



Architekten · Statiker · Sachverständige

Büro von der Heid GbR - Rebenstr. 3 - 63667 Nidda

Dipl.-Ing. Heiko von der Heid
Architekt
Nachweisberechtigter für Brandschutz

Dipl.-Ing. Hubertus von der Heid
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
von der IHK Gießen/Friedberg
öffentlich bestellt und vereidigt

E-Mail: info@von-der-heid.de
Internet: www.von-der-heid.de

Telefon: 0 60 43 / 24 70
Telefax: 0 60 43 / 88 54

Gericht: Amtsgericht Büdingen
Aktenzeichen: 7 K 32/23

Verkehrswertgutachten Nr. 6027-II

Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch



Ansicht vom Flurstück 476 aus.

Grundbuch von: Echzell, Blatt 3335 Lfd. Nr. 3, Gemarkung Echzell, Flur 1, Flurstück 474/1, Hof- und Gebäudefläche, Hauptstraße 128, Größe 944 m².

Wertermittlungsstichtag: 11.04.2024

Nidda, 07.05.2024

Digitale Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen	3
1.1 Auftrag und Ortstermin	3
1.2 Festlegungen, Hinweise und Annahmen	4
1.3 Rechtsgrundlagen und Literatur	5
1.4 Objektbezogene Unterlagen	6
1.5 Grundbuchangaben / Katasterangaben	6
1.6 Baulastenverzeichnis	6
1.7 Angaben zum Anwesen	7
2 Objektdarstellung	8
2.1 Objektlage	8
2.2 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3 Ermittlung des Bodenwertes	11
3.1 Bodenwert	11
4 Grundlagen des Verkehrswertes	13
4.1 Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswertes	13
5 Wertermittlungsverfahren	14
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
6 Verkehrswert	16
7 Anhang	17
7.1 Ortsplan aus Google Maps	17
7.2 Satellitenbild aus Google Maps	18
7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, verkleinert	19
7.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	20
7.5 Datenblattauszug Bodenrichtwertauskunft „BORIS“	21
7.6 Lichtbilder	22

1 Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswerts ist im Baugesetzbuch § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Vereinfacht ausgedrückt ist das Ziel einer jeden Verkehrswertwertermittlung, die Feststellung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objektes zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei wird ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die auf der Grundlage des Baugesetzbuches erlassenen Bestimmungen über Grundsätze zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken haben sich zur allgemeinen Grundlage für Verkehrswertermittlungen entwickelt. Die vorliegende „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) aus dem Jahr 2021 gliedert sich in fünf Teile und Anlagen. Gemäß § 1 Anwendungsbereich der ImmoWertV 2021 ist folgendes definiert:

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden

1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und

2. bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

(2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) sind

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,

2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

1.1 Auftrag und Ortstermin

Mit Schreiben des Amtsgericht Büdingen vom 20.02.2024 bin ich als Sachverständiger herangezogen, ein schriftliches Gutachten in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft betreffend das im Grundbuch von Echzell Blatt 3335 unter lfd. Nr. 3 eingetragene Grundstück, in 8-facher Ausfertigung zu erstellen.

Um das Gutachten erstellen zu können, war ein Ortstermin notwendig.

Gemäß schriftlicher Einladung vom 05.03.2024 an alle Beteiligten, habe ich den Orts-termin durchgeführt am 11.04.2024

Das Ergebnis der örtlichen Bestandsaufnahme ist in diesem Gutachten dokumentiert. Die abgedruckten Fotos wurden am Tag der Ortsbesichtigung aufgenommen. Dies ist nur ein Teil des vorhandenen Bildmaterials. Wird der Verkehrswert für zwei Wertermittlungsstichtage ermittelt, so ist das Bildmaterial nur bei dem jüngsten Wertermittlungsstichtag abgedruckt.

1.2 Festlegungen, Hinweise und Annahmen

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf vorgelegten Unterlagen des Bestellers / Auftraggebers, sowie der Ortsbesichtigung. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme und auf Auskünften der Beteiligten bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination des Grund und Bodens vorliegt. Äußere Hinweise dazu liegen nicht vor.

Eine Prüfung, ob öffentlich-rechtliche Bestimmungen oder privatrechtliche Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen eingehalten sind, erfolgte nicht.

Zu öffentlich, rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Information vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die eventuell wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind und es wird die Legalität der vorhandenen Baulichkeiten vorausgesetzt.

1.3 Rechtsgrundlagen und Literatur

Die nach genannten Gesetze, Normen, allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, Richtlinien und Merkblätter sowie die aufgeführte Fachliteratur sind Grundlage des Gutachtens. Soweit notwendig wird darauf im Gutachten mit den Zahlenangaben in eckigen Klammern bzw. dem Titel der Veröffentlichung, Norm, Merkblatt etc. verwiesen.

- [1.] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 15.09.2021
- [2.] Bewertungsgesetz (BewG) i.d.F. der Bek. vom 26.07.2021
- [3.] Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) i.d.F. der Bek. vom 08.08.2020
- [4.] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) i.d.F. der Bek. vom 14.07.2021
- [5.] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017
- [6.] Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche i.d.F. der Bek. vom 25.11.2003
- [7.] Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) vom 12.05.2006

- [8.] DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau / Ausgabe 2005
- [9.] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch / 10. Auflage 2023
Wolfgang Kleber / Reguvis Verlag
- [10.] Verkehrswertermittlung von Immobilien – Praxisorientierte Bewertung / 3. Auflage 2018
Hauke Petersen, Jürgen Schnoor, Wolfgang Seitz, Roland R. Vogel / Boorberg Verlag
- [11.] Marktwertmittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von
Grundstücken / 9. Auflage 2021 Wolfgang Kleber / Reguvis Verlag
- [12.] GuG Sachverständigenkalender 2023

1.4 Objektbezogene Unterlagen

Vom Gericht wurden die nachgenannten Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auftrag des Amtsgericht Büdingen vom 20.02.2024
- Beschluss des Amtsgericht Büdingen vom 20.02.2024
- Grundbuch von Echzell Blatt 3335 in Kopie.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster in Kopie, siehe Anhang.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis in Kopie, siehe Anhang.

Von den Eigentümern konnten keine Unterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Vom Unterzeichner sind die nachgenannten Unterlagen beigefügt:

- Ortsplan aus Google Maps und Satellitenbild aus Google Maps, siehe Anhang
- Datenblattauszug Bodenrichtwerte – Geodaten Hessen, siehe Anhang
- Datenblattauszug des Landesamt für Denkmalpflege Hessen

1.5 Grundbuchangaben / Katasterangaben

Grundbuch von: Echzell, Blatt 3335 Lfd. Nr. 3, Gemarkung Echzell, Flur 1,
Flurstück 474/1, Hof- und Gebäudefläche, Hauptstraße 128,
Größe 944 m².

Grundstücksgröße:	944,0 m²
--------------------------	----------------------------

Eventuelle Lasten und Beschränkungen bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, weil sie nicht den Verkehrswert, allenfalls den Kaufpreis mindern.

1.6 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis des Wetteraukreis vom 06.11.2023 bestehen weder belastende noch begünstigende Eintragungen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Baulastenverzeichnis keinen öffentlichen Glauben genießt, somit Grundstücke, auf denen eine Baulast ruht, die noch nicht in das Baulastenverzeichnis eingetragen sind, nicht gutgläubig baulastenfrem erworben werden können. Die Baulast wird erst mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

1.7 Angaben zum Anwesen

a)	Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind.	Nein
b)	Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Nein
c)	Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird mit Art und Inhaber.	Nein
d)	Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Nein
e)	Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.	Nein
f)	Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.	Nicht bekannt
g)	Ob ein Energieausweis vorliegt.	Nein
h)	Ob Altlasten (Bodenverunreinigungen, Kampfmittel etc.) bekannt sind.	Nein

2 Objektdarstellung

In diesem Abschnitt werden das oder die Gebäude näher beschrieben. Dazu gehört die Objektlage, der baurechtliche und planungsrechtliche Zustand sowie eine Eintragung in das Denkmalschutzkataster, falls vorhanden.

2.1 Objektlage

<u>Bundesland:</u>	Hessen
<u>Landeshauptstadt:</u>	Wiesbaden
<u>Regierungsbezirk / Kreis:</u>	Darmstadt / Wetteraukreis
<u>Gemeinde / Gemarkung:</u>	Echzell / Echzell

Geografie

Echzell besteht aus den Ortsteilen Bingenheim, Bisses, Echzell, Gettenau und Grund-Schwalheim.

Die Nachbargemeinden sind Wölfersheim, Nidda, Ranstadt und Reichelsheim.

Wirtschaft und Infrastruktur

In Echzell waren zum 31.12.2022 – 5.852 Einwohner gemeldet.

Echzell liegt an den Landesstraßen L3188 (Rodheim (Hungen) - Stammheim (Florstadt)) und L3412 (Verbindung zur B 455). Die Kreisstraße K181 führt zur B 455 nahe der Autobahnauffahrt 37 (Wölfersheim) der Bundesautobahn 45.

Auf der Horloffalbahn verkehren die Züge im Stundentakt von Nidda über Echzell, Reichelsheim und Beienheim nach Friedberg. In der Hauptverkehrszeit verkehren auf der Strecke durchgehende Züge von und nach Frankfurt (Main) Hauptbahnhof.

Den öffentlichen Personennahverkehr stellt die Verkehrsgesellschaft Oberhessen GmbH im Rahmen des Rhein-Main-Verkehrsverbundes sicher.

Der Deutsche Limes-Radweg führt durch den Ort. Dieser folgt dem Obergermanisch-Raetischen Limes über 818 km von Bad Hönningen am Rhein nach Regensburg an der Donau.

Bildungseinrichtungen

- Internatsgymnasium Lucius
- Kurt-Moosdorf-Schule (Grundschule)
- Im Ortsteil Bingenheim befindet sich die *Lebensgemeinschaft Bingenheim*, eine Einrichtung der Behindertenhilfe mit Wohnheim, Werkstätten für behinderte Menschen und Waldorf-Förderschule.

Lagequalität / Bebauung

In der Anlage ist zur besseren Übersicht ein Ausdruck aus Google Maps beigefügt.

Beeinträchtigungen

Durchgangsverkehr durch die Hauptstraße.

Überschwemmungsgebiet

Nein, gemäß Internetauskunft der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Zustand der Nachbarobjekte

Im normalen Unterhaltungszustand.

Einkaufsmöglichkeiten / Schulen / Arbeitsplätze

Nidda, Friedberg, Gießen etc.

Grundstückszuschnitt

Siehe beigefügtem Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

Topographie

Relativ eben.

Erschließung

Die Erschließung mit Straßen, Wasser, Strom und Kanal ist z. Z. nicht gegeben.

2.2 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten

Diese sind nur auszugsweise wiedergegeben.

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Die Bebaubarkeit wird geregelt durch § 34 Baugesetzbuch:

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Genehmigung und bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Baupläne liegen nicht vor.

Im vorliegenden Gutachten wird die formale und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

Bezüglich Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Nutzungen, Nutzungsänderungen, baulicher Änderungen oder Anbau und Umbaumaßnahmen sind bei den zuständigen Genehmigungsbehörden entsprechende behördliche Auskünfte einzuholen.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

In dem Liegenschaftskataster (Lageplan), siehe Anhang, sind die einzelnen Gebäude bzw. Grundstücke nummeriert. Soweit notwendig sind im Anhang auch Zeichnungen oder Skizzen der Gebäude wiedergegeben.

Im Anhang sind die Berechnungen der Bruttogrundfläche (BGF) abgedruckt.

Baulicher Zustand

Der Bauzustand der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude ist als wirtschaftlich nicht nutzbar zu beurteilen. Daher wird für die Gebäude kein Wert ermittelt.

3 Ermittlung des Bodenwertes

Die Ermittlung erfolgt nach Teil 4 der ImmoWertV 2021 und ist Grundlage für die Berechnung des Sachwertes, des Ertragswertes etc.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße.

3.1 Bodenwert

Grundlage sind u.a. die Bodenrichtwerte des Gutachterausschuss des Wetteraukreis und „BORIS Hessen“ ein Bodenrichtwertinformationssystem der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Für das Objekt sind Angaben in „BORIS Hessen“ vorhanden, siehe Anhang. Für das oder die o.g. Grundstücke liegt der Bodenrichtwert danach bei 10,00 €/m² zum 01.01.2022.

Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Richtwerte. Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar.

Bei Abwägung aller Gegebenheiten und unter Einbeziehung der vorhandenen Rahmenbedingungen, wird der Bodenwert des bebauten und erschlossenen Areals mit

folgenden Ausgangswert angesetzt:	10,00 €/m²
--	------------------------------

Es handelt sich bei bebauten Grundstücken um einen theoretischen Wertansatz, denn ein Kaufinteressent differenziert den Kaufpreis nicht nach Boden- u. Gebäudeteil, sondern bildet sich vielmehr den Kaufpreis als Gesamtanlage.

Bezeichnung	Wertansatz	Preisbild
Boden Ausgangswert		10,00 €/m ²
Grundstücksgröße	%	0,00 €/m ²
Zuschnitt, Zuwegung	%	0,00 €/m ²
Art u. Maß der baulichen Nutzung	%	0,00 €/m ²
Wertbeeinflussende Rechte	%	0,00 €/m ²
Lagemerkmale	%	0,00 €/m ²
Bodenbelastungen	%	0,00 €/m ²
Summe Boden Endwert		10,00 €/m²

Der endgültige Bodenwert errechnet sich aus dem Ansatz des Boden Endwertes multipliziert mit der Grundstücksfläche.

Bodenwert des Grundstücks	944,0 m² x 10,00 €/m² = 9.440 €
----------------------------------	--

4 Grundlagen des Verkehrswertes

Der Verkehrswert bezeichnet den Preis einer Immobilie, an einem festgelegten Wertermittlungsstichtag.

Dieser wird nach § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

4.1 Vorgaben zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird aber nicht allein durch den Preis, sondern auch durch den Grundstücksmarkt bestimmt. Damit wird ausgedrückt, wie viel Geld Kaufwillige üblicherweise bereit sind, für das Objekt zu bezahlen. Hier können erhebliche Abweichungen vorliegen, jedoch beeinflusst der Lagewert die Marktgängigkeit eines bebauten Grundstückes erheblich. Es sind sogar weitere wichtige Vorgaben zu berücksichtigen:

- Grundsätzlich bestimmt sich der Verkehrswert nach seiner künftigen Nutzung. Auf die bisherige Nutzung kommt es nur insoweit an, wie dadurch die künftige Nutzung beeinflusst wird.
- Maßgebend für die Höhe des Verkehrswertes (Marktwert) ist das Marktgeschehen. Ertragsverhältnisse und Herstellungskosten bleiben dabei grundsätzlich außer Betracht.
- Bei Bewertungsobjekten, bei denen der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird, steht somit die Marktanpassung im Focus.

Hier handelt es sich um Objekte aus dem Bestand, Marktanpassung ist deshalb eine zentrale Komponente. Da sich die ursprüngliche Höhe der Baukosten des Objektes auf die Preisbildung am Immobilienmarkt in der Regel nicht auswirkt, haben wir hier kein zuverlässiges Ausgangsmaß.

Ein potenzieller Käufer orientiert sich bei der Preisfindung ausschließlich am Markt, denn er bezahlt sicherlich keinen Preis für eine Bestandsimmobilie, bei der seine Entscheidungsgrundlage eine „Nachkalkulation“ der Baukosten des Objektes ist, oder anders ausgedrückt:

Der Wert einer Sache wird nicht durch den Umfang der Kosten, sondern durch den Markt bestimmt.

5 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021) das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021), das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen.

Die Auswahl des Verfahrens liegt im sachverständigen Ermessen. Die Verfahren sind im folgenden kurz beschrieben.

Das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021)

Für unbebaute Grundstücke wird vordergründig das Vergleichswertverfahren anzuwenden sein; denn i.d.R. bietet das Vergleichswertverfahren keine ausreichenden Möglichkeiten zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke. Lediglich für die Ermittlung des Bodenwertes, bei der andere Verfahren keine brauchbaren Ergebnisse bringen, ist dem Vergleichswertverfahren Vorrang einzuräumen. (Die Gutachterausschüsse verfahren nach dieser Methode und ermitteln so die Bodenrichtwerte).

Das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021)

Hier ist davon auszugehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend sind und nicht der erzielte Ertrag aus der Nutzung.

Dieses Verfahren eignet sich vordergründig für Objekte die nicht auf möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind; das sind in erster Linie Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser) die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut oder gekauft wurden.

Besonders Ein- und Zweifamilienhäuser werden überwiegend vom Eigentümer genutzt. Hier steht zweifelsfrei im Vordergrund die Annehmlichkeit ungestört u. nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner wohnen zu können.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind, ist dieses Verfahren nicht anwendbar.

Das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021)

Bei ertragsorientierten Objekten steht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der marktüblich erzielbare Reinertrag im Vordergrund u. ist preisbestimmend.

Dieses eignet sich für bebaute Grundstücke, die üblicherweise zur Ertragserzielung dienen.

Auf das Ertragswertverfahren abzustellen ist dann sinnvoll und sachgerecht, wenn nachhaltige Erträge zu erzielen sind wie bei Mietobjekten, Eigentumswohnungen sowie bei Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.

Den Erwerber eines solchen Objektes interessiert vorrangig die nachhaltige Rendite bzw. die künftigen Erträge. Die Bodenwertermittlung erfolgt i.d.R. nach dem Vergleichswertverfahren.

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach der vorhergehenden Erläuterung der verschiedenen Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt die Bewertung für dieses Objekt nach dem **Vergleichswertverfahren**, dies ist im vorliegenden Fall das markttypische Verfahren. Dieser Wert wurde bereits unter Ziffer 3. Ermittlung des Bodenwertes ermittelt.

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie ist, auch im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien, nicht exakt mathematisch zu berechnen. Diese Feststellung trifft bei Immobilien mit individuellen Merkmalen (z. B. Gewerbeimmobilien bzw. gemischt genutzten Anwesen) in erhöhtem Maße zu oder anders ausgedrückt:

Der ermittelte Preis stellt lediglich eine Prognose des Marktwertes zum Bewertungsstichtag dar, der je nach Marktlage um den ermittelten Wert oszillieren kann.

Durch die v. g. Fakten und bei Abwägung aller Vor- und Nachteile wird der Verkehrswert (gerundet auf volle Tausende) aus dem Bodenwert abgeleitet;

Unbelasteter Verkehrswert (Marktwert) aus dem Bodenwert	9.000 €
--	----------------

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt und darf nur hierfür verwendet werden.

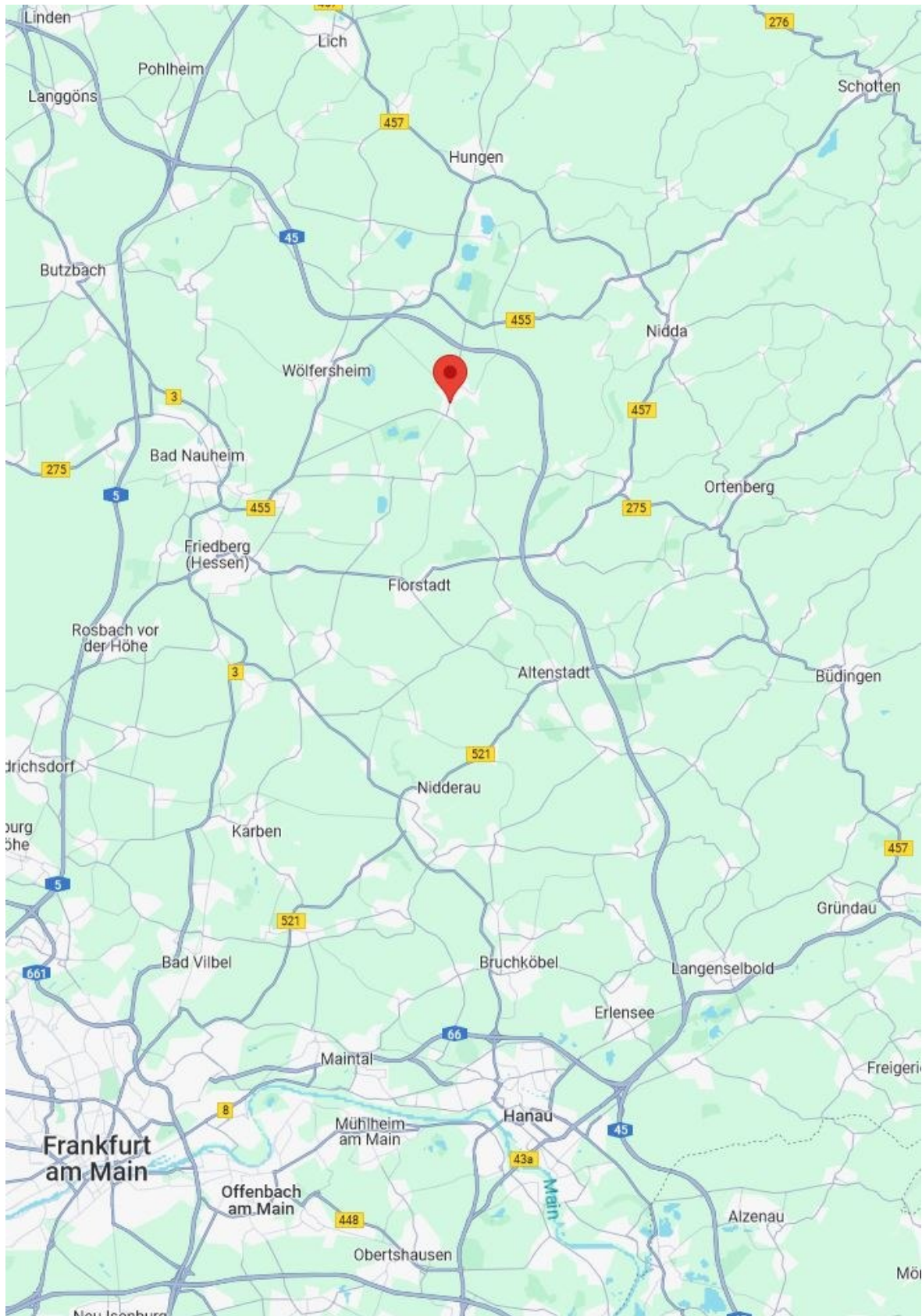
Das vorstehende Gutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt.

Nidda, den 07.05.2024

Der Sachverständige:
Dipl.-Ing. Hubertus von der Heid

7 Anhang

7.1 Ortsplan aus Google Maps

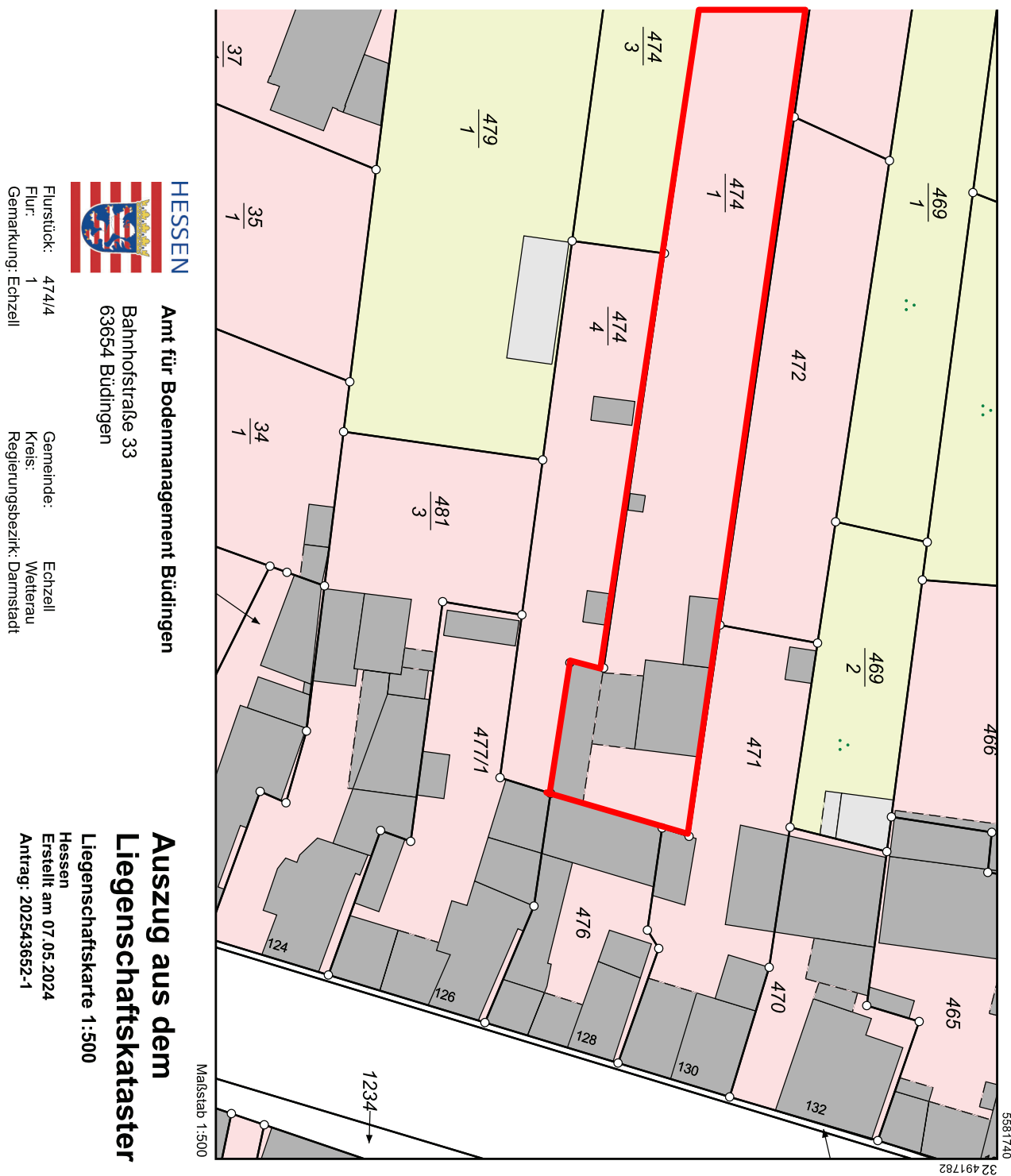


7.2 Satellitenbild aus Google Maps




7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, verkleinert

Rot eingezeichnet sind die Grundstücksgrenzen.



7.4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

**Amtsgericht Büdingen**
Wetteraukreis
Eing.: **09. NOV. 2023**
Uhr Min.
fach. Anl. / Akten
Wetteraukreis Postfach 10 06 61-6146/Friedberg Geb. Stempel

Der Kreisausschuss
Fachdienst Bauordnung
Bauaufsicht Nord/Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg/H.

06031 83-0

Amtsgericht Büdingen
An der Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auskunft erteilt Frau Scherer
Tel.-Durchwahl 83-4524
E-Mail Julia.Scherer@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914524
Zimmer-Nr. 251
Aktenzeichen 02828-23-BL-0006
Sprechzeiten Termine nach Vereinbarung

Datum 06.11.2023

Az.: 02828-23-BL-0006 (Aktenzeichen immer angeben)
Vorhaben: Baulastauskunft
Grundstück: Echzell, Außenliegend-Echzell ~, Außenliegend-Gettenau ~, Hauptstraße 24
Gemarkung: Echzell
Flur: 1 1 11 11 5
Flurstück: 474/1 476 5 6 34


Ihr Zeichen: 7 K 32/23, Ihre Anfrage vom 31.10.2023

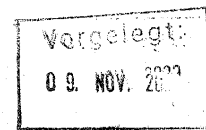
Sehr geehrte Damen und Herren,

für folgende Flurstücke bestehen keine Baulasteintragungen:

- Gemarkung Echzell, Flur 11, Flurstücke 6 und 5
- Gemarkung Echzell, Flur 1, Flurstücke 476 und 474/1
- Gemarkung Gettenau, Flur 5, Flurstück 34

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Scherer



Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

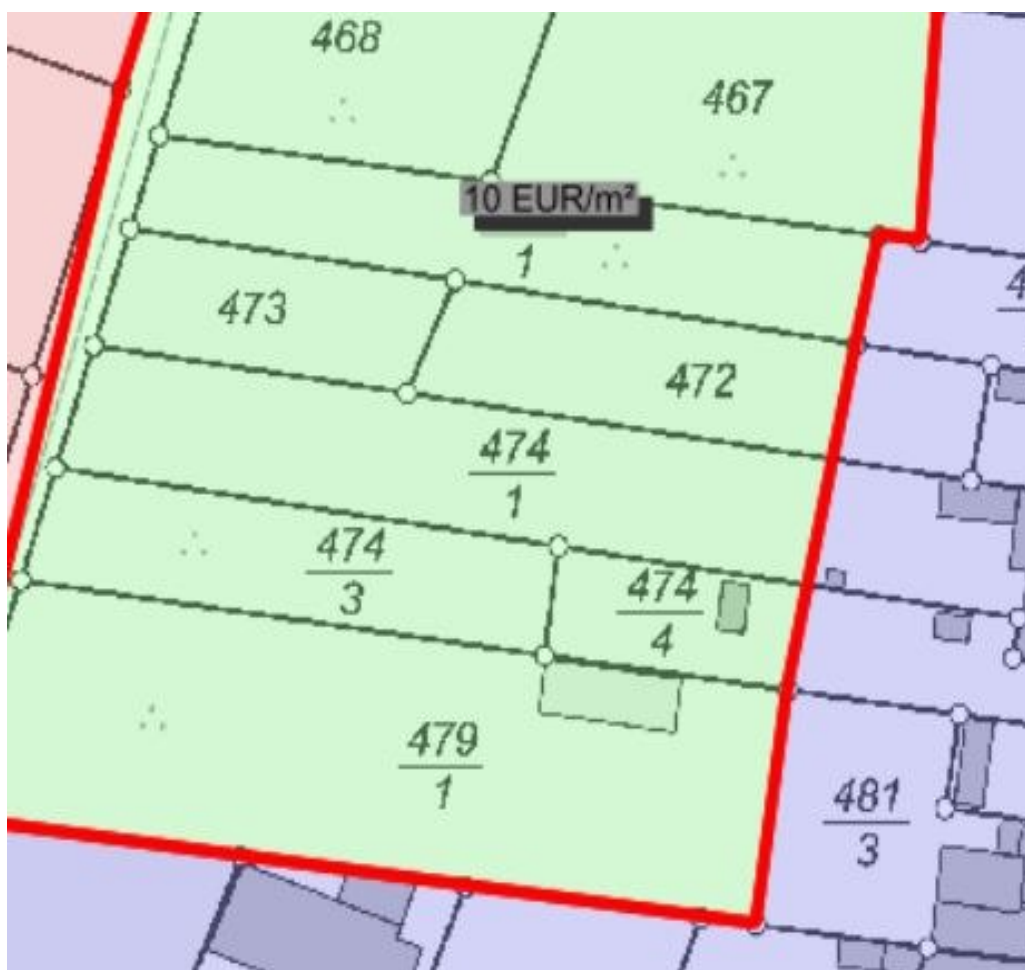
Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FR

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

UST-IdNr.: DE112591443

7.5 Datenblattauszug Bodenrichtwertauskunft „BORIS“



Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Echzell
Gemarkung	Echzell
Zonaler Bodenrichtwert	10 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	11
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Sonstige Fläche
Beitragszustand	-
Nutzungsart	Freizeitgartenfläche

7.6 Lichtbilder



Bild 1: Gebäude



Bild 2: Gebäude



Bild 3: Blick Richtung Garten