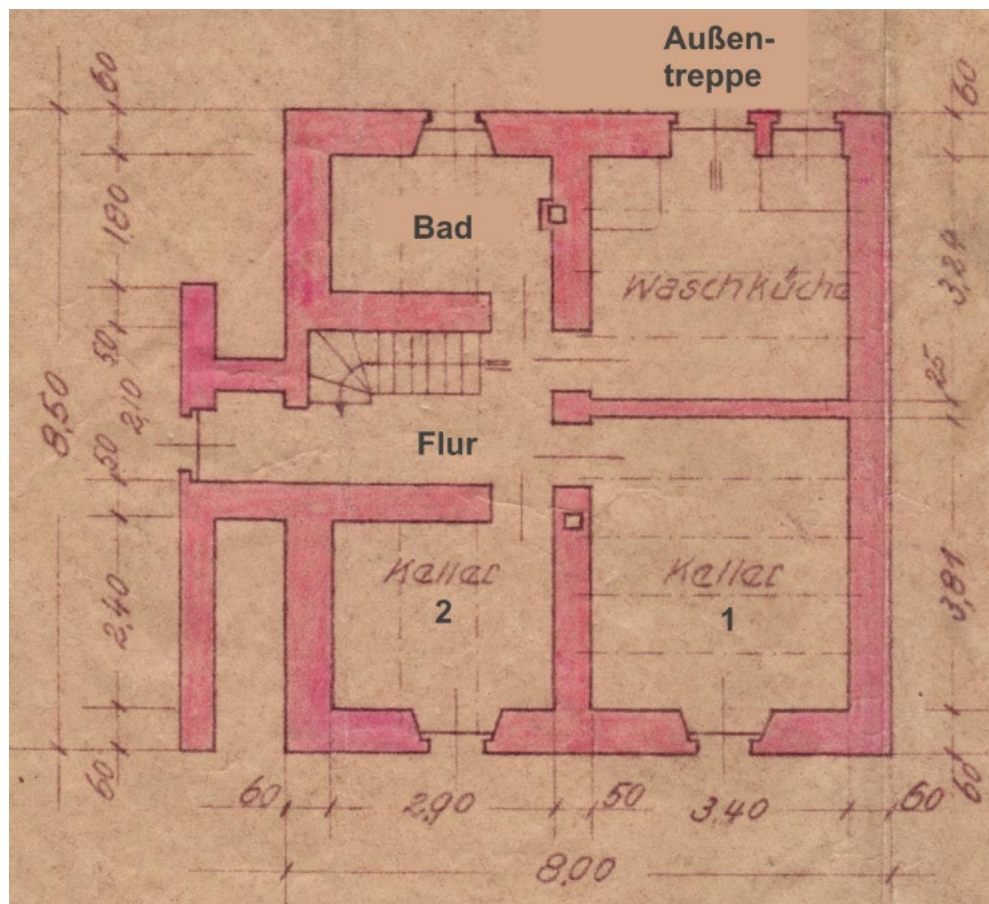
9.4 Pläne (aus Bauakte, M ca. 1:100, bearbeitet)



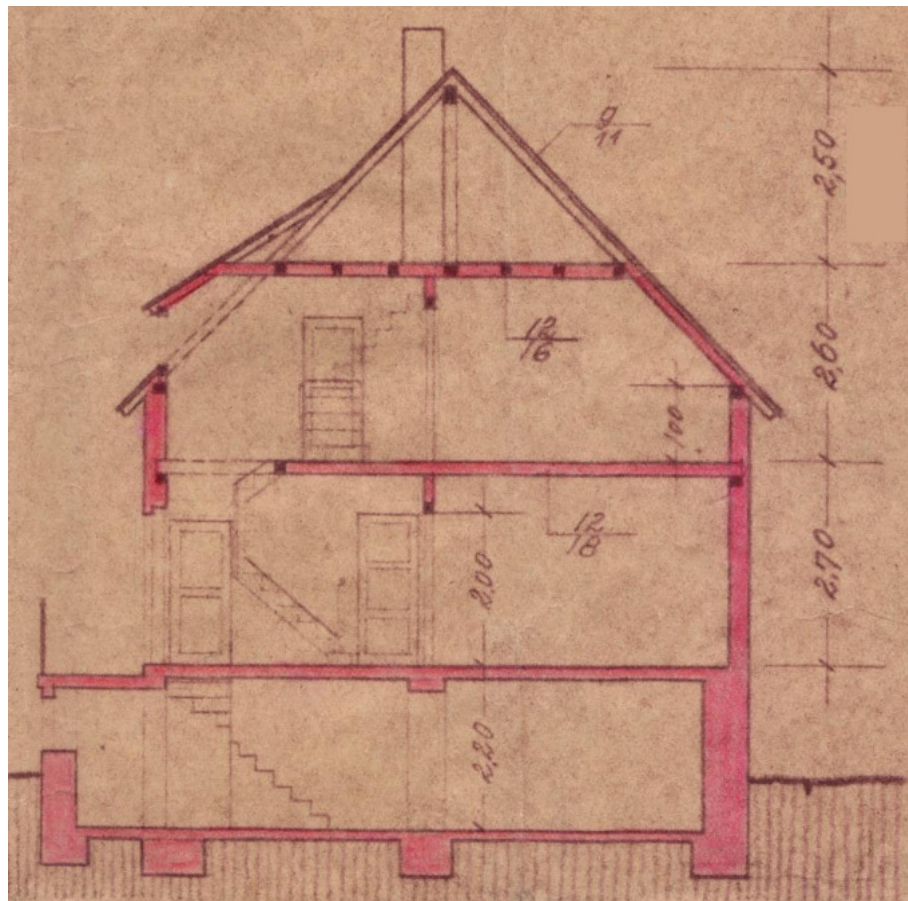
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLERGECHOSS



SCHNITT

9.5 Fotos



02 + 03 – Straßen- und Hofseite Schuppen



04 – Garage



05 – Straßenansicht von Süden



06 – Eingangsbereich Wohnhaus



07 – Straßenansicht von Osten



08 - Detail Zaun



09 – Wohnhaus von Norden



10 – Kelleraußentreppe



11 – Wohnhaus von Westen



12 – Gastank



13 - Gartenhaus