Ingenieurbüro Gerhards
Fachbereich Bauwesen

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 12/24

Lfd. Nr. 1: **Flurstück Nr. 195, Hof- und Gebäudefläche,** **= 618 m²**
Lfd. Nr. 2: **Flurstück Nr. 196, Hof- und Gebäudefläche,** **= 198 m²**

Stadt/Gemeinde: 63667 Nidda-
Straße / Hausnr:
Objektart: Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Auftrag vom: 01.07.2024 mit Eingang vom 04.07.2024

Wertermittlungsstichtag: 21.08.2024

.-Ausfertigung

Wölfersheim, den 02.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 5
1.1 Fragen zum Objekt 5
1.2 Auftrag 7
1.3 Ortsbesichtigung 7
1.3.1 Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme) 7
1.4 Mieter/Pächter 7
1.5 Maschinen und Betriebseinrichtungen 8
1.6 Besteht Verdacht auf Hausschwamm 8
1.7 Vorhandenes Zubehör/Inventar 8

2 Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1 8
2.1 Bauordnungsrecht 8
2.1.1 **Hinweise zu Flurstück 195, Bewertung aufgrund der Überbauung** 8
2.1.2 Brandschutz 9
2.1.3 Blitzschutzanlage 9
2.2 Bauplanungsrecht 9

3 Grundstückbezogene Rechte und Belastungen 10
3.1 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches 10
3.2 Baulasten und Denkmalschutz 10
3.2.1 Baulasten Allgemein 10
3.2.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis: 10
3.3 Sanierungssatzung 11

4 Öffentlich-rechtliche Situation 11
4.1 Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2) 11
4.2 Entwicklungszustand (§3) 11

5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt 11
5.1 Angaben zum Objekt 11
5.2 Objektbezogene Unterlagen 12
5.3 Lagebeschreibung 12
5.4 Erschließung 14
5.5 Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse 14
5.5.1 Baugrund 15

6 Beschreibung des Bewertungsobjektes 15
6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung 15
6.2 Gebäudebeschreibung – Allgemein 15
6.2.1 **Doppelgarage** 16
6.3 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage 16
6.4 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks 16
6.5 Demographische Entwicklung 16
6.6 Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3 16
6.6.1 Grob überschlägige energetische Einschätzung 17
6.7 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3 18
6.8 Beschreibung des Objektes 18

6.8.1 Beschreibung Rohbau 18
6.8.2 Beschreibung Ausbau:....19
6.9 Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden 20
6.9.1 Hinweis Heizungssystem: 20
6.9.2 Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden) ...20
6.9.3 Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung....21
6.9.4 Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt 21

7 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen 22
7.1 Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen....22
7.2 Wert der Außenanlage....22

8 Bodenwertermittlung (allg.) 22
8.1 Bodenwertermittlung 22
8.1.1 Flurstück 195....23
8.2 Zu- und Abschläge 23
8.2.1 Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert 23

9 Datenlage ImmoWerV2021 24

10 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer....24
10.1 Restnutzungsdauer / Wertminderung: 25

11 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV) 25
11.1 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV)....25
11.1.1 Mietausfall aufgrund Leerstand 25

12 Die normierten Verfahren nach ImmoWertV2021....26

13 Wahl des Wertermittlungsverfahrens....26
13.1 Sachwertermittlung....27
13.2 Sachwertermittlung....28
13.2.1 Erläuterungen der Begriffe zum Sachwertverfahren 28
13.2.2 Ableitung der erforderlichen Daten 29
13.2.3 Baupreisindex,: 29
13.2.4 Ermittlung des Sachwertes....31

14 Verkehrswert....33
14.1 Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB) 33
14.2 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) 33
14.3 Verkehrswert, Flurstück Nr. 195 33
14.4 Verkehrswert, Flurstück Nr. 196 34

15 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen 35

16 Anlagen.....36

Anlage 1, Berechnung 37
Anlage 2, Liegenschaftskarte/Planunterlagen.....42
Anlage 2, Planunterlagen 43
Anlage 3, Fotodokumentation 47

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

Gem. Auftragsschreiben vom 01.07.2024

In der Zwangsversteigerungssache
betreffend das im Grundbuch von Blatt unter laufender Nummer 1
eingetragene Grundstück u. a.

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 digitaler[1] 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 durchgeführten 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.

[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.

Geschäftsnr. 7 K 12 /24

Gemäß den Beschlüssen vom 14.05.2024 und vom 01.07.2024 (auszugsweise):
In der Zwangsversteigerungssache

-Gläubiger-

gegen

-Schuldner-

Der Schuldner ist Eigentümer des im Grundbuch von Blatt eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
				und Gebäudefläche,	
				und Gebäudefläche,	

Auf Grund der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars steht der Gläubigerin gegen den Schuldner ein dinglicher Anspruch aus dem im vorgenannten Grundbuch in Abteilung III Nr. 7 eingetragenen Recht zu, und zwar

Rangklasse 4 des § 10 ZVG (dinglich)

1.) Kapital nebst 18 % Zinsen und 5 % einmaliger Nebenleistungen
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. Siehe Nr. 2.1.1

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: 01.07.2024
Wertermittlungsstichtag: 21.08.2024
Qualitätsstichtag: = Wertermittlungsstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Am Freitag, den 02.08.2024 um 15^{00} 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 Mittwoch, den 21.08.2024 um 10^{00} Uhr war ich ein weiteres Mal am v. g. Objekt. Zu dem Termin kam
Nach mehrmaligem betätigen der Klingel, wurde das Objekt nicht geöffnet. Nach einer angemessenen Wartezeit, wurde in Absprache mit Herrn Ebell der Termin beendet.

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 weiße 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. 6.2.1!), werden ausschließlich von außen, aus dem öffentlich zugänglichen Bereich, bewertet. Die Grundstücke wurden nicht betreten! Das Flurstück 195 konnte nicht eingesehen werden.

1.4 Mieter/Pächter

- Es ist keine Aussage darüber möglich, ob das Objekt vermietet ist. Dem Anschein nach befindet sich das Gebäude im Leerstand.

1.5 Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Soweit ersichtlich keine vorhanden oder bekannt.

1.6 Besteht Verdacht auf Hausschwamm

- Aufgrund der in Augenscheinnahme 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 Doppelgarage (siehe auch Nr. 6.2.1!), 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 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.

2.1.1 Hinweise zu Flurstück 195, 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. 195 aufgrund der Überbauung:

Das Flurstück mit der Doppelgarage (siehe auch Nr. 6.2.1!) 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 196 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 195 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!

2.1.2 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.

2.1.3 Blitzschutzanlage

Es ist augenscheinlich keine Blitzschutzanlage vorhanden.

2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Lfd. Nr. 1, Flurstück Nr. 195:

- 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 W = Wohngebiete ausgewiesen.

Lfd. Nr. 2, Flurstück Nr. 196:

- 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 W = Wohngebiete ausgewiesen.

Anmerkung:

Bezüglich der Auskunft aus dem Internetportal Bodenrichtwertsystem-Hessen, durch das Amt für Bodenmanagement Büdingen und dem Flächennutzungsplan der Stadt Nidda bestehen Abweichungen.

Anmerkung: Diese Informationen erhielt ich per E-mail von der Stadt Nidda durch Frau am 01.10.2024.

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 Grundbuches

Im Grundbuch in Abteilung II ist unter Lasten und Beschränkungen, bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk, kein Eintrag vorhanden, der eine Wertrelevanz aufweist.

3.2 Baulasten und Denkmalschutz

3.2.1 Baulasten 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 Baulastenverzeichnis:

- Nach schriftlicher Auskunft vom 21.05.2024 durch den Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung Bauaufsicht Ost/Büdingen besteht für Flurstücke 195 und 196, Gemarkung keine Baulasteintragungen.

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 vorhanden (Stand 01.10.2024).

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 195 ist teilweise mit der Doppelgarage bebaut.

Das Grundstück Flurstück 196 ist bebaut.

5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

5.1 Angaben zum Objekt

Adresse:	63667 Nidda	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von	Blatt
Gemarkung:		Flurstücke 195 und 196

Gegenstand
der Bewertung:

Blatt
Lfd. Nr. 1: Flurstück 195, Hof- und Gebäudefläche,
, 618 m²

Lfd. Nr. 2: Flurstück 196, Hof- und Gebäudefläche,
, 198 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 Baubeschreibung,
- 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. 35 km), Frankfurt a. M. (ca. 80 km), Hungen (ca. 16 km), Nidda (ca. 4 km), Schotten (ca. 10 km)

Bundesstraßen:

- B 455 (Schotten/Berstadt, Kreuzung)

Autobahnzufahrten:

- A 45 Anschlussstellen Wölfersheim (ca. 16 km), A 45 Florstadt (ca. 18 km).

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

- Das Grundstück liegt in einer Nebenstraße in ca. 300 m Luftlinie Entfernung zur Bundesstraße, in einfacher bis mittlere Wohnlage. Der Grundstückszugang erfolgt über die Erschließungsstraße. Anbindung an den ÖPNV ist über eine Buslinie nach Nidda und Schotten gegeben,

welche in ca.: 10 bis 15 min. fußläufig erreichbar ist. Über die sich in ca. 4 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 Postfiliale, Bäcker, Gastronomie, sowie kleinere Geschäfte vorhanden.

Beeinträchtigungen (Umwelteinflüsse):

- Anliegerstraße im Wohngebiet. Am Ortstermin konnten keine negativen Beeinträchtigungen festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, daß durch die in etwa Luftlinie parallel verlaufende Bundesstraße 455 zu den Hauptverkehrszeiten, etc. Beeinträchtigungen vorhanden sind. Der Sportplatz befindet sich nahezu direkt hinter den Grundstücken. Insbesondere an den Wochenenden kann es zu Lärmbelästigung kommen.

Parkplätze:

- Im Hof sind Parkmöglichkeiten für ca. zwei PKW vorhanden. Im öffentlichen Bereich sind die Parkplätze eingeschränkt.
  Stellplatzsatzung der Stadt Nidda:

  2 Stellplätze je Einfamilienhaus, Auskunft vom 01.10.2024 Stadt Nidda.

Topografische Grundstückslage:

- Nahezu eben.

Gestalt und Form Flurstück 195:

- Breite zum Flurstück 195: Ca. 12,2 m,
- Grundstückslänge: Ca. 49,3 m,
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. 195 = 618 m², lt. Grundbuch,
- Grundstückszuschnitt: Rechteckig

Entwicklungszustand (§3): n. b.

Anmerkung:

Bezüglich der Auskunft aus dem Internetportal Bodenrichtwertsystem-Hessen, durch das Amt für Bodenmanagement Büdingen und dem Flächennutzungsplan der Stadt Nidda bestehen Abweichungen. Siehe auch Nr. 2.2.

Gestalt und Form Flurstück 196:

- Straßenfront zur Erschließungsstraße: Ca. 12,2 m,
- Grundstückslänge zur nordwestlichen Nachbarbebauung: Ca. 16,25 m,
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. 196 = 198 m², lt. Grundbuch,
- Grundstückszuschnitt: Rechteckig
- Entwicklungszustand (§3): Baureifes Land.

5.4 Erschließung

Die Haupterschließungsstraße ist asphaltiert. Ein Bürgersteig ist auf beiden Seiten vorhanden. 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 11.10.2024 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 der Grundstücke sind bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Merkmale zu erkennen.

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

Bodenschätze: 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 Augenscheinnahme). Die Beschreibung des Zustandes des Objektes im Gutachten gilt für den Zeitraum der durchgeführten 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.

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 Wohnhaus wurde gem. dem vorliegenden Bauschein in 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 Ortgangseiten 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.

6.2.1 **Doppelgarage**

In den **Planunterlage**n ist eine **Doppelgarage dargestellt.** Es konnte vor Ort **nicht festgestellt** werden, ob diese tatsächlich errichtet wurde, **oder** es sich um eine **Einzelgarage handelt!**

Die Wertermittlung ist mit Unsicherheiten behaftet!

6.3 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.

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. Es liegt jedoch nahe, dass sich das Objekt im Leerstand befindet.

Nidda bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit von solchen Objekten wird jedoch als **normal bis eingeschränkt,** 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 Demografietyp 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: 1971 • Anzahl Wohneinheiten: 1 • Wohnfläche in qm (m²): 116 • Anzahl Vollgeschosse: 1 • Angrenzende Gebäude:

Nein • Wurde das Gebäude nachträglich gedämmt?: Nein

Heizung:

Energieträger: Öl • Baujahr: Wie Baujahr des Hauses • Heizflächen: Heizkörper • Sind die Rohre gedämmt?: Nein

Warmwasser

Warmwasseraufbereitung: Ausschließlich über Heizung • Baujahr: 1971

Dach:

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

Fläche genutzt werden?: Ausbauen und nutzen • Anzahl Dachgauben oder Dachfenster: 1

Fassade:

Zustand: Muss neu gestrichen werden

Fenster:

Verglasung 1: Zweifach • Rahmenmaterial: Kunststoff • Wann wurden die Fenster erneuert?: 1971 • 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.: **300 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 mehrere Treppenstufen zu erreichen. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist nicht gegeben.

6.8 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 m²
Wohnfläche, Wohnhaus (EG/DG):	ca.:	117 m²
Nutzfläche Keller:	ca.:	58 m²
Bruttogrundfläche Doppelgarage:	ca.:	39 m²
Nutzfläche, Doppelgarage (Siehe Nr. 6.2.1):	ca.:	36 m²

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 gewonnen 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, ca.: = 0,24) Hbl. 25 (Hohlblock-blockbetonsteine.
Geschossinnenwände:	vermutlich Mauerwerk (d= 0,115 m bis 0,24 m). Keine konkrete Aussage möglich.
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Aufschiebling und zweifach stehendem Dachstuhl, gem. Planunterlagen

6.8.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Betondachsteine (Frankfurter Pfannen).

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, mit weißem Farbanstrich. Sockel mit beigem 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. Planunteralgen

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.

Doppelgarage: Das Baujahr der Doppelgarage (Siehe Nr. 6.2.1!) wird dem des Wohnhauses zugeordnet (1971).

Die Doppelgarage ist augenscheinlich gemauert, verputzt und gestrichen. Das Dach ist als Flachdach ausgeführt. Die Dacheindeckung vermutlich mit Bitumenschweißbahnen. Das Garagentor ist ein nach außen öffnendes Schwingtor.

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

Die Garage konnte aufgrund des Wildwuchses nicht vollständig eingesehen werden!

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

Der Bauzustand reflektiert, soweit im Rahmen der Begehung am 21.08.2024 feststellbar, im Wesentlichen das Baujahr. Das Objekt vermittelt einen vernachlässigten bis verwahrlosten Eindruck von außen.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel / Instandhaltungsstau

Die nachfolgende Aufstellung ist nicht abschließend:

- 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.

6.9.1 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!

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 10.000 €, 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 Schadensbeseitigungsosten nur, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Ggfs. 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 existierten.

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 Betonsockel realisiert. Darauf ist, soweit ersichtlich, ein Metallzaun montiert. Die Hofeinfahrt wird durch ein zweiflügeliges Tor (soweit ersichtlich) vom öffentlichen Bereich begrenzt.

Die übrigen Grundstücksgrenzen konnten nicht eingesehen werden. Eine weitere Beschreibung ist daher nicht möglich.

Aufwuchs:

Hinter dem Haus, sind soweit ersichtlich Bäume, Sträucher sowie Rasen eingesät.

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:

4,0 % des alterswertgeminderten Gebäudewertes, da es sich um einfache Außenanlagen handelt.

78.558,08 € x 0,04 = 3.142,32 €, **rd.: 3.150 €**

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:

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 ± 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.

8.1.1 Flurstück 195

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.

Bodenwert

7,-- €/m² x 618 = 4.326 €/m², **rd. 4.330,00 €**

8.2 Zu- und Abschläge

8.2.1 Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert

Flurstück 195:

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 2024 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 (m²) = 1,27 / 1,08 x 75 €/m² = 88,19 €/m²

Bodenwert

198 m² x 88,19 €/m² = 17.461,62 €; **rd. 17.460 €**

9 Datenlage ImmoWerV2021

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.

10 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 das Baujahr des Objektes von 1971 zugrunde gelegt. Bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, berechnet sich eine Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

10.1 Restnutzungsdauer / Wertminderung:

Objekt	Baujahr (tatsächl.)	Baujahr (fiktiv)	RND (Restnutzungs-dauer)	GND (Gesamtnutz-ungsdauer)	Wertmin-derung [%]	
EFH		1971	17	70	76	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 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.

11.1.1 Mietausfall aufgrund Leerstand

Es wird nachfolgend der Mietausfall, aufgrund des Leerstandes und für etwaige Renovierungsarbeiten vor Einzug, ausgehend von 1 Jahr erfasst und dieser abgezinst.

	Mietausfall aufgrund von Leerstand					
Wohnung, EG, DG	117,00	m²	6,50	€/qm*12	9.126	€
Garagenstellplätze	2,00	Stck.	60,00	€/qm*12	720	€
					9.846	€
	Abzinsung:	n	1	Jahr		
		i	1,30%			
		q	1,0130			
		Faktor	0,9872			
	Abgezinster Betrag		**9.719,97 €**			
		rd.:	**9.720,00 €**			

Tabelle 11.1.1

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 Vergleichs-preisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen wer-den. Aus § 24 Abs. 1

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt im Allgemeinen in Betracht, wenn marktüblich erziel-bare Erträge aus Vermietung oder Verpachtung im Vordergrund stehen, die eine ange-messene Verzinsung des investierten Kapitals gewährleisten.

„Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsa-chen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch un-terschiedlicher Erträge ermittelt werden." Aus § 27 Abs. 1, Satz 2

Das Ertragswertverfahren wird auch als wirtschaftliche Wertkomponente bei der Ver-kehrswertermittlung bezeichnet, bei der ausschließlich die zukünftig zu erwartenden jähr-lichen 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 ergibt sich aus dem marktangepassten vor-läufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts". Aus § 35 Abs. 4.

„Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstel-lungskosten 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 ge-wöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten wertbestimmend sind.

13 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entnommen aus § 6, Abs.1

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertver-fahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Ver-fahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im ge-wöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Um-stände 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, Baudurchführung, behördliche Prüfungen, etc.) enthalten, Anlage 4 Nr. 1.1, Abs. 3.

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

NHK 2010 (gewichtet nach Standardstufe) x Regionalfaktor x Fläche (DIN 277) in m² = 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

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.

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:

$$ALterswertminderung = \frac{\mathrm{GND} - \mathrm{RND}}{\mathrm{GND}} x\ durchschnittliche\ Herstellungskosten$$

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 von 50 €/m² bis 99 €/m² und vorläufigen Sachwerten von 100.000 € - bis 150.000 € werden Marktanpassungsfaktoren von 1,58 bis 1,36 im Immobilienmarktbericht angegeben.

Für einen vorläufigen Sachwert von rd. 109.000,-- €, wird der Sachwertfaktor (k) mit 1,54 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 (II. 2024 – 2021 = 100)= 129,4

Umrechnung auf das Basisjahr 2010:

129,4 / 70,8 = 1,828 [-]

Ortsspezifische Korrekturfaktoren / Baunebenkosten:

Diese sind in den NHK (Normalherstellungskosten 2010) enthalten.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wert muss immer 1,0 betragen	Wägungs-anteil	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	182,77
II. Quartal 2024	1,828
angepasster, vorläufiger KKW:	**1329 €/m²**

Standardmerkmal	Standardstufe					Wert muss immer 1,0 betragen	Wägungs-anteil	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	182,77
II. Quartal 2024	1,828
angepasster, vorläufiger KKW:	**1258 €/m²**

Objekt, Einfamilienhaus inkl. Anbau			
NHK, Einfamilienhaus (KG, EG, DG voll ausgebaut), Typ 1.01	rd.	727,00	€/m²
Bruttogrundfläche (über Lika), Typ 1.23	*	234,00	m²
Anbau, als Doppel- u. Reihenendhaus), Typ 2.01	+	688,00	€/m²
Bruttogrundfläche (über Lika)	*	13,00	m²
	=	179.062,00	€
			€
Summe Zuschläge:	=	0,00	€
Baupreisindex Bundeswert; siehe Nr. 13.1.3 Baupreisindex	*	1,828	[-]
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	**=**	**327.325,336**	**€**
Anpassung Regionalfaktor, gem. Gutachterausschuss	*	1,00	[-]
	=	**327.325,34**	**€**
Alterswertminderung, Linear in %, (siehe Tab. 10.1), RND 17 J		76,00	%
Summe aus Alterswertminderung	-	248.767,26	€
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	**=**	**78.558,08**	€
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	**=**	**91.708,08**	**€**
Bodenwert, siehe Bodenwertermittlung, siehe Nr. 8.0 ff	rd.	17.460,00	€
vorläufiger Sachwert	**=**	**109.168,08**	**€**
Sachwertfaktor nach § 21 Absatz 3 (interpoliert)		1,54	[-]
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	**=**	**168.118,84**	**€**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)		-19.720,00	€
Berücksichtigung für neue Mietersuche/Käufer, 1 Jahr (annahme)	-	9.720,00	€
Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, Mängel, etc.(Nr. 6.9)	-	10.000,00	€
Verkehrswert aus Sachwert abgeleitet	**=**	**148.398,84**	**€**
Verkehrswert gerundet	**=**	**148.000,00**	**€**

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. 14.4). 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.

14.3 Verkehrswert, Flurstück Nr. 195

Es wird der unter Nr. 8.1.1 ermittelte Bodenwert für die Ableitung des Verkehrswertes in Ansatz gebracht:

7,-- €/m² x 618 = 4.326 €/m², **rd. 4.330,00 €**

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

4.330,-- €[2]

in Worten: (Viertausenddreihundertdreißig Euro)

geschätzt.

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

14.4 Verkehrswert, Flurstück Nr. 196

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:						148.000	€

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:

148.000 € x 0,85 = 125.800 €

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

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

126.000,-- €[3]

in Worten: (Einhundertsechsundzwanzigtausend 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 44 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, 02.11.2024 Der Sachverständige

.....

Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Gerhards

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK)

Registrier-Nr. 1268-04-2009

[3] Aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein, ist die Wertermittlung mit Unsicherheiten behaftet, da Annahmen getroffen werden mußten. Siehe auch Nr. 2.1.1 im Gutachten!

15 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 erf9rderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. 1 S. 2805).

ImnmoWertA:
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. 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 1962); 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. 1 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, ohne Terrasse:

Rd.: 65,6 m^2 WF; 85,3 m^2 BGF

$\Rightarrow$ Das Verhältnis beträgt rd. 77 % und ist plausibel.

Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt nach DIN 277					
Wohnhaus					
	b [m]	l [m]	Faktoren		A [m^2]
Keller (KG)	9,615	8,115		=	78,03
	1,28	4,73		=	6,05
			Summe	**=**	**84,08**
Erdgeschoss (EG)	9,615	8,115		=	78,03
	5,62	1,30		=	7,31
			Summe	**=**	**85,34**
Dachgeschoss (EG)	9,615	8,115		=	78,03
			Summe	**=**	**78,03**
			Summe	**=**	**247,45**
			Summe rd.	**=**	**247,00**
Garage:					
BGF[1)]	6	6,5		=	39,00
			Summe rd.	**=**	**39,00**
[1)] Anmkerung Garage					
Die Garage wurde aus der Liegenschaftskarte					
gemessen! Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen!					

Geschäftsnr. 7 K 12 /24

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach WoFlV, 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	59,04
			./. Putz 3%	=	-1,78	-1,25	0,00	-1,77
			Summe	=	57,46	40,58	0,00	57,27

Erdgeschoss					Fläche	Ges. Fl.	Wohnfl.	Nutzfl.
	b [m]	l [m]	Faktor		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	67,62	0,00
			./. Putz 3%	=	-2,03	-2,03	-2,03	0,00
			Summe	=	65,59	65,59	65,59	0,00

Dachgeschoss					Fläche	Ges. Fl.	Wohnfl.	Nutzfl.
	b [m]	l [m]	Abzug Dach		A [m²]	A [m²]	A [m²]	A [m²]
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:

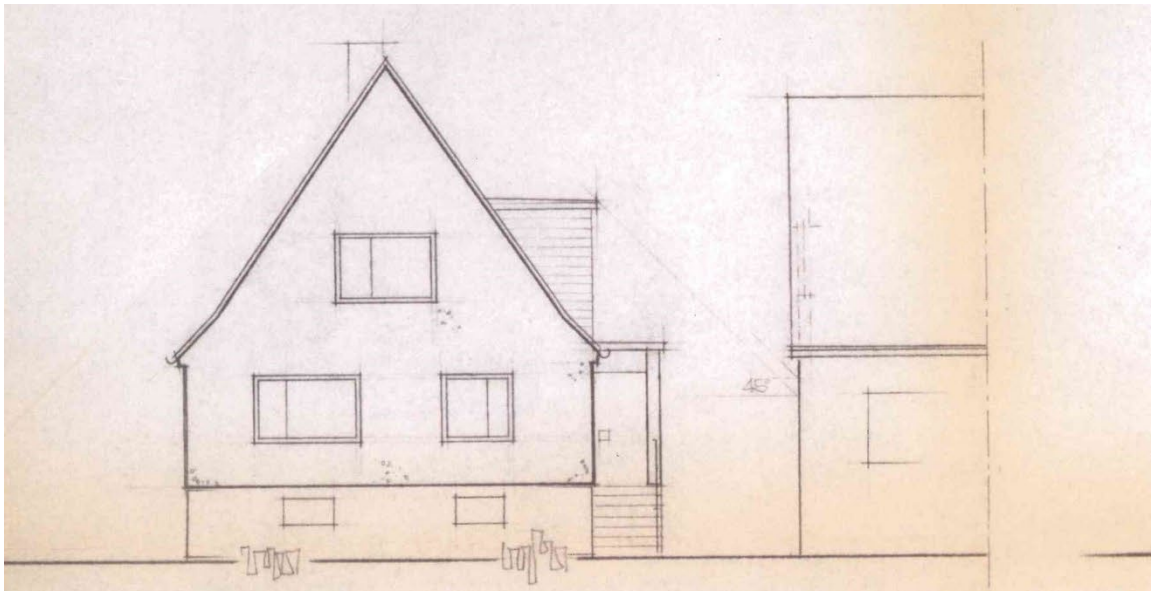
Raumhöhen die zwischen 1 m und 2 m Höhe betragen werden in der Berechnung nur zur Hälfte berücksichtigt!

Raumhöhen kleiner 1 m werden nicht berücksichtigt

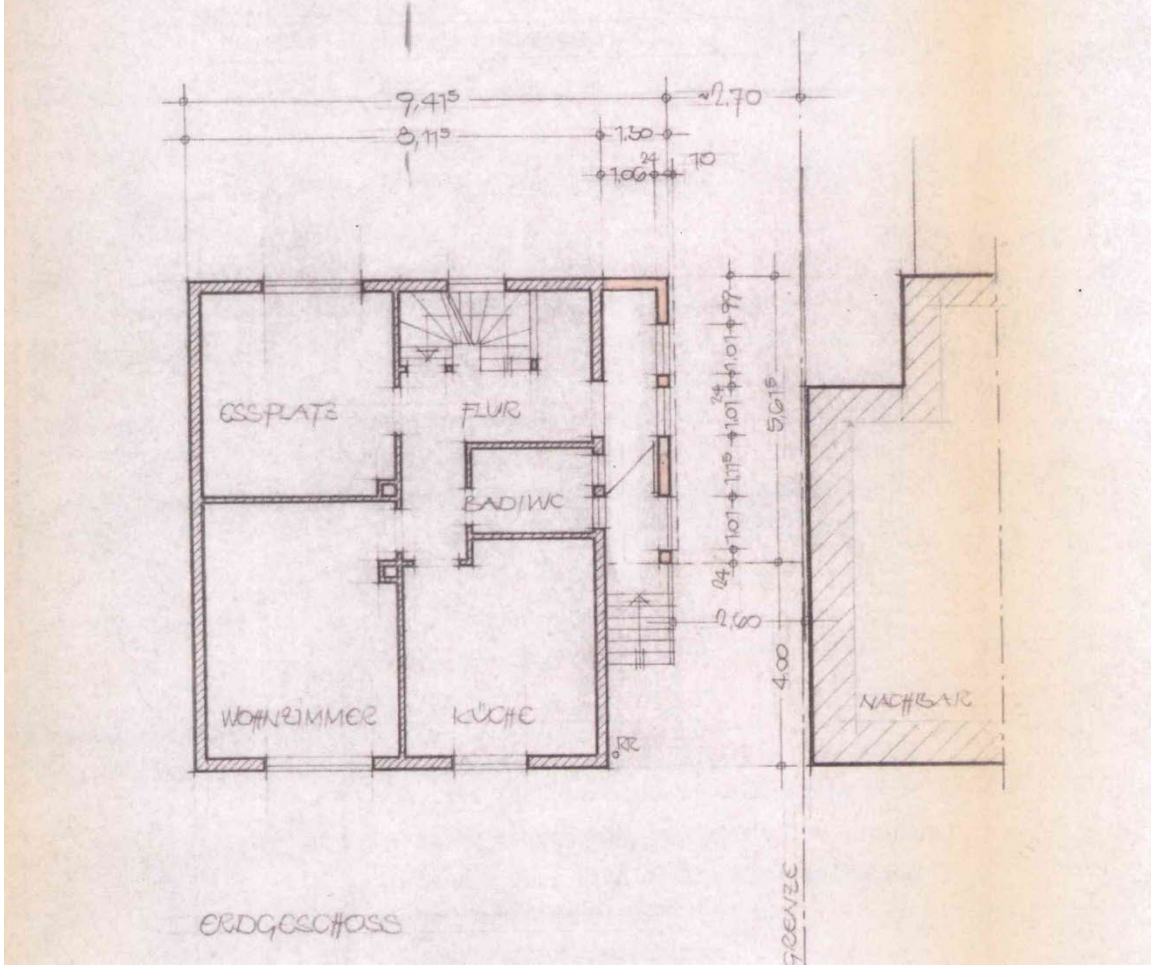
Nebenrechnung:	rechts		links		Horizontale Abstände $L_{re,li}$ [m] aus Plan gemessen.			
	Höhe 1[m]	Höhe 2[m]	Höhe 3[m]		L_{re} [m]	L_{li} [m]		
Abseitenwand	1	0,80	0,64		1,26	1,15	Längen, gemessen	
Höhe < 2,00 m	1,0	1,00	1,00		1,80	1,64	Berechnete Höhen	
Differenz	0,00	0,20	0,36					
Dachneigung in [°]	55		55					
l=1,0/tan(55°)*0,5=	0,07		0,13					
l=(1,00-0,0)/tan(55°)=	0,00		0,00					

Bsp.: Berechnung Zimmer Sohn

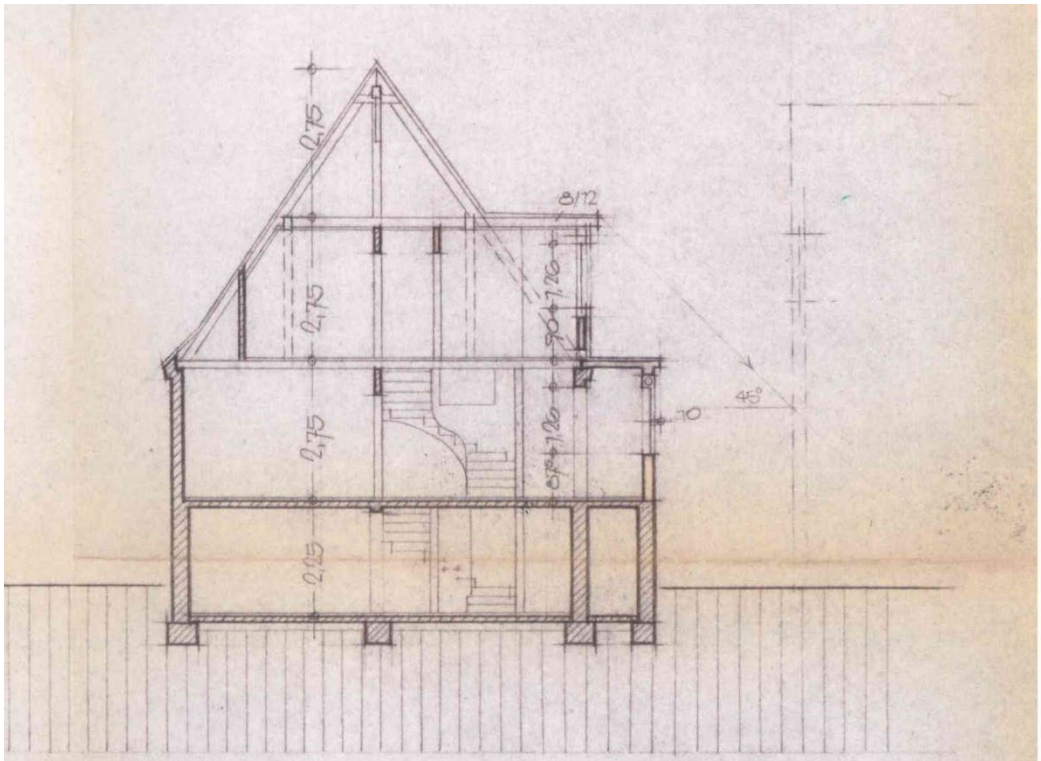
Sohn	2,54	4,10		=	10,41			
Abzug	4,1	0,13		=	-0,53			
			Summe	=	**9,88**			



ANSICHT VON SÜDOSTEN



ERDGESCHOSS



SCHNITT

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

LANDKREIS BÜDINGEN
Der Kreisausschuß als Baugenehmigungsbehörde
GEPRÜFT: 22. JUNI 1971
Büdingen, den
KREISBAUAMT

BESTAND
ABBRUCH
NEU

ES WERDEN KEINE STATISCHEN, HINZÜGLICH DER BEMESSUNG, VERÄNDERUNGEN VORGENOMMEN!

ÄNDERUNGSPLAN M 1:100 FÜR DAS BAUGESUCH DES HERRN ADAM WERNER HESS, NIDDA 19, FRANKF. STR. 45 GRUNDSTÜCK: GEMARKG. OBER-SCHMITTEN, FLUR 1, NR. 195/176

NIDDA 19, APRIL 1971

DER BAUHERR: DER PLANVERFASSER:

Anlage 3, Fotodokumentation

Bild Nr. 1, Straßenansicht

Bild Nr. 2, Wie vor.

Bild Nr. 3, Wie vor.