

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 teilweise dem äußeren Anschein nach
Aktenzeichen: 7 K 13/24

Stadt/Gemeinde: Büdingen

Straße / Hausnr:

Objektart: Mehrfamilienhaus mit 2 Garagen

Auftrag vom: 23.09.2024 mit Eingang vom 27.09.2024

Wertermittlungstichtag: 08.11.2024



.-Ausfertigung

Wölfersheim, den 17.01.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Fragen zum Objekt	4
1.2	Auftrag.....	6
1.3	Ortsbesichtigung.....	6
1.3.1	Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme).....	6
1.4	Mieter/Pächter.....	6
1.5	Maschinen und Betriebseinrichtungen	7
1.6	Besteht Verdacht auf Hausschwamm	7
1.7	Vorhandenes Zubehör/Inventar	7
2	Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1	7
2.1	Bauordnungsrecht	7
2.1.1	Brandschutz	7
2.1.2	Blitzschutzanlage.....	8
2.2	Bauplanungsrecht	8
3	Grundstückbezogene Rechte und Belastungen	8
3.1	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	9
3.2	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.2.1	Baulasten Allgemein	9
3.2.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis:.....	9
4	Öffentlich-rechtliche Situation	9
4.1	Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2).....	9
4.2	Entwicklungszustand (§3)	10
5	Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt	10
5.1	Angaben zum Objekt	10
5.2	Objektbezogene Unterlagen.....	10
5.3	Lagebeschreibung	10
5.4	Erschließung.....	12
5.5	Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse	12
5.5.1	Baugrund	13
6	Beschreibung des Bewertungsobjektes	13
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	13
6.2	Gebäudebeschreibung – Allgemein	13
6.3	Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage.....	14
6.4	Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks	14
6.5	Demographische Entwicklung.....	14
6.6	Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3.....	14
6.6.1	Grob überschlägige energetische Einschätzung	15
6.7	Barrierefreiheit, §2, Abs. 3.....	15
6.8	Beschreibung des Objektes	15
6.8.1	Beschreibung Rohbau	16
6.8.2	Beschreibung Ausbau:.....	16
6.9	Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden	19

6.9.1	Hinweis Heizungssystem:	19
6.9.2	Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden)20	
6.9.3	Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung.....	20
6.9.4	Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt.....	20
7	Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen.....	21
7.1	Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen....	21
8	Bodenwertermittlung (allg.).....	21
8.1	Bodenwertermittlung.....	21
8.2	Zu- und Abschläge	22
8.2.1	Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert	22
8.2.2	Bodenwert	22
9	Datenlage ImmoWertV2021	22
10	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	22
10.1	Restnutzungsdauer / Wertminderung:	23
11	Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)	23
11.1	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	23
12	Die normierten Verfahren nach ImmoWertV.....	24
13	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	24
13.1	Ermittlung des Ertragswertes	26
13.1.1	Ableitung der erforderlichen Daten	26
13.1.2	Mietverträge und Nebenkosten	28
13.1.3	Ableitung der Miete	28
13.1.4	Ermittlung des Ertragswertes.....	29
14	Verkehrswert.....	30
14.1	Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)	30
14.2	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	30
14.3	Verkehrswert.....	31
15	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen	32
16	Anlagen.....	33
	Anlage 1, Berechnung	34
	Anlage 2, Liegenschaftskarte	37
	Anlage 3, Fotodokumentation	38

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

Gem. Auftragschreiben vom 23.03.2023

**In der Zwangsversteigerungssache
betreffend das im Grundbuch von Büdingen Blatt unter laufender Nummer 1 einge-
tragene Grundstück**

wurden Sie entsprechend dem anliegenden Beweisbeschluss zum Sachverständigen be-
stellt. Sie werden gebeten, das Gutachten zu erstatten und in 4-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 digi-
taler¹ 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 Wohnungsei-
gentumsgesetz,
- 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) augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm vorhanden. Siehe auch 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 ein-
gereicht werden, dürfen um die Urheber- und Persönlichkeitsrechte der Beteiligten nicht zu verlet-
zen 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.

Gemäß den Beschlüssen vom 05.06.2024 und vom 23.09.2024 (auszugsweise):
In der Zwangsversteigerungssache

-Gläubigerin-

Prozessbevollmächtigte:

gegen

1.

-Schuldner-

Prozessbevollmächtigter:

Der Schuldner ist Eigentümer des im Grundbuch von Büdingen Blatt eingetragenen Grundstücks

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

Auf Grund des Vollstreckungsbescheids des Amtsgerichts vom
steht der Gläubigerin gegen den Schuldner ein
dinglicher Anspruch aus dem im vorgenannten Grundbuch in Abteilung III Nr. 4
eingetragenen Recht zu, und zwar

Rangklasse 4 des § 10 ZVG (dinglich)

- 1.) Kosten,
- 2.) Kosten,
- 3.)

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

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

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetra-
gene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

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

1.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftragsschreiben: 23.09.2024

Wertermittlungstichtag: 08.11.2024

Qualitätsstichtag: = Wertermittlungstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Am Mittwoch, den 19.10.2024 um 15⁰⁰ Uhr war ich am v. g. Objekt. Nach mehrmaligem betätigen der Klingel, wurde das Objekt nicht geöffnet. Keine der Parteien erschien vor Ort. Die Antragsgegnerpartei hatte schriftlich abgesagt. Nach einer angemessenen Wartezeit, habe ich den Termin abgebrochen.

Am Freitag, den 08.11.2024 um 15⁰⁰ Uhr war ich ein weiteres Mal am v. g. Objekt. Nach mehrmaligem betätigen der Klingel, wurde das Objekt nach einer Zeit durch eine der Mieterparteien geöffnet. Die Mieter wurden von diesem Termin nicht in Kenntnis gesetzt.

Eine **Besichtigung** von **Innen** war ausschließlich **teilweise möglich!**

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. Fotos vom inneren des Gebäudes werden nicht im Gutachten eingestellt, da unterstellt wird, dass der Schuldner dies nicht gestattet.

Anmerkung:

- Ich weiß ausdrücklich darauf hin, dass bei der Bewertung der nicht besichtigten Innenbereiche Nachteile entstehen, da Annahmen getroffen werden müssen, z. B. bei der Ausstattung, Baujahr, Wohnfläche, Bruttogrundfläche, etc.).

1.3.1 Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)

- Die Wohnung im Souterrain, die Kellerräume und das Treppenhaus wurden in Augenschein genommen. Alle nicht aufgezählten Bereich durften nicht besichtigt werden!

1.4 Mieter/Pächter

- Die Wohnungen im Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschoss sind zum Zeitpunkt der Bewertung vermietet.
- Die Wohnung im Souterrain befindet sich nach Aussage der angetroffenen Mieter seit ca. 2-3 Jahren im Leerstand.

1.5 Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Soweit ersichtlich keine vorhanden oder bekannt.

1.6 Besteht Verdacht auf Hausschwamm

- Aufgrund der in Augenscheinnahme Überwiegend nach dem äußeren Anschein, keine Aussage möglich! In den besichtigten Innenbereichen visuell kein Hausschwamm erkennbar.

1.7 Vorhandenes Zubehör/Inventar

- sämtliches Inventar und Gegenstände, Kfz, welche sich zum Zeitpunkt der Bewertung in dem Objekt, den Garagen, sowie auf den Freiflächen befinden (auch die Spielgeräte, etc.), 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 nicht vorgelegt.

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

Auszug aus der HBO 2018:

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

Anmerkung:

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

2.1.1 Brandschutz

Das Gebäude wurde überwiegend 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. In der Souterrainwohnung sind keine Rauchmelder vorhanden. Diese sind Pflicht.

Die Bewertung ist mit Unsicherheiten behaftet.

2.1.2 Blitzschutzanlage

Es ist augenscheinlich keine Blitzschutzanlage vorhanden.

2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt ein rechtskräftiger

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30, BauGB zu beurteilen.

- GFZ = 0,4
 - GRZ = 0,7
 - Zahl der Vollgeschosse = 2
- Nach Darstellung im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als W = Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter „Grundstücksfläche“ zulässig sind. Es handelt sich hierbei um die Summe der Flächen in den Vollgeschossen.

Im vorliegenden Fall kann die Geschossfläche $670 \text{ m}^2 \times 0,70 = 469 \text{ m}^2$ betragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im vorliegenden Fall dürfen $670 \text{ m}^2 \times 0,30 = 201 \text{ m}^2$ überbaut werden.

Anmerkung: Diese Informationen erhielt ich per Email von der Stadt Büdingen durch Frau _____ am 09.01.2025.

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, keine Eintragung vorhanden.

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 07.06.2024 durch den Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung Bauaufsicht Ost besteht für Flurstück Gemarkung Büdingen keine Baulasteintragungen.

Denkmalschutz:

- Nach Auskunft der Stadt Büdingen besteht kein Denkmalschutz.

4 Öffentlich-rechtliche Situation

4.1 Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)

Es sind keine offenen Forderungen für Außenstände seitens der Stadt Büdingen vorhanden (Stand 09.01.2025).

Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz o. a.:

Es liegen zum Zeitpunkt der Recherchen keine Informationen über vorhandene Forderungen vor, bzw. sind bekannt für die eine Abgabepflicht besteht. Es wird daher unterstellt, dass in nächster Zeit keine Abgaben mehr entrichtet werden müssen.

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

Dabei handelt es sich um:

- Erschließungsbeiträge nach dem § 127 BauGB,
- Ausgleichsleistungen für Mehrwerte in der Umlegung § 64 BauGB,
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und entwicklungsbedingte Erhöhungen des Bodenwerts (§ 154, §169 Absatz 1 BauGB),

- grundstückbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen).

4.2 Entwicklungszustand (§3)

Das Grundstück Flurstück ist bebaut.

5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

5.1 Angaben zum Objekt

Adresse:

63654 Büdingen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Büdingen, Blatt

Gemarkung: Büdingen, Flurstück

Gegenstand
der Bewertung:

1. Blatt

Gebäude- und Freifläche,

670 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 Büdingen (keine Planunterlagen vorhanden),
- 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

Nächstgelegene größeren Städte:

- Altenstadt, Gründau, Gelnhausen, Hanau, Frankfurt am Main.

Bundesstraßen:

- B 457

Autobahnzufahrten:

- A 45 Anschlussstellen Altenstadt (ca. 10 km), A 66 Anschlussstelle Gründau Lieblos (ca. 12 km).

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

- Das Grundstück liegt in einer Seitenstraße nahezu der westlichen Ortsrandlage, in ca. hundert Meter Luftlinie entfernt zur B 457. Die Wohnlage ist als mittel zu beschreiben. Über die Erschließungsstraße ist es möglich auch andere Straßen und Objekte in diesem Wohngebiet zu erreichen. In nächster Nähe sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Altstadt ist fußläufig in ca. 20 Minuten zu erreichen. Der Grundstückszugang erfolgt über die Erschließungsstraße. Öffentliche Einrichtungen (Verwaltung, Schulen, Kindergärten, Freibad, etc.) und Geschäfte, auch über den täglichen Bedarf hinaus, sind vorhanden. Anbindung an den ÖPNV ist durch diverse Buslinien und Bahnlinien gegeben. Es besteht Anbindung nach Frankfurt am Main.
- Beeinträchtigungen (Umwelteinflüsse):
 - Anliegerstraße im Wohngebiet. Am Ortstermin konnten keine negativen Beeinträchtigungen festgestellt werden. Es ist jedoch möglich, daß durch die angrenzende Bundesstraße 457 zu den Hauptverkehrszeiten, etc. wahrnehmbare Beeinträchtigungen vorhanden sind.

Stellplätze:

- Im Hof ist eine Parkmöglichkeit für ein PKW vorhanden. Ein weiterer Garagenstellplatz ist gegeben. Im öffentlichen Bereich sind die Parkplätze eingeschränkt.

Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen vom 23.10.2020:

1,5 Stellplätze je Wohnung. 4 Wohnungen x 1,5 Stellplätze = 6 Stellplätze.

Es sind keine Ablöseforderungen für die 4 nicht vorhandenen Stellplätze bekannt. Sollten Forderungen dafür dennoch bekannt werden, wären ihre finanziellen Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten festzustellen!

Topografische Grundstückslage:

- Nach Südosten Hanglage.

Gestalt und Form Flurstück

- Straßenfront zur Erschließungsstraße: Ca. 20,1 m,
- Grundstückslänge zur nordwestlichen Nachbarbebauung: Ca. 31,3 m,
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. = 670 m², lt. Grundbuch,
- Grundstückszuschnitt: Nahezu rechteckig,
- Entwicklungszustand (§3): Baureifes Land.

5.4 Erschließung

Die Haupteerschließungsstraße ist asphaltiert. Ein Bürgersteig ist auf beiden Seiten vorhanden. Straßenbeleuchtung ist ebenfalls installiert.

Anlagen zur Ver- u. Entsorgung sind augenscheinlich gegeben. Aufgrund der Bewertung überwiegend nach dem äußeren Anschein, keine konkreten Aussagen möglich und weitere Informationen vorhanden.

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 26.11.2024 schriftlich (per Email) vom Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt a. M., durch Herrn

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

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

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

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 (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, auch hinsichtlich auf Baumängel und Bauschäden bezogene Untersuchungen. Aufgrund der Bewertung überwiegend 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.

Das Objekt wurde überwiegend von außen bewertet!

6.2 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Beschreibung überwiegend dem äußeren Anschein nach, sowie aufgrund der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse

Das Baujahr des vollunterkellerten Mehrfamilienwohnhauses ist nicht bekannt. Aufgrund des genehmigten Bebauungsplans von 1981, und des gewonnenen Eindrucks vor Ort. Gehe ich davon aus, dass das Gebäude um 1981 errichtet wurde. Es ist auch möglich, dass das Gebäude älter ist! Nach Südwesten ist die Garage direkt an das Gebäude angebaut. Darüberliegend befindet sich in Höhe des Erdgeschosses Wohnraum mit einer überdachten Terrasse in Höhe des Obergeschosses. Der Zugang zum Objekt erfolgt über einen kurzen Stichweg, welcher mit Betonsteinen (rot, grau) ausgelegt ist, sowie über eine Treppenstufe. Der Eingangsbereich ist überdacht. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach, mit einer Dachneigung von ca. 35° und einer Eindeckung aus Betondachsteinen aufgeschlagen. Der Dachüberstand ist als ortsüblich zu beschreiben. Eine weitere Garage ist nach Nordosten errichtet.

Die Dachentwässerung wird jeweils über verzinkte, halbrunde Dachrinnen und mit weißer Farbe überstrichenen Fallrohre aus Metall in das Kanalsystem eingeleitet.

6.3 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind am äußeren der baulichen Anlage, keine über die Instandhaltung gehende Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Ortstermins und der Inaugenscheinnahme separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

Die einzelnen Wohnungen durften, bis auf die Souterrainwohnung nicht besichtigt werden.

Die Wertermittlung ist mit Unsicherheiten behaftet.

6.4 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Das Objekt ist nach Aussage der Mietpartei, bis auf die Wohnung im Souterrain vermietet.

Büdingen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit von solchen Objekten in Stadtrandnähe wird jedoch als **gut bis normal**, bewertet.

6.5 Demographische Entwicklung

Büdingen, Wetteraukreis, Hessen

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Büdingen ist ab dem Jahr 2005 bis 2025 positiv. Danach bis 2030 gleichbleibend weiterverlaufend. Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis ist nahezu eine Parallelität zu erkennen. Jedoch ist die Bevölkerungsentwicklung im Wetteraukreis stärker. Es handelt sich um den Demografietyt Nr. 5 „Stabile Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil. (Quelle: Bertelsmann Stiftung Stand: k. A.)

Bezogen auf den Wetteraukreis ist von 2012 bis 2030 etwa ausgeglichenes Wachstum erkennbar. (Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung Geometrische Grundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2015)

Auf Hessen bezogen ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 stabil, d. h. ca. 2 %. (Quelle: Bertelsmann Stiftung, Stand 2011)

Zusammenfassend ist für Büdingen bis zum Jahr 2025 ein leichtes „zuwandern“ der Bevölkerung, im Vergleich auf die einzelnen Berichte, erkennbar. Das ist auf Deutschland bezogen ein positiver Trend.

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 wurde ausschließlich der Keller, Souterrainwohnung und das Treppenhaus berücksichtigt.

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

Die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes ergibt sich dadurch mit **F** (160 bis 200 kWh/(m²a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird um die **190 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)

6.7 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt ist ausschließlich über eine Treppenstufe zu erreichen. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist dadurch nicht gegeben.

6.8 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Es liegen keine Pläne oder sonstige Unterlagen für die Gebäude vor. Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf den vor Ort gewonnenen Erkenntnissen. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Die Längen wurden aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen. Maßabweichungen sind möglich. **Die Wohn- und Nutzflächen wurden über Plausibilitätsfaktoren abgeleitet.**

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

Bruttogrundfläche, MFH:	rd.	353 m ²
Wohnfläche Souterrain:	rd.	52m ²
Wohnfläche EG:	rd.	119m ²
Wohnfläche OG:	rd.	90m ²
Wohnfläche DG:	rd.	63m ²

Bruttogrundfläche Garage (Haus):	rd.	54 m ²
Bruttogrundfläche Garage (separat):	rd.	20 m ²

6.8.1 Beschreibung Rohbau

Anmerkung:

Es wurde ausschließlich die Souterrainwohnung, der Keller und das Treppenhaus besichtigt werden. Die Wohnungen (EG, OG, DG und die Garagen) nicht. Die nachfolgende Beschreibung ist daher mit Unsicherheiten behaftet und nicht vollständig.

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 Stahlbeton.
Kelleraußenwände:	Mauerwerk (d, ca.: = 0,24 bis 0,365 m) keine konkrete Aussage möglich.
Kellerinnenwände:	Mauerwerk (d= 0,115 m bis 0,30 m). Material ist nicht feststellbar. Keine Konkrete Aussage möglich.
Kellerdecke:	vermutlich Stahlbetondecke,
Geschossaußenwände:	Mauerwerk (d, ca.: = 0,24 bis 0,365 m) keine konkrete Aussage möglich.
Geschossinnenwände:	vermutlich Mauerwerk (d= 0,115 m bis 0,24 m). Keine konkrete Aussage möglich.
Dachkonstruktion:	Satteldach.

6.8.2 Beschreibung Ausbau:

Hinweis:

- Es wird nachfolgend ausschließlich die Wohnung im Souterrain, Kellerräume und Flure in dem Treppenhaus von innen beschrieben

Dacheindeckung:

- Betondachsteine (Frankfurter Pfannen).

Außenwandflächen:

- mineralischer Putz, mit weißem Farbanstrich.

Fenster, soweit ersichtlich:

- KG / EG / DG:
 - Zweifachisolierverglaste Kunststofffenster, soweit von außen ersichtlich, teilweise zweiflügelig. Kellerfenster im nicht Wohnbereich aus Stahlgitter und Einfachverglasung.

Außentür:

- KG:
 - Metallrahmentür mit Glasfüllungen und Drahtgittereinlage.
- EG:
 - Metallrahmentür als Füllungstür mit feststehendem Seitenteil.

Schornstein:

- Ein Schornstein.

Heizung:

- Ölheizung, Hersteller und Baujahr unbekannt. Steuerung von der Firma Buderus, Typ: Logamatic, Brenner, Firma: Weisshaupt. Herstelljahr: unbekannt.

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.

Öltanks:

- Wurde nicht besichtigt. Keine Aussage möglich.

Wärmeübertragung:

- Plattenheizkörper, im Bad, Souterrain Handtuchheizkörper.

Warmwasseraufbereitung:

- Über Zentralheizung soweit ersichtlich.

Elektrik:

Hauptverteilung im Dachgeschoss mit Schraubsicherungen und separaten Stromzähler, soweit ersichtlich. Die Komponenten sind veraltet.

In der Wohnung im Souterrain ist eine Unterputzverteilung vorhanden.

Die Hauptsicherung ist im Keller mit einer Absicherung von 3 x 36 A installiert.

Sanitärinstallation:

- Souterrain:
 - Badewanne mit Unterputzarmatur, Duschbrause mit Stange und faltbarer Duschtrennung. Hänge-WC mit Vorwandinstallation. Waschbecken mit Einhebelmischbatterie.

Innenwandflächen:

- Keller:
 - Verputzt und mit weißer Farbe angelegt.
- Souterrain:
 - Überwiegend Raufasertapeten mit weißem Farbanstrich. In der Küche im Bereich der Arbeitsplatte mit kunststoffbeschichteter Holzplatte. Bad raumhoch mit rechteckigen weißen Fliesen, Eckschienen aus Kunststoff und Bordüre. Die Vorsatzschale ist mit rechteckigen Fliesen belegt.
- Treppenhaus:
 - Kellerabgang, soweit ersichtlich, verputzt mit gelbem Farbanstrich. Im Wohnraumbereich mit Glasfasertapete und gelbem Farbanstrich.

Bodenbeläge:

- Keller:
 - Quadratische Fliesen im Kreuzverband.
- Souterrain:
 - Küche und Flur, quadratische Fliesen im Kreuzverband. Bad Fliesen wie vor im Diagonalverband. Wohn-/Ess- und Schlafzimmer mit Laminatboden.
- Treppenhaus:
 - Kellerabgang, soweit ersichtlich, verputzt mit gelbem Farbanstrich.

Decken:

- Keller:
 - Verputzt und gestrichen (weiß), soweit ersichtlich.
- Souterrain:
 - Bad und Flur mit Abgehängter Decke und Einbauspots. Küche, Wohn-/Ess- und Schlafzimmer tapeziert und gestrichen (weiß).
- Treppenhaus:
 - Unterseite der Holztreppe. Flur mit Raufasertapete und weißem Farbanstrich.
 - Treppenstufen:
KG, mit Fliesen und Kantenschutz aus vernickelten Schienen.
EG, DG, Holzstufen.

Garage (südwestlich):

Das Baujahr der Garage wird dem des Wohnhauses zugeordnet (ca.: 1981).

Die Garage ist augenscheinlich gemauert und mit Spaltklinker verkleidet. Das darüberliegende Erdgeschoss ist verputzt und

gestrichen. Die Terrasse ist mit einem Holzgeländer umringt. Dach ist als Pultdach mit einer Holzkonstruktion aufgeschlagen. Die Dacheindeckung vermutlich aus Bitumenschweißbahnen hergestellt. Zur Grundstücksrückseite sind Fenster vorhanden.

Das Garagentor ist als ein nach außen öffnendes Schwingtor ausgeführt.

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

Garage (nordöstlich, separat):

Das Baujahr der Garage wird dem des Wohnhauses zugeordnet (ca.: 1981).

Die Garage ist augenscheinlich gemauert, verputzt und gestrichen. Der Sockel ist mit dunkler Farbe angelegt. Dach ist als Flachdach, vermutlich mit einer Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen und einer schmalen Attika aus Metall hergestellt. und mit Spaltklinker verkleidet. Das Tor ist als Sektionaltor ausgeführt. Es ist ein Schlüsselschalter für die Torfunktion vorhanden.

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

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

Der Bauzustand ist, soweit im Rahmen der Begehung am 08.11.2024 feststellbar, reflektiert im Wesentlichen das Baujahr. Das Objekt vermittelt einen für das Baujahr üblichen Eindruck mit erkennbarem Instandhaltungstau.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel

Die nachfolgende Aufstellung kann nicht abschließend sein.

- Farbanstriche in der Souterrainwohnung teilweise nicht fertig gestellt,
- Farbanstrich im Treppenhaus zum Keller teilweise nicht fertig gestellt,
- Terrassentür in der Souterrainwohnung defekt,
- Außenanstrich durch Witterungseinflüsse ist zu erneuern,
- Gehwegplatten im Eingangsbereich nicht fachgerecht verlegt.
- Rückseite der Garagenwand ist der Putz fehlerhaft und eine Putzscholle hat sich gelöst. Die Riemchen des Sockels haben sich teilweise gelöst.

6.9.1 Hinweis Heizungssystem:

Es ist möglich, dass über die kalte Jahreszeit die **Heizungsrohre auffrieren können**, sofern das Wasser nicht vollständig abgelassen wird oder Restmengen in den Rohrleitungen verblieben sind, sofern die Anlage ausgeschaltet wird, 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, werden mit einer **Pauschalen von 15.000 € inkl. MwSt.** für das Gebäude, bzw. für das Grundstück insgesamt in Ansatz gebracht.

6.9.3 Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung

Kosten die aufgrund unterlassener Instandhaltungskosten, Schäden und Mängel, sowie durch eine Sanierung entstehen, sind gem. § 8 in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. 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 existieren.

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

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

Die Lektüre „ImmoWertA“ führt wie folgt aus:

„**Baumängel**“ Fehler bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung. Als Sachmangel führen § 434 BGB bzw. § 633 BGB Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit, von der vorausgesetzten Verwendung und von der gewöhnlichen Verwendung auf. Zu den Baumängeln gehören z. B. mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit und 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 (Instandhaltungsstau), Bergschäden, Wasserschäden, Holzkrankungen 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 Heckenbewuchs und einem palisadenähnlichen Holzelement ausgeführt. Zur nordöstlichen Grenze ist die Garage errichtet. Die übrigen Grundstücksgrenzen sind durch einen Maschendrahtzaun mit kunststoffummanteltem Metallpfosten realisiert. Der Stichweg zum Eingang ist mit Betonplatten ausgelegt. Die Einfahrt zur Garage ist mit Betonrechtecksteinen ausgelegt. Vor der Garageneinfahrt befindet sich eine Linien- sowie eine Punktentwässerung. Der Einfahrtbereich ist offen.

Aufwuchs:

Nicht überbaute Flächen sind mit Baum-, Strauchbewuchs sowie Rasenfläche angelegt.

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:

240,00 €/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,

240,-- €/m².

8.2 Zu- und Abschläge

8.2.1 Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert

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 für Mehrfamilienhäuser keine Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen abgeleitet.

8.2.2 Bodenwert

$$670 \text{ m}^2 \times 240 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{160.800,-- \text{ €}}}$$

9 Datenlage ImmoWertV2021

Die Gutachterausschüsse haben noch keine Daten nach den Anforderungen der ImmoWertV 2021 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:

Mehrfamilienhaus:

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.

Das tatsächliche Baujahr ist nicht bekannt. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1981 genehmigt. Es wird unterstellt, dass das Gebäude auch in diesem Jahr errichtet wurde.

Baujahr 1981, Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre. Restnutzungsdauer 27 Jahre. Wertminderung Linear 61 %.

10.1 Restnutzungsdauer / Wertminderung:

Objekt	Baujahr (tatsächl.)	Baujahr (fiktiv)	RND (Restnutzungs- dauer)	GND (Gesamtnutz- ungsdauer)	Wertmin- derung [%]	
MFH	-	1981	27	70	61	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.

12 Die normierten Verfahren nach ImmoWertV

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.

13 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entnommen aus § 6, Abs.1

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden 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 Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

Aufgrund der baulichen Konzeption des Gebäudes und des damit verbundenen Renditebegehrens wird das **Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.**

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 folgendermaßen:

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

Der Wert eines Gebäudes ist auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungswertes unter Berücksichtigung individueller Merkmale abzuleiten, nachfolgend seien einige aufgeführt: Objektart (durchschnittliche Herstellungskosten, §36 Abs. 2),

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

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

13.1 Ermittlung des Ertragswertes

Vorbemerkung bzw. Erläuterung zum Aufbau des Verfahrens

Die Ertragswertermittlung ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Der Ertragswert definiert sich aus dem Reinertrag aller künftigen Erträge, also aus den marktüblich erzielbaren Erträgen, den Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Unterhaltung von Immobilien ist mit Kosten verbunden, i. d. R. sind das **Bewirtschaftungskosten**. Die Summe aller Einnahmen bezeichnet man als **Rohertrag**. Dieser wird jedoch um die Bewirtschaftungskosten und Erhaltung des Grundstückes gemindert. Subtrahiert man diese Kosten von dem Rohertrag, erhält man den für die Bewertung maßgeblichen **Reinertrag**.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Bei Anwendung dieses Verfahrens ist zu berücksichtigen, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden, als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden wird grundsätzlich als unvergänglich bezeichnet. Die **wirtschaftliche Nutzungsdauer** der baulichen Anlage ist dagegen zeitlich begrenzt.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert des Bodens getrennt von den anderen Komponenten zu ermitteln (§ 40, Abs. 1 ImmoWertV).

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Dadurch soll eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes erreicht werden.

Der Reinertragsanteil wird unter der Verwendung des Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ermittelt. Aus der Restnutzungsdauer ergibt sich ein von der Höhe des Liegenschaftszinssatzes abhängiger Barwertfaktor. Dieser wird mit dem Ertragswert der baulichen Anlage multipliziert.

Der ermittelte vorläufige Ertragswert wird mit dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8), die bei der Ermittlung des vorläufigen ggf. marktangepassten Ertragswertes keine Berücksichtigung fanden, sind separat in Ansatz zu bringen.

13.1.1 Ableitung der erforderlichen Daten

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Kapitalisierungszinssätze)

Der Liegenschaftszinssatz ist in § 21, Abs. 2 ImmoWertV wie folgt definiert: „Die Liegenschaftszinssätze, sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden“.

Das Problem bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes besteht in den zu ermittelnden Zinsflüssen, die teilmarktspezifisch und zeitaktuell sein müssen.

Gemäß den Angaben aus Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2024, wird für Mehrfamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz (LZ) für Bodenrichtwertbereiche von 200 bis 299 €/m², von 3,2 %, Standardabweichung ±1,4 abgeleitet.

Durchschnittlichen Parameter für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Rohertragsfaktor:	21,1, Standardabweichung ± 4,9
Nettokaltmiete:	9,07 (7,50 – 12,00) €/m ²
Bodenrichtwert:	243 (210 - €/m ²
Restnutzungsdauer:	48 Jahre

Es wird dieser Bewertung ein Liegenschaftszinssatz von 3,2 % zugrunde gelegt. Bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 27 Jahren und einem LZ von 3,2 % errechnet sich ein Barwertfaktor von 17,90.

Barwertfaktor, § 34:

Der Kapitalisierungsfaktor stellt mathematisch nichts anderes als den Wert einer endlichen Rente dar, wobei als Rente die jährlich anfallenden nachhaltigen Reinerträge der baulichen Anlage mit Hilfe des Kapitalisierungsfaktors kapitalisiert werden.

Ermittlung des Kapitalisierungsfaktor (KF):

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} \cdot i \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfluß

n = Restnutzungsdauer

Der Kapitalisierungsfaktor errechnet sich unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,2 % zu:

$$KF = \frac{1,032^{27} - 1}{1,032^{27} * (1,032 - 1)} = 17,90 [-]$$

Es liegen keine tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für das Objekt vor. Aus diesem Grunde werden die Werte aus der Fachliteratur verwendet.

Bewirtschaftungskosten gem. § 31, Abs. 3 u. Anlage 3, ImmoWertV:

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, (Stand 1. Januar 2023)

Verwaltungskosten: 416 € pro Wohnung und Jahr

45 € pro Einstellplatz und Jahr

Instandhaltung: 13,62 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr

102,90 € pro Einstellplatz und Jahr

Mietausfallwagnis: 2 %

13.1.2 Mietverträge und Nebenkosten

Es liegen keine Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen oder sonstige Unterlagen vor. Das Objekt wird eigen genutzt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der am Markt erzielbaren Nettokaltmiete für solche Objekte durchgeführt. Die zu Grunde gelegte Miete wurde aus eigenen Recherchen abgeleitet und liegt im Bereich mit den am Markt erzielbaren Werten. Es liegen für dieses Objekt keine tatsächlichen Mieten vor. Daher kann die für die Wertermittlung recherchierte Miete von der tatsächlich zu erzielenden Miete abweichen.

13.1.3 Ableitung der Miete

Über den Mietwertkalkulator (MIKA) des AFB-Büdingen, Stand 01.01.2023 wurde die Miete für das Wohnhaus kalkuliert. Darin finden die Wohnfläche, Ausstattung, Baujahr und der Bodenrichtwert Berücksichtigung. Unter Eingabe der v. g. Parameter, berechnet sich folgende Mieten:

Wohnfläche 119 m²: 6,50 €/m²

Wohnfläche 52 m²: 7,95 €/m²

Gemäß den Angaben aus Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2024 werden für solche Objekte, für Bodenrichtwerte von 200 bis 299 €/m², Mieten von 7,50 €/m² bis 12,00 €/m², abgeleitet. Die Durchschnittsmiete wird mit 9,07 €/m² angegeben. Diese Angaben erscheinen nicht marktgerecht für das zu bewertende Gebäude.

Für den Bereich Büdingen werden Wohnungsmieten in Wohngebieten von 6,95 bis 8,45 €/m² angegeben. Die gemittelte Miete errechnet sich zu 7,7 €/m².

Es wird aufgrund der Ortsbesichtigung und der daraus gewonnen Erkenntnisse zunächst die recherchierte Durchschnittsmiete zu Grunde gelegt. Für die einzelnen Wohnungen und der unterschiedlichen Wohnungsgrößen wird diese wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnung Souterrain: 7,50 €/m²

Wohnung EG: 7,00 €/m²

Wohnung OG: 7,50 €/m²

Wohnung DG: 8,00 €/m²

Die nordöstliche Garage wird mit psch. 50 €/mtl. berücksichtigt.

Die Garage mit Wohnung und Terrasse, wird aufgrund der eingeschränkten Nutzung mit psch.: 25 €/mtl. berücksichtigt.

13.1.4 Ermittlung des Ertragswertes

Gebäude o. Gebäudeteil	Nutz- bzw. Wohnfläche	am Markt erzielbare Nettokaltmiete		
		rd. [m ²]	[€/m ²]	monatlich jährlich [€]
Wohnung souterrain	52,00	7,5	390,00	4.680,0
Wohnung EG	119,00	7	833,00	9.996,0
Wohnung OG	90,00	7,5	675,00	8.100,0
Wohnung DG	63,00	8	504,00	6.048,0
Nordöstl. Garage, psch	1,00		50,00	600,0
Garage unter Wohnung	1,00		25,00	300,0
Jährlicher Rohertrag (Summe der am Markt erzielbaren Jahres Nettokaltmiete)				29.724,00 €
Bewirtschaftungskosten				
<u>Verwaltungskosten:</u>	Anzahl			
Wohnungen	4	416,00 €/Wohnung./p.a.	+	1.664,00 €
Garage / Stellplätze	2	45,00 €/Stck./p.a.	+	90,00 €
<u>Instandhaltungskosten:</u>				
Instandhaltungskosten:		13,62 €/m ² Wfl.	+	4.412,88 €
Garage / Stellplätze	2	102,90 €/Stck./p.a.	+	205,80 €
Mietausfallwagnis		2,00%	+	594,48 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				= 6.967,16 €
entspricht rd.:	23%			
Jährlicher Reinertrag (Jahresnettomiete)				= 22.756,84 €
abzüglich Bodenwertverzinstungsbetrag				- 5.145,60 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen				= 17.611,24 €
Kapitalisierungsfaktor				17,90
Liegenschaftszinssatz		3,20 %		
Wirtschaftliche Nutzungsdauer:		27 Jahre		
Ertragswert der baulichen Anlage				315.241,20 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				= 315.241,20 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung, Nr. 8.1 ff.)				+ 160.800,00 €
Bodenwert (siehe Pkt 8.1 ff.)				= 160.800,00 €
vorläufiger Ertragswert				= 476.041,20 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)				-19.370,00 €
Wartezeit für Neuvermietung Parterre, 1 Jahr, Wertminderung wg. Baumängel o. Bauschäden / Restfertigstellungsarb. (siehe Nr. 6.9.1)				- 4.370,00 €
				- 15.000,00 €
Ertragswert, Verkehrswert				= 456.671,20 €
Verkehrswert				rd. 457.000,00 €

14 Verkehrswert

14.1 Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)

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

14.2 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

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

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

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

14.3 Verkehrswert

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

Ertragswert:						457.000	€
--------------	--	--	--	--	--	---------	---

Aufgrund der **überwiegenden Besichtigung von außen, nicht vorliegender Unterlagen, etc.** und den damit verbundenen Risiken und Unsicherheiten, wird ein **Abschlag von 5 %** auf den ermittelten Ertragswert in Abzug gebracht:

$$457.000\text{€} \times 0,95 = \underline{\underline{434.150\text{€}}}$$

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

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

434.000,- - €²

in Worten: (Einhundertvierunddreißigtausend 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 39 Blatt. Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. – 4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Büdingen.

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Die Urheberrechte verbleiben beim Unterzeichnenden. Eine Dritthaftung wird ausgeschlossen.

Wölfersheim den, 17.01.2025

Der Sachverständige

.....
 Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Gerhards
Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK)
 Registrier-Nr. 1268-04-2009

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

15 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

HBO:

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

ImmoWertV 2021:

Wertermittlungsverordnung - Verordnung für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV). Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft.

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1.03.2006 (Bekanntmachung im Bundesanzeiger). Aktualisiert auf den 01.01.2011

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)

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. 9. Auflage
- [4] Unterlagen von EIPOS

16 Anlagen

- Anlage 1 Berechnungen nach DIN 277
- Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte
- 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 nachfolgende Wohnflächenberechnung wird in Anlehnung 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, da keine Planunterlagen oder Flächenberechnungen zur Verfügung gestellt wurden, anhand des Auszugs aus der Liegenschaftskarte. Die Wohnfläche wird über Plausibilisierungsfaktoren ermittelt. Die Berechnungen sind mit Unsicherheiten behaftet. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit!

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277¹⁾				
Wohnhaus				
	b [m]	l [m]	Faktoren	A [m ²]
Kellergeschoss (KG)	9,70	10,95	=	106,22
			Summe	= 106,22
Erdgeschoss (EG)	9,70	10,95	=	106,22
Wohnraum ü. Garage	4,10	8,30	=	34,03
			Summe	= 140,25
Obergeschoss (GG)	9,70	10,95	=	106,22
Balkon	4,10	8,30	0,25 =	8,51
			Summe	= 114,73
Dachgeschoss (DG)	9,70	10,95	=	106,22
			Summe	= 106,22
			Summe	= 352,69
			Summe rd.	= 353,00
Garage am Haus:				
BGF ¹⁾	3,00	6,50	=	19,50
	4,10	8,30	=	34,03
			Summe rd.	= 54,00
Garage separat:				
BGF ¹⁾	3,00	6,50	=	19,50
			Summe rd.	= 20,00
<u>1) Anmerkung BGF insgesamt</u>				
Es wurden keine Planunterlagen zur Verfügung gestellt.				
Die BGF wurde aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte				
gemessen und ist mit Unsicherheiten behaftet.				
Abweichung zur tatsächlichen BGF sind möglich!				

Wohn- und Nutzflächenberechnung in Anlehnung an die WoFIV, DIN 276 ¹⁾							
Wohnhaus							
Souterrain Wohnung / Keller							
	b [m]	l [m]	Form	Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]	Nutzfl. A [m ²]
Wohnen	3,97	3,91	=	15,52	15,52	15,52	
Küche	1,72	3,91	=	6,73	6,73	6,73	
Schlafen	3,905	4,325	=	16,89	16,89	16,89	
Flur	1,44	5,73	=	8,25	8,25	8,25	
Bad	1,54	3,025	=	4,66	4,66	4,66	
			Summe =	52,05	52,05	52,05	
Erdgeschoss							
		A [m ²]	Faktor	Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]	Nutzfl. A [m ²]
Erdgeschoss BGF		106	0,85	90,10	90,10	90,10	
Wohnen ü. Garage		34	0,85	28,90	28,90	28,90	
			Summe =	119,00	119,00	119,00	
Obergeschoss							
		A [m ²]	Form	Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]	Nutzfl. A [m ²]
Obergeschoss BGF		106	0,85	90,10	90,10	90,10	
			Summe =	90,10	90,10	90,10	
Dachgeschoss							
		A [m ²]	Faktor	Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]	Nutzfl. A [m ²]
Obergeschoss BGF		106	0,6	63,60	63,60	63,60	
			Summe =	63,60	63,60	63,60	
			Gesamtsumme =	324,75	360,45	360,45	
			Gesamtsumme rd.	325,00	360,00	360,00	
¹⁾ Anmerkung Wohnfläche							
Es wurden keine Planunterlagen zur Verfügung gestellt.							
Die BGF wurde aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte							
gemessen und ist mit Unsicherheiten behaftet.							
Abweichung zur tatsächlichen BGF sind möglich!							

Anlage 3, Fotodokumentation



Bild Nr. 1, Straßenansicht.



Bild Nr. 2, wie vor.



Bild Nr. 3, wie vor.



Bild Nr. 3, Garten