

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54
Telefax: 0 60 36 / 98 91 69

E-mail: post@ibgerhards.de

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

37,37/100 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2
gem. Aufteilungsplan
über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen: 7 K 33/24

Stadt/Gemeinde: Nidda-
Straße / Hausnr:
Objektart: Mehrparteienhaus in MEA u. SE aufgeteilt.
Bewertet: SE Nr. 2 (Blatt im Untergeschoss mit Stellplatz als
Sondernutzungsrecht
Auftrag vom: 04.03.2025 mit Eingang vom 07.03.2025

Wertermittlungsstichtag: 26.03.2025



.-Ausfertigung

Wölfersheim, den 10.05.2025

Inhaltsverzeichnis

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

6.8.1	Beschreibung Rohbau:	16
6.8.2	Beschreibung Ausbau:.....	16
6.9	Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden	18
6.9.1	Auflistung SE/MEA Nr. 2 (nicht abschließend)	18
6.9.2	Kostenansätze für die Wohnungen (SE)Nr. 2 und 37,37/100 MEA	19
6.9.3	Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung.....	19
6.9.4	Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt.....	20
7	Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen.....	20
7.1	Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen....	20
7.2	Wert der Außenanlage.....	21
8	Bodenwertermittlung (allg.).....	21
8.1	Bodenwertermittlung	21
8.2	Zu- und Abschläge	22
8.2.1	Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert	22
9	Datenlage ImmoWerV2021	22
10	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	22
10.1	Fiktives Baujahr	23
10.2	Restnutzungsdauer / Wertminderung:	23
11	Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWerV)	23
11.1	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWerV).....	23
11.1.1	Solaranlage	24
12	Die normierten Verfahren nach ImmoWerV2021	24
13	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	24
13.1	Ermittlung des Ertragswertes	25
13.1.1	Ableitung der erforderlichen Daten	26
13.1.2	Mietverträge und Nebenkosten	27
13.1.3	Ableitung der Miete	27
13.1.4	Ermittlung des Ertragswertes.....	29
14	Verkehrswert.....	30
14.1	Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)	30
14.2	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	30
14.3	Verkehrswert Wohnhaus mit separater Garage.....	31
15	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen	32
16	Anlagen.....	33
Anlage 1, Berechnung	34	
Anlage 2, Planunterlagen	37	
Anlage 3, Fotodokumentation	38	

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

Gem. Auftragsschreiben vom 04.03.2025

**In der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
betreffend das im Grundbuch von [REDACTED] Blatt [REDACTED] unter laufender Nummer 1 eingetragene Miteigentumsanteil**

wurden Sie entsprechend dem anliegenden Beweisbeschluss zum Sachverständigen bestellt. Sie werden gebeten, das Gutachten zu erstatten und in 4-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) keiner bestellt, gem. Aussage Antragsgegnerin,
- Zu c) siehe Nr. 1.5 im Gutachten
- Zu d) siehe Nr. 1.6 im Gutachten,
- Zu e) siehe Nr. 1.7 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 10.10.2024 und vom 04.03.2025 (auszugsweise):
In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

-Antragsteller-
Verfahrensbevollmächtigte:

Gegen

-Antragsgegnerin-

Verfahrensbevollmächtigte:

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

Der Antragsteller und die Antragsgegnerin sind Eigentümer zu ½ Anteil des im Wohnungsgrundbuch von Blatt laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 37,37/100 Miteigentum an dem Grundstück

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss gem. Nr. 2 des Aufteilungsplanes.

Auf Antrag des Antragstellers 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: 04.03.2025

Wertermittlungsstichtag: 26.03.2025

Qualitätsstichtag: = Wertermittlungsstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Am Mittwoch, den 26.03.2025 um 14⁰⁰ Uhr war ich am v. g. Objekt. An der Begehung nahm teil. Die Antragstellerpartei hat schriftlich abgesagt.

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

Es wurde nicht gestattet, dass Fotos vom Inneren des Gebäudes im Gutachten mit eingestellt werden.

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

1.3.1 Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)

Es wurde ausschließlich das Sondereigentum im Untergeschoss, SE Nr. 2, gem. Aufteilungsplan sowie der Heizungskeller, Öltankraum und teilweise das Treppenhaus besichtigt.

1.4 Mieter/Pächter

- Die besichtigte Wohnung, SE Nr. 2, gem. Aufteilungsplan im Untergeschoss wird von der Antragsgegnerin bewohnt.

1.5 Gewerbebetrieb

-

1.6 Maschinen und Betriebseinrichtungen

-

1.7 Besteht Verdacht auf Hausschwamm

- Es besteht augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm.

1.8 Vorhandenes Zubehör/Inventar

- Sämtliches Inventar und Gegenstände, welche sich zum Zeitpunkt der Bewertung in dem SE Nr. 2, gem. Aufteilungsplan, in dem Gartenhaus, das Kfz

- auf dem Parkplatz 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.

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.

Folgende lichte Höhe wurde gemessen:

- UG, Wohnen/Essen 2,53 m.

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.

Es sind in der Wohnung, SE Nr. 2 keine Rauchmelder vorhanden.

2.1.2 Blitzschutzanlage

Es ist augenscheinlich keine Blitzschutzanlage vorhanden.

2.2 Bauplanungsrecht

- Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30, BauGB zu beurteilen. Die Bebauung wird durch den Bebauungsplan E2 „Am Kleeberg“ vom 11.09.1965 geregelt.
 - GFZ = 0,4
 - GRZ = 0,4
 - Zahl der Vollgeschosse = 1
- Nach Darstellung im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als WR = reine Wohngebiete ausgewiesen.

Anmerkung: Diese Informationen erhielt ich per Email von der Stadt Nidda durch am 08.05.2025.

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

Im vorliegenden Fall dürfen $719 \text{ m}^2 \times 0,40 = 287,6 \text{ m}^2$ überbaut werden.

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 $719 \text{ m}^2 \times 0,40 = 287,6 \text{ m}^2$ betragen.

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 Grundbuchs

Im Grundbuch in Abteilung II sind unter Lasten und Beschränkungen, bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Baulisten und Denkmalschutz

3.2.1 Baulisten 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].

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen gegenüber einer Baubehörde verpflichten.

Die Baulast ist (mit Ausnahme Bayerns) ein „eigenes Rechtsinstitut“ und hat dingliche Wirkung. Die Baulast ist nicht im Grundbuch eingetragen, sondern im Baulistenverzeichnis.

3.2.2 Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

- Nach schriftlicher Auskunft vom 21.10.2024 durch den Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung, Bauaufsicht Ost/Büdingen, besteht keine Baulasteintragung.

Denkmalschutz:

- Nach Auskunft der Stadt Nidda besteht kein Denkmalschutz.

3.3 Sanierungssatzung

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Nidda 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 Nidda vorhanden.

Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz o. a.:

Nach schriftlicher Auskunft wurde zu diesem Punkt seitens der Stadt Nidda keine Aussage getroffen. Für die nachfolgende Bewertung wird daher unterstellt, dass in nächster Zeit keine Abgaben mehr entrichtet werden müssen. Sollten solche Abgaben dennoch anfallen, wären sie in einem gesonderten Gutachten zu berücksichtigen.

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 Mehrparteienhaus und dem Gartenhaus bebaut.

5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

5.1 Angaben zum Objekt

Adresse:

63667 Nidda

Grundbuchangaben:

Grundbuch von

Blatt

Gemarkung:

Flurstücke

Gegenstand
der Bewertung:

Blatt

Lfd. Nr. 1:

Flurstück

719 m²

Gebäude- und Freifläche,

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 8.

Folgende, objektbezogene Unterlagen erhielt ich am Ortstermin von
zur Ablichtung mit der Digitalkamera:

- Grundrissplan, Untergeschoss, (keine Angaben auf dem Plan),
- Schätzungsurkunde,
- Abrechnungen für 2023.

Folgende, objektbezogene Unterlagen wurden durch den Unterzeichnenden
beschafft

- Auskunft der Stadt Nidda,
- Auskunft aus dem Altlastenkataster,

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, M 1:500.

5.3 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land Hessen, Regierungsbezirk Darmstadt

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wetteraukreis

Überörtliche Anbindung

Nächstgelegenen größeren Städte:

- Gießen (ca. 50 km), Frankfurt a. M. (ca. 75 km), Büdingen (ca. 15 km), Nidda (ca. 15 km), Schotten (ca. 20 km)

Bundesstraßen:

- B 455 (Schotten, Friedberg).

Autobahnzufahrten:

- A 45 Anschlussstelle Wölfersheim (ca. 23 km).

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

- Das Grundstück liegt in einer Nebenstraße, unterhalb der Hauptverkehrsstraße, etwas außerhalb, dennoch in guter Erreichbarkeit der Ortschaft, in mittlerer Wohnlage. Der Grundstückszugang erfolgt über die Erschließungsstraße. Anbindung an den ÖPNV ist über eine fußläufig erreichbare Buslinie nach Nidda und Schotten gegeben. Über die sich in ca. 7 km entfernte Kernstadt Nidda besteht Anbindung an die Bahn. Öffentliche Einrichtungen (Verwaltung, Grundschule, Gymnasium, Freibad und Geschäfte), Gastronomie sowie Geschäfte auch über den täglichen Bedarf hinaus, sind in der Kernstadt vorhanden. Im Ortsteil selbst sind ein Discounter mit Getränkemarkt, Kindergarten, Gastronomie, sowie kleinere Geschäfte vorhanden.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

- Wohnbauliche Nutzung. Es wird angenommen, dass die Gebäude in der Straße zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet wurden.

Beeinträchtigungen (Umwelteinflüsse):

- Gering, bedingt durch den nachbarlichen Anliegerverkehr. Zu den Hauptverkehrszeiten, möglicherweise auch Beeinträchtigungen durch die nahezu parallel verlaufende Bundesstraße (B 455).

Parkplätze:

- Im Hof ist eine Parkmöglichkeit für das SE Nr. 2 als Sondernutzungsrecht vorhanden. Im öffentlichen Bereich sind die Parkplätze eingeschränkt. Stellplatzsatzung der Stadt Nidda:

1,5 Stellplätze für Wohngebäude und sonstige Gebäude mit 2 und mehr Wohnungen, gem. Stellplatzsatzung vom 06.01.2022 der Stadt Nidda.

Topografische Grundstückslage:

- Hanglage mit starkem Gefälle.

Gestalt und Form Flurstück

- Breite (max.) zum Flurstück Ca. 20,5 m,
- Grundstückslänge nach Ostnordost: Ca. 30,5 m,
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. = 719 m², lt. Grundbuch,
- Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

Entwicklungszustand (§3): Baureifes Land.

5.4 Erschließung

Die Haupterschließungsstraße ist asphaltiert. Ein Bürgersteig ist auf der Straßenseite zum Objekt vorhanden. Straßenbeleuchtung ist ebenfalls installiert.

Anlagen zur Ver- u. Entsorgung, Telekommunikation sind augenscheinlich gegeben.

5.5 Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse

Untersuchungen auf evtl. vorhandene Leitungen, wurden nicht durchgeführt.

Altlasten:

- Die Altflächendatei ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierin sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen, Altstandorte und altlastverdächtige Flächen) sowie die behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Als Ergebnis der Abfrage ist festzustellen, dass für die angefragte Fläche in der Altflächendatei kein Eintrag ergibt.

Für eine Beantwortung von Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 16 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HALTBODSCHG) i. V. m. der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (Zuständigkeitsverordnung Bodenschutz – BodSchZustV).

Hinweise:

Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind.

Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises bzw. bei der entsprechenden Kommune vorliegen.

Gemäß Urteil des VGH München vom 02.08.2016 (Az.: 22 B 16.619) handelt es sich bei einem Altlastenkataster um eine ausschließlich behördlerinterne Arbeitshilfe und den darin enthaltenen Eintragungen kommt keine verbindliche Außenwirkung zu, insofern ist die hiermit

erteilte Auskunft nicht rechtsverbindlich. Es handelt sich bei der Eintragung nicht um einen eigenständigen Verwaltungsakt.

Diese Information erhielt der Unterzeichnende am 29.04.2025 schriftlich (per Email) vom Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt a. M., durch Herrn

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 an der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Merkmale zu erkennen.

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

Bodenschätzungen: 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 (Wertermittlungsstichtag). 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 Gebäude ist als teil-, bzw. vollunterkellertes Mehrparteienwohnhaus in Massivbauweise mit ca.: 3-4 Wohneinheiten errichtet. Der Grundriss ist leicht gegliedert. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von ca.: 30 bis 35 ° aufgeschlagen. Das Dachgeschoss ist nach der Ortsbesichtigung zu beurteilen, vollständig ausgebaut. Es sind Dachflächenfenster vorhanden. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt nahezu barrierefrei. Der überdachte Zugang zum Untergeschoss (SE Nr. 2) ist ausschließlich über Treppen möglich.

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

6.2.1 Raumkonzept

Alle Räume befinden sich bis auf den Abstellraum auf einer Ebene. Die Aufteilung ist funktional und praktisch. Siehe auch Grundrissplan, Anlage 1.

6.3 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind an und in der baulichen Anlage keine weiteren 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

Die Wohnung, SE Nr. 2 im Untergeschoss wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von der Antragsgegnerin bewohnt.

Nidda bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Verwertbarkeit von solchen Objekten wird als **normal** bewertet.

6.5 Demographische Entwicklung

Nidda, Wetteraukreis, Hessen

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Nidda ist ab dem Jahr 2020 bis 2030 im negativen Bereich (-2,8 %). Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis, ist die Tendenz für Nidda negativ. Es handelt sich um den Demografietyp Nr. 6 „Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik“. (Quelle: Statistische Landesämter: k. A.)

Für den Wetteraukreis ist insgesamt über den abgebildeten Zeitraum ein geringeres Wachstum erkennbar. (Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, Bertelsmann Stiftung)

Für Hessen ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ab 2025 bis 2030 leicht fallend. (Quelle: Hessische Landesregierung, Stand Juni 2016)

Zusammenfassend ist für Nidda bis zum Jahr 2030 ein „abwandern“ der Bevölkerung, im Vergleich zu den einzelnen Berichten, erkennbar.

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 **E** (130 bis 160 KWh/(m²a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird auf ca.: **140 KWh/(m²a)** geschätzt. Diese Aussage dient ausschließlich einer groben Einschätzung und Eingruppierung des Gebäudes!

Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:

Bestandwohngebäude vor 1977: 250 KWh/(m²a)

Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich: 170 KWh/(m²a)

KfW 55 Effizienzgebäude: 40 KWh/(m²a)

6.7 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist von der Straße aus barrierefrei zugänglich. Die Wohnung im Untergeschoss, SE Nr. 2 ist über Treppen erreichbar. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben. In der Wohnung ist es möglich sich barrierefrei zu bewegen.

6.8 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- 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.

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, ausschließlich SE Nr. 2:	ca.: 174 m ²
Wohnfläche, SE Nr. 2, gem. vorl. Grundriss, inkl. überdachtem Balkon:	ca.: 132 m ²
Nutzfläche Kellerraum:	ca.: 4,75 m ²

6.8.1 Beschreibung Rohbau:

Hinweis:

Es ist möglich, dass unterschiedliche Steinformate und Materialien innerhalb einer Wand und im Mauerwerk generell verwendet wurden (Mischmauerwerk).

Fundamente:	Nach Aussage der Antragsgegnerin mit Wasserundurchlässiger-Betonbodenplatte (WU-Beton).
Kelleraußenwände:	WU-Beton, gem. Aussage Antragsgegnerin
Kellerinnenwände:	vermutlich Kalksandsteinmauerwerk mit unterschiedlichen Wandstärken.
Kellerdecke:	Stahlbeton.
Kellertreppe:	Stahlbetontreppe
Geschossaußenwände:	Mauerwerk, bzw. Stahlbeton (d = 0,30 m). Keine konkrete Aussage möglich.
Geschossinnenwände:	vermutlich Mauerwerk (d = 0,24 m, 0,115 lt. Planunterlagen). Material ist nicht feststellbar. Vermutlich Kalksand-, bzw. Ziegelsteine.
Geschosstreppe:	Einläufige, gegenläufige Treppe in Massivbauweise (Stahlbeton).
Geschossdecke:	Stahlbeton.
Bodentreppe:	Keine Aussage möglich.
Decke Dachboden:	vermutlich Holzbalkendecke.
Dachkonstruktion:	Satteldach.

6.8.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Frankfurter Pfannen (Betondachsteine).

Schornstein:

- Verkleidung mit Schiefer.

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, Farbe weiß.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- EG / OG:

Kunststofffenster mit Zweifachisolierverglasung und Sprossen.

- Eingangstür: Alurahmentür mit Ornamentverglasung und Mehrfachverriegelung.
- Innentüren: Die Türblätter sind überwiegend aus Holz mit Futter und Bekleidung, teilweise mit Glasausschnitt. Die Drückergarnituren sind aus Metall mit Messingförschild.
- Schornstein:
- Ein Schornstein (dreizügig), gem. Zeichnung.
- Heizung:
- Ölheizung (Fa.: Junkers; Typ: unbekannt) mit Brenner (Typ: unbekannt) Heizungssteuerung Fa. Junkers; Typ: unbekannt. Die Heizung wurde gem. Angaben der Antragsgegnerin in 2010 eingebaut.
- Pufferspeicher:
- 800 Liter, Hersteller: Fa. Conergy AG, Typ: Conergy SKT-em 800, Herstelljahr: 2006.
- Solaranlage:
- Fläche ca.: 6 m², Hersteller: unbekannt. Baujahr ca.: 2010 (Datum der Montage, gem. Angaben der Antragsgegnerin).
- Öltanks:
- 3 Öltanks á 1.500 Ltr. Hersteller: unbekannt.
- Warmwasseraufbereitung:
- Über Zentralheizung soweit ersichtlich sowie über Solaranlage.
- Elektrik:
- Hausabsicherung: unbekannt.
 - Hauptverteilung im Untergeschoss. Der Zähler ist mit 3 x 35 Amp. abgesichert. Jedes Sondereigentum besitzt einen Zähler. Es sind Sicherungsautomaten und FI-Schalter vorhanden, soweit ersichtlich.
- Die Komponenten generell sind nicht auf dem neusten Stand der Technik.

Sondereigentum Nr. 2 im Untergeschoss:

Sanitärinstallation:

- Bad: Hänge-WC mit Vorwandinstallation. Waschbecken mit Einhebelmischbatterie. Dusche mit Duschtasse (nicht barrierefrei) mit Glaswand und Glastür. Aufputzarmatur und Duschbrause mit Stange. Im Plan ist eine Badewanne vorhanden. Ob diese ausgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.
- WC: Hänge-WC mit Vorwandinstallation. Waschbecken mit Einhebelmischbatterie.

Innenwandflächen:

- Überwiegend mit Strukturputz und diversen Farbanstrichen. Bad, raumhoch mit rechteckigen hellen Fliesen. WC, raumhoch

mit rechteckigen hellen Fliesen. Küche im Bereich der Arbeitsplatten mit Fliesenspiegel.

Bodenbeläge:

- Quadratische, weiße Fliesen mit leichter Farbstruktur im Kreuzverband (Größe ca.: 40 x 40 cm).

Decken:

- Küche mit Abhangdecke aus Rigid mit Einbauspots. Wohnen/Essen mit dunkler Holzdecke. Bad mit lackierter Holzdecke. Die übrigen Räume überwiegend tapiziert und mit Anstrich.

Gartenhaus (MEA):

Holzbauweise mit flachgeneigtem Satteldach und Eindeckung mit Bitumenschindeln. Es ist eine Holztür und ein Fenster zur Gartenseite vorhanden. Das Gartenhaus ist mit einem rotbraunen Anstrich versehen. Die Eckpfosten sind weiß gestrichen.

Das Regenwasser wird in den Garten geleitet. Das Gartenhaus wurde nicht von innen besichtigt.

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

Der Bauzustand, soweit im Rahmen der Begehung am 26.03.2025 feststellbar, ist im Wesentlichen dem Alter in einem gepflegten Zustand mit erkennbarem Instandhaltungsstau, geringen Restfertigstellungsarbeiten sowie mit Mängeln und Schäden zu beschreiben.

Die Haustechnik wurde nicht überprüft.

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

Es liegt kein Energieausweis vor.

6.9.1 Auflistung SE/MEA Nr. 2 (nicht abschließend)

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel (SE Nr. 2)

- Fliesen im Bad an der Außenwand im Bereich des Rolladengurtes längs gerissen. Im Badewannenbereich in Fenstermitte, Fliesen ebenfalls längs gerissen.
- Vorratsraum im Bereich des Deckenversprungs, ist ein Längsriss vorhanden. Dieser setzt sich an der Wand nach unten (längs) fort.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel (MEA)

- Decke über Balkon mit schwarzen Einfärbungen, im Bereich des Wandversprungs.
- Plattenbelag an der Außentreppe zur Kellerwohnung, Fliesen abgeplatzt.
- Materialwahl für Entwässerung im Bodenbereich nicht korrekt.
- Pflanzkübel nicht korrekt aufgesetzt, bzw. durch Belastung verschoben.

- Unklar, ob Tankraumbeschichtung mit der vorgeschriebenen Anzahl aufgeführt wurde.
- Nach Aussage der Antragsgegnerpartei, stehe Wasser nach Regenereignissen im Bereich der Wohnungseingangstür.
- Längsmauer im Eingangsbereich zum EG, Putzabplatzungen.
- Plattenbelag im Parkplatzbereich gerissen und abgeplatzt.
- Setzungen im Rinnenbereich des rechten Parkplatztes (Sondernutzungsrecht, SE Nr. 2).
- Farbabplatzungen und Feuchtigkeit an der Wand zur Treppe zum SE Nr. 2.
- Längsriss an der Wand der Überdachung zum SE Nr. 2.

Investitionen (SE Nr. 2):

- Keine erkennbar.

Investitionen (MEA):

- Einbau der Heizung/Brenner im Jahr 2010.
- Einbau der Solaranlage und des Pufferspeichers im Jahr 2006.

6.9.2 Kostenansätze für die Wohnungen (SE)Nr. 2 und 37,37/100 MEA

Die Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau, werden mit einer **Pauschalen (inkl. MwSt.) als grobe, überschlägige Kostenschätzung** für die Wohnung Nr. 2 als Sondereigentum und dem 37,37/100 Miteigentumsanteil in Ansatz gebracht.

Wohnung Nr. 2, 37,37/100 MEA, SE Nr., 2:

Psch. 10.000,-- €, inkl. MwSt. Diese Kosten sind bereits alterswertgemindert. Siehe auch Nr. 6.9.3.

6.9.3 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 Schadensbeseitigungsosten nur, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Ggf. 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.

6.9.4 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 unzweckmäßige 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.

7 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen

7.1 Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen

Die Einfriedung zur Erschließungsstraße ist im Bereich der Parkplätze vor dem Wohnhaus mit unterschiedlichen Materialien (Betonpflaster und diversen Plattenmaterialien hergestellt. Nach Osten ist im weiteren Verlauf ein verzinkter Doppelstabmattenzaun mit einer Tür im Treppenbereich zur Wohnung im Keller montiert. Parallel zu den Parkplätzen, ist ebenfalls ein Zaun in der gleichen Ausführung montiert. Zur Westlichen und östlichen Grenze ist keine Einfriedung zu

erkennen. Diese besteht aus Büschen und Bepflanzungen. Nach Süden ist ebenfalls ein verzinkter Doppelstabmattenzaun montiert. Dort ist ein weiterer Geländesprung, welcher mit Betonwinkelsteinen als Stützmauer überwunden wird, vorhanden. Die Außentreppe zum SE Nr. 2 ist mit Betonblockstufen hergestellt. Die Außentreppe und die Terrasse zur Kellerwohnung sind mit einem Plattenbelag ausgeführt. Es ist auf beiden Seiten ein Metallhandlauf vorhanden. Am Balkon des SE Nr. 2 ist eine verzinkte Wendeltreppe vorhanden. Vor dem Gartenhaus ist Mulch anstatt Rasen eingestreut.

Aufwuchs:

Hinter dem Haus, ist überwiegend Rasen eingesät. Es sind vereinzelt auch Sträucher vorhanden.

7.2 Wert der Außenanlage

Im Immobilienmarktbericht (IMB) für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2024, werden für Mehrfamilienhäuser keine Preise für Außenanlagen abgeleitet. Der IMB 2025 ist zum Abschluß der Recherchen noch nicht veröffentlicht.

Im Ertragswertverfahren werden Außenanlagen nicht separat erfasst.

8 Bodenwertermittlung (allg.)

Der Bodenwert ist grundsätzlich getrennt vom Wert des Gebäudes und den Außenanlagen zu ermitteln. Dies ist durch das Vergleichswertverfahren in den §§ 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:

75,00 €/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,

75,-- €/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 für solche Grundstücke (Mehrfamilienhäuser) keine Umrechnungskoeffizienten angegeben:

Berechnung des endgültigen Bodenwertes:

37,37/100 MEA, SE Nr. 2:

37,37/100 x 719 m² x 75 €/m² = 20.151.77 €; **rd. 20.150,-- €**

9 Datenlage ImmoWerV2021

Die Gutachterausschüsse haben noch keine Daten nach den Anforderungen der ImmoWerV2021 abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht 2024 bezieht sich noch auf die ImmoWerV2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

10 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWerV), 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 2024 bezieht sich noch auf die ImmoWerV 2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

Angewendet auf das Gebäude:

Mehrfamilienhaus (SE und MEA):

70 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3, i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWerV), 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.

10.1 Fiktives Baujahr

Die durchgeführten Maßnahmen (Heizung, Solaranlage) haben nach Überprüfung gem. den Modernisierungselementen, Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1), gem. ImmoWertV2021, keine Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer.

Solaranlagen werden in den Modernisierungselementen nicht erfasst. Die Solaranlage wurde unter Nr. 6.6 energetische Eigenschaften berücksichtigt.

10.2 Restnutzungsdauer / Wertminderung:

Objekt	Baujahr (tatsächl.)	Baujahr (fiktiv)	RND (Restnutzungsdauer)	GND (Gesamtnutzungsdauer)	Wertminderung [%]
MEA/SE Nr. 2	-	1993	38	70	45,71

Tabelle 10.2.1

Die **Restnutzungsdauer (RND)** beträgt 38 Jahre, die Wertminderung 45,71 %, rd.: 46 %.

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 Wertefluss 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.

11.1.1 Solaranlage

Die Solaranlage wird für das 37,37/100 MEA, SE Nr. 2, anteilig mit einem pauschalen Zeitwert von 3.000 € erfasst.

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 Gegebenheiten 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 Nutzungsart und Aufteilung, gem. WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ausschließlich das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

13.1 Ermittlung des Ertragswertes

Die Ertragswertermittlung ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Der Ertragswert definiert sich aus dem Reinertrag aller künftigen Erträge, also aus den marktüblich erzielbaren Erträgen, den Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Unterhaltung von Immobilien ist mit Kosten verbunden, i. d. R. sind das **Bewirtschaftungskosten**. Die Summe aller Einnahmen bezeichnet man als **Rohertrag**. Dieser wird jedoch um die Bewirtschaftungskosten und Erhaltung des Grundstückes gemindert. Subtrahiert man diese Kosten von dem Rohertrag, erhält man den für die Bewertung maßgeblichen **Reinertrag**.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Bei Anwendung dieses Verfahrens ist zu berücksichtigen, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden, als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden wird grundsätzlich als unvergänglich bezeichnet. Die **wirtschaftliche Nutzungsdauer** der baulichen Anlage ist dagegen zeitlich begrenzt.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert des Bodens getrennt von den anderen Komponenten zu ermitteln (§ 40, Abs. 1 ImmoWertV).

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Dadurch soll eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes erreicht werden.

Der Reinertragsanteil wird unter der Verwendung des Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ermittelt. Aus der Restnutzungsdauer ergibt sich ein von der Höhe des Liegenschaftszinssatzes abhängiger Barwertfaktor. Dieser wird mit dem Ertragswert der baulichen Anlage multipliziert.

Der ermittelte vorläufige Ertragswert wird mit dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8), die bei der Ermittlung des vorläufigen ggf. marktangepassten Ertragswertes keine Berücksichtigung fanden, sind separat in Ansatz zu bringen.

13.1.1 Ableitung der erforderlichen Daten

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Kapitalisierungszinssätze)

Der Liegenschaftszinssatz ist in § 21, Abs. 2 ImmoWertV wie folgt definiert: „Die Liegenschaftszinssätze, sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden“.

Das Problem bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes besteht in den zu ermittelnden Zinsflüssen, die teilmarktspezifiziert und zeitaktuell sein müssen.

Gemäß den Angaben aus Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2024, wird für Mehrfamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz (LZ) für Bodenrichtwertbereiche bis 99 €/m², von 3,5 %, Standardabweichung ±1,3 abgeleitet. Der IMB 2025 ist zum Abschluß der Recherchen noch nicht veröffentlicht.

Durchschnittlichen Parameter für Mehrfamilienhäuser:

Rohertragsfaktor: 25,6, Standardabweichung ± 10,4

Nettokaltmiete: 6,31 (4,11 – 11,88) €/m²

Bodenrichtwert: 64 (35 - 95) €/m²

Restnutzungsdauer: 32 Jahre

Es wird dieser Bewertung, aufgrund des vorteilhaften Raumkonzeptes und der dennoch guten Erreichbarkeit, trotz der ländlichen Lage, ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % zugrunde gelegt.

Bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 38 Jahren und einem LZ von 3,0 % errechnet sich ein Barwertfaktor von 22,49.

Barwertfaktor, § 34:

Der Kapitalisierungsfaktor stellt mathematisch nichts anderes als den Wert einer endlichen Rente dar, wobei als Rente die jährlich anfallenden nachhaltigen Reinerträge der baulichen Anlage mit Hilfe des Kapitalisierungsfaktors kapitalisiert werden.

Ermittlung des Kapitalisierungsfaktor (KF):

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} i \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfluß

n = Restnutzungsdauer

Der Kapitalisierungsfaktor errechnet sich unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % zu:

$$KF = \frac{1,03^{38} - 1}{1,03^{38} * (1,03 - 1)} = 22,49 [-]$$

Es liegen keine tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für das Objekt vor. Aus diesem Grunde werden die Werte aus der Fachliteratur verwendet.

Bewirtschaftungskosten gem. § 31, Abs. 3 u. Anlage3, ImmoWertV:

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, (Stand 1. Januar 2025)

Verwaltungskosten: 358 € pro Wohnung und Jahr

45,-- € pro Garage und Jahr

Instandhaltung: 14,-- € jährlich je Quadratmeter

Wohnfläche pro Jahr

106 € pro Garage und Jahr

Mitausfallwagnis: 2 %

13.1.2 Mietverträge und Nebenkosten

Die Wohnung wird eigen genutzt. Es liegt daher kein Mietvertrag vor. Nebenkostenabrechnungen wurden für das Jahr 2023 vorgelegt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der am Markt erzielbaren Nettokaltmiete für solche Objekte durchgeführt. Die zu Grunde gelegte Miete wurde aus eigenen Recherchen abgeleitet und liegt im Bereich mit den am Markt erzielbaren Werten. Es liegen für dieses Objekt keine tatsächlichen Mieten vor. Daher kann die für die Wertermittlung recherchierte Miete von der tatsächlich zu erzielenden Miete abweichen.

13.1.3 Ableitung der Miete

Recherchen bei Immoscout24 ergab, dass für Wohnungen von > 90 bis 120 m² WF allgemein im Bezirk Nidda Mieten von 5,65 €/m² bis 12,89 €/m² gefordert werden. Der Durchschnitt wird mit 7,78 €/m² WF angegeben.

Für Wohnungen > 120 m² werden im Bezirk Nidda Mieten von 4,10 bis 15,20 €/m² gefordert. Der Durchschnitt wird mit 8,84 €/m² WF angegeben.

Über den Mietwertkalkulator (MIKA) des AFB-Büdingen, Stand 2023 wurde die Miete für die Wohnung kalkuliert. Darin finden die Wohnfläche, Ausstattung, Baujahr und der Bodenrichtwert Berücksichtigung. Unter Eingabe der v. g. Parameter, berechnet sich eine Miete, bezogen auf eine Wohnfläche von 120 m² von 6,35 €/m² für mittlere Ausstattungen.

Gemäß den Angaben aus Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2024 werden für Mehrfamilienhäuser in diesen Bodenrichtwertzonen, Mieten von 6,95 €/m² bis 7,90 €/m², abgeleitet. Der Mittelwert berechnet sich zu 7,425 €/m².

Die Miete aus dem Mitwertkalkulator ist zu gering, daher wird diese nachfolgend nicht berücksichtigt.

Aus den v. g. Mieten berechnet sich eine überschlägige, durchschnittliche Miete von rd.:

8,00 €/m²

Die zu erzielende Miete wird sich aufgrund der Wohnfläche und der Wohnung im Untergeschoss, etwas unterhalb der durchschnittlichen, recherchierten Miete befinden. Die recherchierten Mieten von Immoscout24 stellt eine geforderte Miete dar und wird nicht erzielbar sein.

Es wird nachfolgende Miete für das Objekt in Ansatz gebracht:

Sondereigentum Nr. 2 rd.: 7,60 €/m²

Der Stellplatz als Sondernutzungsrecht wird mit psch. 45 €/mtl. berücksichtigt.

12.578 € x 22,49 / 132 m² = **2.143 €/m² Wf.**

13.1.4 Marktanpassung aufgrund zurückhaltender Nachfrage

Aufgrund der gegenüber dem IMB 2024 zurückgegangenen Nachfrage, aufgrund persönlicher Verhältnisse und der Zinssteigerungen, wird auf den ermittelten Ertragswert ein Abschlag von 3 % berücksichtigt, um diese Veränderungen zu berücksichtigen.

223.776,27 € x -0,03 = **-6.713,29 €**

13.1.5 Ermittlung des Ertragswertes

Gebäude o. Gebäudeteil	Nutz- bzw. Wohnfläche	am Markt erzielbare Nettokaltmiete			
		monatlich	jährlich		
	rd. [m ²]	[€/m ²]	[€]	[€]	
Sondereigentum Nr. 2	132,00	7,60	1.003,20	12.038,4	
Stellplatz			45,00	540,0	
Jährlicher Rohertrag (Summe der am Markt erzielbaren Jahres Nettokaltmiete)					12.578,40 €
Bewirtschaftungskosten					
<u>Verwaltungskosten:</u>	Anzahl				
Wohnungen	1	358,00	€/Wohnung./p.a.	+	358,00 €
Garage / Stellplätze	1	45,00	€/Stck./p.a.	+	45,00 €
<u>Instandhaltungskosten:</u>		14,00	€/m ² Wfl.	+	1.848,00 €
Garage / Stellplätze	1	106,00	€/Stck./p.a.	+	106,00 €
Mietausfallwagnis		2,00%		+	251,57 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				=	2.608,57 €
entspricht rd.:	21%				
Jährlicher Reinertrag (Jahresnettomiete)				=	9.969,83 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag				-	604,50 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen				=	9.365,33 €
Kapitalisierungsfaktor					22,49
Liegenschaftszinssatz		3,00 %			
Wirtschaftliche Nutzungsdauer:		38 Jahre			
Ertragswert der baulichen Anlage					210.626,27 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage				=	210.626,27 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung, Nr. 8.1 ff.)				+	20.150,00 €
Bodenwert (siehe Pkt 8.1 ff.)				=	20.150,00 €
vorläufiger Ertragswert				=	230.776,27 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)					-7.000,00 €
Solaranlage, anteilig (37,37/100 MEA) als pauschaler Zeitwert				+	3.000,00 €
Wertminderung wg. Baumängel o. Bauschäden, siehe Nr. 6.9 ff im GA				-	10.000,00 €
Ertragswert (Verkehrswert)				=	223.776,27 €
Anpassung, aufgrund zurückgegangener Nachfrage, siehe auch Nr. 13.1.4 im Gutachten, 3 %.				-	6.713,29 €
					=
					217.062,98 €
Verkehrswert aus Ertragswert abgeleitet				rd.	217.000,00 €

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 Grundstücks 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 37,37/100 MEA verb. mit SE Nr. 2 u. Stellplatz

Aufgrund der Konzeption des Gebäudes (Miteigentumsanteile und Sondereigentum) und der vorhandenen Daten für die Ableitung des Verkehrswertes, wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

Ertragswert SE Nr. 2:						217.000	€
-----------------------	--	--	--	--	--	---------	---

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

217.000,-- €

in Worten: (Zweihundertsiebzehntausend 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 40 Blatt. Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. – 4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Büdingen.
Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Die Urheberrechte verbleiben beim Unterzeichnenden. Eine Dritthaftung wird ausgeschlossen.

Wölfersheim den, 10.05.2025

Der Sachverständige

.....
Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Gerhards
Sachverständiger für Immobilienbewertung (EPOS/HK)
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. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 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. I S. 2805).

ImmoWertA:

Diese Muster-Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 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. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022)

BetrKV:

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

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgezetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I 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. I 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 (RGBI. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBI. 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 4 Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis

Anlage 1, Berechnung

Berechnung der Brutto-Grundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (2005)
Berechnung der Wohnfläche in Anlehnung an die DIN 283

Die Wohnfläche wurde nach der DIN 283 berechnet. Diese Norm ist zwar vom Normenausschuss zurückgezogen worden, hat sich aber als anerkannte Regel der Technik bewährt. Es bestehen daher keine Bedenken bei der Anwendung dieser Norm. Die II. BV ist nur im sozialen Wohnungsbau verbindlich anzuwenden.

Die Berechnung der Flächen erfolgt anhand der vorliegenden Planunterlagen. Teilweise wurden die Längen aus der nicht maßstabsgerechten Zeichnung herausgemessen und umgerechnet. Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen.

Plausibilitätsprüfung Wohnfläche zur BGF bezogen auf das SE Nr. 2 im Untergeschoss, ohne Balkon:

Rd.: 132 m² WF; 174 m² BGF

⇒ Das Verhältnis beträgt rd. 76 % und ist plausibel.

Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt nach DIN 277**Mehrparteienhaus, ausschließlich Untergeschoß, anteilig (SE Nr. 2)**

Erdgeschoß (UG), ca.:	3,75	0,81	=	3,04
	13,74	6,37	=	87,52
	12,49	6,63	=	82,81
	3,30	1,50	=	4,95
	-0,75	1,50	=	-1,13
	-3,76	0,88	=	-3,31
			Summe	= 173,88
			Summe rd.	= 174,00

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283, DIN 276**Wohnung, SE Nr. 2**

Untergeschoß	b [m]	l [m]	Form	Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]	Nutzfl. A [m ²]
Abstellraum SE Nr. 2	1,26	3,885		= 4,90	4,90		4,90
Analog d. vorliegendem Plan				Summe = 4,90	4,90	0,00	4,90
				 . Putz 3 % = -0,15	-0,15	0,00	-0,15
				Summe = 4,75	4,75	0,00	4,75
				Summe = 4,75	4,75	0,00	4,75

Erdgeschoß, SE Nr. 2

	b [m]	l [m]	Form	Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]	Nutzfl. A [m ²]
Arbeit	2,70	4,57		= 12,34	12,34	12,34	
Abstell	2,70	3,31		= 8,94	8,94	8,94	
Vorrat	1,26	2,51		= 3,16	3,16	3,16	
Flur (Abstell)	1,15	4,19		= 4,82	4,82	4,82	
Bad	3,39	3,64		= 12,34	12,34	12,34	
WC	1,37	1,01		= 1,38	1,38	1,38	
Flur (Eltern)	1,15	5,19		= 5,97	5,97	5,97	
Kind	3,02	3,89		= 11,75	11,75	11,75	
Kind	1,07	1,00		= 1,07			
Eltern	2,75	3,71		= 10,20	11,27	11,27	
Wohnen/Essen	6,26	5,08		= 31,80			
Wohnen/Essen	2,75	3,01		= 8,28			
Wohnen/Essen	1,50	2,10		= 3,15	43,23	43,23	
Küche	2,64	2,51		= 6,63	6,63	6,63	
Balkon überdacht	0,87	3,76	0,5	= 1,64	1,64	1,64	
Balkon überdacht	2,00	12,50	0,5	= 12,50	12,50	12,50	
				Summe = 135,97	135,97	135,97	0,00
				 . Putz 3 % = -4,08	-4,08	-4,08	0,00
				Summe = 131,89	131,89	131,89	0,00
				Gesamtsumme rd.:	137,00	137,00	132,00
							5,00

Anlage 3, Fotodokumentation



Bild Nr. 1, Straßenansicht



Bild Nr. 2, Außentreppe zum Sondereigentum Nr. 2.



Bild Nr. 3, Ansicht vom Garten aus (Sondereigentum Nr. 2)



Bild Nr. 4, Blick vom Balkon.



Bild Nr. 5, wie vor, mit Gartenhaus (MEA).

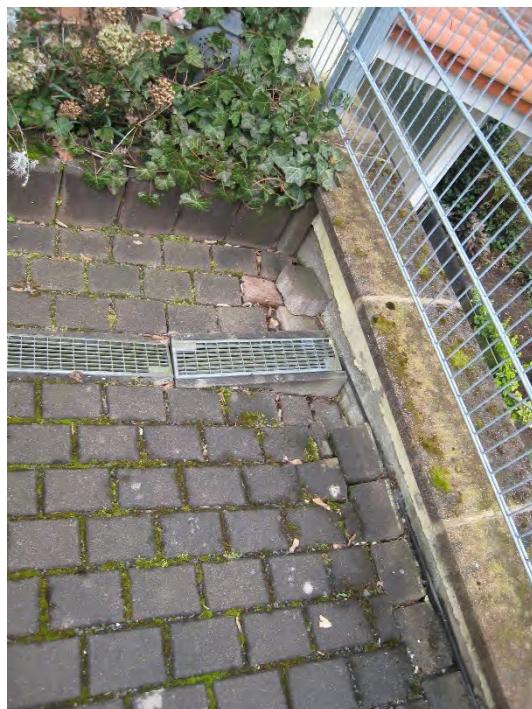


Bild Nr. 7, Parkplatz als Sondernutzungsrecht mit Setzungen im Bereich der Rinne.



Bild Nr. 8, Eingangsbereich zur Wohnung im EG, mit Putzabplatzungen am Mauerwerk.

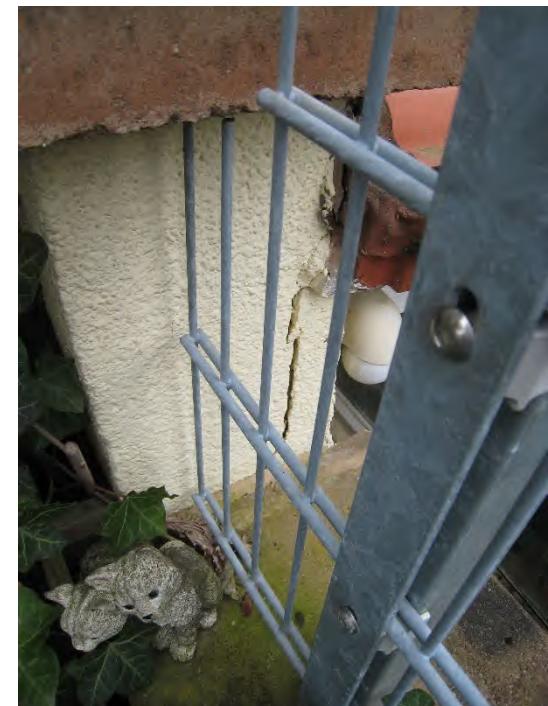


Bild Nr. 9
, Riss im Putz/Mauerwerk an der Überdachung zum Abgang in das SE Nr. 2.