

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 16.01.2025
Az.: 7 K 23/24

G U T A C H T E N

GG 036/2024

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 61209 Echzell, Friedenstraße 27



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
16.12.2024 ermittelt mit rd.

293.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 PDF

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzbeschreibung des Objekts	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.2.1	Wohnhaus	11
4.2.2	Außenanlagen.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts	15
5.1	Grundstücksdaten	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
5.3	Bodenwertermittlung	16
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
5.4	Sachwertermittlung	18
5.4.1	Sachwertberechnung	18
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
5.5	Ertragswertermittlung	25
5.5.1	Ertragswertberechnung.....	25
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	26
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
5.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	27

5.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
5.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
5.6.4	Verkehrswert	28
6	Schlussbemerkungen.....	29
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
7.3	Verwendete fachspezifische Software	30

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Friedenstraße 27 61209 Echzell
Gemarkung:	Echzell Flur 22 Nr. 30/2 mit 801 m²
Bebauung:	Einfamilienhaus (Fertighaus) KG / EG Einliegerwohnung im KG
Baujahr:	1970
Ausstattungsstandard:	2,5 modernisierungsbedürftig
Besichtigung:	Grundstück und Gebäude (Hauptwohnung und Keller) konnten besichtigt werden. Die Einliegerwohnung konnte nicht besichtigt werden, die Raumaufteilung und die Ausstattung wurden nach Angaben des Eigentümers aufgezeichnet.
Bodenrichtwert:	140,00 €/m² zum Stichtag 1.1.2024
Wertermittlungsstichtag:	16.12.2024
Verkehrswert:	293.000,00 € In Worten: Zweihundertdreißigtausend Euro

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Friedenstraße 27 61209 Echzell
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Echzell, Blatt 3850
Katasterangaben:	Gemarkung Echzell, Flur 22, Flurstück 30/2, Fläche 801 m²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 17.10.2024, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	16.12.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	16.12.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Umfang der Besichtigung etc.	Die Außenanlagen und die Hauptwohnung konnten komplett besichtigt werden. Die Einliegerwohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Raumaufteilung und die Ausstattung wurde nach Angaben des Eigentümers erfasst.
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Sachverständige, • die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker • der Eigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Liegenschaftskarte M=1:1000 vom 5.8.2024 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.10.2024 • Baulastenauskunft vom 12.9.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap) • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) • Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen • Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss) • Bebauungsplan (Gemeinde Echzell) • Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Gemeinde Echzell)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker wurden

folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks).

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Echzell (ca. 5701 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Friedberg, Frankfurt <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 70 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 455 (ca. 2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Echzell <u>Flughafen:</u> Frankfurt (ca. 90 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1a)	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 500 m entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	eben; Garten mit Westausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:

ca. 22 m;

mittlere Tiefe:

ca. 36 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 801,00 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

- Kanalanschluss
- Wasser
- Strom
- Telefon

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutach-
tenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenom-
men.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten-
frei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Echzell, Blatt 3850, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 12.9.2024 vor. Danach liegt keine Baulasteneintragung vor
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 5 – Am Preulen II vom 23.9.1971, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,5 (Wertrelevante Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Mindestgröße der Grundstücke 600 m ²
---------------------------------	--

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze;

Das Objekt ist eigengenutzt.

Die Einliegerwohnung konnte nicht besichtigt werden.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. 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; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.2.1 Wohnhaus

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Fertighaus auf Massivkeller, Baujahr 1970
teilausgebautes UG / EG / nicht ausbaubares Dach
unsaubere Detailausbildungen, allgemeiner Modernisierungstau
Hauptwohnung nicht barrierefrei, Einliegerwohnung unklar

Konstruktion

UG	Mauerwerksbau / Fundamente, Bodenplatte, Treppe und Decke aus Beton
EG	beplankte Holzständerkonstruktion mit Holzbalkendecke
Dach	Walmdach aus Holzbindern

Fassade

Wand	UG	Putz mit Anstrich, mehrfach gerissen
	EG	Fertigteil-Fassade mit Anstrich
Fenster	Kunststoff mit Isolierglas aus ca. 2000	
	Kunststoff-Rollläden, Dämmung der Kästen unklar Außenfensterbänke im UG aus Naturstein bzw. fehlend, im EG aus Blech	
Haustüren	Kunststoff mit Glasausschnitten aus ca. 2000	
	in EG in ursprünglichem Holzgewände	
Dach	Betondachsteine aus Baujahr	
	Entwässerung aus Zinkblech aus ca. 2010, Blitzschutz	
	Kaminkopf unverkleidet	
	Dachfläche ungedämmt mit Unterspannbahn, obere Geschossdecke mit unvollständiger Glaswolldämmung	

Besondere Bauteile

Eingangstreppe Hauptwohnung

11 Steigungen inklusive Vorpodest
abgemauerte Massivtreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer
Einhausung Vorpodest aus leichter Aluminiumkonstruktion

Überdachte Terrasse Hauptwohnung

ca. 40 m², Bodenfliesen auf Betondecke über UG
Einhausung aus leichter Holzkonstruktion mit einfacher Holz- bzw. Blechverkleidung
Pulldach mit einfachen Kunststoff-Wellplatten
zum Garten 6 Steigungen Massivtreppe mit Waschbetonbelag und Holzgeländer

Vordach Eingang Einliegerwohnung

ca. 1,5 m² leichte, vorgehängte Stahlkonstruktion

Innenausstattung Hauptwohnung

größtenteils

übliche Raumhöhen
Laminatboden
Wandtapete mit Anstrich
diverse Deckenpaneele, teilweise mit Einbauspots
Innenfensterbänke aus Naturstein
glatt furnierte Türen

EG Diele

Bodenfliesen

WC

Bodenfliesen, ca. 1,50 m hoch Wandfliesen
Stand-WC mit Wandspülkasten / Handwaschbecken
Wasserleitung stellenweise auf Putz

Küche

Einbauküche, im Arbeitsbereich raumhoch Wandfliesen

Eltern

einseitig Wandpaneele

Bad

ca. 2012 komplett modernisiert
Bodenfliesen, raumhoch Wandfliesen
abgemauerte Dusche mit Glastür / Badewanne / WC an Vorwand / Waschbecken

DG Dachboden

Zugang über gedämmte Einschubleiter
stellenweise Belag aus OSB-Platten, sonst Rohbauzustand

UG allgemein

Raumhöhe ca. 2,20 m

Flur

provisorischer Treppenbelag, kein Geländer
einfacher Teppichboden

Heizung

Bodenfliesen, stellenweise raumhoch Wandfliesen
Rohdecke, teilweise mit Anstrich
Aufstellraum Waschmaschine und Trockner

Gast

Wandpaneele

Innenausstattung Einliegerwohnung

allgemein	konnte nicht besichtigt werden Raumhöhen vermutlich wie UG-Hauptwohnung (für Wohnraum lt. HBO 2,25 m erforderlich)	
Lt. Eigentümer	in Anbau	Windfang / Kochen / Essen / Kind
	in Hauptbau	Wohnen / Schlafen / Flur / Bad
	Natur- bzw. Kunststeinbelag aus Baujahr, teilweise mit Laminat überlegt größtenteils Wandtapete an Gipskarton, ca. 2012 nach Wasserschaden erneuert Deckenputz mit Anstrich glatt furnierte Türen keine offensichtlichen Feuchteschäden	

Technik

Heizung	Öl-Zentralheizung	
	Kessel	Fa. Brötje, Baujahr 2001, 26-30 kW, Warmwasserspeicher 55 Liter
	Brenner	Fa. Weishaupt, Baujahr 2004
	Tanks	Fa. Rotec, 4 x 750 Liter, doppelwandig aus Kunststoff
	Rohinstallation vermutlich aus 1970 frei liegende Heizleitungen in unbeheizten Räumen unvollständig gedämmt	
	größtenteils Flachheizkörper, vereinzelt ältere Rippenheizkörper	
Elektro / Sanitär	größtenteils dem Baujahr entsprechend	
Energieabrechnung	Lt. Eigentümer	getrennte Zähler an Zapfstellen und Heizkörpern jeweils eigene Stromzähler für Wohnungen
Internet	Glasfaseranschluss Lt. Eigentümer möglich, aber nicht beantragt	

Energieeffizienz

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

Mögliche Schadstoffbelastung

Holzschutzmittel	waren bis 1989 für tragende Bauteile von Fertighäusern vorgeschrieben und können Schadstoffe wie PCP, TCP, Lindan oder Formaldehyd enthalten
Asbest	ist bis zum Verbot 1993 häufig in Fassadenverkleidungen zu finden, verursacht im gebundenen Zustand jedoch kaum Probleme
Ob und inwiefern das Bewertungsobjekt belastet ist, kann nur durch ein separates Schadstoff- gutachten geklärt werden.	

4.2.2 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Hof	Betonpflaster
Wege	Betonplatten

Begrünte Flächen

Grasfläche, niedrige Einzelbäume und -Büsche

Einfriedungen

Straße	niedrige Mauer mit mehrfach defekter Natursteinverkleidung einfacher Holzzaun zweiflügeliges Hoftor (Stahlrahmen mit defekter Holzfüllung)
Garten	geschlossener Holzzaun

Sonstiges

einfacher Holzschuppen
Drainage um Haus lt. Eigentümer ca. 2012 überarbeitet
Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen (vermutlich aus Baujahr) werden unterstellt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 61209 Echzell, Friedenstraße 27 zum Wertermittlungstichtag 16.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Echzell	3850		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Echzell	22	30/2	801 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **140,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	750 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	801 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	140,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.12.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 140,00 €/m²	
Fläche (m²)	750	801	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 140,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	140,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 140,00 €/m²	
Fläche	× 801 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 112.140,00 € <u>rd. 112.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.12.2024 insgesamt **112.000,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück hat sich vom 1.1.2022 (140 €/m²) zum 1.1.2024 nicht verändert.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass sich vom 1.1.2024 (Stichtag Bodenrichtwert) zum 16.12.2024 (Wertermittlungstichtag) keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben.

E2

Die Fläche des Richtwertgrundstücks weicht nur geringfügig von der Fläche des Bewertungsgrundstücks ab.

Eine Flächenanpassung ist daher nicht erforderlich

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	517,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	300,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	46.700,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	201.800,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.12.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	368.688,60 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	368.688,60 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre
• prozentual		58,82 %
• Faktor	x	0,4118
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	151.825,97 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		151.825,97 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.591,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	159.417,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	112.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	271.417,27 €
Sachwertfaktor	x	1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	339.271,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	60.400,00 €
Sachwert	=	278.871,59 €
	rd.	279.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	54,5 %	45,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	54,5	329,73
3	695,00	45,5	316,23
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 645,96 gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 645,96 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 1,000
- Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990) × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 516,77 €/m² BGF
rd. 517,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile	
Vordach Eingang EL-Wohnung	750,00 €
überdachte Terrasse über Anbau KG	13.750,00 €
Eingangstreppe	5.500,00 €
Besondere Einrichtungen	
Ausbau KG EL-Wohnung: 89 m² x 300 €/m²	26.700,00 €
Summe	46.700,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im Allgemeinen liegen die Außenanlagen zwischen 2% und 8% der Herstellungskosten.

Im vorliegenden Fall wird ein prozentualer Wert von 5% für angemessen erachtet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (151.825,97 €)	7.591,30 €
Summe	7.591,30 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	B02
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	B06
Summe		5,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Neu Fenster wurden ca. 2000 eingebaut

B04

Heizung wurde 2001, der Brenner 2004 erneuert

B06

Bad wurde 2012 komplett modernisiert

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1970 = 54$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($68 \text{ Jahre} - 54 \text{ Jahre} = 14$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Interpolation lt. Immobilienmarktbericht 2024 für den Main-Kinzig- und den Wetteraukreis ergibt einen Sachwertfaktor von 1,25

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• allgemeiner Modernisierungs- und Instandhaltungsstau -20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-40.400,00 €
• Mietdifferenz Hauptwohnung (E11) -16.400,00 €	
• Mietdifferenz Einliegerwohnung (E12) -24.000,00 €	
Summe	-60.400,00 €

E11: Mindermiete Hauptwohnung

Gemäß Wohn- und Mietwertrichtlinie (WMR) wurde ein Korrekturfaktor für die Mietminderung von 0,92 ermittelt. Dies entspricht einem Abschlag der ermittelten Vergleichsmiete für das Wohnhaus von 8%.

Da diese Mietminderung wird sowohl im Sachwert- als auch im Ertragswertverfahren bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (bog) in Ansatz gebracht.

Die Mindermiete wird mittels Liegenschaftszinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Reinertrag Wohnhaus: $1.048 \times 0,77 \times 12 = 9.683,52 \text{ €/anno}$

Mietminderung: 8%

Liegenschaftszinssatz: 2,06%

Vervielfältiger: 21,117

Mietminderung: $9.683,52 \text{ €} \times 8\% \times 21,117 = 16.358,95 \text{ €}$

Die Mietminderung für die Hauptwohnung beträgt rd. 16.400 €

E12: Mindermiete Einliegerwohnung

Gemäß Wohn- und Mietwertrichtlinie (WMR) wurde ein Korrekturfaktor für die Mietminderung von 0,80 ermittelt. Dies entspricht einem Abschlag der ermittelten Vergleichsmiete für das Wohnhaus von 20%.

Da diese Mietminderung wird im Ertragswertverfahren bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (bog) in Ansatz gebracht.

Die Mindermiete wird mittels Liegenschaftszinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Reinertrag Einliegerwohnung: $614,10 \text{ €} \times 0,77 \times 12 = 5.674,28 \text{ €/anno}$

Mietminderung: 20%

Liegenschaftszinssatz: 2,06%

Vervielfältiger: 21,117

Mietminderung: $5.674,28 \text{ €} \times 20\% \times 21,117 = 23.964,75 \text{ €}$

Die Mietminderung für die Einliegerwohnung beträgt rd. 24.000 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1		152,00		6,55	995,60	11.947,20
	2		89,00		6,90	614,10	7.369,20
Summe			241,00	-		1.609,70	19.316,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		19.316,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	4.442,77 €
jährlicher Reinertrag	=	14.873,63 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,10 % von 112.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.352,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	12.521,63 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	×	21,008
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	263.054,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	112.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	375.054,40 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	375.054,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	60.400,00 €
Ertragswert	=	314.654,40 €
	rd.	315.000,00 €

5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Hauptwohnung: Mietwertkalkulator Hessen: Miete für Wohnung: 5,95 €/m² – Zulage für Nutzung des ganzen Hauses einschl. Garten: 10% ergibt 6,55 €/m² = Ansatz in Wertermittlung

Einliegerwohnung: Mietwertkalkulator Hessen: Miete für Wohnung: 6,90 €/m² = Ansatz in Wertermittlung

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 2021			
<u>Instandhaltungskosten</u>			
Hauptwohnung	160,00	13,80	2.208,00
EL-Wohnung	89,00	13,80	1.228,20
<u>Verwaltungskosten</u>			
	2,00	351,00	702,00
<u>Mietausfallwagnis</u>			
	0,02	19.316,40	386,33
Summe			4.524,53
bezogen auf Rohertrag			0,2342
BWK			rd. 23%

Liegenschaftszinssatz

Immobilienmarktbericht 2025 Main-Kinzig- und Wetteraukreis:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser – Bodenrichtwerte 100-199 €/m²: LZS = 1,5 %

Umrechnungsfaktor für Wohnfläche nach Sprengnetter [1] 3.3.2.1: 250 m² = 1,1 – ergibt 1,65 %

Umrechnung Fertighaus / Massivhaus analog NHK: Faktor 0,8 – 1,65% / 0,8 = 2,06 %

Ansatz für die Wertermittlung: LZS = 2,10 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

5.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **279.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **315.000,00 €**
ermittelt.

5.6.3 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 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,60 (b) = \mathbf{0,600}$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = \mathbf{0,900}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[279.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 315.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,500 = \text{rd. } \mathbf{293.000,00 \text{ €}}$.

5.6.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 61209 Echzell, Friedenstraße 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Echzell	3850	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Echzell	22	30/2

wird zum Wertermittlungstichtag 16.12.2024 mit rd.

293.000,00 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

6 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 unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter 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, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) 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.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dieses Gutachten wurde für das Amtsgericht Büdingen zum Zwecke der Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 16. Januar 2025



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung 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
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 411)

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)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11.09.2024) erstellt.