



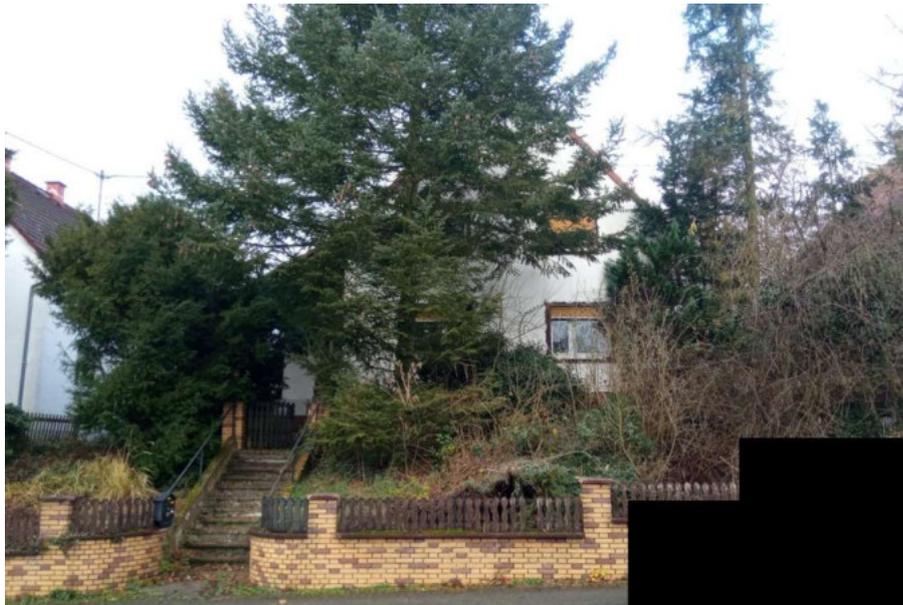
Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Datum: 18.12.2024
Az.: 7 K 18/24

GUTACHTEN

21/2024 GG

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das **mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück**
in **63674 Altstadt – Höchst, Bahnhofstraße 13**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum **Stichtag 17.12.2024** ermittelt mit rd.

191.000,00 €

PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inklusive 7 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzbeschreibung des Objekts	3
2	Zu den Fragen des Gerichts	3
3	Allgemeine Angaben	4
3.1	Angaben zum Auftraggeber.....	4
3.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
4	Grund- und Bodenbeschreibung	5
4.1	Lage	5
4.2	Gestalt und Form	5
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
4.4	Privatrechtliche Situation	6
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
4.7	Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation.....	6
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
5.1	Vorbemerkungen	7
5.2	Gebäude	7
5.3	Außenanlagen	9
6	Verkehrswertermittlung	10
6.1	Grundstücksdaten.....	10
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
6.3	Bodenwertermittlung.....	11
6.4	Sachwertermittlung	12
6.5	Ertragswertermittlung	13
6.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen	14
6.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	17
6.8	Verkehrswert.....	18
7	Schlussbemerkungen	19
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	20
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	20
9	Anlagen	21
9.1	Straßenkarte und Stadtplan.....	21
9.2	Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan	22
9.3	Liegenschaftskarte	23
9.4	Bauteilübersicht	24
9.5	Planskizzen Wohnhaus	25
9.6	Fotos	26
9.7	Bruttogrundflächen- und Wohnflächenberechnung.....	32

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	63674 Altenstadt - Höchst Bahnhofstraße 13
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Höchst an der Nidder Blatt 1237, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Höchst an der Nidder Flur 1, 262/12 (637 m²)
Bebauung:	<u>Wohnhaus:</u> Einfamilienhaus Baujahr ca. 1955, Anbau ca. 1990 KG / EG / ausgebautes DG Wohnfläche rd. 124 m² keine Heizung <u>Nebengebäude:</u> Werkstatt mit Schuppen und Garage Baujahr ca. 1950er bzw. 1970er/1980er Jahre
Zustand / aktuelle Nutzung:	seit ca. 2 Jahren leerstehend, vernachlässigt, nicht bewohnbar Räumung und Komplettmodernisierung erforderlich
Bodenrichtwert:	230 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)
Wertermittlungsstichtag:	17.12.2024
Verkehrswert:	rd. 191.000,00 €

2 Zu den Fragen des Gerichts

Mieter bzw. Pächter:	nicht vorhanden
Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz:	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm:	nicht erkennbar
baubehördlichen Einschränkungen / Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	lag nicht vor
Altlasten:	nicht bekannt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftrag vom 26.11.2024

3.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 17.12.2024 Tag der Ortsbesichtigung,
entspricht Qualitätsstichtag

Teilnehmer am Ortstermin:

- die Sachverständige
- der Eigentümer zu 1/2

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug ohne Abt. III vom 27.11.2024
- Liegenschaftskarte vom 04.07.2024
- Baulastauskunft vom 07.10.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap, online)
- Bodenrichtwert (BORIS Hessen, online)
- Denkmalschutz (DenkXweb, online)
- Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Altlasten (Gemeinde Altstadt, online bzw. per E-Mail am 05.12.2024)
- Planskizzen (selbst)
- Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnungen (selbst)
- Vergleichsmieten (MIKA, online)
- Immobilienmarktbericht 2024 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

4.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Landeshauptstadt	Hessen / Wiesbaden
Kreis:	Wetteraukreis
Ort:	Gemeinde Altenstadt, Ortsteil Höchst an der Nidder
nächstgelegene größere Städte:	Frankfurt / Hanau / Friedberg
Bundesstraße:	B 521
Autobahnzufahrt:	Altenstadt (A45)
Bahnhof:	Regionalbahn in unmittelbarer Nähe
Flughafen:	Frankfurt am Main

4.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	50er Jahre-Siedlung am westlichen Ortsrand
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	nordwestlich angrenzend Großküche, Regionalbahnhof ca. 50 m entfernt, sonst größtenteils vergleichbare Wohnbebauung
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	leichte Hanglage, zur Bahnhofstraße abfallend Ausrichtung des Gartens nach Nordwesten

4.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	rechteckig Breite ca. 15 m, Tiefe ca. 42 m Größe 637 m ²
-------------------	---

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und Ausbau:	zweiseitig wenig befahrene Anliegerstraßen, Sackgassen Fahrbahnen aus Bitumen, Gehwege gepflastert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	elektrischer Strom über Dachständer Trinkwasser, Kanalanschluss, vermutlich Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	geringe Grenzabstände durch eigene und Nachbarbebauung
Altlasten:	sind seitens der Gemeinde Altenstadt nicht bekannt. Da diesbezüglich keine weiteren Hinweise vorlagen, wird ohne weitere Nachforschungen ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

4.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: keine wertrelevanten

nicht eingetragene Rechte und Lasten: sind nicht bekannt und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz: besteht lt. DenkXweb (online) nicht

4.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt
(Stand 07/2020): Wohnbaufläche

Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan existiert nicht.
Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gilt §34 BauGB.

4.5.3 Bauordnungsrecht

Wesentliche Abweichungen vom Bauordnungsrecht waren nicht erkennbar.

Im Gutachten wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Frei. Das Grundstück ist voll erschlossen.
bezüglich Erschließungseinrichtungen: Straßenbeiträge erhebt die Gemeinde Altenstadt nicht mehr.

4.7 Aktuelle Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut.

Es steht seit ca. 2 Jahren leer und ist aufgrund des schlechten Zustands sowie der fehlenden Heizungsanlage nicht bewohnbar.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben des Eigentümers, sowie vorliegende Unterlagen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist, d. h. in ihren offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Soweit nicht gesondert beschrieben, wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

Dies ist kein Schadensgutachten. Baumängel und -schäden konnten nur so weit aufgenommen werden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Deren Auswirkungen auf den Verkehrswert können daher nur pauschal berücksichtigt werden. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Gebäude

seit ca. 2 Jahren leerstehend, stark vernachlässigt, mehrfach schadhaft, nicht bewohnbar
Räumung und Komplettmodernisierung erforderlich

5.2.1 Wohnhaus

typisches „Siedlungshaus“
Baujahr Hauptbau ca. 1955, Anbau ca. 1990
KG / EG / ausgebautes DG
nicht barrierefrei

Konstruktion

Fundamente und Bodenplatte vermutlich aus Beton
Außenmauerwerk und tragende Innenwände aus Beton-Hohlblock-Mauerwerk
KG Betontreppe / Stahlträgerdecke
EG Holztreppe / vermutlich Holzbalkendecke
Dach ca. 50 Grad geneigtes Satteldach auf Drempe

Fassade

Wand	Rauputz / Sockel Glattputz Fenster- und Türgewände mit Holzverkleidung
Fenster	größtenteils Kunststoff mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden aus ca. 1990er Jahren teilweise Holz mit Einfachglas bzw. Glasbausteine Außenfensterbänke aus Faserzement bzw. Betonwerkstein
Türen	Straßenseite Aluminium mit Drahtglasausschnitten Gartenseite Kunststoff mit Isolierglasausschnitten, neueren Datums Keller stark beschädigte Kunststofftür
Dach	Bieberschwanz-Doppeldeckung / Entwässerung aus Zinkblech Dämmung in Spitzboden provisorisch, sonst unklar

Besondere Bauteile

- Eingangstreppe Straßenseite
6 Steigungen Rohbeton mit einfachem Stahlrohrhandlauf
- Eingangsüberdachung Straßenseite
ca. 7 m² vorgezogenes Hauptdach auf Holzstütze
- Eingangstreppe Hofseite
6 Steigungen Betontreppe inklusive Vorpodest auf auskragender Betonplatte
Holzgeländer
Vordach aus leichter Stahlkonstruktion mit Kunststoff-Wellplatten
- Kelleraußentreppe
7 Steigungen Rohbeton inklusive Vorplatz mit Bodenablauf

Innenausstattung

- EG / DG Fliesen / Teppichboden / Laminatboden
Wandtapete / Wandpaneele / Wandputz / in WC Wandfliesen
diverse Deckenpaneele / Deckenputz
Holztüren
mehrfach im Rückbau, stellenweise neueren Datums
Bad in Rohbauzustand, WC ohne Objekte
- KG größtenteils Rohbauzustand, teilweise mit Wandputz
baujahresgemäße Feuchte in erdberührenden Wänden

Technik

- Heizung nicht vorhanden (ursprünglich ÖL-Einzelöfen)
- Sanitär / Elektro
vermutlich Stand 1950er - 1990er Jahre

Energieeffizienz

- Ein Energieausweis lag nicht vor.
Baujahr und Bauweise lassen auf eine stark unterdurchschnittliche Energiebilanz schließen.

5.2.2 Nebengebäude

- nur von außen besichtigt

Werkstatt mit Schuppen

- vermutlich ehemaliger Kleintierstall aus 1950er Jahren
Mauerwerksbau mit massiver Zwischendecke
Außenputz / diverse bzw. fehlende Fenster und Türen
flaches Pultdach mit Faserzement-Wellplatten (baujahresgemäß vermutlich asbesthaltig)
einfache Elektroinstallation / Wasseranschluss

Garage

- Baujahr vermutlich 1970er / 1980er Jahre
Rohmauerwerk / Stahlschwinger
flaches Pultdach wie Werkstatt

5.3 Außenanlagen

vernachlässigt, komplett verwildert bzw. schadhaft
Räumung, Grundpflege und komplette Überarbeitung erforderlich

befestigte Flächen größtenteils aus Waschbetonplatten
15 Steigungen Zugangstreppe mit einfachem Stahlrohrgeländer
Holzzäune / zur Straße auf Stützmauerchen aus Klinkermauerwerk
Grasfläche / überhohe Büsche und Bäume

ca. 25 m² Hofüberdachung aus leichter Holzkonstruktion mit Kunststoff-Wellplatten
2 offene Holzschuppen

vermutlich übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Alter und Zustand unklar)

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück** in **63674 Altenstadt – Höchst, Bahnhofstraße 13** zum **Wertermittlungsstichtag 17.12.2024** ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Höchst an der Nidder</i>	1237	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Höchst an der Nidder</i>	1	262/12	637 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Verkehrswert wird vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (§§ 35-39 ImmoWertV) ermittelt, insbesondere weil Ein- bis Zweifamilienhäuser üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden und somit der Substanzwert im Vordergrund steht. Erforderliche Daten liegen in ausreichender Qualität vor.

Da benötigte Daten in vergleichbarer Qualität zur Verfügung stehen, kommt als vom Sachwertverfahren unabhängige Berechnungsmethode zusätzlich das **Ertragswertverfahren** (§§ 29-34 ImmoWertV) zur Anwendung.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Die **Plausibilisierung** erfolgt über **Vergleichsfaktoren** des Landes Hessen.

6.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i. d. R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert (vgl. § 13 ImmoWertV) ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

6.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (BRW) beträgt **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Qualität	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
Beitragszustand	=	erschließungsbeitragsbefreit
Fläche des Richtwertgrundstücks	=	650 m ²

6.3.2 Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück entspricht der Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks und stimmt in seinen wesentlichen Lagemerkmalen mit den durchschnittlichen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone überein.

Für die Nachteile „Ausrichtung des Gartens nach Norden“ und „angrenzend gewerbliche Nutzung“ erfolgt ein Abschlag von 10%.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Lageanpassung} \times \text{Bodenrichtwert} = 637 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 230 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{131.900,00 \text{ €}}$$

6.4 Sachwertermittlung

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)	245	94 m ²
Baupreisindex (BPI) zum 17.12.2024 (2010 = 100)	185	185
Normalherstellungskosten		
NHK im Basisjahr	835,00	300,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.544,75	555,00 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
Normgebäude	378.463,75	52.170,00 €
besondere Bauteile	12.000,00	0,00 €
Gebäudeherstellungskosten	390.463,75	52.170,00 €
Baukostenregionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung (linear)		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	49	10 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,70	0,17
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanl.)	273.324,63	8.695,00 €

vorl. Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanl.)		282.019,63 €
vorl. Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen		282.019,63 €
beitragsfreier Bodenwert	+	131.900,00 €
vorläufiger Sachwert		413.919,63 €
Sachwertfaktor	x	1,16
Anpassung an aktuelle Marktlage	x	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert		456.139,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	256.400,00 €
Sachwert		199.739,43 €
	rd.	200.000,00 €

6.5 Ertragswertermittlung

Mieteinheit Nutzung	Fläche / Anzahl (m ²) / (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²) / (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich
Wohnhaus	124	8,80	1.091,20	13.094,40 €
Werkstatt mit Schuppen	1	50,00	50,00	600,00 €
Garage	1	50,00	50,00	600,00 €
Summe			1.191,20	14.294,40 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten)		14.294,40 €
Verwaltungskosten	397,00 €	
Instandhaltungskosten	972,00 €	
Mietausfallwagnis	286,00 €	
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	-	1.655,00 €
jährlicher Reinertrag	=	12.639,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
1,40 % von 131.900,00 €	-	1.846,60 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	10.792,80 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei Liegenschaftszinssatz	1,40 %	
und Restnutzungsdauer	46 Jahre	
	x	33,603
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	362.670,46 €
Bodenwert	+	131.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	494.570,46 €
Anpassung an aktuelle Marktlage	x	0,85
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	420.384,89
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	256.400,00 €
Ertragswert	=	163.984,89 €
	rd.	164.000,00 €

6.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Verwendete Wertermittlungsmodelle

Der Bewertung liegen das Sach- bzw. Ertragswertmodell Hessen zugrunde, da auch die verwendeten bewertungsrelevanten Daten vom zuständigen Gutachterausschuss auf diesen Grundlagen abgeleitet wurden.

Bruttogrundfläche / Wohnfläche

siehe Anlage 7

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt über das Verhältnis der Baupreisindizes am Wertermittlungsstichtag und im Basisjahr (2010 = 100). Bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der Baupreisindex extrapoliert.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Zugrunde gelegt wird:

- für das Wohnhaus der Zustand nach unterstellten Modernisierungen (Standard 3,0 – mittel – gehoben)
- für die Nebengebäude der tatsächliche Zustand

Besondere Bauteile

Übliche Herstellungskosten für nicht bereits in den Normalherstellungskosten berücksichtigte Bauteile:

Eingangstreppe Straßenseite	2.250,00 €
Eingangsüberdachung Straßenseite	3.750,00 €
Eingangstreppe Hofseite	2.750,00 €
Kelleraußentreppe	3.250,00 €
Summe	12.000,00 €

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND)

nach Sachwertmodell Hessen:

lineare Alterswertminderung / GND Wohnhaus 70 Jahre / GND Nebengebäude 60 Jahre

Restnutzungsdauer (RND)

Durch zeitnah erforderliche und im Wertansatz als bereits getätigt unterstellte Modernisierungen wird das Wohnhaus fiktiv verjüngt, die Restnutzungsdauer somit verlängert. Die Berechnung erfolgt nach der Punktrastermethode:

wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen	Punkte max.	bei der Wertermittlung unterstellt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der oberen Geschosßdecke	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	2
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunktzahl	20	18

Hieraus ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 49 Jahren und ein fiktives Baujahr 2003 (Wertermittlungsstichtag 2024 – GND 70 Jahre + RND 49 Jahre).

Für das **Ertragswertverfahren** wurde die Restnutzungsdauer nach Anteilen am Rohertrag **gewichtet**.

Außenanlagen

Empfehlung lt. Wertermittlungsliteratur: bis zu 10% des Gebäudewerts. Aufgrund des schlechten Zustands wird hier auf einen Ansatz verzichtet. Erforderliche Räumungs- und Rückbaumaßnahmen sind in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Sachwertfaktor / Anpassung an die aktuelle Marktlage

Aus dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis entnommen.

Es ist zu beachten, dass der Sachwertfaktor aus Verkäufen der Jahre 2022 – 2023 abgeleitet wurde. Die Anpassung an die aktuelle Marktlage erfolgte mittels Häuserpreisindex des statistischen Bundesamts.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die angesetzte Miete wurde mithilfe des Mietwertkalkulators des zuständigen Gutachterausschusses (MIKA 2023) ermittelt. Dies ist modellgerecht, da auf dessen Grundlage auch der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde.

Bewirtschaftungskosten

Vom Vermieter zu tragende, nicht auf den Mieter umlegbare Kosten. Auf Grundlage der aktuellen ImmoWertV. Für die Instandhaltung der Wohnflächen wurden hier nur 50% des üblichen Ansatzes berücksichtigt, da eine komplette Modernisierung unterstellt ist.

Verwaltung	1 x	Wohnhaus	x	351 € =	351 €	397 €
	1 x	Nebengebäude	x	46 € =	46 €	
	0 x	Stellplatz	x	31 € =	0 €	
Instandhaltung	124 m ²	Wohnfläche	x	7 € =	868 €	972 €
	1 x	Nebengebäude	x	104 € =	104 €	
	0 x	Stellplatz	x	16 € =	0 €	
Mietausfallwagnis	14.294,40 €	Rohertrag	x	2% =		286 €
Summe						1.655 €

Anteil am Rohertrag

12%

Liegenschaftszinssatz / Anpassung an die aktuelle Marktlage

Aus dem Immobilienmarktbericht 2024 für den Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis entnommen. Das durchschnittliche Kaufdatum der ausgewerteten Verkäufe liegt hier bei April 2022, die Anpassung erfolgt analog zum Sachwertfaktor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Hier werden die erkennbaren wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Berechnungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, soweit sie bekannt waren.

Modernisierungsbesonderheiten:			
Pauschalsatz bei 18 Modernisierungspunkten incl. Vor- und Nebenarbeiten (Stand 2010)	=	1.209,00	€/m ² WoFI
Umrechnung zum Stichtag über Baupreisindex	x	1,85	
	=	2.236,65	€/m ² WoFI
Anpassungsfaktor Gebäudetyp	x	0,94	
Anpassungsfaktor Wohnfläche	x	1,03	
		2.165,52	€/m ² WoFI
Anteil der gestaltbaren Maßnahmen ca. ohne Anteil Vor- und Nebenarbeiten	30% =	649,66	€/m ² WoFI
Gestaltungs- und Erstnutzungsvorteil	x	0,90	
	x	0,90	
		526,22	€/m ² WoFI
nicht gestaltbare Maßnahmen ca.	70% =	1.515,86	€/m ² WoFI
		2.042,09	€/m ² WoFI
üblicher Anteil an Schönheitsreparaturen bei 18 von 20 Modernisierungspunkten rd.	-	166,50	€/m ² WoFI
verbleibender zusätzlicher Aufwand Wohnfläche	x	1.875,59	€/m ² WoFI
		124	m ²
Wertminderung rd.		232.600,00	€
Sonstiges			
Räumung Wohnhaus		5.000,00	€
Räumung und Schadensbeseitigung Nebengebäude		5.000,00	€
Räumung, Rückbau und Grundpflege Außenanlage		7.500,00	€
Wertminderung rd.		17.500,00	€
Mietausfall während Baumaßnahmen			
Es ist davon auszugehen, dass die zur Bewohnbarmachung erforderliche Bauzeit nicht durch das übliche Mietausfallwagnis abgedeckt wird. Pauschal wird hier der Reinertrag eines halben Jahres in Ansatz gebracht:			
Wertminderung rd.		6.300,00	€
BOG GESAMT rd.	-	256.400,00	€

6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **200.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **164.000,00 €** ermittelt.

6.7.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und insbesondere von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein **Sachwertobjekt**. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen **für beide Verfahren in vergleichbarer Qualität** zur Verfügung.

Insgesamt erhalten somit das **Sachwertverfahren** das Gewicht **0,75** und das **Ertragswertverfahren** das Gewicht **0,25**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $200.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 164.000,00 \text{ €} \times 0,25 = \text{rd. } \mathbf{191.000,00 \text{ €}}$.

6.7.3 Plausibilisierung

Der zentrale Gutachterausschuss Hessen hat für 2024 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, die mit einer Ergebniszuverlässigkeit von plusminus 20% für eine überschlägige Werteinschätzung herangezogen werden können. Übliche Nebengebäude sind enthalten.

Vergleichsfaktor		3.861,00 €/m ²
Wohnfläche	x	124 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	=	478.764,00 €
Anpassung an die aktuelle Marktlage (Daten aus 2021 – 2023)	x	0,91
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	435.675,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	256.400,00 €
Vergleichswert rd.		179.000,00 €

Die Abweichung zum ermittelten Verkehrswert beträgt rd. 7%.

Das Ergebnis der Wertermittlung erscheint somit plausibel.

6.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das **mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück** in **63674 Altenstadt – Höchst, Bahnhofstraße 13**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Höchst an der Nidder</i>	1237	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
<i>Höchst an der Nidder</i>	1	262/12	637 m ²

wird zum **Wertermittlungsstichtag 17.12.2024** geschätzt mit rd.

191.000,00 €

in Worten: einhunderteinundneunzigtausend Euro

Dieses Gutachten wurde vom Amtsgericht Büdingen zum Zweck der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragt.

Ich habe es aufgrund eingehender Besichtigung des Objekts und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche bzw. wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Mit meiner Unterschrift bescheinige ich zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gedern, den 18. Dezember 2024



7 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet, sofern der Auftraggeber Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, sowie bei arglistigem Verschweigen von Mängeln.

In Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Die Haftung ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 € sowie auf die Zeitdauer von 3 Jahren nach Übergabe des Gutachtens begrenzt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEg vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 411) geändert worden ist

ImmoWertV:

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

WoFIV:

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

WMR:

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

ZVG:

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

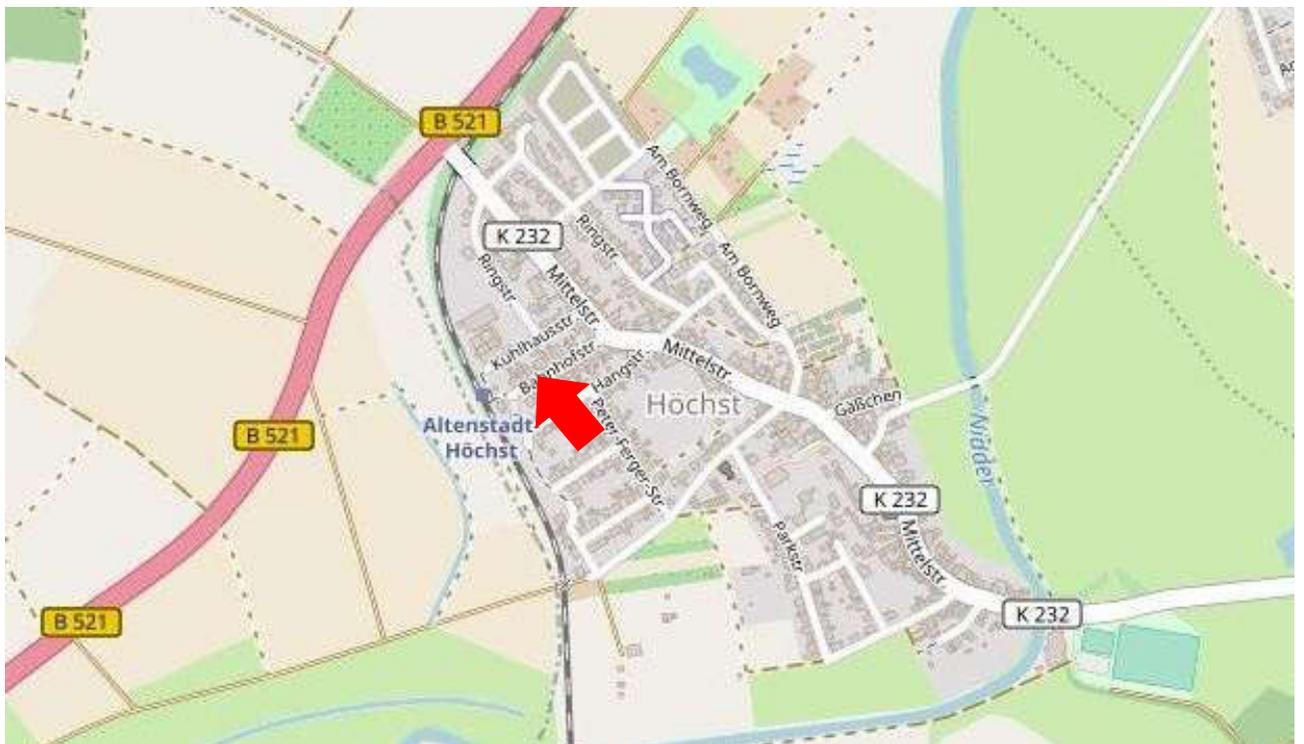
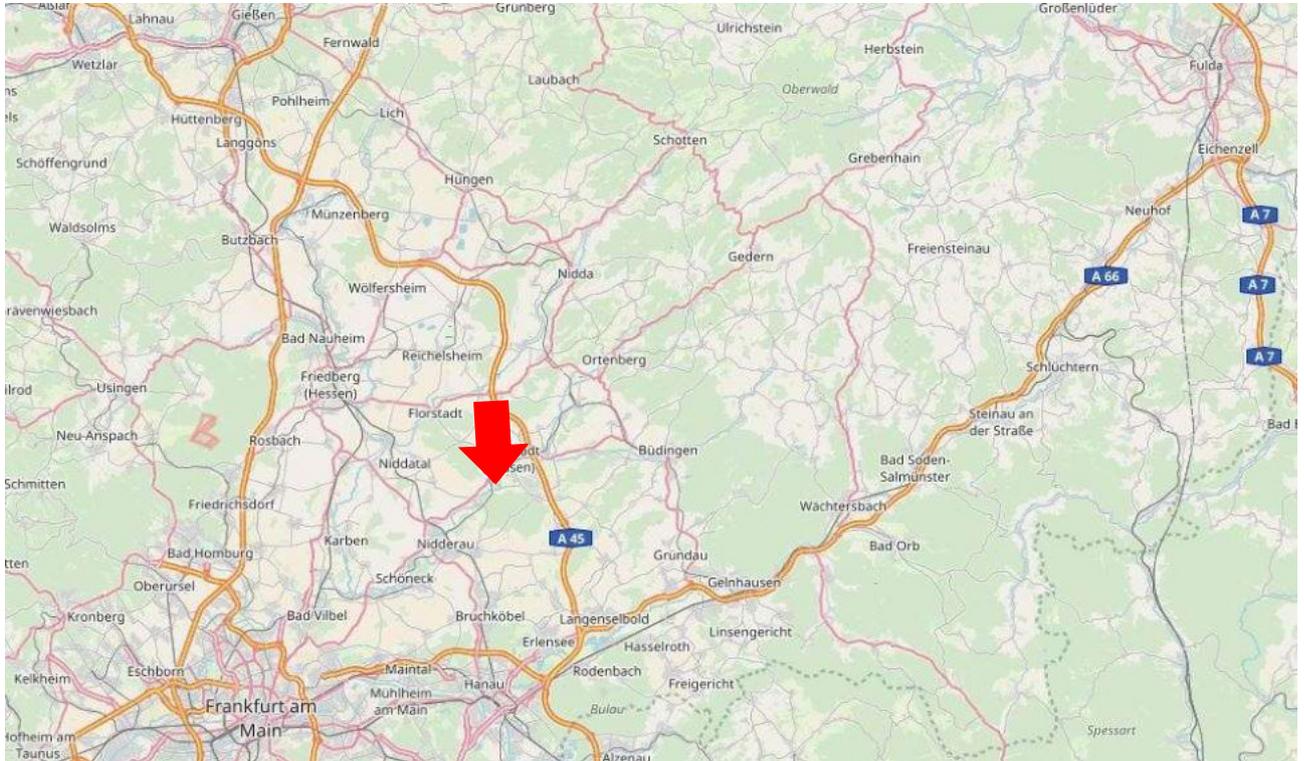
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

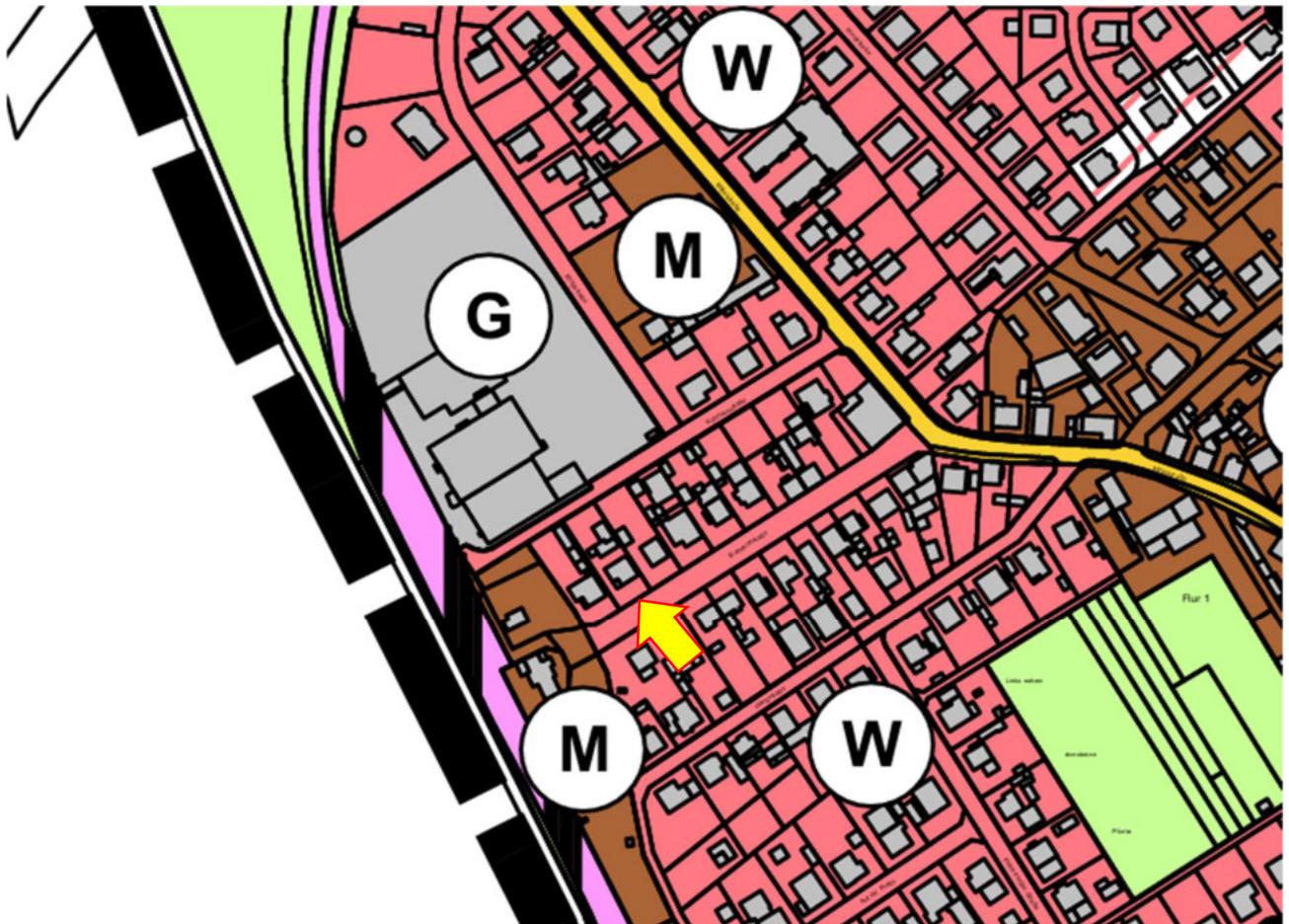
9 Anlagen

9.1 Straßenkarte und Stadtplan



Quelle: OpenStreetMap, online

9.2 Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich, markiert)





Gemeinde Altenstadt

- NEUBEKANNTMACHUNG -
 mit allen rechtswirksamen Änderungen
 und Anpassungen ab Januar 2006
 auf der Planungsgrundlage der
 Planungsgruppe Freiraum und Siedlung

Maßstab	Datum	Bearbeiter / digit. Bearbeitung
1 : 10.000	07/ 2020	H.D. Krauß / P. Adelhelm

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Bebel Weg 114,
 35440 Linden-Lahngeiern
 Tel. 06433 9503 - 16
 Fax 06433 9503 - 30
 e-mail: h.d.krauss@seifert-plan.com
 www.seifert-plan.com



LEGENDE

BESTAND ENTWURF

Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

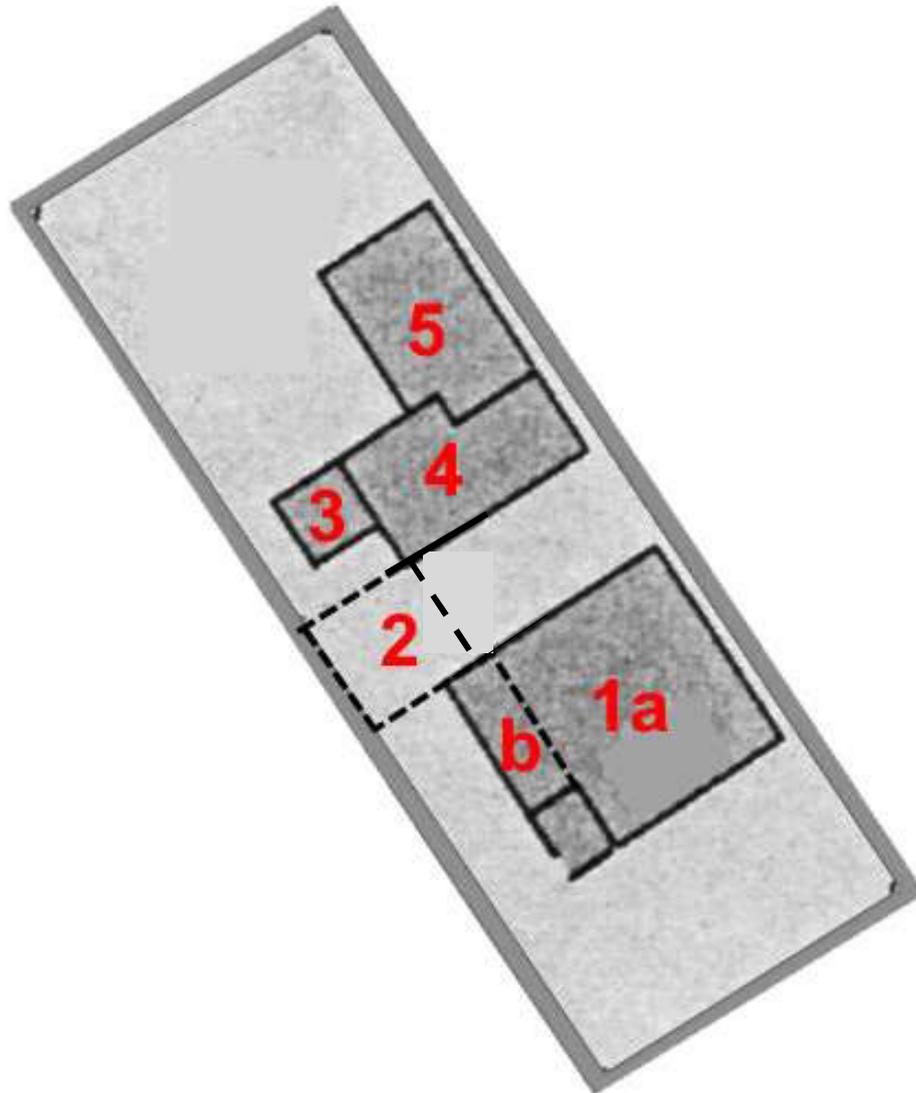
		Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
		Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
		Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Quelle: Gemeinde Altenstadt, online

9.3 Liegenschaftskarte (verkleinert, markiert)

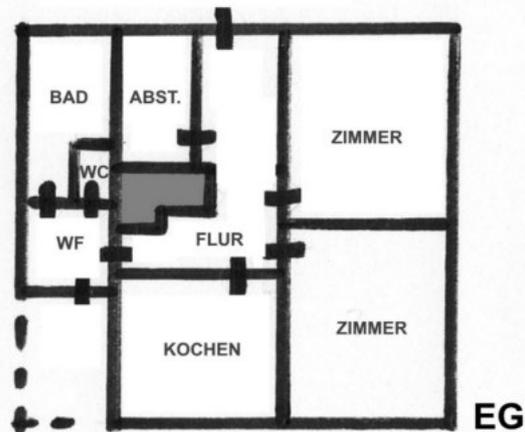
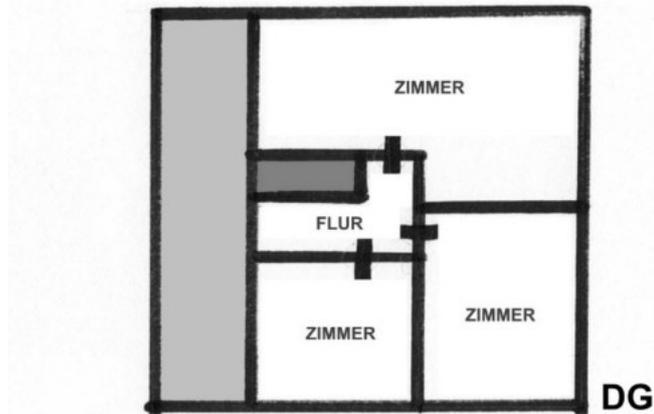
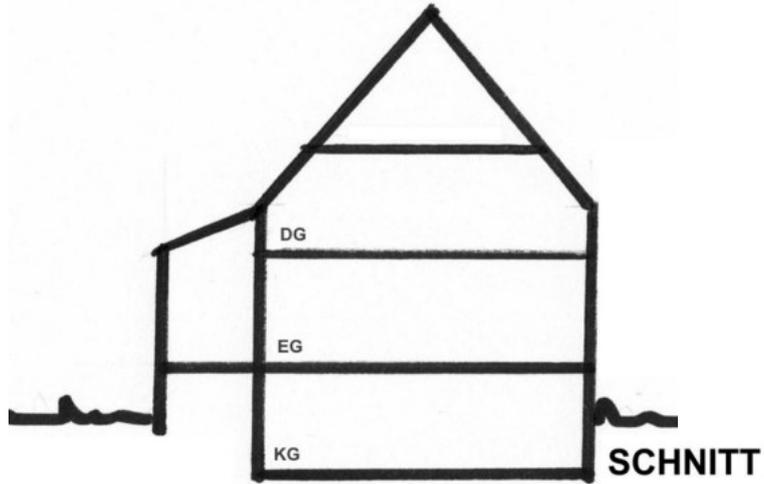


9.4 Bauteilübersicht (unmaßstäblich)

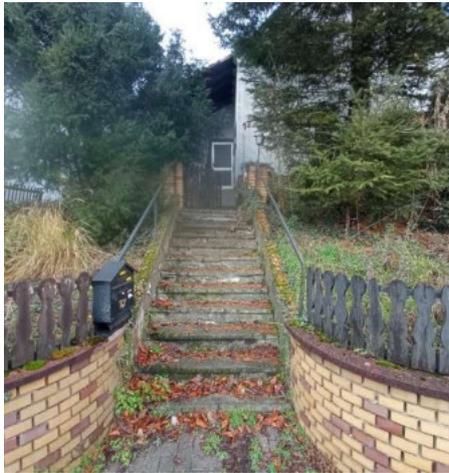


- 1 – Wohnhaus Hauptbau (a) und Anbau (b)**
- 2 – Hofüberdachung**
- 3 – Schuppen**
- 4 – Werkstatt**
- 5 – Garage**

9.5 Planskizzen Wohnhaus (ohne Maßstab)



9.6 Fotos



02 + 3 – Zugang und Eingangsbereich von Bahnhofstraße



04 + 05 - Straßenansichten Wohnhaus von Bahnhofstraße



06 – Hofansicht Wohnhaus



07 – Kelleraußentreppe



08 – Carport



09 - Werkstatt



10 – Straßenansicht von Kühlhausstraße



11 - Garage



12 – Gartenansicht Nebengebäude



13 - Holzschuppen

ERDGESCHOSS:



14 – Eingangsbereich Anbau



15 + 16 – Sanitärräume Anbau



17 + 18 – Treppenhaus und Flur Hauptbau

ERDGESCHOSS:



19 – Zimmer Hofseite



20 – Zimmer Straßenseite



21 - Küche Straßenseite

DACHGESCHOSS:



22 + 23 – Zimmer Gartenseite mit Fensterdetail



SPITZBODEN:



24 – Leiter aus DG



25 - Flur



26 – rechte Seite



27 + 28 – linke Seite mit Fensterdetail



KELLER:



29 - Kellerraum

WERKSTATT:



30 + 31 - Abstellräume

9.7 Bruttogrundflächen- und Wohnflächenberechnung

Pläne lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor, auf ein Aufmaß wurde verzichtet.
 Die Berechnungen erfolgten überschlägig mittels Meßwerkzeug aus BORIS Hessen bzw. nach üblichen Konstruktionsanteilen. Sie sind aufgrund wertbezogener Modifizierungen nur für dieses Gutachten verwendbar und für dessen Zweck von ausreichender Genauigkeit:

BRUTTOGRUNDFLÄCHENBERECHNUNG:

		Länge (m)	Breite (m)	Geschosse	BGF (m ²)	
Wohnhaus						
Hauptbau	KG - DG	8,05	9,55	3	230,63	
Anbau	EG	2,25	6,30	1	14,18	
gesamt rd.					245,00	
Nebengebäude						
Werkstatt	EG	9,05	5,30	1	47,97	43,28
		-3,75	1,25	1	-4,69	
Schuppen	EG	3,00	3,00	1	9,00	
Garage	EG	5,55	8,00	1	44,40	42,21
		-1,75	1,25	1	-2,19	
gesamt rd.					94,00	

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG:

		Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Wohnfläche (m ²)		
EG	Hauptbau	Grundfläche	8,05	9,55		76,88	59,80
		Außenwände	-0,28	9,55	2	-5,35	
			-7,49	0,28	2	-4,19	
			-0,27	8,99		-2,43	
		Innenwände	-3,61	0,15	3	-1,62	
			-0,15	3,25		-0,49	
	-2,50		1,00		-2,50		
	Treppe	-1,00	0,50		-0,50		
	Anbau	Grundfläche	2,25	6,30		14,18	10,65
		Außenwände	-0,28	6,25		-1,75	
			-1,97	0,28	2	-1,10	
Innenwände		-1,97	0,15		-0,30		
		-1,00	0,15		-0,15		
-0,15	1,50		-0,23				
DG	Hauptbau	Grundfläche	8,05	9,55		76,88	53,22
		ab Drempelhöhe 1,50 m	-1,00	9,55		-9,55	
		Außenwände	-0,28	9,55	2	-5,35	
			-7,05	0,28	2	-3,95	
	Innenwände	-3,17	0,15	3	-1,43		
		-0,15	5,90		-0,89		
	Treppe	-2,50	1,00		-2,50		
gesamt rd.					124,00		