

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54

Telefax: 0 60 36 / 98 91 69

E-mail: post@ibgerhards.de

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN über den

Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
in der Zwangsversteigerungssache
Bewertung dem äußeren Anschein nach
Aktenzeichen: 7 K 12/24

Lfd. Nr. 1: Fl. 1, Flurstück Nr.	Hof- und Gebäudefläche,	= 618 m ²
Lfd. Nr. 2: Fl. 1, Flurstück Nr.	Hof- und Gebäudefläche,	= 198 m ²

Stadt/Gemeinde: 63667 Nidda-

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Auftrag vom: 19.03.2025 mit Eingang vom 20.03.2025

Wertermittlungstichtag: 17.04.2025



.-Ausfertigung

Wölfersheim, den 06.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Fragen zum Objekt	4
1.2	Auftrag	5
1.3	Ortsbesichtigung	5
1.3.1	Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)	5
2	Ergänzungsgutachten zum Gutachten vom 02.11.2024.....	6
3	Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1.....	6
3.1	Bauordnungsrecht	6
3.1.1	Hinweise zu Flurstück Bewertung aufgrund der Überbauung	7
4	Dokumentation der Schäden am Gebäude	7
5	Beschreibung des Bewertungsobjektes	10
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	10
5.2	Gebäudebeschreibung – Allgemein	11
5.2.1	Doppelgarage	11
5.3	Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage	11
5.4	Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks	11
5.5	Beschreibung des Objektes	12
5.6	Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden	12
5.6.1	Hinweis Heizungssystem:	13
5.6.2	Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden)	13
5.6.1	Baupreisindex,:	13
5.6.2	Berechnung der Kosten für eine Vollmodernisierung:	14
5.6.3	Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt.....	14
6	Bodenwertermittlung (allg.).....	15
6.1	Bodenwertermittlung	15
6.1.1	Flurstück	15
6.2	Zu- und Abschläge	16
6.2.1	Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert	16
7	Datenlage ImmoWertV2021	16
8	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	17
8.1	Restnutzungsdauer / Wertminderung:	17
9	Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)	18
9.1	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	18
10	Die normierten Verfahren nach ImmoWertV2021	18
11	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19

11.1	Sachwertermittlung.....	19
11.2	Sachwertermittlung.....	20
11.2.1	Erläuterungen der Begriffe zum Sachwertverfahren	21
11.2.2	Ableitung der erforderlichen Daten	21
11.2.3	Baupreisindex,:	22
11.2.4	Ermittlung des Sachwertes.....	23
11.3	Ermittlung der Rückbaukosten/Abbruchkosten	24
11.3.1	Abbruchkosten	24
11.3.2	Baupreisindex,:	24
11.3.3	Umbauter Raum und Abbruchkosten	24
12	Findung des Verkehrswertes.....	25
12.1	Diskussion verschiedener Wertermittlungsansätze und Findung des Verkehrswertes	25
12.2	Ableitung des Verkehrswertes, Flurstück	26
12.3	Ableitung des Verkehrswertes, Flurstück	26
13	Verkehrswert	26
13.1	Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)	26
13.2	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	27
13.3	Verkehrswert, Flurstück Nr. (mit Bebauung und Bepflanzung)	27
13.4	Verkehrswert, Flurstück Nr. (mit Bebauung)	28
14	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen	29
15	Anlagen.....	30
	Anlage 1, Berechnung	31
	Anlage 2, Liegenschaftskarte	35
	Anlage 2, Fotodokumentation	36

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

Gemäß dem **Beschluss vom 18.03.2025** (auszugsweise):

Betreffend die im Grundbuch von _____ Blatt _____ laufende Nummer
1 und 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstücke

-Schuldner-

-betreibende Gläubigerin-

Wird der auf den 25.03.2025 angesetzte Termin aufgehoben.

Gründe:

Durch Beschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 12.12.2024 wurde der Verkehrswert für das Versteigerungsobjekt auf insgesamt 130.330,00 EUR festgesetzt.

Als Grundlage der Wertfestsetzung dient das Sachverständigengutachten vom 02.11.2024 (Wertermittlungstichtag 21.08.2024).

Die Bewertung des Objekts ist nur dem äußeren Anschein nach erfolgt.

Durch die E-Mail des Sachverständigen Gerhards vom 07.03.2025 und den damit übermittelten Anlagen wurden erhebliche Zweifel an dem tatsächlichen Wert der Immobilie geäußert.

Ändern muss das Gericht den festgesetzten Wert, auch wenn dieser allen Beteiligten gegenüber rechtskräftig ist, bei Eintritt neuer Tatsachen (vgl. Stöber, 19. Auflage, § 7 4a, R-Nr.: 7.20 ZVG).

Die Änderung hat von Amts wegen zu erfolgen, wenn dem Gericht solche Tatsachen bekannt werden.

Der für den 25.03.2025 angesetzte Termin war daher aufzuheben.

Es hat zunächst eine Überprüfung der Wertfestsetzung zu erfolgen.

1.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftragsschreiben: 19.03.2025

Wertermittlungstichtag: 17.04.2025

Qualitätstichtag: = Wertermittlungstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Aufgrund des Beschlusses vom 18.03.2025, wurde ein weiterer Ortstermin anberaumt, um die Aussagen über die Schäden am und im Gebäude zu widerlegen.

Der Ortstermin wurde für Donnerstag, den 17.04.2025 um 15³⁰ Uhr fixiert.

Der Eigentümer folgte dieser Einladung nicht. Nach einer angemessenen Wartezeit, habe ich den Termin abgebrochen.

Die Bewertung des Objektes wird so dem **äußeren 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 Doppelgarage (siehe auch Nr. 5.2.1), werden ausschließlich von außen, aus dem öffentlich zugänglichen Bereich, bewertet. Die Grundstücke wurden nicht betreten! Das Flurstück konnte nicht eingesehen werden.

2 Ergänzungsgutachten zum Gutachten vom 02.11.2024

Dieses Ergänzungsgutachten zum Gutachten vom 02.11.2024, dient der Nachbewertung des Objektes, aufgrund der Intervention von Dipl.-Ing. Es wurden nach persönlicher Rücksprache mit dem Architekten Dipl.-Ing. Herrn am 27.02.2025, Unterlagen durch diesen übergeben, die seitens des Amtsgerichts eine Nachbewertung der Immobilie erfordern! Der ausgewiesene Verkehrswert aus dem Gutachten vom 02.11.2024 wird durch dieses Ergänzungsgutachten ersetzt!

Aufgrund der überlassenen Fotodokumentation und weiterer Schreiben an den Eigentümer und die Stadt Nidda, sind erhebliche Schäden im und außerhalb des Gebäudes belegt.

Es werden in diesem Ergänzungsgutachten ausschließlich die wertrelevanten Daten dargestellt. Allgemeine Erläuterung, Baubeschreibungen, etc., sind dem Gutachten vom 02.11.2024 zu entnehmen.

Alle sonstigen schriftlichen Erläuterungen, Ableitungen, Berechnungen, etc. aus dem Gutachten vom 02.11.2024 sind weiterhin gültig und für diesen Nachtrag gleichermaßen bindend, sofern sie nachfolgend nicht geändert werden.

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

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

3.1 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung wurde seitens der Stadt Nidda teilweise 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.

3.1.1 Hinweise zu Flurstück Bewertung aufgrund der Überbauung

Gemäß Beschluss vom 01.07.2024:

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

Bewertung des Flurstück Nr. aufgrund der Überbauung:

Das Flurstück mit der Doppelgarage (siehe auch Nr. 5.2.1!) ist seitens des Flurstücks mit der Wohnbebauung und der sich daraus ergebenden Hauptnutzung überbaut (das dienende Grundstück). Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich derzeit im Eigentum einer Person. Daher sind vertragliche Regelungen für eine etwaige Entschädigung durch die Überbauung mit der Garage seitens des Flurstücks nicht vereinbart. Es ist jedoch möglich, daß im Zuge der Zwangsvollstreckung die Flurstücke von unterschiedlichen Personen ersteigert werden. Eine monetäre Vereinbarung durch die Überbauung mit der Garage für das Flurstück würde damit wahrscheinlich, jedoch nicht zwingend. Bleiben beide Flurstücke im Eigentum einer Person, sind keine vertraglichen Regelungen über eine Zahlung zu erwarten.

Es kann an dieser Stelle jedoch keine Aussage darüber getroffen werden, ob die Flurstücke wieder im Eigentum einer Person sein werden, oder an unterschiedliche Personen versteigert werden.

Es wird der nachfolgenden Bewertung daher unterstellt, dass die Flurstücke von einer Person ersteigert werden.

Es wird also seitens der Überbauung keine fiktive, monetäre Regelung getroffen, oder berücksichtigt.

Anmerkung:

Sollten die Flurstücke an unterschiedliche Personen veräußert werden, wird dies in einer Nachbewertung zu beurteilen sein, bzw. sollte dies bei einem Kauf berücksichtigt werden!

4 Dokumentation der Schäden am Gebäude

Nachfolgend werden die Schäden im Inneren und Äußeren des Gebäudes anhand der durch den Architekten Dipl.-Ing. übergebenen Unterlagen am 27.02.2025, siehe auch Nr. 2 im Gutachten, dargestellt.

Anmerkung:

Die Fotos vom Inneren des Gebäudes, werden um die Persönlichkeitsrechte des Schuldners nicht zu verletzen, ausschließlich in der gedruckten Papierversion dieses Ergänzungsgutachtens dargestellt.



Foto Nr. 1, Außenbereich mit defekter Entwässerung.



Foto Nr. 2, Balkon mit schiefer und nicht mehr standfester Brüstung. Längsriss an der Außenwand.

Foto Nr. 9, Erdgeschoss mit Teileingestürzter Decke aus dem Dachgeschoss.

Foto Nr. 10, wie vor mit Blick auf den Boden mit den Deckenresten.

5 Beschreibung des Bewertungsobjektes

5.1 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 Augenscheinnahme). Die Beschreibung des Zustandes des Objektes im Gutachten gilt für den Zeitraum der durchgeführten Ortsbesichtigung (Wertermittlungstichtag). 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.

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.

5.2 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Beschreibung dem äußeren Anschein nach.

Das Wohnhaus wurde gem. den schriftlichen Unterlagen von Herrn in den Jahren der Anbau im Jahr 1971 in Massivbauweise mit einem Keller, errichtet. Nach Nordosten ist ein eingeschossiger Anbau vorhanden, der im Dachgeschoss als Balkon genutzt wird. Es ist ebenfalls eine Dachgaube zur gleichen Himmelsrichtung aufgeschlagen. Der Zugang zum Objekt erfolgt über den Anbau nach Südosten über mehrere Treppenstufen. Die Anzahl ist aufgrund des Wildwuchses nicht zählbar. Der Zugang zum Objekt erfolgt soweit ersichtlich über eine Schlupftür über die Hoffläche. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach, mit einer Dachneigung von ca. 55° und einer Eindeckung aus Betondachsteinen aufgeschlagen. Der Dachüberstand ist als ortsüblich zu beschreiben. Zum Nachbargrundstück ist ein Schneefanggitter montiert. Die Dachgaube ist auf den Ortsgangseiten mit Kunstschiefer verkleidet und zur Traufseite verputzt.

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

5.2.1 Doppelgarage

In den **Planunterlagen** ist eine **Doppelgarage dargestellt**. Gem. der Aussage von Herrn ist diese auch vorhanden.

5.3 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Die Fassade zur Straße ist nahezu vollständig mit Kletter-/Rankpflanzen bewachsen. Teilweise sind die Pflanzen unter die Dachziegel gewachsen.

Eine Beurteilung von innen, ist nicht möglich.

Die Wertermittlung ist mit Unsicherheiten behaftet.

Es sind gemäß der Fotodokumentation durch Herrn massive Missstände im und außerhalb des Gebäudes belegt.

Aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein, ist es mir nicht möglich, diese zu bestätigen.

Die Wertermittlung ist mit Unsicherheiten behaftet.

Ich empfehle eine Nachbewertung, sollten sich diese nicht bestätigen!

5.4 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Nach Kenntnisstand vom 17.04.2025 befindet sich das Objekt im Leerstand. Aufgrund der vorgelegten Fotodokumentation ist das Objekt nicht bewohnbar.

Nidda bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit von solchen Objekten wird jedoch als **eingeschränkt bis schwer** (bezogen auf den jetzigen Zustand des Gebäudes), bewertet.

5.5 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Durch das Bauamt Nidda wurden Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen wurden anhand der Planunterlagen ermittelt. Teilweise wurden die Abstände aus den Unterlagen gemessen. 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 gewonnen Erkenntnissen.

Bruttogrundfläche, Wohnhaus:	ca.: 247 m ²
Umbauter Raum:	ca.: 668 m ³
Wohnfläche, Wohnhaus (EG/DG):	ca.: 117 m ²
Nutzfläche Keller:	ca.: 58 m ²
Bruttogrundfläche Doppelgarage:	ca.: 39 m ²
Umbauter Raum, Garage:	ca.: 98 m ³
Nutzfläche, Doppelgarage (Siehe Nr. 6.2.1):	ca.: 36 m ²

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

Der Bauzustand von außen reflektiert, soweit im Rahmen der Begehung am 17.04.2025 feststellbar, im Wesentlichen das Baujahr. Das Objekt vermittelt einen vernachlässigten bis verwahrlosten Eindruck von außen.

Nach Aussage von Herrn _____ und der vorgelegten Fotodokumentation weist das Objekt massive Mängel und Schäden auf und ist nicht bewohnbar.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel / Instandhaltungsstau

Die nachfolgende Aufstellung ist nicht abschließend:

Von außen sichtbar:

- Hausfront zur Straße ist nahezu vollständig mit Rankpflanzen bewachsen,
- Die Dachfläche ist zur Hofseite teilweise mit Rankpflanzen bewachsen. Diese sind teilweise unter die Dachabdeckung gewachsen,
- Die Hoffläche und der Zaun sind nahezu vollständig mit Gehölz und Kletter-/Rankpflanzen bewachsen.

Aussage Herr Fotodokumentation:

- Objekt und Garage/Nebengebäude sind vollständig möbliert,
- Die Linde im Garten ist nicht mehr standsicher (Todholz),
- Tragende Wände im Inneren des Gebäudes wurden unsachgerecht durch den Eigentümer entfernt,
- Deckenteil vom Flur zum Bad OG ist eingestürzt und durchnässt, so dass das Holz zersetzt wird. Das gilt ebenfalls für die Dachkonstruktion und des übrigen OG,
- Die Dachkonstruktion müsste vollständig erneuert werden,
- Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanal) sind nicht vorhanden, bzw. teilweise nicht vorhanden, unvollständig,
- Haustechnik wäre vollständig im Falle einer Sanierung zu erneuern (Strom, Wasser, Heizung),
- In den Außenwänden sind Spaltrisse in erheblicher Größe vom Dach bis in den Keller vorhanden (Tragfähigkeit),

5.6.1 Hinweis Heizungssystem:

Es ist möglich, dass über die kalte Jahreszeit die **Heizungsrohre auffrieren könnten, oder bereits aufgefroren sind**, sofern das Wasser nicht vollständig abgelassen wurde 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!

5.6.2 Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden)

Aufgrund der v. g. Missstände sowie Mängel und Schäden, welche durch Herrn dargelegt wurden, können Kosten nahezu nicht kalkuliert, bzw. aufgezeigt werden, da es keine Möglichkeit gab, das Gebäude von innen zu besichtigen.

Es werden aus diesem Grund Kosten für Vollmodernisierungen aus der Literatur 2014/2015, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel vom Verlag für Wirtschaft und Verwaltung grob, überschlägig ermittelt

Für Vollsanierungen von Gebäuden werden Kosten von:

900 bis 1.150 €/m² WF für vergleichbare Objekte angegeben.

5.6.1 Baupreisindex,:

Es ist erforderlich die Werte aus der v. g. Literatur auf den Wertermittlungstichtag 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 (2014 – 2021) = 100= 77,5

Baupreisindex (2023 – 2021 = 100)= 126,1

Umrechnung auf das Basisjahr 2014:

$126,1 / 77,5 = 1,627 [-]$

5.6.2 Berechnung der Kosten für eine Vollmodernisierung:

Es werden nachfolgend auch die Nutzflächen in Ansatz gebracht.

$(117 \text{ m}^2 + 57 \text{ m}^2) \times 900 \text{ €/m}^2 \times 1,627 = 254.788,2 \text{ €}$, **rd.: 255.000 €**

Das entspricht in etwa auch Herstellungskosten eines solchen Objektes. Dazu würden die Abbruchkosten kommen, siehe Nr. 10.3 im Ergänzungsgutachten.

5.6.3 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 un- zweckmäßige 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 (Instandhaltungstau),

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.

6 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 § des BauGB geregelt.

6.1 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:

75,00 €/m² für Wohnbauflächen ermittelt.

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um Richtwerte. Je nach Lage, Qualität, Zuschnitt und Bebaubarkeit sind Schwankungen von $\pm 30\%$ erfahrungsgemäß üblich.

Bei freier Abwägung und unter Einbeziehung der vorhandenen Rahmenbedingungen (bebautes Land), schätze ich den Bodenwert des bebauten und erschlossenen Areals zunächst auf,

75,-- €/m².

6.1.1 Flurstück

Das Flurstück wird aufgrund der Nutzung als Garten und in direkter Nähe zum Wohnhaus liegend als **Freizeitgartenfläche** bewertet.

Es wird die nächstgelegene Freizeitgartenfläche im Ort für die Bewertung des Flurstücks angesetzt. Diese ist in der Bodenrichtwertkarte mit 7,00 €/m² ausgewiesen.

Siehe auch Nr. 3.1.1 Überbauung!

Bodenwert

$$7,-- \text{ €/m}^2 \times 618 = 4.326 \text{ €/m}^2, \quad \underline{\underline{\text{rd. 4.330.00 €}}}$$

6.2 Zu- und Abschläge**6.2.1 Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert**Flurstück

Unterschiedliche Grundstücksgrößen haben pro Quadratmeterpreis nicht denselben Kaufwert. Kleinere Grundstücke weisen einen höheren Preis/m² auf als große Grundstücke. Dies liegt zum einen daran, dass ein Verkäufer einen höheren 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 Wetteraukreis von 2025 werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angegeben:

Bodenrichtwert: 75 €/m²

Bodenrichtwertgrundstück: 450 m²

Vergleichsgrundstück (fiktiv): 412 m²

Bodenwert: gesucht

Umrechnungskoeffizienten: 200 m² = 1,27

450 m² = 1,08

Bodenwert (75 €/m²) = 1,27 / 1,08 x 75 €/m² = 88,19 €/m²

Bodenwert

$$198 \text{ m}^2 \times 88,19 \text{ €/m}^2 = 17.461,62 \text{ €}; \quad \underline{\underline{\text{rd. 17.460 €}}}$$

7 Datenlage ImmoWertV2021

Die Gutachterausschüsse haben noch keine Daten nach den Anforderungen der ImmoWertV2021 abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht 2024 bezieht sich noch auf die ImmoWertV2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

8 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), 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 ImmoWertV 2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

Angewendet auf das Gebäude:

Einfamilienhaus:

70 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3, i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV), 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 ImmoWertA ist die berechnete Restnutzungsdauer nach Modernisierungspunktzahl so zu übernehmen und **nicht mehr auf- oder abzurunden**.

Es wird dieser Bewertung ein fiktiv vollsaniertes Gebäude unterstellt. Siehe auch Nr. 5.6.2. Die Restnutzungsdauer wird gem. den Modernisierungselementen auf rd. 50 Jahre ermittelt. Diese wird der nachfolgenden Bewertung zu Grunde gelegt!

Bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, berechnet sich ein fiktives Baujahr von 2005. Die Wertminderung beträgt 29 %.

8.1 Restnutzungsdauer / Wertminderung:

Objekt	Baujahr (tatsächl.)	Baujahr (fiktiv)	RND (Restnutzungsdauer)	GND (Gesamtnutzungsdauer)	Wertminderung [%]	
EFH, vollsaniert		2005	50	70	29	Linear

Tabelle 8.1

9 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)

9.1 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

„Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss 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.

10 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 zugrunde 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.

11 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 Gepflogenheiten 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.

Siehe Nr. 12 im Ergänzungsgutachten.

11.1 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 Wertermittlungstichtag 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 fol-
gendermaßen:

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

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.

11.2 Sachwertermittlung

AUSTATTUNGSSTANDARD gem. NHK 2010, Standardstufen 1-5, gem. Tabelle 1, Typ 1.01:

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

Standardstufen 1 bis 3: 727 €/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 30, errechnet sich so der Herstellungswert (gewogener Kostenkennwert) pro m² für das konkrete Objekt.

AUSTATTUNGSSTANDARD gem. NHK 2010, Standardstufen 1-5, gem. Tabelle 1, Typ 1.23:

Eingeschossiger Anbau

Standardstufen 1 bis 3: 688 €/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 30, errechnet sich so der Herstellungswert (gewogener Kostenkennwert) pro m² für das konkrete Objekt.

11.2.1 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.

11.2.2 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 2025 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 von 50 €/m² bis 99 €/m² und vorläufigen Sachwerten von 250.000 € - bis 300.000 € werden Marktanpassungsfaktoren von 1,05 bis 0,98 im Immobilienmarktbericht angegeben.

Für einen vorläufigen Sachwert von rd. 269.000,-- €, wird der Sachwertfaktor (k) mit 1,02 für die Wertermittlung in Ansatz gebracht. Dieser Wert wurde interpoliert.

11.2.3 Baupreisindex,:

Es ist erforderlich die Werte aus den Normalherstellungskosten (NHK) aus welchen die durchschnittlichen Herstellungskosten (Ersatzbeschaffungskosten) für verschiedene Gebäudetypen abgeleitet werden, auf den Wertermittlungstichtag 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 (I. 2025 – 2021 = 100) = 132,6

Umrechnung auf das Basisjahr 2010:

$132,6 / 70,8 = 1,873 [-]$

Ortsspezifische Korrekturfaktoren / Baunebenkosten:

Diese sind in den NHK (Normalherstellungskosten 2010) enthalten.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wert muss immer 1,0 betragen	Wägungsanteil	Zwischen-ergebnisse	Zwischen-ergebnisse
	1	2	3	4	5				
Außenwände		1,0				1,0	23%	167 €/m²	0,46
Dach		1,0				1,0	15%	109 €/m²	0,30
Fenster und Außentüren	0,5	0,5				1,0	11%	76 €/m²	0,17
Innenwände und -türen	0,5	0,5				1,0	11%	76 €/m²	0,17
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			1,0	11%	86 €/m²	0,28
Fußböden		0,5	0,5			1,0	5%	39 €/m²	0,13
Sanitäreinrichtungen		1,0				1,0	9%	65 €/m²	0,18
Heizung		1,0				1,0	9%	65 €/m²	0,18
Sonstige technische Ausstattung		1,0				1,0	6%	44 €/m²	0,12
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²		Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:		727 €/m²	
						Ergebnis: (gewogene) Standardstufe:			1,99

Objekt:

1.01, Bestand

aktueller Baupreisindex	187,29
I. Quartal 2025	1,873
angepasster, vorläufiger KKW:	1362 €/m²

Standardmerkmal	Standardstufe					Wert muss immer 1,0 betragen	Wägungsanteil	Zwischen-ergebnisse	Zwischen-ergebnisse
	1	2	3	4	5				
Außenwände		1,0				1,0	23%	158 €/m²	0,46
Dach		1,0				1,0	15%	103 €/m²	0,30
Fenster und Außentüren	0,5	0,5				1,0	11%	72 €/m²	0,17
Innenwände und -türen	0,5	0,5				1,0	11%	72 €/m²	0,17
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			1,0	11%	81 €/m²	0,28
Fußböden		0,5	0,5			1,0	5%	37 €/m²	0,13
Sanitäreinrichtungen		1,0				1,0	9%	62 €/m²	0,18
Heizung		1,0				1,0	9%	62 €/m²	0,18
Sonstige technische Ausstattung		1,0				1,0	6%	41 €/m²	0,12
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	615 €/m²	685 €/m²	785 €/m²			Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:		688 €/m²	
						Ergebnis: (gewogene) Standardstufe:			1,99

Objekt:

2.01, Anbau (Doppel- u. Reihenendhaus)

aktueller Baupreisindex	187,29
I. Quartal 2025	1,873
angepasster, vorläufiger KKW:	1289 €/m²

11.2.4 Ermittlung des Sachwertes

Objekt, Einfamilienhaus inkl. Anbau u. Doppelgarage			
NHK, Einfamilienhaus (KG, EG, DG voll ausgebaut), Typ 1.01	rd.	727,00	€/m ²
Bruttogrundfläche (über Lika), Typ 1.23	*	234,00	m ²
Anbau, als Doppel- u. Reihenendhaus), Typ 2.01	+	688,00	€/m ²
Bruttogrundfläche (über Lika)	*	13,00	m ²
	=	179.062,00	€
			€
Summe Zuschläge:	=	0,00	€
Baupreisindex Bundeswert; siehe Nr. 13.1.3 Baupreisindex	*	1,873	[-]
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	=	335.383,126	€
Anpassung Regionalfaktor, gem. Gutachterausschuss	*	1,00	[-]
	=	335.383,13	€
Alterswertminderung, Linear in %, (siehe Tab. 8.1), RND 50 J		29,00	%
Summe aus Alterswertminderung	-	97.261,11	€
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	=	238.122,02	€
Bauliche Außenanlagen / werthaltige Bauteile		13.150,00	€
Zeitwert Außenanlagen, 4 %, gem. IMB 2024	+	3.150,00	€
Garage (Nebengebäude), gem. IMB 2024 Zeitwert, psch.	+	10.000,00	€
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	251.272,02	€
Bodenwert, siehe Bodenwertermittlung, siehe Nr. 8.0 ff	rd.	17.460,00	€
vorläufiger Sachwert	=	268.732,02	€
Sachwertfaktor nach § 21 Absatz 3 (interpoliert)		1,02	[-]
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	=	274.106,66	€
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)		-255.000,00	€
Kosten für Vollmodernisierung, (Nr. 5.6.2)	-	255.000,00	€
Verkehrswert aus Sachwert abgeleitet	=	19.106,66	€
Verkehrswert gerundet	=	19.000,00	€

11.3 Ermittlung der Rückbaukosten/Abbruchkosten

11.3.1 Abbruchkosten

Die Abbruchkosten werden gem. Baukosten 2014/2015, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel vom Verlag für Wirtschaft und Verwaltung ermittelt

Für Bauwerke abbrechen, normale Bauart mit Maschineneinsatz, werden dort bis 21 €/m³ angegeben.

Dieser Wert wird nachfolgend zunächst übernommen.

11.3.2 Baupreisindex,:

Es ist erforderlich die Werte aus der v. g. Literatur auf den Wertermittlungstichtag 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 (2014 – 2021) = 100 = 77,5

Baupreisindex (2025 – 2021 = 100) = 126,1

Umrechnung auf das Basisjahr 2014:

$126,1 / 77,5 = 1,627$ [-]

11.3.3 Umbauter Raum und Abbruchkosten

Berechnung nach Indizierung: $21 \text{ €/m}^3 \times 1,627 = 34,167 \text{ €/m}^3$,

gewählt 40 €/m³

Umbauter Raum Gebäude: 668 m³

Umbauter Raum Garage: 98 m³

Umbauter Raum sonstige, psch.: 50 m³

Umbauter Raum **Summe:** **816 m³** rd.: **850 m³**

$850 \text{ m}^3 \times 40 \text{ €/m}^3 = \underline{\underline{\mathbf{34.000 \text{ €}}}}$ **rd.: 35.000 € Abbruchkosten**

12 Findung des Verkehrswertes

12.1 Diskussion verschiedener Wertermittlungsansätze und Findung des Verkehrswertes

1. Es besteht die Möglichkeit den Verkehrswert aus dem Vergleichs-, Sach-, oder Ertragswert abzuleiten, wobei das Vergleichswertverfahren aufgrund unzureichender Daten entfällt. Aufgrund der Bauweise als Einfamilienhaus und der daraus folgenden Eigennutzung, wird das Sachwertverfahren für die Ermittlung herangezogen.

In dem Sachwert sind die Kosten für eine fiktive Vollmodernisierung berücksichtigt (siehe Nr. 11.2.4). Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung der Modernisierungselemente mit rd.: 50 Jahren in Ansatz gebracht.

Der so ermittelte **Sachwert**, siehe Nr. 11.2.4 beträgt:

Rd. 19.000 € (fiktive Vollsanierung unterstellt)

2. Ansatz des Bodenwertes, abzüglich der Rückbaukosten (Liquidation). Das Gebäude mit Nebengebäuden hat einen umbauten Raum von rd. 850 m³, siehe Anlage 1

Flurstück (Gartenland mit Doppelgarage u. Nebengebäuden)

150 m³ x 40 €/m³ = 6.000 €

Flurstück (Objekt ohne Garage)

670 m³ x 40 €/m³ = 26.800 € **rd.: 27.000 € Abbruchkosten**

Bodenwert minus Abbruchkosten:

Flurstück (Gartenland mit Garage u. Nebengebäuden)

4.326 € - 6.000 € = **-1.674 € (Unwert, da negativ)**

Flurstück (Objekt ohne Garage)

17.460 € - 27.000 € = **-10.460 € (Unwert, da negativ)**

3. Den aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwert in Ansatz zu bringen, siehe Nr. 8 ff.:

Bodenwert, Flurstück 4.326 €

Bodenwert, Flurstück 17.460 €

4. Einen symbolischen Wert (1,-- €) für das Gebäude mit Grundstück (Flurstück sowie separatem Grundstück (Flurstück aufgrund des baulichen Zustandes, der Gebäudekonzeption und sonstigen Gegebenheiten, zu finden.

12.2 Ableitung des Verkehrswertes, Flurstück

Es zeigt sich, dass eine fiktive Vollsanieung in etwa zu dem gleichen Ergebnis kommt, wie der Bodenwert für das Flurstück. Ein symbolischer Wert von 1,-- € halte ich aufgrund immer knapper werdenden Baulandes und aufgrund der vorhandenen Wohnungsknappheit für nicht marktgerecht. Die fiktive Vollsanieung ist mit einem erheblichen Kostenrisiko behaftet.

Ich leite den Verkehrswert für das Flurstück inklusive der vorhandenen Bebauung anhand des ermittelten Bodenwertes ab und runde diesen auf volle tausend Euro ab:

Verkehrswert aus Bodenwert, Flurstück 17.460 €, rd.: 17.000 €

12.3 Ableitung des Verkehrswertes, Flurstück

Ich leite den Verkehrswert für das Flurstück inklusive der vorhandenen Bebauung und Bepflanzung anhand des ermittelten Bodenwertes ab und runde diesen auf volle tausend Euro ab:

Verkehrswert aus Bodenwert, Flurstück 4.326 €, rd.: 4.000 €

13 Verkehrswert

13.1 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.

13.2 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert leitet sich über das jeweilige maßgebende angewendete Verfahren eines Grundstückes ab (siehe Nr. 13.4). 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.

13.3 Verkehrswert, Flurstück Nr. (mit Bebauung und Bepflanzung)

Ich leite den Verkehrswert für das Flurstück inklusive der vorhandenen Bebauung und Bepflanzung anhand des ermittelten Bodenwertes ab und runde diesen auf volle tausend Euro ab:

$$7,- \text{ €/m}^2 \times 618 = 4.326 \text{ €/m}^2, \quad \underline{\underline{\text{rd. 4.000,00 €}}}$$

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

4.000,-- €¹

in Worten: (Viertausend Euro)

geschätzt.

¹ Aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein und den aufgezeigten massiven Schäden, ist die Wertermittlung mit Unsicherheiten behaftet, da Annahmen getroffen werden mußten. Siehe auch Nr. 2.1.1 im Gutachten!

13.4 Verkehrswert, Flurstück Nr. (mit Bebauung)

Da mehrere Verfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen wurden (siehe auch Nr. 12), 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).

Bodenwert:						17.000	€
------------	--	--	--	--	--	--------	---

Es zeigt sich, dass eine fiktive Vollsanierung in etwas zu dem gleichen Ergebnis kommen, wie der Bodenwert für das Flurstück. Ein symbolischer Wert von 1,-- € halte ich aufgrund immer knapper werdenden Baulandes und aufgrund der vorhandenen Wohnungsknappheit für nicht marktgerecht. Die fiktive Vollsanierung ist mit einem erheblichen Kostenrisiko behaftet.

Ich leite den Verkehrswert für das Flurstück inklusive der vorhandenen Bebauung und Bepflanzung anhand des ermittelten Bodenwertes ab und runde diesen auf volle tausend Euro ab:

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

17.000,-- €²

in Worten: (Siebzehntausend 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 36 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, 06.06.2025

Der Sachverständige

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

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS/HK)
Registrier-Nr. 1268-04-2009

² Aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein und den aufgezeigten massiven Schäden, ist die Wertermittlung mit Unsicherheiten behaftet, da Annahmen getroffen werden mußten. Siehe auch Nr. 2.1.1 im Gutachten!

14 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. 1 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. 1 S. 2805).

ImmoWertA:

Diese Muster-Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. 1 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. 1 S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. 1 S. 3022)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. 1 S. 2346), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. 1 S. 1858).

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. 1 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. 1 S. 1728).

DIN 283:

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

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 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

15 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 WoFIV

Die nachfolgend aufgestellte Wohnflächenberechnung wurde nach der am 01.04.2004 in Kraft getretenen WoFIV (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, ohne Terrasse:

Rd.: 65,6 m² WF; 85,3 m² BGF

⇒ Das Verhältnis beträgt rd. 77 % und ist plausibel.

Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt/umbauter Raum nach DIN 277

Wohnhaus						
	b [m]	l [m]	h [m]		A [m ²]	V [m ³]
Keller (KG)	9,615	8,115	2,25	=	78,03	175,57
	1,28	4,73	2,25	=	6,05	13,61
			Summe	=	84,08	189,18
Erdgeschoss (EG)	9,615	8,115	2,75	=	78,03	214,58
	5,62	1,30	2,75	=	7,31	20,10
			Summe	=	85,34	234,68
Dachgeschoss (EG)	9,615	8,115	2,75	=	78,03	214,58
Gaube, psch.						30,00
			Summe	=	78,03	244,58
			Summe	=	247,45	668,44
			Summe rd.	=	247,00	668,00
Garage:						
BGF ¹⁾	6	6,5	2,5	=	39,00	97,5
Höhe, angenommen			Summe rd.	=	39,00	98,00
¹⁾ Anmkerung Garage						
Die Garage wurde aus der Liegenschaftskarte gemessen! Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen!						

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach WoFIV, DIN 276							
Wohnhaus							
Keller				Fläche	Ges. Fl.	Wohnfl.	Nutzfl.
	b [m]	l [m]		A [m ²]	A [m ²]	A [m ²]	A [m ²]
Waschküche	3,51	3,88	=	13,62			
Schornstein	-0,45	0,45	=	-0,20	13,42		13,42
Flur, Treppe	0,95	1,375	=	1,31			
Flur, Treppe	1,65	1,63	=	2,69	4,00		4,00
Flur Treppe, rechts	1,08	2,84	=	3,07	3,07		3,07
Flur	1,25	2,42	=	3,03	3,03		3,03
Vorrat	2,19	2,28	=	4,99	4,99		4,99
Keller, rechts	3,66	3,64	=	13,32	13,32		13,32
Keller, links	3,51	4,96	=	17,41			
Schornstein	-0,45	0,45	=	-0,20	17,21		17,21
			Summe	=	59,24	41,83	0,00
			./. Putz 3%	=	-1,78	-1,25	0,00
			Summe	=	57,46	40,58	0,00
Erdgeschoss							
	b [m]	l [m]	Faktor	Fläche	Ges. Fl.	Wohnfl.	Nutzfl.
				A [m ²]	A [m ²]	A [m ²]	A [m ²]
Essplatz	3,96	3,77	=	14,93			
Schornstein	-0,45	0,45	=	-0,20	14,73	14,73	
Flur, Treppe	2,68	1,42	=	3,81	3,81	3,81	
Flur Treppe, rechts	1,05	2,97	=	3,12	3,12	3,12	
Flur	1,25	2,33	=	2,91	2,91	2,91	
Eingangsbereich	1,06	5,135	=	5,44	5,44	5,44	
Bad/WC	1,64	2,37	=	3,89	3,89	3,89	
Küche	0,5	2,37	=	1,19			
Küche	3,74	3,7	=	13,84	15,03	15,03	
Wohnzimmer	3,77	5,01	=	18,89			
Schornstein	-0,45	0,45	=	-0,20	18,69	18,69	
			Summe	=	67,62	67,62	0,00
			./. Putz 3%	=	-2,03	-2,03	0,00
			Summe	=	65,59	65,59	0,00

Dachgeschoss				Fläche	Ges. Fl.	Wohnfl.	Nutzfl.
	b [m]	l [m]	Abzug Dach	A [m ²]	A [m ²]	A [m ²]	A [m ²]
Eltern	5,20	3,76	-0,94 =	18,61			
Eltern	1,22	2,54	=	3,10			
Schornstein	-0,45	0,45	=	-0,20	21,51	21,51	
Sohn	2,540	4,10	-0,53 =	9,88			
Schornstein	-0,45	0,45	=	-0,20	9,68	9,68	
Flur	0,980	3,50	=	3,43	3,43	3,43	
Tochter	5,255	1,22	=	6,41			
Tochter	2,850	3,35	=	9,55	15,96	15,96	
Balkon	1,400	5,60	0,25	1,96	1,96	1,96	
			Summe =	52,54	52,54	52,54	0,00
			./. Putz 3% =	-1,58	-1,58	-1,58	0,00
			Summe =	50,96	50,96	50,96	0,00
			Gesamtsumme rd.	174,00	117,00	117,00	57,00
Berücksichtigung der Dachschrägen:							
Raumhöhen die zwischen 1 m und 2 m Höhe betragen werden in der Berechnung nur zur Hälfte berücksichtigt!							
Raumhöhen kleiner 1 m werden nicht berücksichtigt							
				Horizontale Abstände L _{re,li} [m] aus			
Nebenrechnung:	rechts		links	Plan gemessen.			
	Höhe 1[m]	Höhe 2[m]	Höhe 3[m]	L _{re} [m]	L _{li} [m]		
Abseitenwand	1	0,80	0,64	1,26	1,15	Längen, gemessen	
Höhe < 2,00 m	1,0	1,00	1,00	1,80	1,64	Berechnete Höhen	
Differenz	0,00	0,20	0,36				
Dachneigung in [°]	55		55				
$l = 1,0 / \tan(55^\circ) * 0,5 =$	0,07		0,13				
$l = (1,00 - 0,0) / \tan(55^\circ) =$	0,00		0,00				
Bsp.: Berechnung Zimmer Sohn							
Sohn	2,54	4,10	=	10,41			
Abzug	4,1	0,13	=	-0,53			
			Summe =	9,88			

Anlage 2, Fotodokumentation



Bild Nr. 1, Straßenansicht



Bild Nr. 2, Wie vor.



Bild Nr. 3, Wie vor.