

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54
Telefax: 0 60 36 / 98 91 69

E-mail: post@ibgerhards.de

W E R T G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

in der Zwangsversteigerungssache

Bewertung dem äußeren Anschein nach

Aktenzeichen: 7 K 11/24

Lfd. Nr. 1: Flurstück Gebäude- und Freifläche, = 306 m²

Stadt/Gemeinde: Nidda

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus mit Garage u. Nebengebäude

Auftrag vom: 08.08.2024 mit Eingang vom 13.08.2024

Wertermittlungsstichtag: 27.09.2024



-Ausfertigung

Wölfersheim, den 29.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	4
1.1 Fragen zum Objekt	4
1.2 Auftrag	6
1.3 Ortsbesichtigung	6
1.3.1 Nicht besichtigtene Bereiche (Inaugenscheinnahme).....	6
1.4 Mieter/Pächter	6
1.5 Maschinen und Betriebseinrichtungen	6
1.6 Besteht Verdacht auf Hausschwamm	7
1.7 Vorhandenes Zubehör/Inventar	7
2 Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1	7
2.1 Bauordnungsrecht	7
2.1.1 Brandschutz	7
2.1.2 Blitzschutzanlage.....	8
2.2 Bauplanungsrecht	8
3 Grundstückbezogene Rechte und Belastungen.....	8
3.1 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs.....	8
3.2 Baulisten und Denkmalschutz	8
3.2.1 Baulisten Allgemein	8
3.2.2 Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	8
3.3 Sanierungssatzung	9
4 Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
4.1 Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)	9
4.2 Entwicklungszustand (§3)	9
5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt.....	9
5.1 Angaben zum Objekt	9
5.2 Objektbezogene Unterlagen.....	10
5.3 Lagebeschreibung	10
5.4 Erschließung.....	11
5.5 Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse	12
5.5.1 Baugrund	12
6 Beschreibung des Bewertungsobjektes	13
6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	13
6.2 Gebäudebeschreibung – Allgemein	13
6.3 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage.....	13
6.4 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks	14
6.5 Demographische Entwicklung.....	14
6.6 Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3	14
6.6.1 Grob überschlägige energetische Einschätzung.....	14
6.7 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3	15
6.8 Beschreibung des Objektes	16
6.8.1 Beschreibung Rohbau	16
6.8.2 Beschreibung Ausbau:.....	17

6.9	Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden	18
6.9.1	Hinweis Heizungssystem:	19
6.9.2	Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden) ...	19
6.9.3	Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung.....	19
6.9.4	Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt	19
7	Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen.....	20
7.1	Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen....	20
7.2	Wert der Außenanlage.....	20
8	Bodenwertermittlung (allg.).....	21
8.1	Bodenwertermittlung	21
8.2	Zu- und Abschläge	21
8.2.1	Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert.....	21
9	Datenlage ImmoWerV2021	22
10	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	22
10.1	Restnutzungsdauer / Wertminderung:	23
11	Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWerV)	23
11.1	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWerV).....	23
12	Die normierten Verfahren nach ImmoWerV2021.....	23
13	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	24
13.1	Sachwertermittlung.....	24
13.2	Sachwertermittlung.....	25
13.2.1	Erläuterungen der Begriffe zum Sachwertverfahren	26
13.2.2	Ableitung der erforderlichen Daten	26
13.2.3	Baupreisindex,:	27
13.2.4	Ermittlung des Sachwertes.....	29
14	Verkehrswert	30
14.1	Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)	30
14.2	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	30
14.3	Verkehrswert.....	30
15	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen	32
16	Anlagen.....	34
	Anlage 1, Berechnung	34
	Anlage 2, Liegenschaftskarte/Planunterlagen.....	38
	Anlage 2, Planunterlagen	39
	Anlage 3, Fotodokumentation	45

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

Gem. Auftragsschreiben vom 08.08.2024

In der Zwangsversteigerungssache

**betreffend das im Grundbuch von
tragene Grundstück**

Blatt

unter laufender Nummer 1 einge-

wurden Sie entsprechend dem anliegenden Beweisbeschluss zum Sachverständigen bestellt. Sie werden gebeten, das Gutachten zu erstatten und in 5-facher Ausfertigung zu übersenden.

Fügen Sie dem Gutachten einige Fotos der Gebäude und/oder der Örtlichkeiten sowie einfache Lage-/Gebäudepläne bei. Ferner wird der Übersendung des Gutachtens in digitaler¹ Form entgegengesehen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,
- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.

Die Fragen werden im Rahmen der Ortsbesichtigung und der durchgeföhrten Recherchen beantwortet.

- Zu a) siehe Nr. 1.4 im Gutachten,
- Zu b) keine vorhanden, bzw. bekannt,
- Zu c) es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt,
- Zu d) siehe Nr. 1.5 im Gutachten,
- Zu e) siehe Nr. 1.6 im Gutachten,
- Zu f) keine bekannt,
- Zu g) es wurde kein Energieausweis vorgelegt,
- Zu h) siehe Nr. 5.5 im Gutachten.

Gemäß den Beschlüssen vom 06.05.2024 und vom 08.08.2024 (auszugsweise):

¹ Persönliche Daten und Informationen im Gutachten, welche dem Amtsgericht als Papierform eingereicht werden, dürfen um die Urheber- und Persönlichkeitsrechte der Beteiligten nicht zu verletzen in der digitalisierten Form (pdf-Datei) nicht dargestellt werden. Diese sind in der pdf-Datei schwarz eingefärbt, bzw. nicht enthalten. Dadurch ist es möglich, dass die Seitennummerierung des Gutachtens welches im ZVG-Portal eingestellt wird nicht mehr fortlaufend ist.

In der Zwangsversteigerungssache

-Gläubigerin-

gegen

-Schuldnerin-

Die Schuldnerin ist Eigentümerin des im Grundbuch von
eingetragenen Grundstücks

Blatt

Lfd. Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
				und Freifläche,	

Auf Grund der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars
, vom 7 steht der Gläubigerin gegen die Schuld-
nerin ein dinglicher Anspruch aus dem im vorgenannten Grundbuch in Abtei-
lung III Nr. 1 eingetragenen Recht zu, und zwar

Rangklasse 4 des § 10 ZVG (dinglich)

- 1.) Kapital einmalig fälliger Nebenleistungen in Höhe EUR nebst 15 % Zinsen seit dem 01.01.2021
- 2.) Kosten der gegenwärtigen Rechtsverfolgung soweit rechtzeitig angemeldet.

Auf Antrag der Gläubigerin wird die **Zwangsversteigerung** des vorbezeichneten Versteigerungsobjektes **angeordnet**.

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigen Gutachten über den Verkehrswert des Objektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

1.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftragsschreiben: 08.08.2024

Wertermittlungsstichtag: 27.09.2024

Qualitätsstichtag: = Wertermittlungsstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Am Freitag, den 13.09.2024 um 15³⁰ Uhr war ich am v. g. Objekt. Nach mehrmaligem betätigen der Klingel, wurde das Objekt nicht geöffnet. Nach einer angemessenen Wartezeit, habe ich den Termin abgebrochen.

Am Freitag, den 27.09.2024 um 15³⁰ Uhr war ich ein weiteres Mal am v. g. Objekt. Nach mehrmaligem betätigen der Klingel wurde das Objekt nicht geöffnet. Nach einer angemessenen Wartezeit, wurde der Termin beendet.

Die Bewertung des Objektes wird so dem **äußerem Anschein nach vorgenommen**, da ich keinen Zugang zum inneren des Objektes hatte.

Eine kleine Auswahl der von mir vor Ort fotografierten Bilder, ist in der Anlage des Gutachtens enthalten.

Die Fotos wurden teilweise bearbeitet um keine Persönlichkeitsrechte zu verletzen.

Anmerkung:

- Ich weiß ausdrücklich darauf hin, dass bei einer Bewertung **nach dem äußeren Anschein** Nachteile entstehen, da hier durch den Sachverständigen Annahmen getroffen werden müssen, z. B. bei der Ausstattung, Zustand des Gebäudes, etc.).

1.3.1 Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)

Das Gebäude inkl. der Garage u. Nebengebäude sowie Außenanlagen, werden ausschließlich von außen, aus dem öffentlich zugänglichen Bereich, bewertet. Das Grundstück wurde nicht betreten!

1.4 Mieter/Pächter

- Es ist keine Aussage darüber möglich, ob das Objekt vermietet ist. Dem Anschein nach wird das Gebäude eigen genutzt.

1.5 Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Soweit ersichtlich keine vorhanden oder bekannt.

1.6 Besteht Verdacht auf Hausschwamm

- Aufgrund der in Augenscheinannahme nach dem äußeren Anschein, keine Aussage möglich!

1.7 Vorhandenes Zubehör/Inventar

- Sämtliches Inventar und Gegenstände, welche sich zum Zeitpunkt der Bewertung in dem Objekt, der Garage, dem Nebengebäude, sowie auf den Freiflächen befinden, werden nicht mitbewertet.
- Etwaige Entsorgungskosten werden nicht mitbewertet!

2 Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes (Bauordnungs- und Bauplanungsrecht auszugsweise) beschrieben.

2.1 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung wurde seitens der Stadt Nidda für den seitlichen zur Hofseite Anbau und die Garage zur Verfügung gestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Auszug aus der HBO 2018:

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Anmerkung:

Gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) müssen Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, in Keller- und Dachgeschossen von mindestens 2,20 m haben.

2.1.1 Brandschutz

Das Gebäude wurde ausschließlich von außen besichtigt. Brandschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Gutachten wurde unter Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt. Kosten für etwaige, brandschutztechnisch, erforderlichen Aufwendungen können nicht erfasst werden.

Die Bewertung ist mit Unsicherheiten behaftet.

2.1.2 Blitzschutzanlage

Es ist augenscheinlich keine Blitzschutzanlage vorhanden.

2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34, BauGB zu beurteilen.
- Nach Darstellung im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als M = Mischgebiete ausgewiesen.

Anmerkung: Diese Informationen erhielt ich per Email von der Stadt Nidda durch Frau am 22.10.2024.

3 Grundstückbezogene Rechte und Belastungen

Allgemein:

- Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

3.1 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Im Grundbuch in Abteilung II ist unter Lasten und Beschränkungen, eine bis 22.05.2016 befristete Rückauflassungsvormerkung eingetragen. Dieses ist nicht mehr wertrelevant.

Es ist der Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen.

3.2 Baulisten und Denkmalschutz

3.2.1 Baulisten Allgemein

Grundstücksrechte werden im 3. Buch (Teil Sachenrecht) des BGB behandelt. In diesem Teil sind die Regelungen über das Eigentum an Grundstücken und über Rechte und Belastungen an Grundstücken enthalten. Die dort geregelten Grundstücksrechte sind dingliche Rechte. Sie erfassen das Grundstück unmittelbar; sie sind also mit dem Grundstück verbunden, unabhängig davon, wer der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist. Entnommen aus [3].

3.2.2 Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

- Nach schriftlicher Auskunft vom 08.05.2024 durch den Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung Bauaufsicht Ost/Büdingen besteht für Flurstücke Gemarkung keine Baulisteintragungen.

Denkmalschutz:

- Nach Auskunft der Stadt Nidda besteht kein Denkmalschutz.

3.3 Sanierungssatzung

Nach Auskunft des Bauamtes liegt das Grundstück nicht in einem Sanierungsgebiet.

4 Öffentlich-rechtliche Situation

4.1 Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)

Es sind offenen Forderungen für Außenstände seitens der Stadt Nidda und der ZOV vorhanden (Stand 22.10.2024).

Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz o. a.:

Nach schriftlicher Auskunft durch die Stadt Nidda durch Frau _____ seien seitens der Stadt Nidda keine Forderungen bekannt und in nächster Zeit seien auch keine Baumaßnahmen vorgesehen, für die eine Abgabenpflicht bestehe. Es wird daher unterstellt, dass in nächster Zeit keine Abgaben mehr entrichtet werden müssen.

Weitere nachfolgend, aufgeführte Forderungen (grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben, §5) sind ebenfalls nicht bekannt (nicht abschließend).

Dabei handelt es sich um:

- Erschließungsbeiträge nach dem § 127 BauGB,
- Ausgleichsleistungen für Mehrwerte in der Umlegung § 64 BauGB,
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und entwicklungsbedingte Erhöhungen des Bodenwerts (§ 154, § 169 Absatz 1 BauGB),
- grundstückbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen).

4.2 Entwicklungszustand (§3)

Das Grundstück _____ Flurstück _____ ist bebaut.

5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

5.1 Angaben zum Objekt

Adresse:

63667 Nidda

Grundbuchangaben:

Grundbuch von

Blatt

Gemarkung:

Flurstück

Gegenstand
der Bewertung:

Blatt
Lfd. Nr. 1: Flurstück Gebäude- und Freifläche,
, 306 m²

5.2 Objektbezogene Unterlagen

Folgende objektbezogene Unterlagen erhielt ich vom Amtsgericht Büdingen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, unmaßstäblich,
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis,
- Grundbuchauszug, Seiten 1 bis 7.

Durch die Verfahrensbeteiligten wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Folgende, objektbezogene Unterlagen wurden durch den Unterzeichnenden beschafft

- Auskunft der Stadt Nidda, inkl. Planunterlagen und Baubeschreibungen für den Anbau und die Garage. Grundriss Dachgeschoss Wohnhaus ist ebenfalls vorhanden, jedoch ausschließlich teilweise bemaßt,
- Auskunft aus dem Altlastenkataster,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, M 1:500.

5.3 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land Hessen, Regierungsbezirk Darmstadt

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wetteraukreis

Überörtliche Anbindung

Nächstgelegenen größeren Städte:

- Gießen (ca. 50 km), Frankfurt a. M. (ca. 75 km), Büdingen (ca. 15 km), Nidda (ca. 15 km), Schotten (ca. 20 km)

Bundesstraßen:

- B 455 (Schotten, Friedberg).

Autobahnzufahrten:

- A 45 Anschlussstelle Wölfersheim (ca. 23 km).

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

- Das Grundstück liegt in einer Nebenstraße, unterhalb der Hauptverkehrsstraße, in guter Erreichbarkeit innerhalb der Ortschaft, in einfacher bis mittlerer Wohnlage. Der Grundstückszugang erfolgt über die Erschließungsstraße. Anbindung an den ÖPNV ist über eine fußläufig erreichbare Buslinie nach Nidda und Schotten gegeben. Über die sich in ca. 7 km entfernte Kernstadt Nidda besteht Anbindung an die Bahn, sowie öffentliche Einrichtungen (Verwaltung, Grundschule,

Gymnasium, Freibad und Geschäfte), Gastronomie sowie Geschäfte auch über den täglichen Bedarf hinaus, sind vorhanden. Im Ortsteil selbst sind ein Discounter mit Getränkemarkt, Kindergarten, Gastronomie, sowie kleinere Geschäfte vorhanden.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

- überwiegend wohnbauliche Nutzung. Es wird angenommen, dass die Gebäude in der Straße zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet wurden.

Beeinträchtigungen (Umwelteinflüsse):

- Gering, bedingt durch den nachbarlichen Anliegerverkehr. Zu den Hauptverkehrszeiten, möglicherweise auch geringe Beeinträchtigung durch die Hauptverkehrsstraße als Durchgangsstraße (B 455).

Parkplätze:

- Im Hof ist eine Parkmöglichkeit für ca. einen PKW vorhanden. Im öffentlichen Bereich sind die Parkplätze eingeschränkt. Vor der Garage ist es ebenfalls möglich ein Fahrzeug abzustellen.

Stellplatzsatzung der Stadt Nidda:

2 Stellplätze je Einfamilienhaus, Auskunft vom 22.10.2024 Stadt Nidda.

Topografische Grundstückslage:

- Nahezu eben.

Gestalt und Form Flurstück

- Breite (max.) zum Flurstück Ca. 22,5 m,
- Grundstückslänge zur Straße: Ca. 23 m,
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. = 306 m², lt. Grundbuch,
- Grundstückszuschnitt: Nahezu dreieckig.

Entwicklungsstand (§3): Baureifes Land.

Gewässer:

- Das Grundstück liegt direkt am welcher kurz darauf in die mündet.
- Nach erfolgter online Abfrage über das Geoportal-Hessen, ist in diesem Bereich nicht mit Überschwemmungen zu rechnen. Jedoch oberhalb des Objektes.

5.4 Erschließung

Die Hauptschließungsstraße ist asphaltiert. Ein Bürgersteig ist auf der gegenüberliegenden Seite vorhanden. Zum Objekt, ist die Gehfläche zu schmal. Straßenbeleuchtung ist ebenfalls installiert.

Anlagen zur Ver- u. Entsorgung sind augenscheinlich gegeben. Aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein, keine konkrete Aussage möglich.

5.5 Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse

Untersuchungen auf evtl. vorhandene Leitungen, wurden nicht durchgeführt.

Altlasten:

- In der Altflächendatei sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich kein Eintrag für das o. g. Grundstück ergibt.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 16 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290, 296) i. V. m. der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (Zuständigkeitsverordnung Bodenschutz – BodSchZustV) vom 03. Januar 2008 (GVBl. I S. 7, 19), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. I S. 318, 327).

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Diese Information erhielt der Unterzeichnende am 25.10.2024 schriftlich (per Email) vom Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt a. M., durch Herrn

Weitere Recherchen wurden diesbezüglich nicht angestellt. Es wird daher eine Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten Altlasten dennoch bekannt werden, wären ihre finanziellen Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten festzustellen.

An der Oberfläche des Grundstücks sind bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Merkmale zu erkennen.

Bodenbelastungen/Bodenverunreinigungen § 5, Abs 5 sind augenscheinlich nicht erkennbar.

Bodenschätzungen: Keine bekannt.

Archäologische Funde: Keine bekannt.

5.5.1 Baugrund

Normaler gewachsener Boden (soweit augenscheinlich ersichtlich.)

6 Beschreibung des Bewertungsobjektes

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Disposition der baulichen Anlagen, sowie des Grund und Bodens, erfolgen ausschließlich aufgrund seitens der Auftraggeber vorgelegten Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung (in Augenscheinahme). Die Beschreibung des Zustandes des Objektes im Gutachten gilt für den Zeitraum der durchgeföhrten Ortsbesichtigung (Wertermittlungsstichtag). Fortschreitende, bzw. weitere Schädigungen sind daher nicht ausgeschlossen.

Es wurden bei der Ortsbesichtigung keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt bzw. vorgenommen. Dies schließt zerstörende sowie fachtechnische Untersuchungen kategorisch aus (Lochfraß an wasserführenden Leitungen, etc.), auch hinsichtlich auf Baumängel und Bauschäden bezogene Untersuchungen. Aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein, ist zu diesen Punkten keine Aussage möglich. Das Objekt wurde ausschließlich von außen besichtigt.

Die wertbildenden Faktoren können im vorgegebenen Rahmen dieses Gutachtens nicht bis ins letzte Detail aufgegliedert werden. Die Erstellung einer solchen detaillierten Baubeschreibung würde den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Beschreibung dem äußeren Anschein nach.

Das Baujahr des Wohnhauses ist unbekannt. Das Gebäude ist gem. den Bauunterlagen für den seitlichen Anbau, welcher im Jahr 1984 errichtet wurde, vollunterkellert und in Massivbauweise errichtet. Die Garage wurde gem. Bauunterlagen im Jahr 1978 erbaut. Zu dem zur Grundstücksrückseite liegendem Anbau sind keine Unterlagen vorhanden. Weitere Beschreibungen entfallen daher. Der Zugang zum Objekt erfolgt über den Anbau von der Nordseite über fünf Treppeinstufen. Der Eingangsbereich ist mit einem auskragenden Flachdach durch Witterungseinflüsse geschützt. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach, mit einer Dachneigung von ca. 35° und einer Eindeckung aus Betondachsteinen aufgeschlagen. Die Dachgaube ist flach geneigt und hat augenscheinlich eine Eindeckung aus Welleternitplatten (asbesthaltig). Der Dachüberstand ist als ortsüblich zu beschreiben.

Die Dachentwässerung wird jeweils (soweit augenscheinlich zu beurteilen) über halbrunde, überstrichene, Dachrinnen und Fallrohre in das Kanalsystem eingeleitet.

6.3 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind von außen und von den einsehbaren Bereichen keine Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Ortstermins und der Inaugenscheinnahme separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

Die Wertermittlung ist mit Unsicherheiten behaftet.

6.4 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Es kann aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein, keine Aussage darüber getroffen werden, ob das Objekt bewohnt ist, oder sich im Leerstand befindet. Ich gehe jedoch davon aus, dass das Objekt eigen genutzt wird und bewohnt ist.

Nidda bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit von solchen Objekten wird jedoch als **normal** bewertet.

6.5 Demographische Entwicklung

Nidda, Wetteraukreis, Hessen

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Nidda ist ab dem Jahr 2020 bis 2030 im negativen Bereich (-2,8 %). Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis, ist die Tendenz für Nidda negativ. Es handelt sich um den Demografietypr Nr. 6 „Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik“. (Quelle: Statistische Landesämter: k. A.)

Für den Wetteraukreis ist insgesamt über den abgebildeten Zeitraum ein geringeres Wachstum erkennbar. (Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, Bertelsmann Stiftung)

Für Hessen ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ab 2025 bis 2030 leicht fallend. (Quelle: Hessische Landesregierung, Stand Juni 2016)

Zusammenfassend ist für Nidda bis zum Jahr 2030 ein „abwandern“ der Bevölkerung, im Vergleich zu den einzelnen Berichten, erkennbar.

6.6 Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen aus der zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung aktuellen Wärmeschutzvorschriften, o. ä. für dieses Gebäude erfüllt und umgesetzt wurden.

Eine Überprüfung der spezifischen Kennwerte der Materialien im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgenommen. Dies kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geleistet werden.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Der Verbrauch fossiler Energien (Heizöl) ist ebenfalls nicht bekannt.

6.6.1 Grob überschlägige energetische Einschätzung

Es wird nachfolgend eine grob überschlägige Einschätzung der energetischen Eigenschaften des Objektes über das Online-Tool KFW Sanierungsrechner vorgenommen.

Der nachfolgenden Endenergieeinschätzung werden folgende Daten und Annahmen zu Grunde gelegt:

Objekt allgemein:

Baujahr: 1970 • Anzahl Wohneinheiten: 1 • Wohnfläche in qm (m²): 130 • Anzahl Vollgeschosse: 1 • Angrenzende Gebäude:

Nein • Wurde das Gebäude nachträglich gedämmmt?: Nein

Heizung:

Energieträger: Öl • Baujahr: Anderes • Baujahr: 1990 • Heizflächen: Heizkörper • Sind die Rohre gedämmmt?: Nein

Warmwasser:

Warmwasseraufbereitung: Ausschließlich über Heizung • Baujahr: 1990

Dach:

Dachform: Satteldach • Dachausrichtung: Ost • Dachnutzung: Teilweise genutzt/beheizt • Wie soll die unbeheizte Fläche

genutzt werden?: Gar nicht • Anzahl Dachgauben oder Dachfenster: 1

Fassade:

Bauweise: Massiv • Zustand: Kleine Risse / bröckelnder Putz

Fenster:

Verglasung 1: Zweifach • Rahmenmaterial: Kunststoff • Wann wurden die Fenster erneuert?: 1980 • Anteil der Fenster mit dieser Verglasung in %: 100

Keller:

Ist ein Keller vorhanden?: Ja - unbeheizt • Art der Kellerdecke: Massiv • Gewölbekeller: Nein • Raumhöhe im Keller in m: 2,00

- 2,20 m

Photovoltaik:

Photovoltaikanlage vorhanden?: Nein

Die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes ergibt sich dadurch mit **H** (250+ KWh/(m²a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird auf Grund der v. g. Daten und Annahmen ca.: **270 KWh/(m²a)** geschätzt. Diese Aussage dient ausschließlich einer groben Einschätzung und Eingruppierung des Gebäudes!

Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:

Bestandwohngebäude vor 1977: 250 KWh/(m²a)

Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich: 170 KWh/(m²a)

KfW 55 Effizienzgebäude: 40 KWh/(m²a)

6.7 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt ist ausschließlich über fünf Treppenstufen zu erreichen. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist nicht gegeben.

6.8 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Durch das Bauamt Nidda wurden Planunterlagen vom seitlichen Anbau und von der Garage zur Verfügung gestellt. Diese sind nach dem Ausdruck nicht maßstabsgerecht. Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen wurden anhand der Planunterlagen ermittelt. Teilweise wurden die Abstände aus den Unterlagen gemessen. Der Grundriss des Erdgeschosses und des Kellers ist nicht vorhanden. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Maßabweichungen sind möglich.

Die Berechnung ist mit Unsicherheiten behaftet und als **grob überschlägig** zu verstehen, siehe Anlage 1!

Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf den vor Ort gewonnenen Erkenntnissen.

Bruttogrundfläche, Wohnhaus:	ca.: 215 m ²
Bruttogrundfläche, seitl. Anbau:	ca.: 23 m ²
Bruttogrundfläche, rückw. Anbau:	ca.: 52 m ²
Wohnfläche, Wohnhaus (EG/DG):	ca.: 130m ²
Nutzfläche Keller:	ca.: 57 m ²
Nutzfläche rückw. Anbau:	ca.: 21 m ²
Bruttogrundfläche Garage:	rd.: 36 m ²
Nutzfläche, Garage:	rd.: 30 m ²

6.8.1 Beschreibung Rohbau

Anmerkung:

Die Besichtigung des Objektes fand ausschließlich von außen statt. Daher entfallen weitere Beschreibungen, z. B. über die Ausstattung. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt aufgrund der vorliegenden Baubeschreibung und der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse!

Hinweis Rohbau generell:

Es besteht die Möglichkeit, daß Mischmauerwerk (unterschiedliche Steinformate und Materialien) verwendet wurde.

Konstruktionsart:

Soweit ersichtlich, konventionelle Bauweise, massiv. Keine konkrete Aussage möglich.

Fundamente:

vermutlich Beton oder Stahlbetonstreifenfundamente.

Kelleraußenwände:	Mauerwerk (d, ca.: = 0,30) vermutlich Hbl. 25 (Hohlblockbetonsteine) keine konkrete Aussage möglich.
Kellerinnenwände:	Mauerwerk (vermutlich d= 0,115 m bis 0,24 m). Material ist nicht feststellbar. Keine konkrete Aussage möglich.
Kellerdecke:	vermutlich Stahlbetondecke, bzw. Montagedecke. Keine konkrete Aussage möglich.
Geschossaußenwände:	Mauerwerk (d, 0,30 m, bzw. 0,24 m) Hbl. 25 (Hohlblockblockbetonsteine. Anbau lt. Baubeschreibung aus Gasbetonsteinen (Porenbeton)).
Geschossinnenwände:	vermutlich Mauerwerk (d= 0,115 m bis 0,24 m). Keine konkrete Aussage möglich. Anbau lt. Baubeschreibung Hohlblock, bzw. Hochlochziegel.
Dachkonstruktion:	Satteldach als Sparrenpfettenkonstruktion, gem. Planunterlagen.

6.8.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Betondachsteine (Frankfurter Pfannen). Die Dachgaube hat augenscheinlich eine Eindeckung aus Welleternitplatten (asbesthaltig).

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, mit weißem Farbanstrich. Sockel in betonfarbenem Anstrich.

Fenster, soweit ersichtlich:

- KG / EG / DG:

- Vermutlich zweifachisolierverglaste Kunststofffenster, teilweise zweiflügelig. Jedoch keine konkrete Aussage möglich. Kellerfenster nicht einsehbar, vermutlich Drahtgitterfenster.

Außentür:

Kunststoff-/bzw. Metallrahmentür mit Ornamentverglasung.

Schornstein:

- Zwei einzügige Schornsteine, gem. Planunterlagen

Heizung:

- Nicht bekannt.

Anmerkung:

Forderungen gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG, § 72):

- „Gasheizungen und Ölheizungen die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach Ablauf von 30 Jahren ausgetauscht werden. Ausgenommen sind Brennwert- und Niedrigtemperaturkessel...“

Nicht betroffen sind auch solche Kessel in selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern von Eigentümern. Bei Kauf, Schenkung oder als Erbe einer Immobilie greift die Austauschpflicht

wieder. Die Pflichterfüllung beträgt dann zwei Jahre. Die Regelungen gelten nicht für Heizkessel mit einer Nennleistung unter 4 KW und über 400 KW.

Anbau zur Grundstücksrückseite:

Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt.

Das Nebengebäude ist augenscheinlich gemauert, verputzt und gestrichen. Das Dach ist als Satteldach mit Betondachsteinen ausgeführt. Es ist ein Schornstein vorhanden, in den ein Edelstahlrohr eingezogen ist. Zur Hofseite sind soweit ersichtlich zwei Fenster, zum _____ ist ein kleines Fenster vorhanden. Die Entwässerung erfolgt zur Hofseite über eine halbrunde verzinkte Dachrinne und ein Fallrohr.

Weitere Beschreibungen, aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein nicht möglich.

Garage:

Das Baujahr der Garage ist gem. den Bauunterlagen 1978.

Die Garage ist augenscheinlich gemauert, verputzt und gestrichen. Das Dach ist als Satteldach mit Welleternitplatten (asbesthaltig) ausgeführt. Das Garagentor ist ein nach außen öffnendes Schwingtor. Zum _____ sind zwei Fenster mit Glasbausteinen vorhanden. Die Entwässerung erfolgt zur Straßenseite über eine halbrunde Metalldachrinne und ein Fallrohr. Zum _____ ist keine Rinne vorhanden.

Weitere Beschreibungen, aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein nicht möglich.

6.9 Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden

Der Bauzustand reflektiert, soweit im Rahmen der Begehung am 27.09.2024 feststellbar, im Wesentlichen das Baujahr. Über die Jahre ist leichter Instandhaltungsstau entstanden.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel / Instandhaltungsstau

Die nachfolgende Aufstellung ist nicht abschließend:

- Die Einfriedungsmauer zur Erschließungsstraße zeigt Instandhaltungsstau. In der Mauerkrone sind Frostschäden vorhanden. Es sind kleinere Risse zu sehen.
- Die Fassade des Objekts ist im Bereich der Rolladenkästen und der Fensterbrüstungen mit diagonalverlaufenden Rissen versehen. Unter dem Sparren über dem Eingangsbereich ist ebenfalls ein Riss erkennbar.
- An der linken Außenwand über die gesamte Fassade ist ein Längsriss im Eckbereich vorhanden.
- Die Fassade ist zu streichen.

6.9.1 Hinweis Heizungssystem:

Es ist möglich, dass über die kalte Jahreszeit die **Heizungsrohre auffrieren können**, sofern das Wasser nicht vollständig abgelassen wird oder Restmengen in den Rohrleitungen verblieben sind, sofern die Anlage ausgeschaltet wurde, oder keine Betriebsstoffe mehr vorhanden sind.

Hieraus können **erheblich Schäden** mit gravierenden Folgekosten entstehen!

6.9.2 Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden)

Die Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, bzw. die Beseitigung von Mängeln u. Schäden, sowie die Herstellung des Status Quo, insbesondere ist dies auf den Außenbereich bezogen, werden mit einer **Pauschalen von 5.000 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude, bzw. für die Grundstücke insgesamt in Ansatz gebracht. Über den Zustand des Innenbereichs kann keine Aussage getroffen werden. Kosten dafür werden daher nicht separat in Ansatz gebracht!

6.9.3 Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung

Kosten die aufgrund unterlassener Instandhaltungskosten, Schäden und Mängel, sowie durch eine Sanierung entstehen, sind gem. § 8 in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Ggf. Vorteilsausgleich „neu für alt“ vornehmen. Der Vorteilsausgleich wird entsprechend der Alterswertminderung des Gebäudes, analog des Sachwertverfahrens, vorgenommen. Den instandgesetzten Bauteilen wird unterstellt, dass Schicksal des Gebäudes zu teilen. Also nicht über die Restnutzungsdauer des Gebäudes hinweg zu existieren.

6.9.4 Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt

Die ausgewiesenen Mängel- sowie Restfertigstellungskosten entsprechen einer groben Kostenschätzung und sind durch Ausschreibungen und Vergaben zu präzisieren. Die Kostenkalkulation im Bauwesen beruht auf Erfahrungswerten, die der einzelne Projektant in Auswertung von Sammelwerken und eigener Projekte besitzt. Hinsichtlich einer Sanierung ist zu berücksichtigen, dass die Einzelleistung in der Regel handwerklich zu verrichten ist. Der Einsatz von Technik ist begrenzt. Ausdrücklich wird darauf verwiesen, dass nur Fachbaufirmen mit der Leistung beauftragt werden sollen. Kosten, die durch Mietausfall und andere entstehen sind nicht enthalten! Die im Gutachten genannten Kosten als grobe Kostenschätzung sind nicht die letztendlich gültigen Kosten, sondern die durch Angebot und Vertrag belegten tatsächlichen Mängelbeseitigungs- bzw. Restfertigstellungskosten sind maßgebend.

Die Lektüre „ImmoWertA“ führt wie folgt aus:

„Baumängel“ Fehler bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung. Als Sachmangel führen § 434 BGB bzw. § 633 BGB Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit, von der vorausgesetzten Verwendung und von der gewöhnlichen Verwendung auf. Zu den Baumängeln

gehören z. B. mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit und unzweckmäßige Baustoffe. Baumängel können sowohl durch unsachgemäße Bauausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des Bauwerks auswirken.

Bauschäden Beeinträchtigung eines Bauwerks infolge eines Baumangels, äußerer Einwirkungen oder unterlassender oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkungen; dazu gehören z. B. vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungsstau), Bergschäden, Wasserschäden, Holzerkrankungen und Schädlingsbefall. Bauschäden können auch als Folge von Baumängeln auftreten.

Anmerkung:

In Abs. 6.1 wurde angeführt, dass eine fachtechnische Untersuchung auf Baumängel u. Schäden nicht erfolgt, dies bezieht sich auch auf evtl. vorhandene versteckte Mängel. Eine Haftung für solche evtl. vorhandene Mängel, bzw. Schäden und deren Folgen wird hiermit ausgeschlossen.

7 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen

7.1 Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen

Die Einfriedung zur Erschließungsstraße ist mit einem verputzten Mauerwerkssockel realisiert. Darauf ist im Bereich des Objektes, ein gestrichener Holzzaun montiert. Die Hofeinfahrt wird durch ein zweiflügeliges Holzlattentor vom öffentlichen Bereich abgegrenzt. Im weiteren Verlauf, bis zur Garage, ist auf der Mauer ein Maschendrahtzaun montiert. Zur Grundstücksrückseite ist eine verputzte Mauer vorhanden, auf welcher Holzpalisaden als Sichtschutz montiert sind. Zur westlichen Grenze stehen das Gebäude sowie das Nebengebäude nahezu auf der Grenze. Die Hoffläche ist mit Betonrechtecksteinen ausgelegt.

Das Grundstück hinter dem Gebäude konnte nicht eingesehen werden. Daher entfällt eine weitere Beschreibung.

Aufwuchs:

Vor dem Gebäude ist Aufwuchs vorhanden.

7.2 Wert der Außenanlage

Im Immobilienmarktbericht (IMB) für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2024, werden die Außenanlagen für das Sachwertverfahren, Prozentsätze von 3 % bis 10 % vorgeschlagen.

Hier angenommen:

5,0 % des alterswertgeminderten Gebäudewertes, da es sich um mittlere bis einfache Außenanlagen handelt.

100.388,41 € x 0,05 = 5.026,92 €,

rd.: 5.000 €

8 Bodenwertermittlung (allg.)

Der Bodenwert ist grundsätzlich getrennt vom Wert des Gebäudes und den Außenanlagen zu ermitteln. Dies ist durch das Vergleichswertverfahren in dem §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt. Darüber hinaus wird die Ermittlung des Bodenwertes im § 196 des BauGB geregelt.

8.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte u. sonstige Wertermittlungen des Wetteraukreises ermittelt und veröffentlicht. Die Richtwerte wurden über das Internetportal der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation abgerufen.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde zum Stichtag 01.01.2024 ein Preis von:

40,00 €/m² für gemischte Bauflächen ermittelt.

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um Richtwerte. Je nach Lage, Qualität, Zuschnitt und Bebaubarkeit sind Schwankungen von ± 30 % erfahrungs-gemäß üblich.

Bei freier Abwägung und unter Einbeziehung der vorhandenen Rahmenbedin-gungen (bebautes Land), schätze ich den Bodenwert des bebauten und er-schlossenen Areals zunächst auf,

40,- €/m².

8.2 Zu- und Abschläge

8.2.1 Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert

Unterschiedliche Grundstücksgrößen haben pro Quadratmeterpreis nicht den-selben Kaufwert. Kleinere Grundstücke weisen einen höheren Preis/m² auf als große Grundstücke. Dies liegt zum einen daran, dass ein Verkäufer einen höhe-ren Quadratmeterpreis beim Verkauf eines kleineren Grundstückes am Markt durchsetzen kann. Auf der anderen Seite ist dies darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben und auf Freiflächen zu verzichten.

In dem Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wette-raukreis von 2024 werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen an-gegeben:

Bodenrichtwert: 40 €/m²

Bodenrichtwertgrundstück: 550 m²

Vergleichsgrundstück (fiktiv): 300 m²

Bodenwert: gesucht

Umrechnungskoeffizienten: 300 m² = 1,17

550 m² = 1,03

$$\text{Bodenwert (306 m}^2\text{)} = 1,17 / 1,03 \times 40 \text{ €/m}^2 = 45,44 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert

$$306 \text{ m}^2 \times 45,44 \text{ €/m}^2 = 13.904,64 \text{ €; } \underline{\text{rd. } 13.900,00 \text{ €}}$$

9 Datenlage ImmoWerV2021

Die Gutachterausschüsse haben noch keine Daten nach den Anforderungen der ImmoWerV2021 abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht 2024 bezieht sich noch auf die ImmoWerV2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

10 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWerV), allgemein

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Zur Ermittlung der GND sind nach § 12 Absatz 5 Satz die Tabellenwerte gem. Anlage 1 zu verwenden.

Der Immobilienmarktbericht 2023 bezieht sich noch auf die ImmoWerV 2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

Angewendet auf die Gebäude:

Einfamilienhaus inkl. Anbau:	70 Jahre
------------------------------	-----------------

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3, i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWerV), allgemein

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei Anwendung der Tabelle 1 in Anhang 3 der ImmoWerA ist die berechnete Restnutzungsdauer nach Modernisierungspunktzahl so zu übernehmen und **nicht mehr auf- oder abzurunden**.

Der Anbau wurde gem. Bauantrag im Jahr 1984 errichtet. Die Garage im Jahr 1978. Das Baujahr des Gebäudes wird auf Ende der sechziger bis Anfang der siebziger Jahre geschätzt. Gemäß der ImmoWerA ist bei unterschiedlichen Gebäudeteilen und Baujahren ein fiktives Baujahr zu ermitteln. Dies ist an dieser Stelle nicht möglich und würde eine Scheingenaugkeit suggerieren. Es wird daher ein fiktives Baujahr angenommen. Die nachfolgende Wertermittlung ist aufgrund dieser Annahme mit Unsicherheiten behaftet.

Es wird aufgrund der augenscheinlichen Instandhaltung des Gebäudes, ein fiktives Baujahr von 1979 zugrunde gelegt. Bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, berechnet sich eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Die Wertminderung beträgt 64 %.

10.1 Restnutzungsdauer / Wertminderung:

Objekt	Baujahr (tatsächl.)	Baujahr (fiktiv)	RND (Restnutzungs- dauer)	GND (Gesamtnutz- ungsdauer)	Wertmin- derung [%]	
EFH		1979	25	70	64	Linear

Tabelle 10.1

11 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)

11.1 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

„Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Wertefluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt“. Aus § 8, Abs 2

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

12 Die normierten Verfahren nach ImmoWertV2021

Das Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Aus § 24 Abs. 1

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt im Allgemeinen in Betracht, wenn marktüblich erzielbare Erträge aus Vermietung oder Verpachtung im Vordergrund stehen, die eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals gewährleisten.

„Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich

erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.“ Aus § 27 Abs. 1, Satz 2

Das Ertragswertverfahren wird auch als wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung bezeichnet, bei der ausschließlich die zukünftig zu erwartenden jährlichen Erträge der Mieten und Pachten aus dem bebauten Grundstück von Bedeutung sind. Es stellt also auf den am Markt zu erzielenden Reinertrag ab.

Das Sachwertverfahren

„Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts“. Aus § 35 Abs. 4.

„Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zu grunde zu legen“. Aus § 12 Abs. 5, Satz 3

In den Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind die Baunebenkosten enthalten.

Das Sachwertverfahren kommt für solche Grundstücke in Betracht, die zur Eigennutzung bestimmt sind, wie z. B. Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser), also insbesondere für solche Grundstücke, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht auf den aus Vermietung oder Verpachtung zu erzielenden Ertrag ankommt, sondern für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten wertbestimmend sind.

13 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entnommen aus § 6, Abs.1

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagfähigkeit zu ermitteln.

Eine grundsätzliche Forderung nach der parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht nicht.

Es wird aufgrund der baulichen Konzeption des Gebäudes das Sachwertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

13.1 Sachwertermittlung

Vorbemerkung bzw. Erläuterung zum Aufbau des Verfahrens

Sachwertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes setzt sich zusammen aus den nachfolgend aufgeführten Komponenten:

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 24 bis 26 zu ermittelnden Bodenwert.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Aus § 36 Abs. 2, Satz 1 und 2.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) beziehen sich pro m² Grundfläche, in €. Die Grundfläche, bzw. der umbaute Raum werden nach DIN 277 ermittelt. Die einzelnen Gebäudetypen werden für bestimmte Bauteile, z. B. Außenwände, Dach, etc., in Standardstufen von 1 bis 5 untergliedert. Diesen sind Wägungsanteile hinterlegt, die über eine Tabelle gewichtet die Herstellungskosten ergeben.

In den NHK von Gebäuden sind die Baunebenkosten, inkl. MwSt. (z. B. Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen, etc.) enthalten, Anlage 4 Nr. 1.1, Abs. 3.

Der vorläufige Gebäudeherstellungswert, bezogen auf m², ermittelt sich demnach folgendermaßen:

$$\text{NHK 2010 (gewichtet nach Standardstufe) x Regionalfaktor x Fläche (DIN 277) in m}^2 = \text{durchschnittliche Herstellungskosten in €}$$

Der Wert eines Gebäudes ist auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungswertes unter Berücksichtigung individueller Merkmale abzuleiten, nachfolgend seien einige aufgeführt:

- Objektart (durchschnittliche Herstellungskosten, §36 Abs. 2),
- Regionalisierungsfaktor soweit erforderlich,
- Gesamtnutzungsdauer → Restnutzungsdauer,
- Außenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 36,
- Bodenwertermittlung (§§40 bis 43),
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Lage, Verkehrsbelastung, Infrastruktur, Baumängel oder Bauschäden, etc.)

Der durchschnittliche Herstellungswert stellt den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) dar. Dieser Wert wird durch den Zeitwert beeinflusst. Die Zeit wirkt sich wertmindernd auf das Gebäude und somit auf den Sachwert aus.

13.2 Sachwertermittlung

AUSTATTUNGSSSTANDARD gem. NHK 2010, Standardstufen 1-5, gem. Tabelle 1, Typ 1.12:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufen 1 bis 3: 634 €/m²

Die Herstellungskosten werden gem. den Gebäudestandards der Standardstufen von 1 bis 5, der ImmowertV2021, abgeleitet. Die Standardstufen beziehen sich auf unterschiedliche Bauteile, welche mit prozentualen Gewichtungen hinterlegt sind. Über eine Tabelle, siehe Seite 28, errechnet sich so der Herstellungswert (gewogener Kostenkennwert) pro m² für das konkrete Objekt.

AUSTATTUNGSSTANDARD gem. NHK 2010, Standardstufen 1-5, gem. Tabelle 1, Typ 2.32:

Seitlicher Anbau (zweigeschossig)

Standardstufen 1 bis 3: 645 €/m²

Die Herstellungskosten werden gem. den Gebäudestandards der Standardstufen von 1 bis 5, der ImmowertV2021, abgeleitet. Die Standardstufen beziehen sich auf unterschiedliche Bauteile, welche mit prozentualen Gewichtungen hinterlegt sind. Über eine Tabelle, siehe Seite 28, errechnet sich so der Herstellungs-wert (gewogener Kostenkennwert) pro m² für das konkrete Objekt.

Anbau zur Grundstücksrückseite:

Der Anbau zur Grundstücksrückseite wird im Sachwertverfahren als pauschaler Zeitwert (10.000 €) berücksichtigt. Da keinerlei Informationen über dieses Ge- bäude vorliegen.

13.2.1 Erläuterungen der Begriffe zum Sachwertverfahren

Baunebenkosten, informativ

Baunebenkosten sind insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese Kosten sind in den Herstellungskosten der NHK 2010 enthalten.

Alterswertminderung (§ 38)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage linear nach der folgenden

Formel zu ermitteln:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer
RND = Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage.

13.2.2 Ableitung der erforderlichen Daten

Sachwertfaktor, § 21 (3):

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der Sachwertfaktor bildet die Brücke zwischen dem Verkehrswert, der ein marktbezogener Wert ist und dem Grundstückssachwert, welcher ein kostenbezogener Wert darstellt. Dies ist insbesondere bei der Sachwertermittlung der Fall. Der Preis bildet sich in erster Linie nach dem Markt. Der Markt ist in ständiger

Bewegung und dadurch Schwankungen ausgesetzt, die sich letztendlich auf den Preis der Immobilie auswirken.

Gemäß den Angaben aus dem Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2024 werden Sachwertfaktoren (k) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der Bodenrichtwerte abgeleitet. Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgt nach dem Sachwertmodell Hessens, dieses wurde durch den „Ausschuss für Standards der Gutachterausschüsse in Abstimmung mit dem ZGGH festgelegt.

Für ein Bodenpreisniveau bis 49 €/m² und vorläufigen Sachwerten von 100.000 € - bis 150.000 € werden Marktanpassungsfaktoren von 1,38 bis 1,14 im Immobilienmarktbericht angegeben.

Für einen vorläufigen Sachwert von rd. 124.000,- €, wird der Sachwertfaktor (k) mit 1,26 für die Wertermittlung in Ansatz gebracht. Dieser Wert wurde interpoliert.

13.2.3 Baupreisindex,:;

Es ist erforderlich die Werte aus den Normalherstellungskosten (NHK) aus welchen die durchschnittlichen Herstellungskosten (Ersatzbeschaffungskosten) für verschiedene Gebäudetypen abgeleitet werden, auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Durch die Anpassung werden die konjunkturelle Lage, aber auch politische Entscheidungen, z. B. die Mehrwertsteuererhöhung, berücksichtigt. Dies wird durch den Baupreisindex vorgenommen. Der Baupreisindex wird durch das Statistische Bundesamt ermittelt und veröffentlicht.

Baupreisindex (2010 – 2021) = 100= 70,8

Baupreisindex (III. 2024 – 2021 = 100)= 130,3

Umrechnung auf das Basisjahr 2010:

130,3 / 70,8 = 1,840 [-]

Ortsspezifische Korrekturfaktoren / Baunebenkosten:

Diese sind in den NHK (Normalherstellungskosten 2010) enthalten.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wert muss immer 1,0 betragen	Wägungs-anteil	Zwischenergebnisse	Zwischenergebnisse
	1	2	3	4	5				
Außenwände		1,0				1,0	23%	146 €/m²	0,46
Dach		1,0				1,0	15%	95 €/m²	0,30
Fenster und Außentüren	0,5	0,5				1,0	11%	66 €/m²	0,17
Innenwände und -türen	0,5	0,5				1,0	11%	66 €/m²	0,17
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			1,0	11%	75 €/m²	0,28
Fußböden		0,5	0,5			1,0	5%	34 €/m²	0,13
Sanitäreinrichtungen		1,0				1,0	9%	57 €/m²	0,18
Heizung		1,0				1,0	9%	57 €/m²	0,18
Sonstige technische Ausstattung		1,0				1,0	6%	38 €/m²	0,12
Kostenkenntnisse für Gebäudeart:	570 €/m²	635 €/m²	730 €/m²			Ergebnis: (gewogener) Kostenkenntwert:		634 €/m²	
						Ergebnis: (gewogene) Standardstufe:			1,99
						Standardstufe gerundet:			2
						aktueller Baupreisindex		184,04	
						III. Quartal 2024		1,840	
						angepasster, vorläufiger KKW:		1167 €/m²	

Standardmerkmal	Standardstufe					Wert muss immer 1,0 betragen	Wägungs-anteil	Zwischenergebnisse	Zwischenergebnisse
	1	2	3	4	5				
Außenwände		1,0				1,0	23%	148 €/m²	0,46
Dach		1,0				1,0	15%	97 €/m²	0,30
Fenster und Außentüren	0,5	0,5				1,0	11%	67 €/m²	0,17
Innenwände und -türen	0,5	0,5				1,0	11%	67 €/m²	0,17
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			1,0	11%	76 €/m²	0,28
Fußböden		0,5	0,5			1,0	5%	35 €/m²	0,13
Sanitäreinrichtungen		1,0				1,0	9%	58 €/m²	0,18
Heizung		1,0				1,0	9%	58 €/m²	0,18
Sonstige technische Ausstattung		1,0				1,0	6%	39 €/m²	0,12
Kostenkenntnisse für Gebäudeart:	580 €/m²	645 €/m²	745 €/m²			Ergebnis: (gewogener) Kostenkenntwert:		645 €/m²	
						Ergebnis: (gewogene) Standardstufe:			1,99
						Standardstufe gerundet:			2
						aktueller Baupreisindex	184,04		
						III. Quartal 2024	1,840		
						angepasster, vorläufiger KKW:	1187 €/m²		

13.2.4 Ermittlung des Sachwertes

Objekt, Einfamilienhaus inkl. Anbau

NHK, Einfamilienhaus (KG, EG, DG voll ausgebaut), Typ 1.01	rd.	634,00 €/m ²
Bruttogrundfläche, Typ 1.01	*	216,00 m ²
Anbau als Doppel- u. Reihenendhaus, Typ 2.01	+	645,00 €/m ²
Bruttogrundfläche	*	23,00 m ²
	=	151.779,00 €
		€
Summe Zuschläge:	=	0,00 €

Baupreisindex Bundeswert; siehe Nr. 13.1.3 Baupreisindex
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen
(ohne Außenanlagen)

* 1,840 [-]
= 279.273,360 €

Anpassung Regionalfaktor, gem. Gutachterausschuss

* 1,00 [-]
= 279.273,36 €

Alterswertminderung, Linear in %, (siehe Tab. 10.1), RND 20 J

64,00 %

Summe aus Alterswertminderung

- 178.734,95 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

= 100.538,41 €

Bauliche Außenanlagen / werthaltige Bauteile

9.850,00 €

Zeitwert Außenanlagen, 5 %, gem. IMB 2024, siehe Nr. 7.2

+ 4.000,00 €

Garage (Nebengebäude), gem. IMB 2024 Zeitwert, psch.

+ 5.850,00 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 110.388,41 €

Bodenwert, siehe Bodenwertermittlung, siehe Nr. 8.0 ff

rd. 13.900,00 €

vorläufiger Sachwert = 124.288,41 €

Sachwertfaktor nach § 21 Absatz 3 (interpoliert)

1,26 [-]

marktangepasster, vorläufiger Sachwert = 156.603,40 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

5.000,00 €

Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, Mängel, etc.(Nr. 6.9)

- 5.000,00 €

Anbau zur Grundstücksrückseite, psch. Zeitwert

+ 10.000,00 €

Verkehrswert aus Sachwert abgeleitet = 161.603,40 €

Verkehrswert gerundet = 162.000,00 €

14 Verkehrswert

14.1 Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

14.2 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert leitet sich über das jeweilige maßgebende angewendete Verfahren eines Grundstückes ab (siehe Nr. 14.3). Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein weiterer wichtiger Parameter der Wertermittlung. Der Markt wird durch die Anzahl der Käufer bestimmt. Dieser ist in diesem Fall mit dem zu bewertenden Grundstück gleichzusetzen. Der Verkehrswert ermittelt sich demnach aus der Summe, die Kaufinteressenten für diese Immobilie bereit sind auszugeben. Daraus können sich erhebliche Abweichungen ergeben. Weitere Faktoren, die den Wert eines Grundstücks bestimmen, sind:

- Die Nutzung und architektonische Gestaltung des Bewertungsobjektes.
- Die Bauart und Ausführung der baulichen Anlagen.
- Lagevorteile bzw. Lagenachteile.

Es ist eine gewisse Bandbreite bei der Verkehrswertermittlung vorhanden. In dieser wird der Verkehrswert oszillieren, auch aus der Gegebenheit heraus, dass aus der Sicht des Käufers eine andere Wertvorstellung als aus der des Verkäufers existiert. Es ist jedoch notwendig und vorgeschrieben, dass der Preis auf einen bestimmten Wert festgelegt werden muss.

14.3 Verkehrswert

Da mehrere Verfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen wurden, sind die Ergebnisse dieser Verfahren in ihrer Aussagefähigkeit, die wesentlich von der für die Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen abhängen, gegeneinander abzuwägen und abzuleiten. (ImmoWertV § 7 Abs. 1).

Sachwert:	162.000 €
-----------	-----------

Aufgrund der **Bewertung nach dem äußeren Anschein** und der damit verbundenen Risiken und Unsicherheiten, wird ein **Abschlag von 15 %** auf den Sachwert in Abzug gebracht:

$$162.000 \text{ €} \times 0,85 = \underline{\underline{137.700 \text{ €}}}$$

Aufgrund der Konzeption des Gebäudes und der im Vordergrund stehenden Eignung, wird das Sachwertverfahren zu Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Der Verkehrswert wird bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile auf

138.000,- €²

in Worten: (Einhundachtunddreißigtausend Euro)
geschätzt.

Der Sachverständige versichert, dass er mit den Eigentümern nicht verwandt oder verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Dieses Gutachten besteht aus 46 Blatt. Es ist in 6-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. – 5. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Büdingen.
Die 6. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Die Urheberrechte verbleiben beim Unterzeichnenden. Eine Dritthaftung wird ausgeschlossen.

Wölfersheim den, 29.10.2024

Der Sachverständige

.....
Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Gerhards

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EPOS/IHK)
Registrier-Nr. 1268-04-2009

² Aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein, ist die Wertermittlung mit Unsicherheiten behaftet, da Annahmen getroffen werden mußten.

15 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

HBO:

Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

ImmoWertV 2021:

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).

ImmoWertA:

Diese Muster-Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und enthalten ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die zuständigen obersten Landesbehörden und die obersten Bundesbehörden können für ihren Geschäftsbereich die Anwendung verbindlich vorgeben. Darüber hinaus werden sie zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der Immobilienwertermittlungsverordnung eröffnet ist.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346). zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgezetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift weiter Anwendung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBI. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBI. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen (BGBl. I S. 1250)

Verwendete Literatur

- [1] Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [2] Götz-Joachim Gottschalk, Immobilienbewertung
- [3] Kleiber · Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage
- [4] Unterlagen von EIPOS

16 Anlagen

- Anlage 1 Berechnungen nach DIN 277
- Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte/Planunterlagen
- Anlage 3 Fotodokumentation

Anlage 1, Berechnung

Berechnung der Brutto-Grundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (2005)

Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die WoFlV

Die nachfolgend aufgestellte Wohnflächenberechnung wurde nach der am 01.04.2004 in Kraft getretenen WoFlV (Wohnflächenverordnung) durchgeführt. Diese Verordnung wurde zwar für die Wohn- und Nutzflächenberechnung für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen, ist jedoch für den frei finanzierten Wohnungsbau ebenfalls anwendbar.

Die Berechnung der Flächen erfolgt anhand der vorliegenden Planunterlagen. Teilweise wurden die Maße aus den Plänen gemessen. Hieraus ergeben sich weitere Unsicherheiten. Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen.

Plausibilitätsprüfung Wohnfläche zur BGF bezogen auf das Erdgeschoss, inkl. Anbau zur Hofseite.

Rd.: 64,99 m² WF; 83,2 m² BGF

⇒ Das Verhältnis beträgt rd. 78 % und ist plausibel.

Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt nach DIN 277

Wohnhaus	b [m]	l [m]	Faktoren	A [m ²]
Keller (KG)	11,390	6,310	=	71,87
			Summe	71,87
Erdgeschoss (EG)	11,390	6,310	=	71,87
Anbau	2,38	4,76	=	11,33
			Summe	83,20
Dachgeschoss (EG)	11,390	6,310	=	71,87
Anbau	2,38	4,76	=	11,33
			Summe	83,20
			Summe	238,27
			Summe rd.	238,00
Garage:				
BGF	4,49	7,99	=	35,88
			Summe rd.	36,00
Anbau z. Grundstücksrückseite (Rückw. Anbau)				
	b [m]	l [m]	Faktoren	A [m ²]
Erdgeschoss ¹⁾			=	26,00
Dachraum			=	26,00
			Summe	52,00
Anmerkung 1):				
Der Anbau zur Grundstücksrückseite wurde aus dem Internetportal Boris-Hessen gemessen, da keine Planunterlagen vorliegen. Die Angaben sind als grob überschlägig zu verstehen. Abweichungen zwischen der tatsächlichen Nutzfläche und der in Ansatz gebrachten sind möglich.				

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach WoFlV, DIN 276**Wohnhaus****Keller**

	b [m]	l [m]	Fläche A [m^2]	Ges. Fl. A [m^2]	Wohnfl. A [m^2]	Nutzfl. A [m^2]
Keller, psch ¹⁾			67,00	67,00	0,00	67,00
Zimmer Gaube (Anbau)			-8,30	-8,30	0,00	-8,30
			Summe =	58,70	58,70	0,00
			./. Putz 3% =	-1,76	-1,76	0,00
			Summe =	56,94	56,94	0,00
						56,94

Anmerkung 1):

Es liegen für den Keller keine Planunterlagen vor.

Es werden die Wohnflächen für das Dachgeschoß in Ansatz gebracht!

Die Angaben sind als grob überschlägig zu verstehen.

Abweichungen zwischen der tatsächlichen Nutzfläche und der in Ansatz gebrachten sind möglich.

Erdgeschoss

	b [m]	l [m]	Faktor	Fläche A [m^2]	Ges. Fl. A [m^2]	Wohnfl. A [m^2]
Erdgeschoss, psch ²⁾				67,00	67,00	67,00
			Summe =	• 67,00	67,00	67,00
			./. Putz 3% =	-2,01	-2,01	-2,01
			Summe =	64,99	64,99	64,99

Anmerkung 2):

Es liegen für das Erdgeschoß keine Planunterlagen vor.

Es werden die Wohnflächen für das Dachgeschoß in Ansatz gebracht!

Die Angaben sind als grob überschlägig zu verstehen.

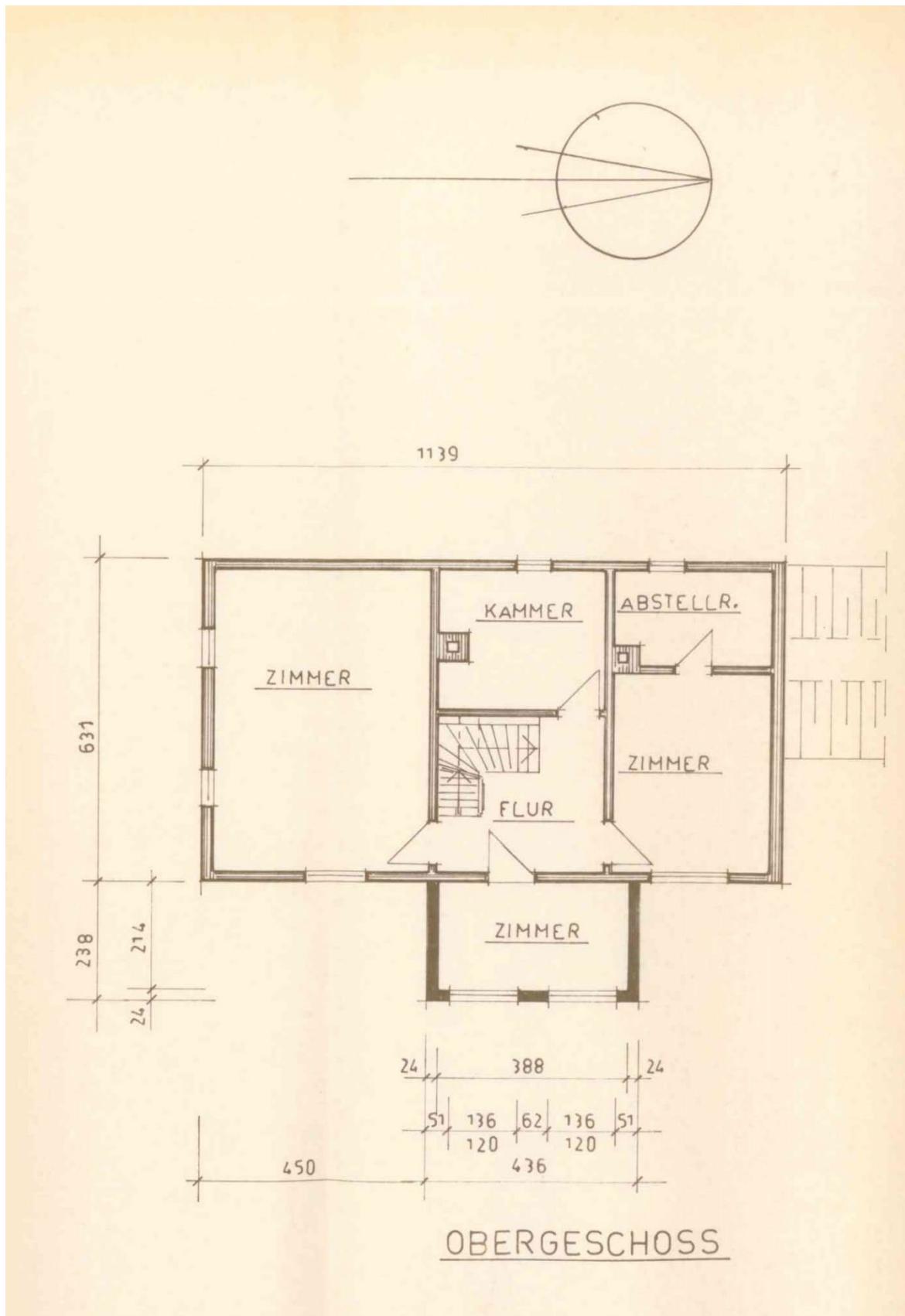
Abweichungen zwischen der tatsächlichen Wohnfläche und der in Ansatz gebrachten sind möglich.

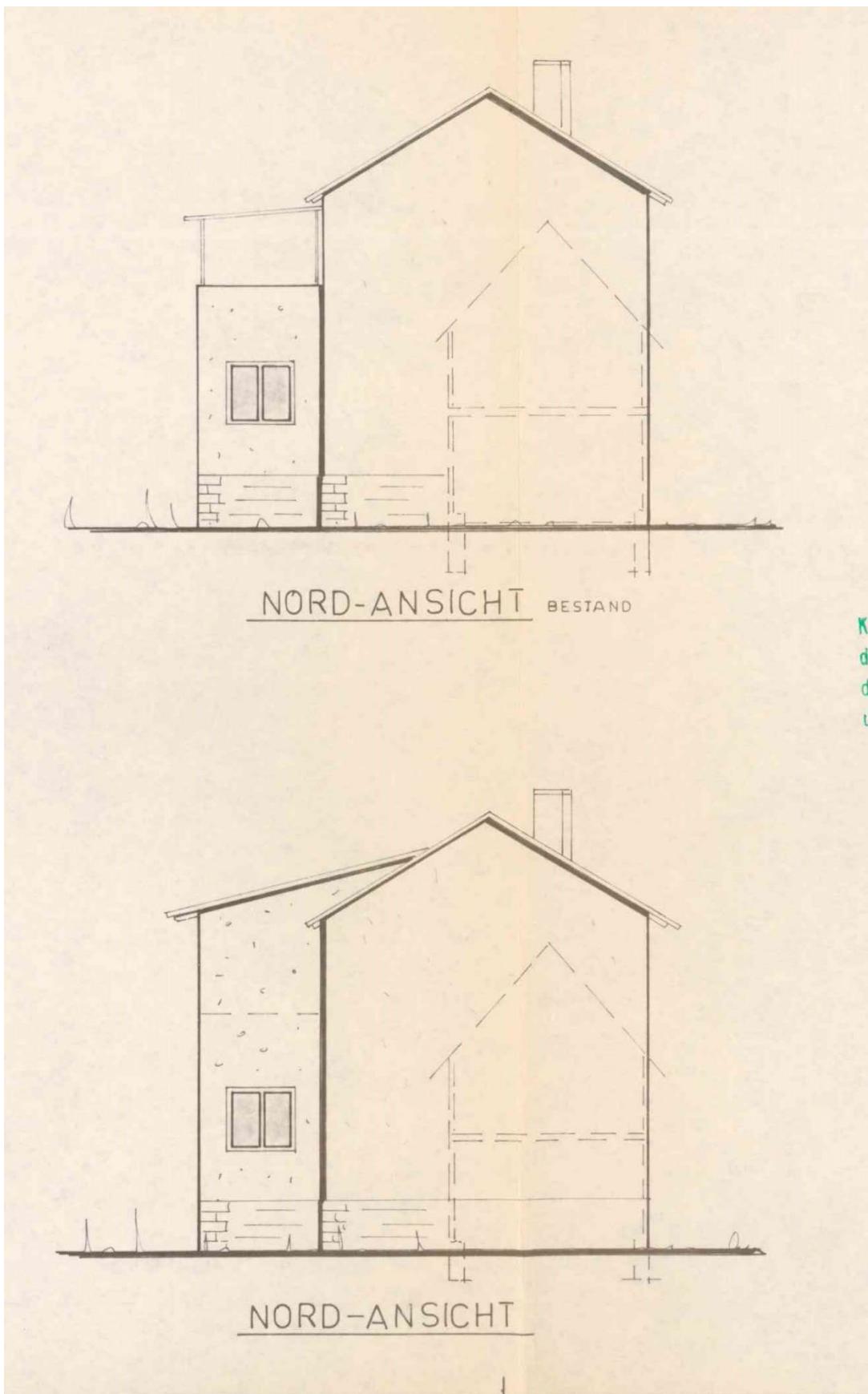
Dachgeschoß

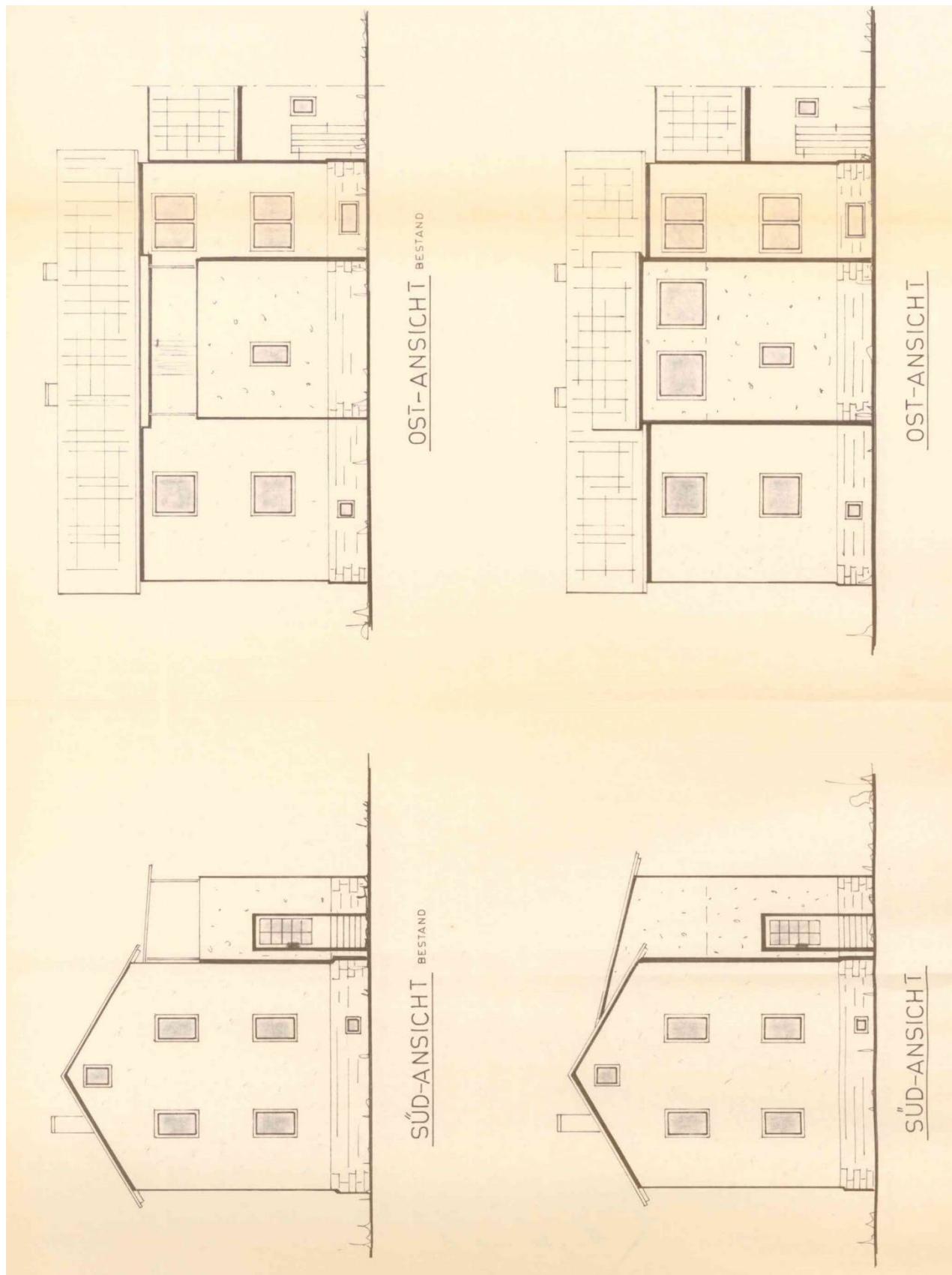
	b [m]	l [m]	Fläche A [m^2]	Ges. Fl. A [m^2]	Wohnfl. A [m^2]
Zimmer	4,26	5,93	=	25,26	25,26
Kammer	3,25	2,72	=	8,84	
Kammer, Schornst.	-0,6	0,75	=	-0,45	8,39
Flur	3,25	2,97	=	9,65	
Flur, Treppe	-1,1	2	=	-2,20	7,45
Abstell	3,12	1,85	=	5,77	
Abstell, Schornst.	-0,5	0,5	=	-0,25	5,52
Zimmer, re.	3,12	3,88	=	12,11	12,11
Zimmer, Gaube	3,88	2,14	=	8,30	8,30
			Summe =	67,03	67,03
			./. Putz 3% =	-2,01	-2,01
			Summe =	65,02	65,02
			Gesamtsumme rd.	187,00	65,00
					130,00
					57,00

Garage:	b [m]	l [m]		Fläche	Ges. Fl.	Wohnfl.	Nutzfl.
				A [m ²]			
Nutzfläche	4,01	7,51	=	30,12	30,12	0,00	30,12
			Summe rd	=	30,00	30,00	0,00
Anbau zur Grundstücksrückseite (Rückw. Anbau)				Fläche	Ges. Fl.	Wohnfl.	Nutzfl.
	A [m ²]	Faktor		A [m ²]			
Nutzfläche	26	0,8	=	20,80	20,80		20,80
			Summe rd	=	21,00	21,00	0,00

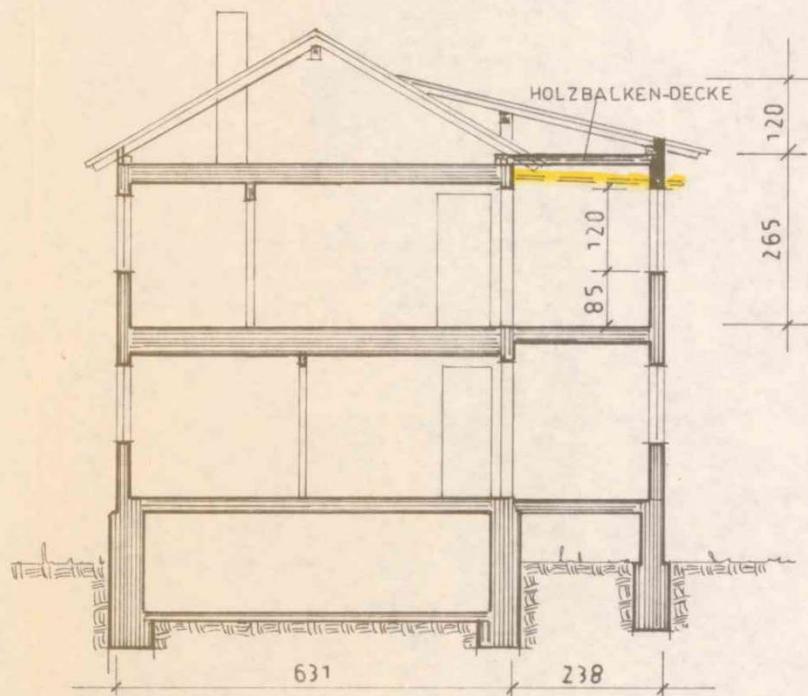
Anlage 2, Planunterlagen







Konstruktion, Bezeichnung und Baustoffgüten
der einzelnen Bauteile richten sich allein nach
den Angaben der geprüften statischen Berechnung
und den zugehörigen Ausführungszeichnungen.



SCHNITT

FEBR. 1984

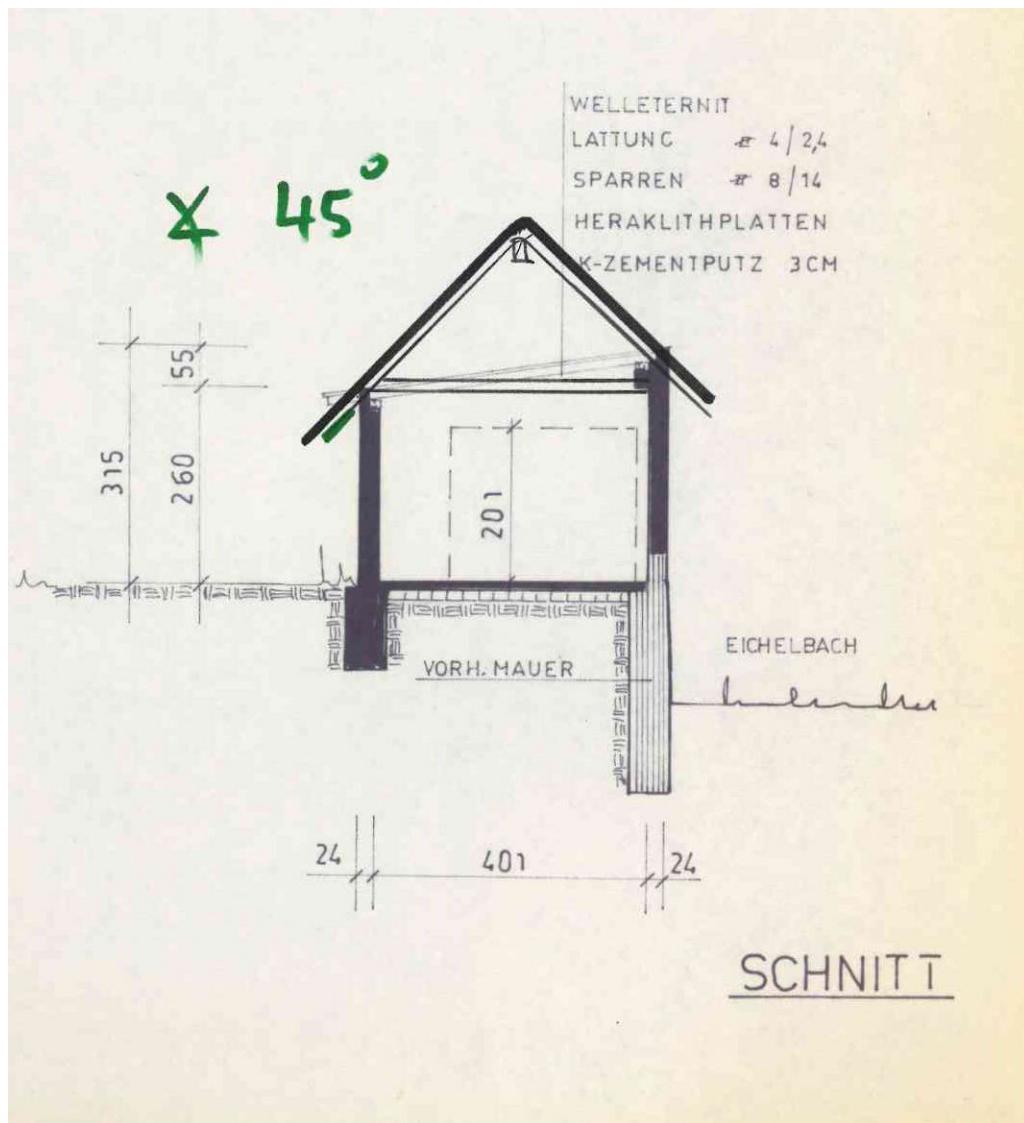
DER BAUHERR:

DER PLANER:

BAUVORHABEN: AUFWSTOCKUNG DES ANBAUES

BAUHERR:

DARSTELLG.: GRUNDRIFFE, SCHNITT M= 1:100



Anlage 3, Fotodokumentation



Bild Nr. 1, Straßenansicht



Bild Nr. 2, Wie vor. Perspektive
Verändert.



Bild Nr. 3, Wie vor.



Bild Nr. 4, Blick in den Hof