

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des Zwangsversteigerungsverfahrens

Aktenzeichen: 7 K 29/24

Stadt/Gemeinde: Ranstadt

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus mit Garage

Auftrag vom: 28.01.2025 mit Eingang vom 31.01.2025

Wertermittlungstichtag: 03.04.2025



.-Ausfertigung

Wölfersheim, den 02.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Fragen zum Objekt	3
1.2	Auftrag	5
1.3	Ortsbesichtigung	5
1.3.1	Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)	6
1.4	Mieter/Pächter	6
1.5	Maschinen und Betriebseinrichtungen	6
1.6	Besteht Verdacht auf Hauschwamm	6
1.7	Vorhandenes Zubehör/Inventar	6
2	Ergänzungsgutachten zum Gutachten vom 18.11.2022	6
3	Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt	7
3.1	Angaben zum Objekt	7
3.2	Objektbezogene Unterlagen	7
3.3	Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse	7
3.3.1	Baugrund	7
4	Beschreibung des Bewertungsobjektes	8
4.1	Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage	8
4.2	Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks	8
4.3	Demographische Entwicklung	8
4.4	Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3	8
4.4.1	Grob überschlägige energetische Einschätzung	8
4.5	Barrierefreiheit, §2, Abs. 3	9
4.6	Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden	9
4.6.1	Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden)	9
4.6.2	Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung	10
4.6.3	Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt	10
4.7	Wert der Außenanlage	11
5	Bodenwertermittlung (allg.)	11
6	Datenlage ImmoWertV2021	12
7	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer	12
7.1	Restnutzungsdauer / Wertminderung:	12
8	Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)	13
8.1	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	13

9	Die normierten Verfahren nach ImmoWertV2021	13
10	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	14
10.1	Sachwertermittlung	14
10.2	Sachwertermittlung	15
10.2.1	Erläuterungen der Begriffe zum Sachwertverfahren.....	16
10.2.2	Ableitung der erforderlichen Daten	16
10.2.3	Baupreisindex, :.....	17
10.2.4	Ermittlung des Sachwertes.....	18
11	Verkehrswert	19
11.1	Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)	19
11.2	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	19
11.3	Verkehrswert.....	20
12	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen	21
13	Anlagen	22
	Anlage 1, Berechnung.....	23
	Anlage 2, Liegenschaftskarte, Pläne (Grundrisse, Ansichten)	26
	Anlage 3, Fotodokumentation	27

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

Gem. Auftragsschreiben vom 28.01.2025

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

wurden Sie entsprechend dem anliegenden Beweisbeschluss zum Sachverständigen bestellt.

Sie werden gebeten, soweit das Möglich lediglich ein Ergänzungsgutachten zu Ihrem Gutachten vom 18.11.2022 zu erstatten.

Sie werden gebeten, das Gutachten zu erstatten und in 5-facher Ausfertigung zu übersenden.

Fügen Sie dem Gutachten einige Fotos der Gebäude und/oder der Örtlichkeiten sowie einfache Lage-/Gebäudepläne bei. Ferner wird der Übersendung des Gutachtens in 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.

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.

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 Ergänzungsgutachten,
- Zu e) siehe Nr. 1.6 im Ergänzungsgutachten,
- Zu f) keine bekannt,
- Zu g) es wurde kein Energieausweis vorgelegt,
- Zu h) siehe Nr. 5.5 im Gutachten.

Gemäß den Beschlüssen vom 26.09.2024 und vom 28.01.2025 (auszugsweise):

In der Zwangsversteigerungssache

-Gläubigerin-

gegen

- 1.
- 2.

-Schuldner-

Die Schuldner sind Eigentümer des im Grundbuch von Ranstadt Blatt eingetragenen Grundstücks

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1	Ranstadt			Gebäude- und Freifläche,	

Auf Grund der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars vom _____ - steht der Gläubigerin gegen die Schuldner ein dinglicher Anspruch aus dem im vorgenannten Grundbuch in Abteilung III Nr. 1 eingetragenen Recht zu, und zwar

Rangklasse 4 des § 10 ZVG (dinglich)

Rangklasse 4 des § 10 ZVG (dinglich)

Sowie auf Grund der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars

die Schuldner ein dinglicher Anspruch aus dem im vorgenannten Grundbuch in Abteilung III Nr. 2 eingetragenen Recht zu, und zwar Rangklasse 4 des § 10 ZVG (dinglich)

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

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m § 180 Abs. 1 ZVG soll ein Sachverständigen Gutachten über den Verkehrswert des Objektes eingeholt werden. Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

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: 28.01.2025

Wertermittlungstichtag: 03.04.2025

Qualitätstichtag: = Wertermittlungstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Am Freitag, den 21.02.2025 um 15⁰⁰ Uhr war ich am v. g. Objekt. Das Objekt wurde nach mehrmaligem betätigen der Klingel nicht geöffnet. Der Termin wurde nach einer angemessenen Wartezeit abgebrochen.

Es wurden weitere Termin vereinbart.

Der Ortstermin fand am 03.04.2025, um 14⁰⁰ Uhr statt. An der Begehung nahm Herr teil.

Eine kleine Auswahl der von mir vor Ort fotografierten Bilder, ist in der Anlage des Gutachtens enthalten. Es wurde seitens der nicht gestattet, dass Fotos vom inneren des Gebäudes im Gutachten enthalten sein dürfen.

Die Fotos wurden teilweise bearbeitet um keine Persönlichkeitsrechte zu verletzen.

1.3.1 Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)

- Das Gäste-WC, HVT und die Küche im Erdgeschoss, Schlafzimmer der Eltern wurde nicht besichtigt. Die Garage wurde nicht besichtigt. Die Wertermittlung ist dadurch mit Unsicherheiten behaftet!

1.4 Mieter/Pächter

- Das Objekt wird von den Eigentümern bewohnt.

1.5 Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Keine vorhanden oder bekannt.

1.6 Besteht Verdacht auf Hauschwamm

- Soweit dies vor Ort beurteilt werden kann, besteht zum Zeitpunkt der Besichtigung augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm.

1.7 Vorhandenes Zubehör/Inventar

- sämtliches Inventar und Gegenstände (auch Kfz), welche sich zum Zeitpunkt der Bewertung in dem Objekt, auf den Freiflächen sowie in der Garage befinden, werden nicht mitbewertet. Etwaige Entsorgungskosten werden nicht mitbewertet!

2 Ergänzungsgutachten zum Gutachten vom 18.11.2022

Dieses Ergänzungsgutachten zum Gutachten vom 18.11.2022, dient der Nachbewertung zum v. g. Stichtag. Es werden in diesem Ergänzungsgutachten ausschließlich die wertrelevanten Daten dargestellt. Allgemeine Erläuterung und Baubeschreibungen, sind dem Gutachten vom 18.11.2022 zu entnehmen.

Alle sonstigen schriftlichen Erläuterungen, Ableitungen, Berechnungen, etc. aus dem Gutachten vom 18.11.2022 sind weiterhin gültig und für diesen Nachtrag gleichermaßen bindend, sofern sie nachfolgend nicht geändert werden.

3 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

3.1 Angaben zum Objekt

Adresse:

63691 Ranstadt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Ranstadt, Blatt

Gemarkung: Büdingen, Flurstück

Gegenstand
der Bewertung:

1. Blatt

Gebäude- und Freifläche,

600 m²

3.2 Objektbezogene Unterlagen

Folgende objektbezogene Unterlagen erhielt ich vom Amtsgericht Büdingen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, unmaßstäblich,
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis,
- Grundbuchauszug, Seiten 1 bis 6.

3.3 Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse

Untersuchungen auf evtl. vorhandene Leitungen, wurden nicht durchgeführt.

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

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

Bodenschätze: Keine bekannt.

Anmerkung:

Im Garten, zwischen Garage und Wohnhaus ist der Gastank in das Erdreich eingelassen.

Archäologische Funde: Keine bekannt.

3.3.1 Baugrund

Normaler gewachsener Boden (soweit augenscheinlich ersichtlich.)

4 Beschreibung des Bewertungsobjektes

4.1 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.

4.2 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Das Objekt wird zum Zeitpunkt der Besichtigung durch die Schuldner bewohnt.

Ranstadt bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit von solchen Objekten wird jedoch als **gut bis normal**, bewertet. Durch den Bahnanschluss wird die Situation gegenüber umliegenden Gemeinden jedoch aufgewertet.

4.3 Demographische Entwicklung

Ranstadt, Wetteraukreis, Hessen

Für die Gemeinde Ranstadt werden keine Indikatoren abgeleitet.

Im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises von 2022 wird Ranstadt als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV) dargestellt. Die Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte wird mit größer 150 und kleiner 300 pro km² angegeben. Weitere Angaben sind nicht vorhanden.

4.4 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 (Erdgas) ist ebenfalls nicht bekannt.

4.4.1 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 **D** (100 bis 130 KWh/(m²a)) angrenzend zu **E**.

Der **Endenergieverbrauch** wird auf ca.: **130 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)

4.5 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt ist ausschließlich über eine Treppenstufe (Niveauunterschiede) gegenüber dem Geländeniveau zu erreichen. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist nicht gegeben.

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

Der Bauzustand ist, soweit im Rahmen der Begehung am 03.04.2025 feststellbar, reflektiert im Wesentlichen das Baujahr. Über die Jahre ist leichter Instandhaltungstau entstanden.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel

- Das Außenpodest ist ohne Belag,
- Die Haustür ist von außen zu überarbeiten (Witterungsspuren). Es ist eine Glasscheibe in der Haustür gerissen,
- Die Decke und Wände im HA-Raum sind nicht gestrichen, bzw. tapeziert,
- Übergangsschiene Treppe zum Bodenbelag im DG nicht vollständig,
- Fugenabriss, Boden-Wand im Bad (DG).

4.6.1 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 7.500 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude in Ansatz gebracht.

4.6.2 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.

4.6.3 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 unzureichende Baustoffe. Baumängel können sowohl durch unsachgemäße Bauausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des Bauwerks auswirken.

Bauschäden Beeinträchtigung eines Bauwerks infolge eines Baumangels, äußerer Einwirkungen oder unterlassender oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkungen; dazu gehören z. B. vernachlässigte Instandhaltung

(Instandhaltungsstau), Bergschäden, Wasserschäden, Holzerkrankungen und Schädlingsbefall. Bauschäden können auch als Folge von Baumängeln auftreten.

Anmerkung:

In Abs. 6.1 wurde angeführt, dass eine fachtechnische Untersuchung auf Baumängel u. Schäden nicht erfolgt, dies bezieht sich auch auf evtl. vorhandene versteckte Mängel. Eine Haftung für solche evtl. vorhandene Mängel, bzw. Schäden und deren Folgen wird hiermit ausgeschlossen.

4.7 Wert der Außenanlage

Im Immobilienmarktbericht (IMB) für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025, werden die Außenanlagen im Sachwertverfahren, abhängig vom Bodenwert abgeleitet. Nachfolgend für einen Bodenrichtwertbereich von 100 €/m² bis 149 €/m².

Außenanlagen: 12.050 €, gem. IMB 2025

5 Bodenwertermittlung (allg.)

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:

130,00 €/m² für Wohnbauflächen ermittelt.

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um Richtwerte. Je nach Lage, Qualität, Zuschnitt und Bebaubarkeit sind Schwankungen von ± 30 % erfahrungsgemäß üblich.

Bei freier Abwägung und unter Einbeziehung der vorhandenen Rahmenbedingungen (bebautes Land), schätze ich den Bodenwert des bebauten und erschlossenen Areals zunächst auf

130,- €/m².

Bodenwert

600 m² x 130 €/m² = 78.000 €

6 Datenlage ImmoWertV2021

Die Gutachterausschüsse haben noch keine Daten nach den Anforderungen der ImmoWertV2021 abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht 2025 bezieht sich noch auf die ImmoWertV2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

7 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.

Dem Objekt wird das tatsächliche Baujahr von 2007 zu Grunde gelegt. Die Wertminderung beträgt 26 %. Siehe auch Tabelle 6.1.1.

7.1 Restnutzungsdauer / Wertminderung:

Objekt	Baujahr (tatsächl.)	Baujahr (fiktiv)	RND (Restnutzungs- dauer)	GND (Gesamtnutz- ungsdauer)	Wertmin- derung [%]	
EFH	2007		52	70	26	Linear

Tabelle 7.1.1

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, beträgt die **Restnutzungsdauer (RND) 52 Jahre**, die Wertminderung 26 %

8 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)

8.1 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

„Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt“. Aus § 8, Abs 2

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

9 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 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.

10 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entnommen aus § 6, Abs.1

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

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

10.1 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 Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten

sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Aus § 36 Abs. 2, Satz 1 und 2.

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

In den NHK von Gebäuden sind die Baunebenkosten, inkl. MwSt. (z. B. Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfungen, etc.) enthalten, Anlage 4 Nr. 1.1, Abs. 3.

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

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

Der Wert eines Gebäudes ist auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungswertes unter Berücksichtigung individueller Merkmale abzuleiten, nachfolgend seien einige aufgeführt:

- Objektart (durchschnittliche Herstellungskosten, §36 Abs. 2),
- Regionalisierungsfaktor soweit erforderlich,
- Gesamtnutzungsdauer → Restnutzungsdauer,
- Außenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 36,
- Bodenwertermittlung (§§40 bis 43),
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Lage, Verkehrsbelastung, Infrastruktur, Baumängel oder Bauschäden, etc.)

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

10.2 Sachwertermittlung

AUSTATTUNGSSTANDARD gem. NHK 2010, Standardstufen 1-5, gem. Tabelle 1, Typ 1.21:

Freistehende Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardstufen 1 bis 4: 971 €/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 17, errechnet sich so der Herstellungswert (gewogener Kostenkennwert) pro m² für das konkrete Objekt.

Es wird ein Abschlag von 10 % (971 €/m² x 0,10 = -97,10 €/m²) aufgrund der Fertigbauweise und des dadurch bedingt günstigeren Fertigungsprozesses in Ansatz gebracht.

$$971 \text{ €/m}^2 - 97,10 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{873,90 \text{ €/m}^2}}$$

10.2.1 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.

10.2.2 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 Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025 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 149 €/m² und vorläufigen Sachwerten von 250.000 € - bis 350.000 € werden Marktanpassungsfaktoren von 1,14 bis 1,06 im Immobilienmarktbericht angegeben.

Für einen vorläufigen Sachwert von rd. 267.000,-- €, wird der Sachwertfaktor (k) mit 1,11 für die Wertermittlung in Ansatz gebracht. Dieser Wert wurde interpoliert.

10.2.3 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 = 70,8

Baupreisindex (I. 2025 – 2021 = 100) = 132,6

Umrechnung auf das Basisjahr 2010:

$132,6 / 70,8 = 1,873$ [-]

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	0,5		0,5			1,0	23%	206 €/m ²	0,46
Dach			1,0			1,0	15%	151 €/m ²	0,45
Fenster und Außentüren			1,0			1,0	11%	111 €/m ²	0,33
Innenwände und -türen	0,5		0,5			1,0	11%	99 €/m ²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			1,0	11%	111 €/m ²	0,33
Fußböden			1,0			1,0	5%	50 €/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen			1,0			1,0	9%	90 €/m ²	0,27
Heizung			1,0			1,0	9%	90 €/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung			0,8	0,2		1,0	6%	63 €/m ²	0,19
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	790 €/m²	875 €/m²	1.005 €/m²	1.215 €/m²		Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:		971 €/m²	
						Ergebnis: (gewogene) Standardstufe:			2,67
						Standardstufe gerundet:			3
						aktueller Baupreisindex		187,29	
						I. Quartal 2025		1,873	
						angepasster, vorläufiger KKW:		1819 €/m²	

Objekt: Ranstadt
Typ: 1.21

10.2.4 Ermittlung des Sachwertes

Objekt, Einfamilienhaus (OKAL)

NHK, Einfamilienhaus (EG, DG voll ausgebaut), Typ 1.21	rd.	873,90 €/m ²
Bruttogrundfläche	*	149,00 m ²
	=	130.211,10 €
		€
Summe Zuschläge:	=	0,00 €
		€
Baupreisindex Bundeswert; siehe Nr. 10.2.3 Baupreisindex durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	*	1,873 [-]
	=	243.885,390 €
Anpassung Regionalfaktor, gem. Gutachterausschuss	*	1,00 [-]
	=	243.885,39 €
Alterswertminderung, Linear in %, (siehe Tab. 7.1.1), RND 52 J		26,00 %
Summe aus Alterswertminderung	-	63.410,20 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	=	180.475,19 €
Bauliche Außenanlagen / werthaltige Bauteile		12.050,00 €
Zeitwert Außenanlagen, gem. IMB 2025	+	12.050,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	192.525,19 €
Bodenwert, siehe Bodenwertermittlung, siehe Nr. 8.0 ff	rd.	78.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	270.525,19 €
Sachwertfaktor nach § 21 Absatz 3 (interpoliert)		1,11 [-]
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	=	300.282,96 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)		6.000,00 €
Garage, psch gem. IMB 2025	+	13.500,00 €
Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, Mängel, etc.(Nr. 3.6)	-	7.500,00 €
Verkehrswert aus Sachwert abgeleitet	=	306.282,96 €
Verkehrswert gerundet	=	306.000,00 €

11 Verkehrswert

11.1 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.

11.2 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert leitet sich über das jeweilige maßgebende angewendete Verfahren eines Grundstückes ab (siehe Nr. 11.3). 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.

11.3 Verkehrswert

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

Sachwert:						306.000	€
-----------	--	--	--	--	--	---------	---

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

306.000,- - €

in Worten: (Dreihundertsechstausend 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 29 Blatt. Es ist in 6-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. – 5. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Büdingen. Die 6. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Die Urheberrechte verbleiben beim Unterzeichnenden. Eine Dritthaftung wird ausgeschlossen.

Wölfersheim den, 02.06.2025

Der Sachverständige

.....
Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Gerhards

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK)
Registrier-Nr. 1268-04-2009

12 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).

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

13 Anlagen

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

Anlage 1, Berechnung

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (2005)
Berechnung der Wohnfläche nach WoFIVAnmerkung:

Die nachfolgende Berechnung ist dem Gutachten vom 18.11.2022 entnommen und dient der besseren Nachvollziehbarkeit.

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.: 58,00 m² WF; 74 m² BGF

⇒ Das Verhältnis beträgt rd. 78 % und ist plausibel.

Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt nach DIN 277					
Wohnhaus					
	b [m]	l [m]	Faktoren	=	A [m ²]
Erdgeschoss (EG)	9,24	8,04		=	74,29
			Summe	=	74,29
Dachgeschoss (DG)					
BGF	9,24	8,04		=	74,29
			Summe	=	74,29
			Summe	=	148,58
			Summe rd.	=	149,00
Garage:					
BGF ¹⁾	2,98	6		=	17,88
			Summe rd.	=	18,00
<u>¹⁾ Anmkerung Garage</u>					
Die Garage wurde augenscheinlich in Richtung Garten erweitert.					
Dies wird im Gutachten nicht berücksichtigt.					
In den Planunterlagen ist diese Erweiterung nicht dargestellt!					

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach WoFIV, DIN 276								
Wohnhaus								
Erdgeschoss	b [m]	l [m]	Form		Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]	Nutzfl. A [m ²]
Wohnen / Essen	8,75	4,00	=		35,00		0,00	
Wohnen / Essen	2,95	-0,30	=		-0,89	34,11	34,11	
WC	1,12	1,90	=		2,13	2,13	2,13	
HAR	2,13	1,90	=		4,05	4,05	4,05	
Diele	1,60	3,10	=		4,96			
Diele	1,10	2,14	=		2,35	7,31	7,31	
Küche	2,80	3,70	=		10,36	10,36	10,36	
Terrasse			psch.	=	4,00	4,00	4,00	
			Summe	=	61,96	61,96	61,96	0,00
Dachgeschoss	b [m]	l [m]	Abzug Dach		Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]	Nutzfl. A [m ²]
Eltern	4,66	3,61	-4,29	=	12,53			
Eltern	1,01	0,40	=		0,40	12,93	12,93	
Kind 1	3,958	3,71	-3,64	=	11,04		0,00	
Kind 1	1,010	0,20	=		0,20	11,24	11,24	
Kind 2	3,52	3,81	-3,24	=	10,17	10,17	10,17	
Galerie	2,15	1,04	=		2,24	2,24	2,24	
Bad/Du/WC	2,816	3,11	-2,59	=	8,76			
Bad/Du/WC	2,250	1,10	0,50	=	-1,24	7,52	7,52	
			Summe	=	44,10	44,10	44,10	0,00
			Gesamtsumme	=	106,06	106,06	106,06	0,00
			Gesamtsumme rd.		106,00	106,00	106,00	0,00
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	0,78	0,00						
Höhe < 2,00 m	1,0	1,00						
Differenz	0,22	1,00						
Dachneigung in [°]	38							
$l=1,0/\tan(38^\circ)*0,5=$	0,64							
$l=(1,00-0,78)/\tan(38^\circ)=$	0,28							
Berechnungsbeispiel, Eltern								
Eltern	4,66	3,61	=		16,82			
Eltern	1,01	0,40	=		0,40			
Abzug 0,64	4,66	0,64	=		-2,98			
Abzug 0,28	4,66	0,28	=		-1,30			
			Summe	=	12,94			

Anlage 2, Liegenschaftskarte, Pläne (Grundrisse, Ansichten)

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

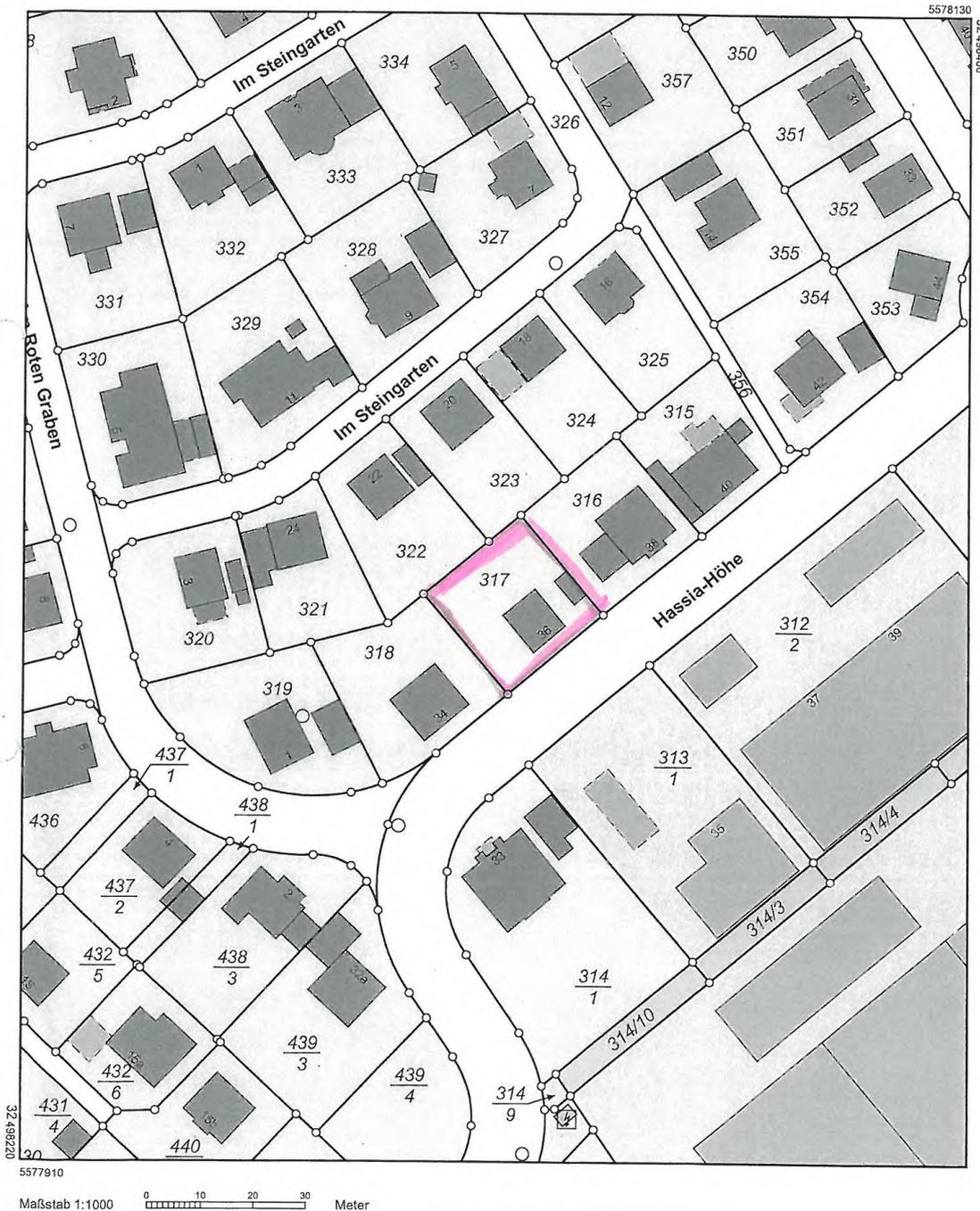
Flurstück: 317
Flur: 4
Gemarkung: Ranstadt

Gemeinde: Ranstadt
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

30

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 01.09.2022
Antrag: 201449024-1
AZ: 3370001



Anlage 3, Fotodokumentation



Bild Nr. 1, Straßenansicht



Bild Nr. 2, Gartenansicht



Bild Nr. 3, Wie vor.



Bild Nr. 4, Teilausschnitt Garten



Bild Nr. 5, Rückansicht der Garage.