

W E R T G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen: 7 K 24/24

Lfd. Nr. 2: Fl. 7, Flurstück Nr. Hof- und Gebäudefläche, = 796 m²

Stadt/Gemeinde: Büdingen-

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus mit Zwei Garagen

Auftrag vom: 21.11.2024 mit Eingang vom 27.11.2024

Wertermittlungstichtag: 09.01.2025



.-Ausfertigung

Wölfersheim, den 21.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Fragen zum Objekt	4
1.2	Auftrag.....	5
1.3	Ortsbesichtigung.....	6
1.3.1	Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme).....	6
1.4	Mieter/Pächter.....	6
1.5	Maschinen und Betriebseinrichtungen	6
1.6	Besteht Verdacht auf Hausschwamm	6
1.7	Vorhandenes Zubehör/Inventar	6
2	Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1	6
2.1	Bauordnungsrecht	6
2.1.1	Brandschutz	7
2.1.2	Blitzschutzanlage.....	7
2.2	Bauplanungsrecht	7
3	Grundstückbezogene Rechte und Belastungen	8
3.1	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	8
3.2	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.2.1	Baulasten Allgemein	8
3.2.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis:.....	9
3.3	Sanierungssatzung	9
4	Öffentlich-rechtliche Situation	9
4.1	Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2).....	9
4.2	Entwicklungszustand (§3)	9
5	Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt	10
5.1	Angaben zum Objekt.....	10
5.2	Objektbezogene Unterlagen.....	10
5.3	Lagebeschreibung (Alle).....	10
5.4	Erschließung.....	11
5.5	Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse	12
5.5.1	Baugrund	12
6	Beschreibung des Bewertungsobjektes	13
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	13
6.2	Gebäudebeschreibung – Allgemein	13
6.2.1	Garage	13
6.3	Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage.....	13
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	14
6.7	Barrierefreiheit, §2, Abs. 3.....	15
6.8	Beschreibung des Objektes	15
6.8.1	Beschreibung Rohbau:	15

6.8.2	Beschreibung Ausbau:.....	16
6.9	Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden	19
6.9.1	Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden).....	20
6.9.2	Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung.....	20
6.9.3	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
7.2	Wert der Außenanlage.....	21
8	Bodenwertermittlung (allg.).....	22
8.1	Bodenwertermittlung.....	22
8.2	Zu- und Abschläge	22
8.2.1	Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert	22
9	Datenlage ImmoWertV2021	23
10	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	23
10.1	Modernisierungselemente und Restnutzungsdauer.....	24
10.1.1	Ansatz der Restnutzungsdauer:.....	24
10.2	Restnutzungsdauer / Wertminderung:	25
11	Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV).....	25
11.1	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV).....	25
12	Die normierten Verfahren nach ImmoWertV2021	25
13	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	26
13.1	Sachwertermittlung.....	26
13.2	Sachwertermittlung.....	27
13.2.1	Erläuterungen der Begriffe zum Sachwertverfahren	28
13.2.2	Ableitung der erforderlichen Daten	28
13.2.3	Baupreisindex,:	29
13.2.4	Ermittlung des Sachwertes.....	30
14	Verkehrswert.....	31
14.1	Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)	31
14.2	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	31
14.3	Verkehrswert Wohnhaus mit separater Garage.....	32
15	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen	33
16	Anlagen.....	34
	Anlage 1, Berechnung	35
	Anlage 2, Liegenschaftskarte/Planunterlagen.....	39
	Anlage 2, Planunterlagen	40
	Anlage 3, Fotodokumentation	46

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

Gem. Auftragschreiben vom 21.11.2024

**In der Zwangsversteigerungssache
betreffend das im Grundbuch von
eingetragene Grundstück**

Blatt unter laufender Nummer 2

wurden Sie entsprechend dem anliegenden Beweisbeschluss zum Sachverständigen bestellt. Sie werden gebeten, das Gutachten zu erstatten und in 6-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 digitaler¹ Form entgegengesehen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,
- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.

Die Fragen werden im Rahmen der Ortsbesichtigung und der durchgeführten Recherchen beantwortet.

- Zu a) siehe Nr. 1.4 im Gutachten,
Zu b) keine vorhanden, bzw. bekannt,
Zu c) es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt,
Zu d) siehe Nr. 1.5 im Gutachten,
Zu e) siehe Nr. 1.6 im Gutachten,
Zu f) keine bekannt,
Zu g) es wurde kein Energieausweis vorgelegt,
Zu h) siehe Nr. 5.5 im Gutachten.

¹ Persönliche Daten und Informationen im Gutachten, welche dem Amtsgericht als Papierform eingereicht werden, dürfen um die Urheber- und Persönlichkeitsrechte der Beteiligten nicht zu verletzen in der digitalisierten Form (pdf-Datei) nicht dargestellt werden. Diese sind in der pdf-Datei schwarz eingefärbt, bzw. nicht enthalten. Dadurch ist es möglich, dass die Seitennummerierung des Gutachtens welches im ZVG-Portal eingestellt wird nicht mehr fortlaufend ist.

Gemäß den Beschlüssen vom 20.08.2024 und vom 21.11.2024 (auszugsweise):
In der Zwangsversteigerungssache

-Antragstellerin-

Verfahrensbevollmächtigte:

Gegen

-Antragsgegnerin-

Die Antragstellerin und die Antragsgegnerin sind Eigentümer des im Grundbuch
von Blatt Grundstücks

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage undGebäudefläche,	Größe m ²

Auf Antrag der Antragstellerin wird zwecks **Aufhebung der Gemeinschaft** die
Zwangsversteigerung des vorgenannten Versteigerungsobjektes **angeordnet**.

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene 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: 21.11.2024

Wertermittlungstichtag: 09.01.2025

Qualitätsstichtag: = Wertermittlungstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Am Mittwoch, den 09.01.2025 um 11⁰⁰ Uhr war ich am v. g. Objekt. An der Begehung nahm Frau _____ teil.

Eine kleine Auswahl der von mir vor Ort fotografierten Bilder, ist in der Anlage des Gutachtens enthalten.

Es wurde von Frau _____ nicht gestattet, dass Fotos vom inneren des Objektes im Gutachten mit eingestellt werden.

Die Fotos von außen wurden teilweise bearbeitet um keine Persönlichkeitsrechte zu verletzen.

1.3.1 Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)

- Die Garage im Tiefparterre,
- Schlafzimmer im Dachgeschoss,
- WC im Keller.

1.4 Mieter/Pächter

- Das Objekt wird von der Antragsgegnerin und Ihrer Tochter bewohnt.

1.5 Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Soweit ersichtlich keine vorhanden oder bekannt.

1.6 Besteht Verdacht auf Hausschwamm

- Es besteht augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm.

1.7 Vorhandenes Zubehör/Inventar

- Sämtliches Inventar und Gegenstände, welche sich zum Zeitpunkt der Bewertung in dem Objekt, den Garagen (Garage im Haus wurde nicht besichtigt), sowie auf den Freiflächen befinden, werden nicht mitbewertet.
- Etwaige Entsorgungskosten werden nicht mitbewertet!

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

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

2.1 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Hinweis:

Die separate Garage, welche zur nordnordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet ist, ist nicht im Auszug aus der Liegenschaftskarte eingetragen. Diese ist ggfs. noch von einem öffentlich bestellten Vermesser einzumessen und in die Liegenschaftskarte zu übernehmen. Die Kosten werden als Pauschale in Nr. 6.9.1 berücksichtigt.

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 Gutachten wurde unter Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt. Kosten für etwaige, brandschutztechnisch, erforderlichen Aufwendungen können nicht erfasst werden.

Hinweis:

Der bauliche Brandschutz genießt keinen Bestandsschutz. D. h. bauliche Veränderung müssen auch immer auf den aktuellen erforderlichen Brandschutz abgestimmt werden. Dies kann einen erheblichen Kostenaufwand bedeuten.

Solche evtl. erforderlichen Maßnahmen sind im Gutachten nicht berücksichtigt, da dies nicht leistbar ist!

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 Bebauungsplan genehmigt am 0 Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30, BauGB zu beurteilen.
 - GFZ = 0,3

- GRZ = 0,3
- Zahl der Vollgeschosse = k. A.
- 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 $796 \text{ m}^2 \times 0,30 = 238,8 \text{ m}^2$ betragen.

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

Im vorliegenden Fall dürfen $796 \text{ m}^2 \times 0,30 = 238,8 \text{ m}^2$ überbaut werden.

Anmerkung: Diese Informationen erhielt ich per E-mail 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, kein Eintrag vorhanden, der eine Wertrelevanz aufweist.

3.2 Baulasten und Denkmalschutz

3.2.1 Baulasten Allgemein

Grundstücksrechte werden im 3. Buch (Teil Sachenrecht) des BGB behandelt. In diesem Teil sind die Regelungen über das Eigentum an Grundstücken und über Rechte und Belastungen an Grundstücken enthalten. Die dort geregelten Grundstücksrechte sind dingliche Rechte. Sie erfassen das Grundstück unmittelbar; sie sind also mit dem Grundstück verbunden, unabhängig davon, wer der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist. Entnommen aus [3].

3.2.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

- Nach schriftlicher Auskunft vom 26.08.2024 durch den Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung Bauaufsicht Ost/Büdingen besteht für Gemarkung keine Baulasteintragung.

Denkmalschutz:

- Nach Auskunft der Stadt Büdingen besteht kein Denkmalschutz.

3.3 Sanierungssatzung

Nach Auskunft des Bauamtes liegt das Grundstück nicht in einem Sanierungsgebiet.

4 Öffentlich-rechtliche Situation

4.1 Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)

Es sind keine offenen Forderungen für Außenstände seitens der Stadt Büdingen sowie der Stadtwerke Büdingen vorhanden.

Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz o. a.:

Nach schriftlicher Auskunft durch die Stadtwerke Büdingen seien keine Forderungen bekannt und in nächster Zeit seien auch keine Baumaßnahmen vorgesehen, für die eine Abgabepflicht bestehe. Es wird daher unterstellt, dass in nächster Zeit keine Abgaben mehr entrichtet werden müssen.

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

Dabei handelt es sich um:

- Erschließungsbeiträge nach dem § 127 BauGB,
- Ausgleichsleistungen für Mehrwerte in der Umlegung § 64 BauGB,
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und entwicklungsbedingte Erhöhungen des Bodenwerts (§ 154, §169 Absatz 1 BauGB),
- grundstückbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen).

4.2 Entwicklungszustand (§3)

Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus und der separaten Garage bebaut.

5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

5.1 Angaben zum Objekt

Adresse:

63654 Büdingen

Grundbuchangaben:

Grundbuch von

Blatt

Gemarkung:

Gegenstand

der Bewertung:

Blatt

Lfd. Nr. 2:

Hof- und Gebäudefläche,

796 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 6.

Folgende objektbezogene Unterlagen erhielt ich von der Antragstellerpartei per Email:

- Bauunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), unmaßstäblich.

Durch Frau _____ wurden am Ortstermin Unterlagen bereit gestellt.

Folgende, objektbezogene Unterlagen wurden durch den Unterzeichnenden beschafft

- Auskunft der Stadt Büdingen,
- Auskunft der Stadtwerke Büdingen,
- Auskunft aus dem Altlastenkataster,

5.3 Lagebeschreibung (Alle)

Großräumige Lage

Land Hessen, Regierungsbezirk Darmstadt

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wetteraukreis

Überörtliche Anbindung

Nächstgelegenen größeren Städte:

- Büdingen (ca. 6 km), Frankfurt am Main (ca. 45 km), Hanau (ca. 25 km), Gießen (65 km)

Bundesstraßen:

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 12. Dezember 2024 schriftlich (per Email) vom Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt a. M., durch .

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 (Lochfraß an wasserführenden Leitungen, etc.), auch hinsichtlich auf Baumängel und Bauschäden bezogene Untersuchungen.

Die wertbildenden Faktoren können im vorgegebenen Rahmen dieses Gutachtens nicht bis ins letzte Detail aufgegliedert werden. Die Erstellung einer solchen detaillierten Baubeschreibung würde den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Das Wohnhaus wurde gem. den vorliegenden Bauunterlagen und der Aussage von Frau _____ in 1976 - in Massivbauweise mit einem Keller und einem vollständig ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Nach Nordnordosten ist eine separate Garage vorhanden. Nach Südwesten ist im Dachgeschoss ein Balkon mit Markise angebaut. Im Obergeschoss befindet sich zur Straßenseite ein überdachter Freisitz. Der Zugang zum Objekt erfolgt aufgrund der Hanglage über den Keller. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach mit Drempe, einer Dachneigung von ca. 30° und einer Eindeckung aus Betondachsteinen aufgeschlagen. Der Dachüberstand ist als ortsüblich zu beschreiben. Es sind Dachflächenfenster vorhanden.

Die Dachentwässerung wird jeweils über halbrunde, verzinkte, Dachrinnen und Fallrohre in das Kanalsystem eingeleitet.

6.2.1 Garage

Es ist nach Nordnordosten eine Garage errichtet. Diese ist nicht in dem Auszug aus der Liegenschaftskarte eingetragen. Siehe auch Nr. 2.1 (Hinweis)

Die Wertermittlung ist mit Unsicherheiten behaftet!

6.3 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind an und in der baulichen Anlage keine gravierenden oder nennenswerten Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Ortstermins separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

6.4 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Das Objekt wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von der Antragsgegnerin bewohnt. Ein dauerhafter Leerstand ist derzeit nicht zu erwarten. Ein struktureller Leerstand ist nicht erkennbar.

Büdingen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage nach solchen Objekten im ländlichen Bereich wird aufgrund der Lage in einer Nebenstraße, in Feldrandlage 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 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)) angrenzend zu **E**.

Der **Endenergieverbrauch** wird auf ca.: **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/(m ² a)
Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich:	170 KWh/(m ² a)
KfW 55 Effizienzgebäude:	40 KWh/(m ² a)

6.7 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist von der Straße aus barrierefrei zugänglich.

6.8 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Planunterlagen wurden durch die Antragstellerpartei zur Verfügung gestellt. Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen wurden anhand der Planunterlagen ermittelt. Teilweise wurden die Abstände aus den Unterlagen gemessen und umgerechnet, da nicht maßstabsgerecht. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Maßabweichungen sind möglich.
Die Berechnung ist mit Unsicherheiten behaftet und als **grob überschlägig** zu verstehen, siehe Anlage 1!
Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen auf den vor Ort gewonnenen Erkenntnissen.

Bruttogrundfläche, Wohnhaus:	ca.: 251 m ²
Bruttogrundfläche, Garage Wohnhaus:	ca.: 26 m ²
Wohnfläche, Wohnhaus (EG/DG):	ca.: 178 m ²
Nutzfläche Keller, ohne Garage:	ca.: 77 m ²
Nutzfläche Garage im Haus:	ca.: 22 m ²
Nutzfläche, Nordnordöstl. Garage:	ca.: 18 m ²

6.8.1 Beschreibung Rohbau:

Konstruktionsart:	Konventionelle Bauweise, massiv.
Fundamente:	vermutlich Beton oder Stahlbeton als Streifenfundamente.
Kelleraußenwände:	Mauerwerk (d = 0,30 m, lt. Planunterlagen). Material ist nicht feststellbar. Baujahrestypisch sind Betonhohlblocksteine am wahrscheinlichsten.

Kellerinnenwände:	Mauerwerk (d = 0,24 m und 0,115 m, lt. Planunterlagen). Material ist nicht feststellbar. Baujahrestypisch sind Betonhohlblocksteine oder Ziegelmauerwerk am wahrscheinlichsten.
Kellerdecke:	vermutl. Stahlbetondecke. Jedoch keine konkrete Aussage möglich, da verputzt und gestrichen.
Kellertreppe:	einläufige, gerade Stahlbetontreppe.
Geschossaußenwände:	Mauerwerk (d = 0,30 m, lt. Planunterlagen). Material ist nicht feststellbar. Baujahrestypisch sind Bimshohlblocksteine, bzw. Ziegelmauerwerk am wahrscheinlichsten.
Geschossinnenwände:	Mauerwerk (d = 0,24 m und 0,115, lt. Planunterlagen). Material ist nicht feststellbar. Baujahrestypisch sind Bimshohlblocksteine oder Ziegelmauerwerk am wahrscheinlichsten.
Geschosstreppe:	einläufige, gerade Holmtreppe mit Holzstufen
Geschossdecke:	Stahlbetondecke aus Ortbeton, gem. Planunterlagen.
Bodentreppe:	klappbare Einschubtreppe aus Holz.
Dachkonstruktion:	Satteldach.

6.8.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Frankfurter Pfannen (Betondachsteine).

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, Farbe weiß. Kellerbereich zur Straßenseite (Souterrain) mit dunklen Spaltklinker verkleidet.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- KG / EG / OG:

- Kunststofffenster mit Dreifachisolierverglasung (Herstelljahr 2010). Im Kellergeschoss zur Gartenseite mit zweiflügeligen Drahtgitterfenster mit Einfachverglasung.

Außentüren: Alurahmentür mit feststehenden Seitenteilen, Ornamentverglasung und Mehrfachverriegelung.

Innentüren: Die Türblätter sind überwiegend aus Holz mit Futter und Bekleidung. Die Drückergarnituren sind aus Metall mit Türschild.

Schornstein:

- Ein Schornstein (dreizügig), gem. Zeichnung.

Heizung:

- Ölheizung (Fa.: Buderus; Typ: Logano G115) mit Brenner. Heizungssteuerung Fa. Buderung; Typ: Logamatic. Herstelljahr ist nicht bekannt.

Anmerkung:

Forderungen gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG, § 72):

„Gasheizungen und Ölheizungen die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach Ablauf von 30 Jahren ausgetauscht werden. Ausgenommen sind Brennwert- und Niedrigtemperaturkessel...

Nicht betroffen sind auch solche Kessel in selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern von Eigentümern. Bei Kauf, Schenkung oder als Erbe einer Immobilie greift die Austauschpflicht wieder. Die Pflichterfüllung beträgt dann zwei Jahre. Die Regelungen gelten nicht für Heizkessel mit einer Nennleistung unter 4 KW und über 400 KW.

- Es sind drei Öltanks á 1.500 Ltr. vorhanden. Hersteller: Heintz KG; Herstelljahr: März 1990; Typ: Nikor Tank, Material: Glasfaserge-webe soweit ersichtlich. Keine konkrete Aussage möglich. mit integrierter Stahlblechwanne. Die Prüfplakette ist vom 29.01.2021 und ist gültig bis 01/2026.

Warmwasseraufbereitung:

- Über Zentralheizung. Hersteller: Buderus; Typ: Logalux LT.

Elektrik:

- Hauptverteilung im Kellergeschoss mit Kippsicherungen. Die Komponenten sind nicht auf dem neusten Stand der Technik.

Sanitärinstallation:

- KG:
 - Ist vorhanden. Eine Besichtigung war nicht möglich!
- EG:
 - Bad: Stand-WC mit Spülkasten. Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Unterschrank. Dusche mit Duschkabine zur Ein- und Ausstiegsseite offen. Es ist eine Unterputzarmatur und eine Duschbrause mit Stange vorhanden. Die Dusche ist nicht niveaugleich mit dem Boden. Badewanne mit Armatur. Die Sanitäröbjekte sind in grüner Farbe.
 - WC: Hänge-WC mit Vorwandinstallation. Kleines Waschbecken mit Einhebelmischbatterie.
- DG
 - Bad: Stand-WC. Waschbecken mit Einhebelmischbatterie. Dusche mit Duschkabine aus Kunststoff, Unterputzarmatur und Duschbrause. Badewanne mit Unterputzarmatur und Duschbrause.

Innenwandflächen:

- KG:
 - Überwiegend verputzt und mit weißem Anstrich. Keller rechts mit Rauhfaser tapete und grünem Anstrich. Flur mit Gasfasertapete. teilweise mit Anstrich. Flur teilweise unverputzt. Keller links teilweise mit Holzverkleidung aus Nut- und Federbrettern.

- EG:
 - Wohn- und Esszimmer mit Glasfasertape und Anstrich. Flur teilweise mit heller Strukturtapete. Küche mit vertikal gestreifter Tapete im Hell-/Dunkelton sowie mit brauner Tapete. Kinderzimmer tapeziert und hellem Anstrich. Garderobe verputzt mit Struktur und weißem Anstrich. Bad mit rechteckigen grün gemusterten Fliesen, raumhoch. WC ca. 1,50 m hoch mit hellen rechteckigen Fliesen. Abstellraum mit Glasfasertapeten und weißem Anstrich.
- DG:
 - Flur mit heller Strukturtapete. Gästezimmer, Abstellraum, Rauhfasertapete mit weißem Anstrich. Wohn- /Schlafzimmer mit gemalerter Glasfasertapete. Bad raumhoch mit grün/braunen, glasierten Fliesen aus dem Baujahr. Gäste-WC ca. 1,60 m hoch (braun, glasiert) gefliest. Darüber Rauhfasertapete mit Anstrich.

Bodenbeläge:

- KG:
 - Keller rechts, Flur und Keller links mit quadratischen, hellen Fliesen im Kreuzverband. Flur zur Haustür sind rechteckige Fliesen im Beigeton verlegt. Heizungskeller wie vor, jedoch mit dunklen Fliesen. Keller Mitte mit Mosaikfliesen unterschiedlicher Farbe. Keller rechts mit PVC-Belag.
- EG:
 - Wohn- und Esszimmer Parkett. Küche mit rektifizierten rechteckigen Fliesen im Läuferverband. Flur mit rechteckigen Fliesen im Läuferverband. Bad mit grünlichen kleinformatigen Fliesen. WC dunkle, quadratische Fliesen im Diagonalverband. Abstellraum mit hellem Laminatboden. Kinderzimmer mit quadratischen Fliesen im Kreuzverband in braunem Farbton.
- DG:
 - Flur und Abstellraum mit dunklem Laminatboden. Bad und Gäste-WC, kleinformatige Fliesen aus dem Baujahr (braun gemustert und glasiert). Wohn- und Schlafzimmer mit Parkett. Gästezimmer mit quadratischen Fliesen im Rechteckverband.

Decken:

- KG:
 - Flur und Keller links mit Holzdecke aus Nut- und Federbrettern. Die übrigen Decken sind verputzt, gestrichen, bzw. tapeziert und gestrichen.
- EG:
 - Wohn- und Esszimmer, Abstellraum, Küche und Garderobe tapeziert mit weißem Anstrich. Flur und Kinderzimmer mit dunkler Holzpaneeledecke. Bad mit Nut- und Federbrettern.
- DG:

- Kinderzimmer, Gästezimmer, Abstellraum, Gäste-WC und Bad, Raufasertapete mit Anstrich. Wohn-/Schlafzimmer mit Holzpaneellecke und Halogeneinbauspot im Wohnbereich.

Garage im Haus: Die Garage ist augenscheinlich gemauert, verputzt und gestrichen, bzw. mit Spaltklinker verkleidet. Die Garage wurde nicht von innen besichtigt. Das Garagentor ist ein nach außen öffnendes Schwingtor.
Weitere Beschreibungen, aufgrund der Bewertung nach dem äußeren Anschein nicht möglich.

Garage (nordnordöstlich):
Das Baujahr (Siehe Nr. 6.2.1) wird dem des Wohnhauses zugeordnet (1971).
Die Garage ist augenscheinlich gemauert, verputzt und gestrichen. Das Dach ist als Flachdach ausgeführt. Die Dacheindeckung vermutlich mit Bitumenschweißbahnen. Das Garagentor ist ein nach außen öffnendes Schwingtor ohne Motor. Zur Hofseite ist ein Fenster montiert. Der Boden ist mit einer Beschichtung versehen. Diese ist teilweise verschlissen. Die Außenfläche zur Straße ist mit Spaltklinkern verkleidet.

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

Der Bauzustand ist, soweit im Rahmen der Begehung am 09.01.2025 feststellbar, ist im Wesentlichen dem Alter in einem guten und gepflegten Zustand mit erkennbarem Instandhaltungsstau und geringen Restfertigstellungsarbeiten zu beschreiben.

Es sind kleinere Mängel und Schäden vorhanden.

Die Haustechnik wurde nicht überprüft.

Rauchmelder sind teilweise vorhanden, siehe auch Nr. 2.1.1 im Gutachten.

Es liegt ein Energieausweis vor.

Die elektrische Installation entspricht nicht den aktuellen Vorschriften.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel / Instandhaltungsstau

Die nachfolgende Aufstellung ist nicht abschließend:

- Boden der Garage ist teilweise verschlissen,
- Fliesen auf der Terrasse sind teilweise gerissen,
- Stützmauer nach Südsüdwesten hat Farb- und Putzabplatzungen, aufgrund von Feuchtigkeit,
- In der Fläche der **Stützmauer** sind **Risse** vorhanden. Es kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob sich diese auf die **Tragfähigkeit auswirken**

oder ausschließlich Putzrisse sind. **Ich empfehle dies von einem Tragwerksplaner überprüfen zu lassen.**

- Einmessung der Garage und Übernahme in das Liegenschaftskataster.

6.9.1 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 10.000 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude und Außenanlagen sowie das Einmessen der nordnordöstlichen Garage in Ansatz gebracht.

6.9.2 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.

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

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

Die Lektüre „ImmoWertA“ führt wie folgt aus:

„**Baumängel**“ Fehler bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung. Als Sachmangel führen § 434 BGB bzw. § 633 BGB Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit, von der vorausgesetzten Verwendung und von der gewöhnlichen Verwendung auf. Zu den Baumängeln gehören z. B. mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit und un-zweckmäßige Baustoffe. Baumängel können sowohl durch unsachgemäße Bauausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des Bauwerks auswirken.

Bauschäden Beeinträchtigung eines Bauwerks infolge eines Baumangels, äußerer Einwirkungen oder unterlassender oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkungen; dazu gehören z. B. vernachlässigte Instandhaltung (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 im Garagenbereich offen. Die Fläche ist mit Betonsteinen im H-Verbund (Betonknochen) ausgelegt. Der Eingangsbereich ist durch einen lackierten Metallstabzaun vom Einfahrtsbereich abgetrennt. Der Stichweg zum Gebäude ist mit Waschbetonplatten und Treppenstufen sowie einer Randeinfassung zum Pflanzbeet aufgeführt. Daran anschließend ist die Stützmauer errichtet, welche mit Frankfurter Pfannen als Mauerkrone ausgeführt ist. Danach ist ein Beet angelegt. Der Zugang zur Grundstücksrückseite ist nicht von außen möglich. Die Fläche der überdachten Terrasse sowie der Weg zum Garten ist mit gebrannten Fliesen ausgelegt. Teilweise sind diese gerissen. Daran anschließend ist eine neunstufige Treppe mit einem Stichweg aus Betonsteinen zu einer Gartentür angelegt. Die Fläche ist mit Rasen und Bepflanzung eingesät. Direkt hinter dem Haus ist die Fläche mit Betonsteinen ausgelegt. Die Grundstückseinfriedung zur Rückseite ist mit Sträuchern und einem Maschendrahtzaun mit Kunststoffummantelten Zaunpfosten angelegt. Zur nordnordöstlichen Seite ist ebenfalls ein Maschendrahtzaun mit Betonpfosten montiert sowie die Garage errichtet. Die Grenze nach Südsüdwesten wird durch einen Maschendrahtzaun mit Holzpfosten sowie Heckenbewuchs angezeigt.

Aufwuchs:

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

7.2 Wert der Außenanlage

Im Immobilienmarktbericht (IMB) für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2024, werden die Außenanlagen im Sachwertverfahren, abhängig vom Bodenwert abgeleitet. Nachfolgend für einen Bodenrichtwertbereich von 100 €/m² bis 149 €/m².

Außenanlagen: 9.300 €, gem. IMB 2024

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:

125,00 €/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 Arealen zunächst auf,

125.-- €/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 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angegeben:

Bodenrichtwert:	125 €/m ²
Bodenrichtwertgrundstück:	750 m ²
Vergleichsgrundstück (fiktiv):	796 m ²
Bodenwert:	gesucht

Umrechnungskoeffizienten:	750 m ² = 0,97
	796 m ² = 0,961 (interpoliert)

$$\text{Bodenwert (796 m}^2\text{)} = 0,961 / 0,97 \times 125 \text{ €/m}^2 = 123,84 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert

$$796 \text{ m}^2 \times 123,84 \text{ €/m}^2 = 98.576,64 \text{ €; } \underline{\underline{\text{rd. 98.600 €}}}$$

9 Datenlage ImmoWertV2021

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

10 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), allgemein

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Zur Ermittlung der GND sind nach § 12 Absatz 5 Satz die Tabellenwerte gem. Anlage 1 zu verwenden.

Der Immobilienmarktbericht 2023 bezieht sich noch auf die ImmoWertV 2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

Angewendet auf das Gebäude:

Einfamilienhaus:

70 Jahre**Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3, i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV), allgemein**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei Anwendung der Tabelle 1 in Anhang 3 der ImmoWertA ist die berechnete Restnutzungsdauer nach Modernisierungspunktzahl so zu übernehmen und **nicht mehr auf- oder abzurunden**.

10.1 Modernisierungselemente und Restnutzungsdauer

Um die Restnutzungsdauer (RND) aufgrund der Modernisierung zu ermitteln, sind die Modernisierungselemente, gem. ImmoWertV2021 anzuwenden:

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente		
Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	Verg. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	3,5

Tabelle 10.1.1

Über die nachfolgende Formel wird die Restnutzungsdauer über die ermittelten Modernisierungspunkte und den hinterlegten Faktoren ermittelt:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

$$RND = 0,9033 \times 49^2 / 70 - 1,9263 \times 49 + 1,2505 \times 70$$

RND = 24,13 Jahre bei 3 Modernisierungspunkten.

$$RND = 0,7300 \times 37^2 / 70 - 1,577 \times 37 + 1,1133 \times 70$$

RND = 25,70 Jahre bei 4 Modernisierungspunkten.

Die Ergebnisse werden für die Ermittlung der Restnutzungsdauer gemittelt:

$$(24,13 + 25,70) / 2 = 24,915 \text{ Jahre RND}$$

Das Ergebnis wird rechnerisch auf 25 Jahre RND aufgerundet.

10.1.1 Ansatz der Restnutzungsdauer:

25 Jahre

10.2 Restnutzungsdauer / Wertminderung:

Objekt	Baujahr (tatsächl.)	Baujahr (fiktiv)	RND (Restnutzungs- dauer)	GND (Gesamtnutz- ungsdauer)	Wertmin- derung [%]	
EFH	1980		25	70	64	Linear

Tabelle 10.2

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, beträgt die **Restnutzungsdauer (RND) 25 Jahre**, die Wertminderung 64 %

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 Werteeinfluss 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 ImmoWertV2021

Das Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Aus § 24 Abs. 1

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt im Allgemeinen in Betracht, wenn marktüblich erzielbare Erträge aus Vermietung oder Verpachtung im Vordergrund stehen, die eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals gewährleisten.

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

Das Ertragswertverfahren wird auch als wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung bezeichnet, bei der ausschließlich die zukünftig zu erwartenden jährlichen Erträge der Mieten und Pachten aus dem bebauten Grundstück von Bedeutung sind. Es stellt also auf den am Markt zu erzielenden Reinertrag ab.

Das Sachwertverfahren

„Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts“. Aus § 35 Abs. 4.

„Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen“. Aus § 12 Abs. 5, Satz 3

In den Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind die Baunebenkosten enthalten.

Das Sachwertverfahren kommt für solche Grundstücke in Betracht, die zur Eigennutzung bestimmt sind, wie z. B. Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser), also insbesondere für solche Grundstücke, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht auf den aus Vermietung oder Verpachtung zu erzielenden Ertrag ankommt, sondern für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten wertbestimmend sind.

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 Aussagfähigkeit zu ermitteln.

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

Es wird aufgrund der baulichen Konzeption des Gebäudes das Sachwertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

13.1 Sachwertermittlung

Vorbemerkung bzw. Erläuterung zum Aufbau des Verfahrens

Sachwertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes setzt sich zusammen aus den nachfolgend aufgeführten Komponenten:

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 24 bis 26 zu ermittelnden Bodenwert.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die

Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Aus § 36 Abs. 2, Satz 1 und 2.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) beziehen sich pro m² Grundfläche, in €. Die Grundfläche, bzw. der umbaute Raum werden nach DIN 277 ermittelt. Die einzelnen Gebäudetypen werden für bestimmte Bauteile, z. B. Außenwände, Dach, etc., in Standardstufen von 1 bis 5 untergliedert. Diesen sind Wägungsanteile hinterlegt, die über eine Tabelle gewichtet die Herstellungskosten ergeben.

In den NHK von Gebäuden sind die Baunebenkosten, inkl. MwSt. (z. B. Planung, 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.

13.2 Sachwertermittlung

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

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

Standardstufen 2 bis 4: 806 €/m²

Die Herstellungskosten werden gem. den Gebäudestandards der Standardstufen von 1 bis 5, der ImmowertV2021, abgeleitet. Die Standardstufen beziehen sich auf unterschiedliche Bauteile, welche mit prozentualen Gewichtungen hinterlegt sind. Über eine Tabelle, siehe Seite 30, errechnet sich so der Herstellungswert (gewogener Kostenkennwert) pro m² für das konkrete Objekt.

AUSTATTUNGSSTANDARD gem. NHK 2010, Standardstufen 1-5, gem. Tabelle 14, Typ 14.1:**Garagen****Standardstufe 4: 485 €/m²**

Die Herstellungskosten werden gem. den Gebäudestandards der Standardstufe von 4, der ImmowertV2021, abgeleitet.

13.2.1 Erläuterungen der Begriffe zum Sachwertverfahren

Baunebenkosten, informativ

Baunebenkosten sind insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese Kosten sind in den Herstellungskosten der NHK 2010 enthalten.

Alterswertminderung (§ 38)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage linear nach der folgenden

Formel zu ermitteln:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage.

13.2.2 Ableitung der erforderlichen Daten

Sachwertfaktor, § 21 (3):

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der Sachwertfaktor bildet die Brücke zwischen dem Verkehrswert, der ein marktbezogener Wert ist und dem Grundstückssachwert, welcher ein kostenbezogener Wert darstellt. Dies ist insbesondere bei der Sachwertermittlung der Fall. Der Preis bildet sich in erster Linie nach dem Markt. Der Markt ist in ständiger Bewegung und dadurch Schwankungen ausgesetzt, die sich letztendlich auf den Preis der Immobilie auswirken.

Gemäß den Angaben aus dem Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2024 werden Sachwertfaktoren (k) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der Bodenrichtwerte abgeleitet. Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgt nach dem Sachwertmodell Hessens, dieses wurde durch den „Ausschuss für Standards der Gutachterausschüsse in Abstimmung mit dem ZGGH festgelegt.

Für ein Bodenpreisniveau von 100 €/m² bis 199 €/m² und vorläufigen Sachwerten von 250.000 € - bis 300.000 € werden Marktanpassungsfaktoren von 1,23 bis 1,14 im Immobilienmarktbericht angegeben.

Für einen vorläufigen Sachwert von rd. 251.000,- € , wird der Sachwertfaktor (k) mit 1,23 für die Wertermittlung in Ansatz gebracht. Dieser Wert wurde interpoliert.

13.2.3 Baupreisindex,:

Es ist erforderlich die Werte aus den Normalherstellungskosten (NHK) aus welchen die durchschnittlichen Herstellungskosten (Ersatzbeschaffungskosten) für verschiedene Gebäudetypen abgeleitet werden, auf den Wertermittlungstichtag anzupassen. Durch die Anpassung werden die konjunkturelle Lage, aber auch politische Entscheidungen, z. B. die Mehrwertsteuererhöhung, berücksichtigt. Dies wird durch den Baupreisindex vorgenommen. Der Baupreisindex wird durch das Statistische Bundesamt ermittelt und veröffentlicht.

Baupreisindex (2010 – 2021) = 100= 70,1

Baupreisindex (IV. 2024 – 2021 = 100)= 130,8

Umrechnung auf das Basisjahr 2010:

130,8 / 70,8 = 1,848 [-]

Ortsspezifische Korrekturfaktoren / Baunebenkosten:

Diese sind in den NHK (Normalherstellungskosten 2010) enthalten.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wert muss immer 1,0 betragen	Wägungsanteil	Zwischen-ergebnisse	Zwischen-ergebnisse
	1	2	3	4	5				
Außenwände		1,0				1,0	23%	167 €/m ²	0,46
Dach		1,0				1,0	15%	109 €/m ²	0,30
Fenster und Außentüren			0,2	0,8		1,0	11%	107 €/m ²	0,42
Innenwände und -türen			1,0			1,0	11%	92 €/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			1,0	11%	92 €/m ²	0,33
Fußböden			1,0			1,0	5%	42 €/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen			1,0			1,0	9%	75 €/m ²	0,27
Heizung			1,0			1,0	9%	75 €/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			1,0	6%	47 €/m ²	0,15
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²		Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:		806 €/m²	
						Ergebnis: (gewogene) Standardstufe:			2,68
						Standardstufe gerundet:			3
						aktueller Baupreisindex		184,75	
						IV. Quartal 2024		1,848	
						angepasster, vorläufiger KKW:		1489 €/m²	

Objekt: Büdingen

Typ: 1.01

13.2.4 Ermittlung des Sachwertes

Objekt, Einfamilienhaus mit Garage		
NHK, Einfamilienhaus (KG, EG, DG voll ausgebaut), Typ 1.01	rd.	806,00 €/m ²
Bruttogrundfläche	*	251,00 m ²
NHK, Garage (im Einfamilienhaus), Typ 14.1	+	485,00 €/m ²
Bruttogrundfläche	*	26,00 m ²
	=	214.916,00 €
		€
Summe Zuschläge:	=	0,00 €
Baupreisindex Bundeswert; siehe Nr. 13.1.3 Baupreisindex durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	*	1,848 [-]
	=	397.164,768 €
Anpassung Regionalfaktor, gem. Gutachterausschuss	*	1,00 [-]
	=	397.164,77 €
Alterswertminderung, Linear in %, (siehe Tab. 10.2), RND 25 J		64,00 %
Summe aus Alterswertminderung	-	254.185,45 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	=	142.979,32 €
Bauliche Außenanlagen / werthaltige Bauteile		9.300,00 €
Zeitwert Außenanlagen, gem. IMB 2024	+	9.300,00 €
Nebengebäude, Garage, gem. IMB 2024	+	7.800,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	152.279,32 €
Bodenwert, siehe Bodenwertermittlung, siehe Nr. 8.0 ff	rd.	98.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	250.879,32 €
Sachwertfaktor nach § 21 Absatz 3 (interpoliert)		1,23 [-]
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	=	308.581,56 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)		-7.000,00 €
Gartenhaus, psch.	+	3.000,00 €
Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, Mängel, etc.(Nr. 6.9)	-	10.000,00 €
Verkehrswert aus Sachwert abgeleitet	=	301.581,56 €
Verkehrswert gerundet	=	302.000,00 €

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 Wohnhaus mit separater Garage

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

Sachwert:							302.000 €
-----------	--	--	--	--	--	--	-----------

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

302.000,- - €

in Worten: (Dreihundertzweitausend 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 48 Blatt. Es ist in 7-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. – 6. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Büdingen.

Die 7. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Die Urheberrechte verbleiben beim Unterzeichnenden. Eine Dritthaftung wird ausgeschlossen.

Wölfersheim den, 21.02.2025

Der Sachverständige

.....

Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Gerhards

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EiPOSIHK)

Registrier-Nr. 1268-04-2009

15 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. 1 S. 1802).

HBO:

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

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. 1 S. 2805).

ImmoWertA:

Diese Muster-Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. 1 S. 2805) und enthalten ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die zuständigen obersten Landesbehörden und die obersten Bundesbehörden können für ihren Geschäftsbereich die Anwendung verbindlich vorgeben. Darüber hinaus werden sie zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der Immobilienwertermittlungsverordnung eröffnet ist.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. 1 S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. 1 S. 3022)

BetrKV:

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

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. 1 S. 34).

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. 1 S. 1728).

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 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. I S. 1250)

Verwendete Literatur

- [1] Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [2] Götz-Joachim Gottschalk, Immobilienbewertung
- [3] Kleiber · Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage
- [4] Unterlagen von EIPOS

16 Anlagen

- Anlage 1 Berechnungen nach DIN 277
- Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte/Planunterlagen
- Anlage 3 Fotodokumentation

Anlage 1, Berechnung

Berechnung der Brutto-Grundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (2005)
Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV

Die nachfolgend aufgestellte Wohnflächenberechnung wurde nach der am 01.04.2004 in Kraft getretenen WoFIV (Wohnflächenverordnung) durchgeführt. Diese Verordnung wurde zwar für die Wohn- und Nutzflächenberechnung für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen, ist jedoch für den frei finanzierten Wohnungsbau ebenfalls anwendbar.

Die Berechnung der Flächen erfolgt anhand der vorliegenden Planunterlagen. Teilweise wurden die Maße aus den Plänen gemessen. Hieraus ergeben sich weitere Unsicherheiten. Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen.

Plausibilitätsprüfung Wohnfläche zur BGF bezogen auf das Erdgeschoss, ohne Terrasse:

Rd.: 114 m² WF; 131 m² BGF

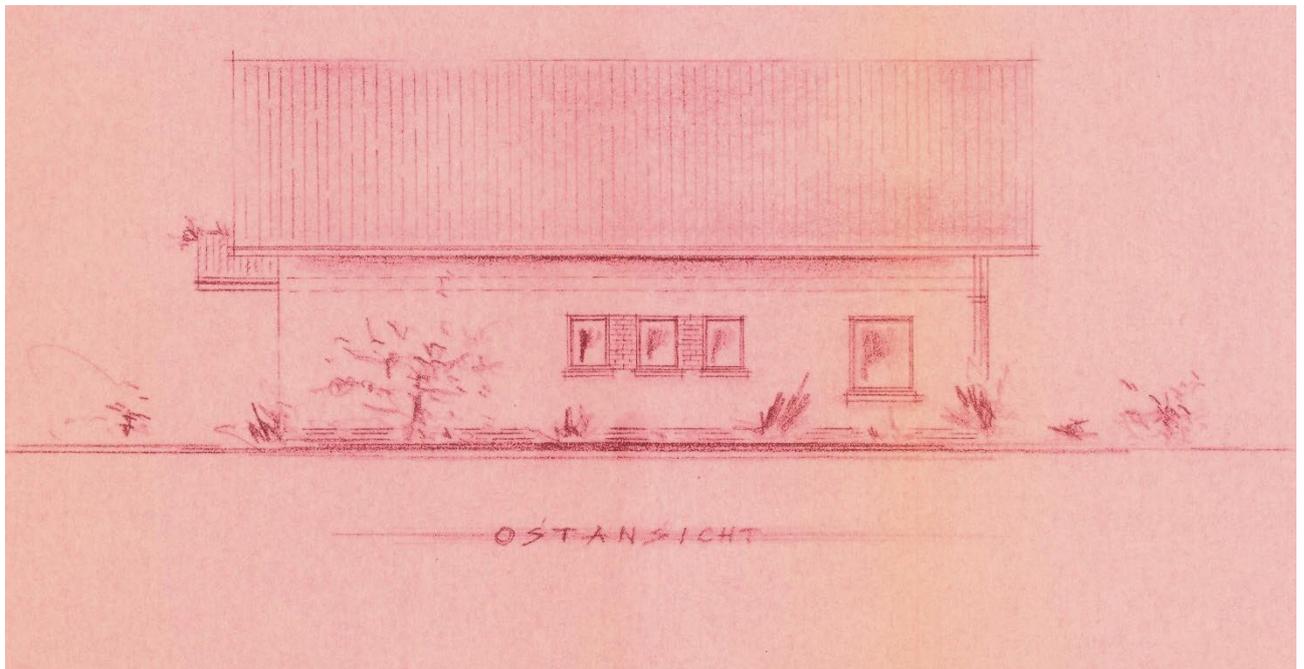
⇒ Das Verhältnis beträgt rd. 87 % und ist plausibel.

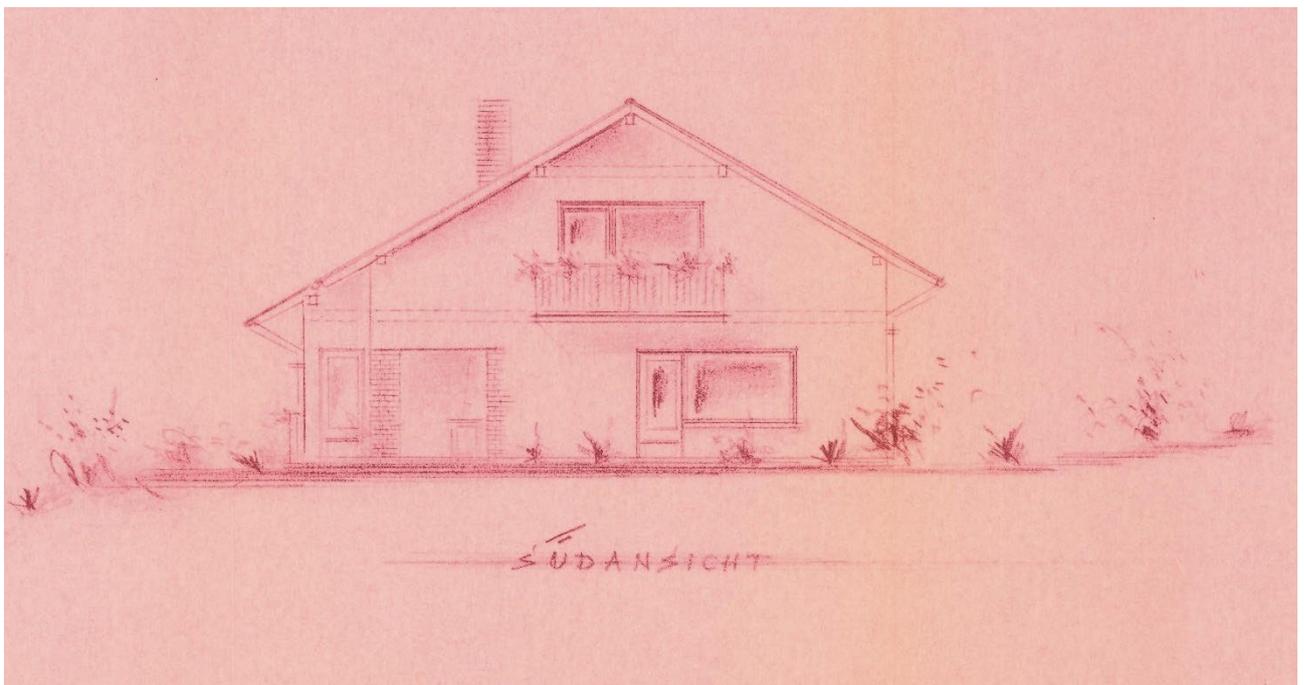
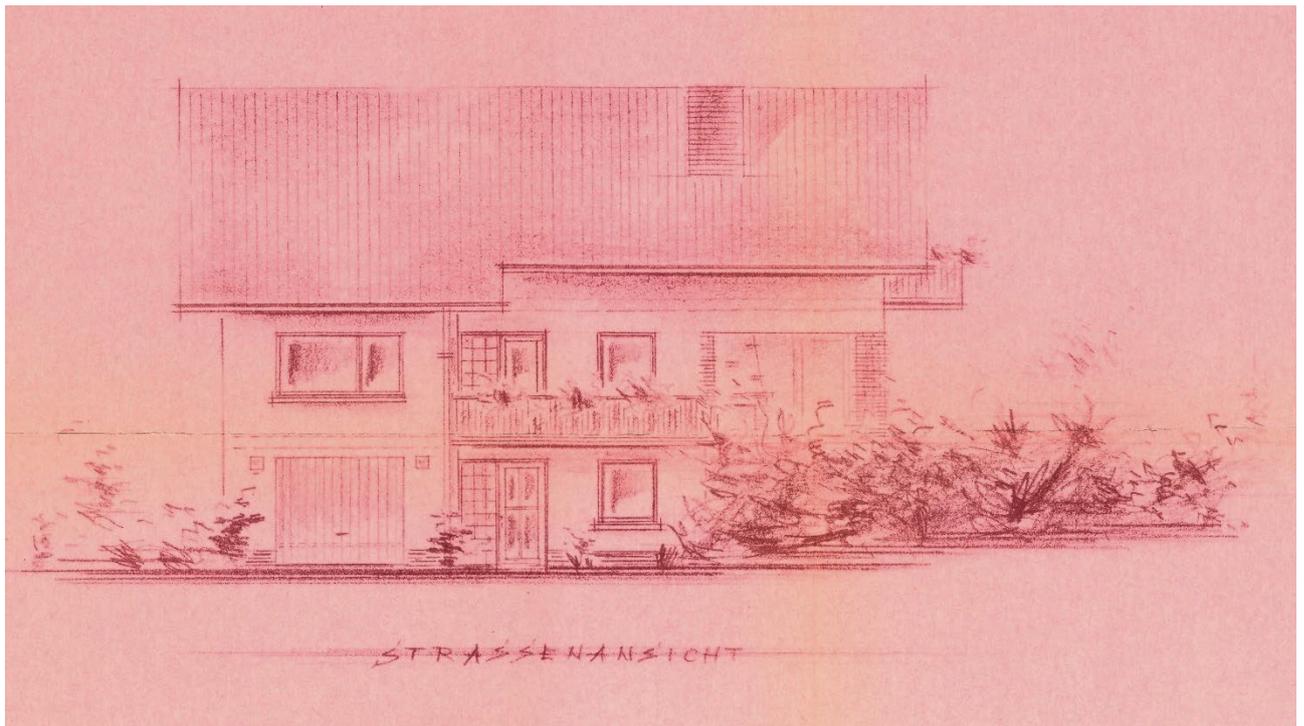
Bruttogrundfläche/ Bruttonrauminhalt nach DIN 277				
Wohnhaus	b [m]	l [m]	Faktoren	A [m ²]
Keller	13,30	10,99	=	146,17
	-5,32	1,30	=	-6,92
	-3,38	2,30	=	-7,77
			Summe	= 131,48
Erdgeschoss (EG)	13,30	10,99	=	146,17
	-5,32	1,30	=	-6,92
	-3,66	2,30	=	-8,42
			Summe	= 130,83
Dachgeschoss (DG)				
BGF	13,30	10,99	=	146,17
	-8,69	1,30	=	-11,30
			Summe	= 134,87
			Summe	= 277,00
			Summe rd.	= 277,00
<u>Wohnhaus, ohne Garage im Keller</u>				
Wohnhaus, insgesamt			=	277,00
Garage im Keller			=	-26,00
Wohnhaus, ohne Garage			=	251,00
<u>Garage im Keller, psch.</u>				26,00
<u>Garage, Nordnordost:</u>				
BGF ¹⁾	3,5	6,5	=	22,75
<u>¹⁾ Anmkerung Garage</u>				
Es sind keine Planunterlagen vorhanden.				
Es werden übliche Maße zu Grunde gelegt!				

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283							
Wohnhaus							
Kellergeschoss	b [m]	l [m]	Form	Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]	Nutzfl. A [m ²]
Keller, links	2,89	4,45	=	12,86	12,86		12,86
Keller, mitte	3,11	3,08	=	9,58	9,58		9,58
WC	1,10	3,08	=	3,39	3,39		3,39
Keller, rechts	2,55	3,08	=	7,85	7,85		7,85
Öl	2,35	4,45	=	10,46	10,46		10,46
Heizraum	2,10	3,42	=	7,18	7,18		7,18
Keller rechts	2,48	4,40	=	10,91	10,91		10,91
Flur	2,20	4,64	=	10,21			
Flur/Treppe	-1	2	=	-2,00			
Flur	1,26	7,11	=	8,96	17,17		17,17
Garage	3,885	5,7	=	22,14	22,14		22,14
			Summe =	101,54	101,54	0,00	101,54
			Putz 3% =	-3,05	-3,05	0,00	-3,05
			Summe =	98,49	98,49	0,00	98,49
Erdgeschoss							
	b [m]	l [m]	Form	Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]	Nutzfl. A [m ²]
K. Zimmer	2,89	4,45	=	12,86	12,86	12,86	
Bad	2,05	3,09	=	6,33	6,33	6,33	
WC	1,20	1,45	=	1,74	1,74	1,74	
Gard.	1,20	1,53	=	1,84	1,84	1,84	
A. Raum	1,10	3,09	=	3,40	3,40	3,40	
Wohnzimmer	4,45	5,04	=	22,43			
Wohnzimmer	3,55	2,24	=	7,95	30,38	30,38	
Küche	2,60	4,40	=	11,44	11,44	11,44	
Flur	1,26	4,55	=	5,73			
Flur	2,20	4,64	=	10,21	15,94	15,94	
Flur/Treppe	-1,00	2,00	=	-2,00	-2,00	-2,00	
Schlafzimmer	4,01	5,70	=	22,86	22,86	22,86	
Terrasse, überdacht	2,30	3,36	0,5 =	3,86	3,86	3,86	
Terrasse, überdacht	1,30	8,61	0,5 =	5,60	5,60	5,60	
			Summe =	114,25	114,25	114,25	
			Putz 3% =	-3,14	-3,14	-3,14	
			Summe =	111,11	111,11	111,11	

Dachgeschoss	b [m]	l [m]	Abzug Dach		Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]	Nutzfl. A [m ²]
Schlafen	2,89	4,45	-2,05	=	10,81	10,81	10,81	
Bad	2,05	3,09	-1,46	=	4,87	4,87	4,87	
WC	1,20	3,09	-0,85	=	2,86	2,86	2,86	
Abstell	1,10	3,09	-0,78	=	2,62	2,62	2,62	
Wohnen/Schlafen	1,50	3,45	-1,07	=	4,11			
Wohnen/Schlafen	3,54	5,94	-2,51	=	18,52	22,63	22,63	
Gästezimmer	2,60	3,59	-1,85	=	7,48	7,48	7,48	
A. Raum, Schornstein	-0,88	0,40		=	-0,35			
A. Raum, Schornstein	3,55	1,20		=	4,26	3,91		3,91
Kind	3,66	4,01	-2,60	=	12,08	12,08	12,08	
Flur	1,26	4,55		=	5,73			
Flur/Treppe	-1,050	3,78		=	-3,97	1,76	1,76	
Flur/Treppe	1,150	3,78		=	4,35	4,35	4,35	
			Summe	=	73,37	73,37	69,46	3,91
			Putz 3%	=	-2,20	-2,20	-2,08	-0,12
			Summe	=	71,17	71,17	67,38	3,79
			Gesamtsumme	=	280,77	280,77	178,49	102,28
			Gesamtsumme rd.		281,00	281,00	178,00	102,00
Berücksichtigung der Dachschrägen:								
Raumhöhen die zwischen 1 m und 2 m Höhe betragen werden in								
der Berechnung nur zur Hälfte berücksichtigt!								
Raumhöhen kleiner 1 m werden nicht berücksichtigt								
Nebenrechnung:								
		Höhe 1[m]	Höhe 2[m]					
Abseitenwand		0,25	0,18					
Höhe < 2,00 m		1,0	1,00					
Differenz		0,75	0,82					
Dachneigung in [°]		30						
$l=1,0/\tan(30^\circ)*0,5=$		0,71						
$l=(1,00-0,78)/\tan(30^\circ)=$		1,30						
Berechnungsbeispiel, Schlafen								
Schlafen	4,66	3,61		=	16,82			
Abzug	2,885	0,71		=	-2,05			
			Summe	=	14,77			

Anlage 2, Planunterlagen





Anlage 3, Fotodokumentation



Bild Nr. 1, Straßenansicht



Bild Nr. 2, Wie vor.



Bild Nr. 3, Wie vor.



Bild Nr. 7, Stützmauer mit Rissen und Farbabplatzungen.