Dipl.-Ing.
Hans-Joachim Jung

Sachverständiger für
• Grundstücks- und
Gebäudebewertung
• Bauschäden

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 30.06.2023
Az.: 7 K 10/23

G U T A C H T E N

GG 014/2023

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach §74a ZVG
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Anbauten bebaute Grundstück
in 63683 Ortenberg / Selters, Am Berg 6

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 22.06.2023 ermittelt mit

1,00 €.

Ausfertigung Nr. PDF
Dieses Gutachten besteht aus 17 Seiten.

Gederner Straße 40
63688 Gedern/OS

Tel. 0 60 45 / 98 37 17
Fax 0 60 45 / 95 24 351
Mobil 0171 / 430 11 83

www.jung-gutachten.de
info@jung-gutachten.de
Steuer-Nr. 034 832 60106

Sparkasse Oberhessen
IBAN: DE60 5185 0079 0027 0171 77
BIC: HELADEF1FRI

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
3.9	Fragen des Gerichts	**Fehler! Textmarke nicht definiert.**
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**11**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.2.1	Gebäude	11
4.2.1.1	Wohnhaus	11
4.2.1.2	Wohnhaus-Anbau	11
4.2.1.3	Zwischenbau / Hinterhaus	11
4.2.2	Außenanlagen	12
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**13**
5.1	Grundstücksdaten	13
5.2	Vorbemerkung zur Wertermittlung	13
5.3	Bodenwertermittlung	13
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	14

5.4 Sachwertermittlung 15
5.4.1 Ermittlung der Abbruchkosten 15
5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 15
5.6 Verkehrswert 15
6 Schlussbemerkungen 16
7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 17
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 17
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 17
7.3 Verwendete fachspezifische Software 17

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Am Berg 6 63683 Ortenberg / Selters
Gemarkung:	Selters Flur 1 Nr. 95/3 mit 324 m²
Bebauung:	Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude Wohnhaus: UG, OG, DG Baujahr vermutlich vor 1900 Anbau: UG, OG, nichts ausbaubares DG Baujahr vermutlich 1950er Jahre Hinterhaus: EG mit flachem Pultdache Baujahr vermutlich 1960er / 1970er Jahre
Ausstattungsstandard:	einfachste Ausstattung, extrem schadhaft Brand im Dezember 2019, erheblicher Brand und Wasserschaden Schadensbeseitigung und Modernisierung erscheint unwirtschaftlich.
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden.
Bodenrichtwert:	55,00 €/m² zum Stichtag 1.1.2022
Wertermittlungsstichtag:	22.6.2023
Verkehrswert:	**1,00 €**

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und einem Hinterhaus
Objektadresse:	Am Berg 6 63683 Ortenberg / Selters
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Selters, Blatt 696, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Selters, Flur 1, Flurstück 95/3 (324 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 01.06.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden
Wertermittlungsstichtag:	22.06.2023 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	22.06.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück ist straßenseitig durch einen Bauzaun abgesperrt. Durch die Eingangstür des Anbaus und durch die Haustür des Wohnhauses konnten Einblicke in das Gebäudeinnere genommen werden. Ein Betreten des Gebäudes war wegen Einsturzgefahr nicht möglich. Die Grundstücksansichten von Norden und Osten wurden durch die freundliche Unterstützung des Nachbarn vom Grundstück Flur 1 Nr. 91/3 ermöglicht. Die Bewertung erfolgt daher nach äußerem Anschein.
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Sachverständige, • die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker • ein Mitarbeiter Gebäudemanagement des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen
Eigentümer:	Land Hessen (Fiskalerbschaften) vertr.d.d Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main Zum Gottschalkhof 3 60594 Frankfurt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Liegenschaftskarte M=1:500 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.5.2023 • Baulastenauskunft vom 28.4.2023 • Gerichtsbeschluss vom 1.6.2023 und 20.4.2023 • Auftragsschreiben Gericht

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap)
- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen
- Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss)
- Bebauungsplan (Stadt Ortenberg)
- DenkXweb online

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

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

- Berechnungen der Bruttogeschossfläche 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:	Ortenberg (ca. 9539 Einwohner); Stadtteil Selters (ca. 881 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	nächstgelegene größere Städte: Hanau, Frankfurt, Gießen Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 95 km entfernt) Bundesstraßen: B 275 (ca. 0,5 km entfernt) Autobahnzufahrt: Florstadt A 45 (ca. 9 km entfernt) Bahnhof: Glauburg / Stockheim (ca. 3 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 70 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsmitte; Die Entfernung zum Stadtzentrum 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; einfache 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:	leicht hängig im Straßenverlauf von Nord nach Süd ansteigend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 29 m; mittlere Tiefe: ca. 26 m; Grundstücksgröße: insgesamt 324 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
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 16.05.2023 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Selters, Blatt 696 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 28.4.2023 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Nach Einsicht in die DenkXweb besteht für das Grundstück Ensembleschutz

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	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 Wohnhaus mit Anbau und einem Hinterhaus bebaut
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befindet sich 1 Garagenplatz.
Das Objekt ist leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
Da das Gebäude wegen möglicher Einsturzgefahr nur von außen besichtigt werden konnte, kann über die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) keine Aussage getroffen werden.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.
Dies ist kein Schadensgutachten. Es wird empfohlen, für die weitere Abwicklung einen Bausachverständigen oder Statiker einzuschalten.

4.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.2.1 Gebäude

konnten nur von außen bzw. stellenweise durch Fenster und Haustür besichtigt werden
seit Brand im Wohnhaus im Dezember 2019 leerstehend, einfachste Ausstattung
extrem schadhaft bzw. veraltet, Strom über Dachständer
Schadensbeseitigungen bzw. Modernisierungen erscheinen unwirtschaftlich

4.2.1.1 Wohnhaus

UG / OG / DG
Baujahr vermutlich vor 1900
regionaltypisches Fachwerkhaus, vermutlich auf Bruchsteinkeller
größtenteils ausgebrannt, Löschwasserschaden
Statik insbesondere der OG-Decke und des Dachs augenscheinlich gefährdet
Dach mit Tonziegeln, Schaden im Traufbereich Straßenseite provisorisch mit Folie geschlossen
außer Dachboden (nicht begehbar) geräumt

4.2.1.2 Wohnhaus-Anbau

UG / OG / nicht ausbaubares DG
Baujahr vermutlich ca. 1950er Jahre
vermutlich Mauerwerksbau, Holzbalkendecken, flaches Satteldach mit Tonziegeln
im UG ursprünglich Druckerei, Boden möglicherweise verunreinigt (Lösungsmittel / Farben / Lacke)
Decke über UG nach Löschwasserschaden provisorisch abgestützt
geräumt

4.2.1.3 Zwischenbau / Hinterhaus

EG mit flachem Pultdach
Baujahr vermutlich ca. 1960er / 1970er Jahre
Mauerwerksbau mit mehreren Rissen,
marodes Pultdach mit Faserzement- Wellplatten (baujahresgemäß vermutlich asbesthaltig)
ehemals Druckerei, später einfache Wohnräume, nur über Wohnhaus zugänglich
vermutlich Holz-Einzelöfen, vermutlich ungeräumt

4.2.2 Außenanlagen

Zustand den Gebäuden entsprechend
verwildert, verunkrautet, vernachlässigt
Rückschnitt insbesondere auf Südseite des Hinterhauses dringend erforderlich
Grundleitungen vermutlich veraltet, Zustand unklar

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbauten bebaute Grundstück in 63683 Ortenberg / Selters, Am Berg 6 zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Selters	696	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Selters	1	95/3	324 m²

5.2 Vorbemerkung zur Wertermittlung

Der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts wird vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.
Das Sachwertverfahren (gem. §§35-90 ImmoWertV 12) 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.
Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Das Bewertungsobjekt weist erhebliche bauliche Schäden, insbesondere herabgebrochen Decken und teilweise eingefallene Dachbereiche nach einem Brand im Dezember 2019 auf.
Die Schäden sind so massiv, dass eine Schadensbeseitigung bzw. Modernisierung unwirtschaftlich erscheint.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde nach Ansicht des Sachverständigen daher einen Abbruch der baulichen Anlagen vornehmen.
Auf dieser Fiktion basiert die nachfolgende Wertermittlung.

Der Verkehrswert des Grundstücks ergibt sich in diesem Fall aus dem Bodenwert abzüglich der Abbruchkosten.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	550 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	324 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2023 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)	**=**	**55,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.06.2023	×	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	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	55,00 €/m²	
Fläche (m²)	550	324	×	1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**55,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**55,00 €/m²**	
Fläche	×	324 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	17.820,00 € **17.800,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2023 insgesamt **17.800,00 €.**

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1 – zeitliche Anpassung

Durch die konjunkturelle Abschwächung des Immobilienmarkts Ende 2022 und Anfang 2023, sowie dem Anstieg der Kreditzinsen verbunden mit einer merklichen Zurückhaltung bei der Vergabe von Baufinanzierungen durch die Banken ist mit keiner Erhöhung der Bodenrichtwerte vom Stichtag des Richtwertgrundstücks zum Bewertungsstichtag zur rechnen.

E2 - Flächenanpassung

Die Fläche des Richtwertgrundstücks ist mit 550 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück hat eine Fläche von 324 m². Daraus würde sich nach der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses eine Werterhöhung von rd. 13% ergeben (kleinere Grundstücke=höherer Quadratmeterpreis).
Das Bewertungsgrundstück weist eine mehrseitige Grenzbebauung auf, sodass fast keine unbebauten Flächen vorhanden sind. Eine Erhöhung des Bodenwerts gegenüber dem Richtwertgrundstück wird daher nicht vorgenommen. Anpassungsfaktor: 1,0

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Ermittlung der Abbruchkosten

Für die Ermittlung der Abbruchkosten wurden vom Sachverständigen mündliche Angebote von Abbruchfirmen eingeholt.
Die Preise liegen zwischen 30,00 € und 40,00 € je m³ umbauten Raum.
Für die Wertermittlung wird ein Preis von 35,00 €/m³ umbauten Raum angesetzt.

Es ergibt sich ein BRI von 1.134 m³.

Abbruchkosten: 1.134 m³ x 35,00 €/m³ = rd. 39.700,00 €

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Bodenwert wurde mit rd. 17.800,00 €, die Abbruchkosten mit rd. 39.700,0.0 € ermittelt.
Verkehrswert: 17.800,00 – 39.700,00 = - 21.900,00 €.

Die Verkehrswertermittlung weist einen negativen Verkehrswert (auch Unwert genannt) aus.
Am freien Immobilienmarkt sind negative Verkehrswerte „nicht marktgängig“, da dies bedeuten würde, dass nicht der Käufer dem Verkäufer einen Kaufpreis zu zahlen hätte, sondern der Verkäufer dem Käufer.
Es wäre jedoch für den Verkäufer wirtschaftlich vernünftiger, dem Käufer das Grundstück zu schenken, was einem Verkehrswert von 0,00 € entsprechen würde.
Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung ist stets auf wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer im Rahmen eines Kaufvertrags abzustellen. Unter dieser Prämisse kommt eine Schenkung, und somit ein Verkehrswert von 0,00 € nicht in Frage.
Üblicherweise wird bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise Bewertungsobjekten mit Unwerten ein symbolischer Verkehrswert in Höhe von 1,00 € zuerkannt.

5.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbauten bebaute Grundstück in 63683 Ortenberg / Selters, Am Berg 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Selters	696	2
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Selters	1	95/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.06.2023 mit

1,00 €

in Worten: Ein Euro

geschätzt.

6 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 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 Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

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

Gedern, den 30. Juni 2023

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 20107 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

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

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

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

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[5] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2023

[6] Uwe Loose: Immobilien & bewerten 03-2015

7.3 Verwendete fachspezifische Software

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