

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54

Telefax: 0 60 36 / 98 91 69 9

Email: post@ibgerhards.de

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

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

Aktenzeichen: 7 K 39/22

Lfd. Nr. 2: Gem.

Fl. 2 Nr.

Gartenland,

= 798 m²

Lfd. Nr. 3: Gem.

Fl. 2 Nr.

Hof- und Gebäudefläche,

= 295 m²

Stadt/Gemeinde: Ortenberg

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Auftrag vom: 26.11.2024 (Fernmündlich)

Wertermittlungstichtag: 14.04.2023



.-Ausfertigung

Wölfersheim, den 09.12.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	5
1.1	Fragen zum Objekt	5
1.2	Auftrag	7
1.3	Ortsbesichtigung	7
1.3.1	Nicht besichtigte Bereich im Wohnhaus	7
1.4	Mieter/Pächter	7
1.5	Art und Inhaber des geführten Gewerbebetriebes	7
1.6	Maschinen oder Betriebseinrichtungen (Art und Umfang)	7
1.6.1	Vorhandenes Zubehör/Inventar (alle Grundstücke)	8
2	Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1	8
2.1	Bauordnungsrecht	8
2.1.1	Brandschutz	9
2.1.2	Hinweise zur Lfd. Nrn. 2 und 3, Flurstücke: und	9
2.2	Bauplanungsrecht	9
2.2.1	Alle Grundstücke	9
2.2.2	Lfd. Nr.: 2 und 3 und	9
3	Grundstückbezogene Rechte und Belastungen	9
3.1	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches	10
3.2	Baulasten und Denkmalschutz	10
3.2.1	Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	10
4	Öffentlich-rechtliche Situation	10
4.1	Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)	10
4.1.1	Alle Grundstücke	10
4.2	Entwicklungszustand (§3)	11
4.2.1	Einfamilienhaus mit Nebengebäude sowie weitere Flurstücke	11
4.2.2	Lfd. Nrn.: 2, Obstbaumstück	11
5	Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt	11
5.1	Angaben zum Objekt	11
5.1.1	Lfd. Nrn.: 3 Einfamilienhaus mit Nebengebäude	11
5.2	Objektbezogene Unterlagen	12
5.3	Lagebeschreibung (alle Grundstücke)	12
5.3.1	Lfd. Nrn.: 1, 2 und 3, Flurstücke Nr. 17, und	12
5.4	Erschließung	13
5.4.1	Lfd. Nrn.: 2 und 3 Flurstücke Nr. und	13
5.5	Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse	14
5.5.1	Baugrund, Lfd. Nr. 2 und Nr. 3 Flurstücke Nr.: und	15
6	Beschreibung des Bewertungsobjektes	15
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	15
6.2	Gebäudebeschreibung – Allgemein	16

6.2.1	Lfd. Nr.: 3, Flurstück Nr.	Einfamilienhaus mit Nebengebäude	16
6.3	Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks		16
6.3.1	Lfd. Nr.: 3 Einfamilienhaus mit Nebengebäude		16
6.4	Demographische Entwicklung		17
6.5	Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3		17
6.5.1	Lfd. Nr.: 3 Einfamilienhaus mit Nebengebäude		17
6.6	Barrierefreiheit, §2, Abs. 3.....		17
6.6.1	Lfd. Nr.: 3 Einfamilienhaus, Nebengebäude		17
6.7	Beschreibung des Objektes		18
6.7.1	Flächenberechnungen Wohnhaus u. Nebengebäude, grob überschlägig		18
6.8	Lfd. Nr.: 3 Einfamilienhaus mit Nebengebäude		18
6.8.1	Beschreibung Rohbau:.....		18
6.8.2	Beschreibung Ausbau		19
6.9	Baulicher Zustand / Baumängel- und Schäden		22
6.9.1	Lfd. Nr.: 3 Einfamilienhaus, Nebengebäude inkl. Garage		22
6.9.2	Nebengebäude		23
6.9.3	Hinweis Heizungssystem:		23
6.9.4	Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung		23
6.9.5	Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt		24
7	Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen		25
7.1	Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen.....		25
7.1.1	Lfd. Nr.: 3, Flur 2, Flurstück	Einfamilienhaus mit Nebengebäude	25
7.1.2	Lfd. Nr.: 2, Flur 2, Flurstück	unbebautes Grundstück	25
7.2	Wert der Außenanlage		25
7.2.1	Lfd. Nr.: 3 Einfamilienhaus mit Nebengebäude		26
7.2.2	Lfd. Nr.: 2, Flur 2, Flurstück	unbebautes Grundstück	26
8	Bodenwertermittlung (allg.)		26
8.1	Bodenwertermittlung (Lfd. Nr. 3, Einfamilienhaus mit Nebengebäude)		26
8.2	Zu- und Abschläge		27
8.2.1	Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert.....		27
8.3	Lfd. Nr.: 2, Flur 2, Flurstück	unbebautes Grundstück.....	27
9	Datenlage ImmoWertV2021.....		28
10	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer		28
10.1	Gesamt- und Restnutzungsdauer		28
10.2	Fiktives Baujahr		28

11 Die normierten Verfahren nach ImmoWertV2021	29
12 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	30
12.1 Ermittlung des Ertragswertes	30
12.1.1 Ableitung der erforderlichen Daten	31
12.1.2 Mietverträge und Nebenkosten.....	33
12.1.3 Ableitung der Miete	33
12.1.4 Ermittlung des Ertragswertes	34
13 Unbebaute Grundstücke, Bodenwerte u. Außenanlagen.....	35
13.1.1 Lfd. Nr.: 2, Flur 2, Flurstück unbebautes Grundstück	35
14 Verkehrswert	36
14.1 Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)	36
14.2 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	36
14.3 Verkehrswert, Lfd. Nr. 3, Wohnhaus mit Nebengebäude inkl. Garage	36
14.4 Verkehrswert, lfd. Nr.: 2, Flur 2, Flurstück unbebautes Grundstück	37
15 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen	38
16 Anlagen	39
Anlage 1, Berechnung.....	40
Anlage 2, Liegenschaftskarte, Pläne (Grundrisse als Skizzen)	44
Anlage 3, Fotodokumentation (Wohnhaus inkl. Nebengebäude)	47
Anlage 3.1, Fotodokumentation (unbebaute Grundstücke)	51

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

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

Blatt

unter laufender Nummer 2 ein-

getragene Grundstück u. a.

Das Gutachten mit Datum vom 30.05.2023, beinhaltet nachfolgend ausschließlich die laufenden Nummern 2 und 3, aufgrund des fernmündlichen Auftrages vom 26.11.2024:

Lfd. Nr.2: Gem.	Fl. 2 Nr.	Gartenland,	= 798 m²
Lfd. Nr. 3: Gem.	Fl. 2 Nr.	Hof- und Gebäudefläche,	
	= 295 m²		

wurden Sie entsprechend dem anliegenden Beweisbeschluss zum Sachverständigen bestellt. Sie werden gebeten, das Gutachten zu erstatten und als PDF-Datei 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(r) bekannt,
 Zu c) siehe Nr. 1.5 im Gutachten,
 Zu d) siehe Nr. 1.6 im Gutachten,
 Zu e) Es liegt zum Zeitpunkt der Besichtigung (einsehbare Bereiche) kein Verdacht auf Hausschwamm vor, siehe jedoch Nr. 6.9.1 im Gutachten!
 Zu f) Keine bekannt,
 Zu g) es liegt kein Energiepass vor,
 Zu h) siehe Nr. 5.5.

Gemäß den Beschlüssen vom 29.12.2022 und vom 01.03.2023 (auszugsweise):

In der Zwangsversteigerungssache

-Gläubigerin-

gegen

-Schuldnerin-

Die Schuldnerin ist Eigentümerin der im Grundbuch von Blatt
eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
				und Gebäudefläche,	

Auf Grund der Grundsschuldbestellungsurkunde des Notars Prof. Dr. Alexander Krafka vom 03.04.2014 -UR.-Nr.: 397/2014- steht der Gläubigerin gegen die Schuldnerin ein dinglicher Anspruch aus dem im vorgenannten Grundbuch in Abteilung III Nr. 4 eingetragenen Recht zu...

Gemäß § 74 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

Auftrag (fernmündlich): 26.12.2024

Wertermittlungstichtag: 14.04.2023

Qualitätsstichtag: = Wertermittlungstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Am Freitag, den 14.04.2023 um 13:00 Uhr war ich am v. g. Objekt und habe die Besichtigung vorgenommen. Die Tür wurde durch Herrn Schenk, den derzeitigen Bewohner des Objektes, geöffnet.

Es wurde durch Herr Schenk gestattet, dass Fotos vom Inneren der Gebäude im Gutachten enthalten sein dürfen.

Die Fotos wurden teilweise bearbeitet um keine Persönlichkeitsrechte zu verletzen.

1.3.1 Nicht besichtigte Bereich im Wohnhaus

- Keller und Dachboden,
- Vorratsraum (Küche).

1.4 Mieter/Pächter

Das Objekt wird zum Zeitpunkt der Besichtigung bewohnt.

1.5 Art und Inhaber des geführten Gewerbebetriebes

Es befindet sich augenscheinlich kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück.

1.6 Maschinen oder Betriebseinrichtungen (Art und Umfang)

Es sind augenscheinlich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen auf den jeweiligen Grundstücken, welche besichtigt wurden, vorhanden.

1.6.1 Vorhandenes Zubehör/Inventar (alle Grundstücke)

- sämtliches Inventar und Gegenstände welche sich zum Zeitpunkt der Bewertung in dem Objekt, in dem Nebengebäude, sowie auf den Freiflächen befinden, werden nicht berücksichtigt,
- Entsorgungskosten für Gegenstände, etc. die nicht beräumt werden, werden im Gutachten nicht berücksichtigt!

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

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes (auszugsweise) beschrieben.

2.1 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigungen wurden nicht vorgelegt.

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.

Die vor Ort gemessenen lichten Höhen im Dachgeschoss betrugen zwischen 1,95 m und 2,05 m.

Es handelt sich um ein altes Gebäude.

Es wird daher unterstellt, dass potenzielle Kaufinteressenten diese Abweichungen, die mit dem heutigen Bauordnungsrecht, bzw. den Regeln der Baukunst nicht übereinstimmen, akzeptieren. Die Flächen, die nicht mit dem Bauordnungsrecht übereinstimmen werden aus den o. g. Gründen jedoch zu 100 % in Ansatz gebracht.

2.1.1 Brandschutz

Hinweis:

Es sind **keine Rauchmelder** vorhanden. Es besteht eine Nachrüstpflicht gem. Hessischer Bauordnung § 13 auch in Bestandsgebäuden.

Kosten für die Rauchmelder werden im Gutachten anteilig berücksichtigt!

2.1.2 Hinweise zur Lfd. Nrn. 2 und 3, Flurstücke: und

Die Verkehrswerte der Flurstücke mit den lfd. Nrn. 2 und 3 werden aufgrund des Auftrages in der nachfolgenden Wertermittlung einzeln ausgewiesen.

2.2 Bauplanungsrecht

2.2.1 Alle Grundstücke

- Für den Bereich des Bewertungsobjektes und der Grundstücke besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34, BauGB zu beurteilen.
- Für die Wirtschaftsarten: Ackerland, Obstbaumgrundstücke und Grünland wird die Zulässigkeit nach § 35, BauGB zu beurteilen sein. Hierzu liegen jedoch seitens der Stadt Ortenberg keine Auskünfte vor.

Anmerkung: Die Informationen erhielt ich schriftlich am 28.04.2023 von der Stadt Ortenberg durch Frau

2.2.2 Lfd. Nr.: 2 und 3 und

- Nach Darstellung im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als M = gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Anmerkung: Die Informationen erhielt ich schriftlich am 28.04.2023 von der Stadt Ortenberg durch Frau

3 Grundstückbezogene Rechte und Belastungen

Allgemein:

- Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand

und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

3.1 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches

- Es sind im Grundbuch in Abteilung II keine Lasten und Beschränkungen bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

3.2 Baulasten und Denkmalschutz

3.2.1 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

- Nach schriftlicher Auskunft vom 09.01.2023 durch den Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung, Bauaufsicht Ost/Büdingen, sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz:

- Nach Auskunft der Stadt Ortenberg besteht kein Denkmalschutz.

4 Öffentlich-rechtliche Situation

4.1 Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)

Informativ:

Es sind offene Forderungen für Außenstände (öffentliche Abgaben) seitens der Stadt Ortenberg vorhanden. Stand 27.04.2023

4.1.1 Alle Grundstücke

Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz o. a.:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ortenberg sind zu diesem Punkt im Schreiben keine Informationen enthalten. Es ist somit davon auszugehen, dass seitens der Stadt Ortenberg keine Forderungen bekannt und in nächster Zeit auch keine Baumaßnahmen vorgesehen sind, für die eine Abgabepflicht besteht.

Es wird daher unterstellt, dass in naher Zukunft, keine Abgaben mehr entrichtet werden müssen.

Anmerkung:

Sollten sich daraus dennoch Forderungen ergeben, empfehle ich eine Nachbewertung.

Alle Grundstücke:

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)**4.2.1 Einfamilienhaus mit Nebengebäude sowie weitere Flurstücke**

- Lfd. Nr. 3: Gem. Fl. 2 Nr. Hof- und Gebäudefläche, 295 m².

4.2.2 Lfd. Nrn.: 2, Obstbaumstück

Die nachfolgenden Flurstücke liegen gem. dem Bodenrichtwertsystem-Hessen (Boris-Hessen) im Außenbereich, bzw. sind diese als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet. Weitere Informationen liegen nicht vor.

- Lfd. Nr. 2: Gem. Fl. 2 Nr. Gartenland, = 798 m², (bebaut),

5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt**5.1 Angaben zum Objekt****5.1.1 Lfd. Nrn.: 3 Einfamilienhaus mit Nebengebäude**

Adresse: 63683 Ortenberg
Grundbuchangaben: Grundbuch von Blatt Lfd. Nrn.: 2, und 3,
Gemarkung:
Gegenstand
der Bewertung: Blatt

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
				und Gebäudefläche,	

5.2 Objektbezogene Unterlagen

Folgende objektbezogene Unterlagen erhielt ich vom Amtsgericht Büdingen:

- Nicht amtliche Auszüge aus der Liegenschaftskarte Maßstäbe, unterschiedlich
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis,
- Grundbuchauszug (Seiten 1 bis 6), Ausdruck vom: 07.03.2023.

Durch den Bewohner wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt, da diesem keine vorliegen.

Die Gläubigerin teilte am 14.04.2023 fernmündlich mit, dass keine Unterlagen vorhanden seien.

Durch die Schuldnerin wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

5.3 Lagebeschreibung (alle Grundstücke)

Großräumige Lage

Land Hessen, Regierungsbezirk Darmstadt

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wetteraukreis

Überörtliche Anbindung

Nächstgelegenen größeren Städte:

- Gießen rd. 60 km, Frankfurt am Main rd. 45 km

Bundesstraßen:

- B 257; B 457

Autobahnzufahrten:

- A 45 Anschlussstellen Altenstadt rd. 11 km.

5.3.1 Lfd. Nrn.: 1, 2 und 3, Flurstücke Nr. 17, und

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

- Die Grundstücke liegen direkt an der B 275 am nordöstlichen Ortsrand von in Richtung Ortenberg, in einfacher bis mittlerer Wohnlage. Der Grundstückszugang erfolgt über die Erschließungsstraße. Die Verkehrslage und Anbindung wird im ländlichen Bereich mit mittel bis gut bewertet. Öffentliche Einrichtungen sowie Geschäfte, auch über den täglichen Bedarf hinaus, sind in der Kernstadt Ortenberg vorhanden. Anbindung an den ÖPNV über Buslinien sind gegeben. Die nächst gelegenen Bahnhöfe befinden sich in Effolderbach und Stockheim. In Stockheim besteht Anbindung nach Nidda und Friedberg sowie nahezu direkter Anschluss nach Frankfurt am Main.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

- Mischnutzung, jedoch überwiegend wohnbauliche Nutzung.

Stellplätze, Flurstück

- Eine Abstellmöglichkeit von ein bis zwei KFZ im Hof ist gegeben. Im öffentlichen Bereich sind die Parkmöglichkeiten eingeschränkt.

Beeinträchtigungen:

- Durch die direkt angrenzende Bundesstraße und den Durchgangsverkehr sind Beeinträchtigungen durch Emissionen und Immissionen gegeben.

Gestalt und Form Flurstück lfd. Nr. 2, unbebaut:

- Straßenfront Südsüdwest: ca. 42,3 m.
- Grundstücksbreite ca. 6,6 m.
- Grundstücksbreite Westnordwest: ca. 27,5
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. = 798 m², lt. Grundbuch.
- Form des Grundstücks: unregelmäßig.

Topografische Grundstückslage, Flurstück

- Nach Nordnordosten abfallend

Gestalt und Form Flurstück lfd. Nr. 3, bebaut:

- Straßenfront ca. 15 m.
- Grundstückslänge Westnordwest: ca. 20 m.
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. = 295 m², lt. Grundbuch.
- Form des Grundstücks: nahezu rechteckig.

5.4 Erschließung

5.4.1 Lfd. Nrn.: 2 und 3 Flurstücke Nr. und

Lfd. Nr. 2, Flurstück Nr.

Die Straße ist asphaltiert. Ein Bürgersteig und Straßenbeleuchtung sind vorhanden.

Das Grundstück ist augenscheinlich nicht erschlossen. Eine Erschließung wäre, soweit ersichtlich, wie das Flurstück über die Hauptverkehrsstraße möglich.

Lfd. Nr. 3, Flurstück Nr.

Die Straße ist asphaltiert. Ein Bürgersteig und Straßenbeleuchtung sind vorhanden.

Anlagen zur Ver- u. Entsorgung sind vorhanden. Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sind gegeben.

5.5 Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse

Untersuchungen auf evtl. vorhandene Leitungen, wurden nicht durchgeführt.

Altlasten:

- In der Altflächendatei sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das o. g. Grundstück kein Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über das Grundstück liegen mir nicht vor. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind mir nicht bekannt.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 16 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290, 296) i. V. m. der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (Zuständigkeitsverordnung Bodenschutz – BodSchZustV) vom 03. Januar 2008 (GVBl. I S. 7, 19), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. I S. 318, 327).

Diese Information erhielt der Unterzeichnende am 17.05.2023 schriftlich (per Email) vom Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt a. M., durch Herrn

Diese Auskunft erfolgt für alle Flurstücke.

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 der Grundstücke (Flurstücke und sind bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Merkmale zu erkennen.

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

Bodenschätze: Keine bekannt.

Archäologische Funde: Keine bekannt.

- 5.5.1 Baugrund, Lfd. Nr. 2 und Nr. 3 Flurstücke Nr.: und
Normaler gewachsener Boden (soweit augenscheinlich ersichtlich.)

6 Beschreibung des Bewertungsobjektes

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Disposition der baulichen Anlagen, sowie des Grund und Bodens, erfolgen ausschließlich aufgrund seitens der Auftraggeber vorgelegten Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung (in Augenscheinnahme). Die Beschreibung des Zustandes des Objektes im Gutachten gilt für den Zeitraum der durchgeführten Ortsbesichtigung (Wertermittlungstichtag). Fortschreitende, bzw. weitere Schädigungen sind daher nicht ausgeschlossen.

Es wurden bei der Ortsbesichtigung keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt bzw. vorgenommen. Dies schließt zerstörende sowie fachtechnische Untersuchungen kategorisch aus, auch hinsichtlich auf Baumängel und Bauschäden bezogene Untersuchungen. Maßprüfungen erfolgten stichprobenartig und dienten zur Überprüfung und dem Abgleich der vorhandenen Bauunterlagen. Ein Anspruch zur Erstellung eines Raumbuches entsteht dadurch nicht und ist nicht Bestandteil und Zweck dieses Auftrages. Die Angaben beschränken sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

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

6.2.1 Lfd. Nr.: 3, Flurstück Nr. Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Das vermutlich im Erdgeschoss in Massivbauweise errichtete Gebäude ist augenscheinlich vollunterkellert. Der Keller und der Dachboden wurden nicht besichtigt.

Das Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt und wird um die 1920-iger Jahre vermutet. Jedoch keine konkrete Aussage möglich.

Die Giebelwand ist mit Kunstfaserplatten (Eternit) auf einer Holzlattenkonstruktion verkleidet. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach mit Aufschiebling aufgeschlagen und die Eindeckung mit Frankfurter Pfannen (Beton-dachsteinen) realisiert. Die Dachneigung beträgt ca. 45 °. Der Dachüberstand ist als ortsüblich zu beschreiben. Nach Südsüdwesten ist eine Dachgaube vorhanden. Die Trauf- und Ortgangseite der Gaube sind mit Schiefer verkleidet (vermutlich Kunstschiefer). Das Dach ebenfalls mit Beton-dachsteinen. Das Dach des Haupthauses verschneidet sich mit dem Dach des Nebengebäudes. Die Dachentwässerung erfolgt über halbrunde, verzinkte Dachrinnen und teilweise gestrichene Dachrinnen in das Kanalsystem.

Das Objekt wird über einen Absatz mit einer transparenten, Überdachung aus einer gestrichenen Holzkonstruktion, mit einfach verglasten Fenstern erreicht.

Anmerkung:

Auf den übrigen Flurstücken sind soweit ersichtlich, keine Gebäude oder sonstige Bebauungen vorhanden.

6.3 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

6.3.1 Lfd. Nr.: 3 Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Das Objekt ist zum Zeitpunkt der Besichtigung bewohnt.

Ein dauerhafter Leerstand wird hier, auch im Hinblick auf die regionale Verkehrsanbindung und des Rhein-Main-Einzugsgebietes, ausgeschlossen. Ein struktureller Leerstand ist nicht erkennbar und auch nicht zu erwarten.

Aufgrund des **baulichen Zustands** und des **vorhandenen Instandhaltungs- und Renovierungsstaus**, wird eine **Vermietung jedoch erschwert!**

bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage nach solchen Objekten wird aufgrund der ländlichen Lage und den baulichen Gegebenheiten als **normal bis eingeschränkt** bewertet. Durch die nahe gelegenen Bahnanschlüsse und Anbindungen an den ÖPNV insgesamt, wird die Situation gegenüber umliegenden Gemeinden jedoch aufgewertet.

Anmerkung:

Die übrigen Grundstücke sind augenscheinlich nicht bebaubar, bzw. als Gartenland, Ackerland und Obstbaumgrundstücke ausgewiesen. Eine weitere Nutzung des Garten-, Grün- und Ackerlands wird zukünftig nach jetzigem Stand der Kenntnisse möglich sein.

6.4 Demographische EntwicklungOrtenberg, Wetteraukreis, Hessen

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Ortenberg ist ab dem Jahr 2012 bis 2030 rückläufig (0 % bis -1,5 %). Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis, ist zu erkennen, dass die Bevölkerungsentwicklung dort bis ca. 2022 positiv verläuft, danach leicht steigt und ab dem Jahr 2022 geradlinig verläuft. Es handelt sich um den Demografietyt 5 „Städte und Gemeinden in strukturschwachen ländlichen Räumen.“ (Quelle: Bertelsmann Stiftung Stand 2011)

Auf Hessen bezogen ist die Bevölkerungsentwicklung ebenfalls negativ (Quelle: Bertelsmann Stiftung wie vor.)

Zusammenfassend ist für Ortenberg ein „abwandern“ der Bevölkerung, bezogen auf die einzelnen Berichte, erkennbar. Das reflektiert den Trend im Bundesgebiet wieder.

6.5 Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3**6.5.1 Lfd. Nr.: 3 Einfamilienhaus mit Nebengebäude**

Es wird unterstellt, dass die Wärmeschutzanforderungen der einzelnen Bauteile an die zur Zeit der Planung gültigen Anforderungen entsprechend eingehalten und umgesetzt wurden. Diese sind als baujahrestypisch zu bewerten.

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.

Anmerkung:

Die übrigen Grundstücke sind unbebaut.

6.6 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3**6.6.1 Lfd. Nr.: 3 Einfamilienhaus, Nebengebäude**

Das Grundstück ist von der Erschließungsstraße aus barrierefrei zugänglich. Die Hofeinfahrt hat ein starkes Gefälle.

Zu dem Objekt und dem Geländeniveau besteht ein Niveauunterschied. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist eingeschränkt gegeben.

6.7 Beschreibung des Objektes

6.7.1 Flächenberechnungen Wohnhaus u. Nebengebäude, grob überschlägig

Anmerkung:

- Die **Flächenberechnungen** wurden anhand des Aufmaßes vor Ort durchgeführt. Teilweise wurden die Maße aus der Skizze übernommen. Es wurde ausschließlich das Dachgeschoss aufgemessen. Die Maße des Erdgeschosses ergeben sich aus dem Aufmaß des Dachgeschosses, bzw. aus den Außenmaßen aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte! Die Berechnungen sind als **grob überschlägig** zu verstehen. (Siehe Anlage 1). Es liegen keine Planunterlagen vor!

Die Fläche für das Nebengebäude auf dem Flurstück wurde anhand der Liegenschaftskarte gemessen. Die Berechnung ist mit Unsicherheiten behaftet und als grob überschlägig zu verstehen!

Die Raumaufteilung ist den Grundrissplänen, die in Anlage 1 des Gutachtens enthalten sind, zu entnehmen.

Bruttogrundfläche Wohnhaus:	ca.	203 m ²
Wohnfläche Wohnhaus:	ca.	92 m ²
Nutzfläche Wohnhaus (KG):	ca.	40 m ²
Bruttogrundfläche Nebengebäude:	ca.	91 m ²
Nutzfläche Nebengebäude:	ca.	82 m ²

6.8 Lfd. Nr.: 3 Einfamilienhaus mit Nebengebäude

6.8.1 Beschreibung Rohbau:

Hinweis Rohbau generell:

Es besteht die Möglichkeit, daß Mischmauerwerk (unterschiedliche Steinformate und Materialien) verwendet wurde.

Auftrag vom 26.11.2024

Geschäftsnr. 7 K 39/22

Konstruktionsart:	Keller massiv mit Bruchsteinen, soweit ersichtlich. Erdgeschoss in Mauerwerk und Dachgeschoss in Fachwerkkonstruktion, soweit ersichtlich. Jedoch keine konkrete Aussage möglich.
Fundamente:	vermutlich Bruchsteine, bzw. Findlinge. Keine konkrete Aussage möglich.
Kelleraußenwände:	Bruchsteinmauerwerk, soweit ersichtlich (d = ca. 40 bis 50 cm).
Kellerinnenwände:	Keine Aussage möglich. Vermutlich wie Außenwände, bzw. aus Ziegel.
Kellerdecke:	Vermutlich Kappendecke, bzw. Holzdecke mit Stahlträgern als Unterzug. Keine konkrete Aussage möglich.
Kellerfußboden:	Vermutlich Lehm Boden, keine konkrete Aussage möglich.
Kellertreppe:	Massive Treppenstufen. Die Schrittmaßregel wird nicht eingehalten.
Treppe EG:	Im Antritt viertelgewendelte Holzwangentreppe mit Setzstufe. Die Schrittmaßregel wird nicht eingehalten. Die Treppe hat eine Breite von ca. 65 cm.
Außenwände:	Mauerwerk im Erdgeschoss soweit ersichtlich. Keine konkrete Aussage über das Material möglich.
Innenwände:	Vermutlich Fachwerkwände und Massivwände (Dicke 12 cm bis 25 cm). Material nicht feststellbar.
Geschossdecke:	Holzbalkendecke.
Bodentreppe:	Vermutlich klappbare Einschubtreppe aus Holz.
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Aufschiebling und Dachgaube nach Südsüdwest.

6.8.2 Beschreibung Ausbau

Dacheindeckung:

- Betondachsteine.

Fenster, unterschiedliche Ausführung:

- KG:
 - vermutlich Metallfenster mit Drahtgittereinlage und Einfachverglasung.

- EG/DG:

- Isolierverglaste Kunststofffenster. Teilweise zweiflügelig. Es sind teilweise Fenster mit Einfachverglasung (Küche n. Nordosten, Bad, etc.) vorhanden.

Außentüren: Die Tür zum Windfang ist eine Metallrahmentür mit Einfachverglasung und Drahtgittereinlage. Die Hauseingangstür eine Holzrahmentür mit eingefärbter Einfachverglasung. Die Kellertüren, welche von außen zugänglich sind, sind aus Holzlatten hergestellt.

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

Schornstein:

- Ein Schornstein.

Heizung:

- Gaszentralheizung. Hersteller, Baujahr, Leistung, etc. ist nicht bekannt. Die Tür zum Raum war verschlossen.
- Das Rohrleitungssystem ist überwiegend als Aufputzinstallation ausgeführt.

Tank:

- Gastank im Garten. Größe ist nicht bekannt.

Wärmeübertragung:

- Plattenradiatoren. Im Bad (EG) Handtuchheizkörper.

Warmwasseraufbereitung:

- Dezentral im Bad für Bad und Küche.

Elektrik:

- Hauptverteilung im Erdgeschoss mit Sicherungsautomaten. Die Komponenten sind nicht auf dem aktuellen Stand der Technik.

Sanitärinstallation:

- EG:

- Bad: Dusche vermutlich mit Kunststoffabtrennung, war nicht ersichtlich. Stand-WC mit Spülkasten. Waschbecken mit Einhebelmischbatterie.

Innenwandflächen:

- KG:

- Soweit ersichtlich nicht verputztes Mauerwerk.

- EG:
 - Überwiegend unterschiedliche Tapetenmuster und -arten. Küche mit Fliesenspiegel aus quadratischen, weißen Fliesen. Bad im Duschbereich bis nahezu unterkante Decke mit beigen rechteckigen Fliesen, ca. 15 x 20 cm. Die übrigen Wände sich ca. eine Fliese niedriger.
- DG:
 - Überwiegend unterschiedliche Tapetenmuster und Tape-
tenarten in weißähnlicher Farbe.

Bodenbeläge:

- KG:
 - Keine Aussage möglich, wurde nicht besichtigt.
- EG:
 - Überwiegend PVC-Beläge mit diversen Oberflächen. Teil-
weise soweit ersichtlich Bahnenware, teilweise einzelne
Platten.
- DG:
 - Überwiegend diverse PVC-Beläge. Im Flur Teppich.

Decken:

- KG:
 - Keine Aussage möglich, wurde nicht besichtigt.
- EG:
 - Überwiegend mit Rauhfasertapete und weißem Anstrich.
Der Unterzug aus Holz ist mit einer gestrichenen Holzver-
kleidung verkleidet.
- DG:
 - Schlafen mit weiß gestrichener Holzdecke aus Nut- und
Federbrettern. Flur und Zimmer zum Hof tapeziert und ge-
strichen.

Nebengebäude:

Das Gebäude ist überwiegend soweit ersichtlich, in Massivbauweise mit Sandsteinen gemauert. Das Baujahr ist nicht bekannt. Es ist nicht verputzt. Das Dach ist als Satteldach, welches traufseitig zur Straße steht, aufgeschlagen. Die Dacheindeckung ist mit Betondachsteinen ausgeführt. Das Gebäude wurde direkt rechtwinklig an das Wohnhaus ange-
baut. Die Dachflächen überschneiden sich. Es steht

Auftrag vom 26.11.2024

Geschäftsnr. 7 K 39/22

nach Südsüdwesten über den Grundriss des Wohnhauses über (siehe auch Auszug aus der Liegenheitskarte in Anlage 1). Dort ist ein großes zweiflügeliges Holztor mit einer Schlupftür angeschlagen. Im Anschluss daran ist die Hofeinfahrt mit Gefälle zum Nebengebäude.

Die Entwässerung erfolgt über eine verzinkte halbrunde Rinne und über Fallrohre in den Garten, bzw. in eine Regentonne.

Das Gebäude wurde nicht von innen besichtigt!

6.9 Baulicher Zustand / Baumängel- und Schäden

6.9.1 Lfd. Nr.: 3 Einfamilienhaus, Nebengebäude inkl. Garage

Der Bauzustand ist, soweit im Rahmen der Begehung am 14.04.2023 feststellbar, im Wesentlichen dem Alter entsprechend als üblich, renovierungsbedürftig mit deutlich sichtbarem Instandhaltungsstau, Restfertigstellungsarbeiten sowie Mängeln und Schäden zu beschreiben.

Die Haustechnik wurde nicht überprüft.

Anmerkung:

Die Innenwände im Keller sind aus der Erfahrung her feucht.

Die nachfolgenden Auflistungen sind nicht abschließend!

Investitionen seit der Errichtung (länger zurückliegend):

- Fenster teilweise erneuert,
- Bad teilweise erneuert,
- Fußbodenbeläge teilweise erneuert.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel:

- Die Decke im Zimmer Schlafen im Dachgeschoss weist eine **sichtbare Durchbiegung** auf!
- Die Innentreppe erfüllt nicht die Schrittmaßregel. Die Breite ist mit rd.: 65 cm zu gering,
- die Durchgangshöhe von Oberkante Treppenstufe bis Unterkante Decke ist kleine 2 m,
- Im Bereich der Schornsteineinfassung sind im Dachgeschoss an der Decke am Schornstein und auf dem Boden **Wassereinwirkungen** vor-

handen. Ich weise an dieser Stelle auf Folgeschäden hin, die gravieren sein können, z. B. durch Feuchtigkeit angegriffene oder zerstörte Holzbalken (Schimmelbildung, verminderte Tragfähigkeit, etc.),

- elektrische Unterverteilung entspricht nicht dem Stand der Technik,
- Außenputz teilweise rissig, bzw. nicht vorhanden,
- Kunstschieferverkleidung (Eternitplatten) an der Giebelseite nicht vollständig,
- Die Holzkonstruktion der überdachten Terrasse (Windfang) ist abzusleifen und instand zu setzen.

6.9.2 Nebengebäude

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel:

- Über dem zweiflügeligen Tor und an der Leibung am Tor ist der Putz teilweise nicht mehr vorhanden,
- keine Fenster vorhanden,
- altersbedingter Instandhaltungsstau.

Die Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, bzw. die Beseitigung der gravierendsten Mängel u. Schäden, bzw. für Notreparaturen, werden aufgrund der gering in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer von 10 Jahren des Gebäudes vermindert, mit einer **Pauschalen von 5.000 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude (Wohnhaus mit Nebengebäude) in Ansatz gebracht.

Dieser Wert ist bereits alterswertgemindert, siehe auch Nr. 6.9.4.

6.9.3 Hinweis Heizungssystem:

Es ist möglich, dass über die kalte Jahreszeit die **Heizungsrohre auffrieren können**, sofern das Wasser nicht vollständig abgelassen wird, Restmengen in den Rohrleitungen verblieben sind, wenn die Heizungsanlage ausgeschaltet werden sollte. Hieraus können **erheblich Schäden** mit gravierenden Folgekosten entstehen!

6.9.4 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 existierten.

6.9.5 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 unzumutbare 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

7.1.1 Lfd. Nr.: 3, Flur 2, Flurstück Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Die Grundstückseinfriedung zur Erschließungsstraße ist durch ein zweiflügeliges, gestrichenes Metallrahmentor mit Kunststoffplatten im oberen Bereich, welches an zwei Mauerwerkspfählen angeschlagen ist und im weiteren Verlauf nach Nordosten mit dem Wohnhaus, ausgeführt. Auf der nordnordöstlichen Grenze stehen das Wohnhaus sowie das Nebengebäude auf. Zur westnordwestlichen Grenze schließt das Flurstück direkt an das Flurstück an. Es ist keine Einfriedung vorhanden. Die Grenze nach Südsüdwest, welche ebenfalls direkt an das Flurstück anschließt ist durch einen Holzlattenzaun mit einer Schlupftür realisiert. Die Hoffläche ist betonierte. Das Grundstück liegt nahezu ebenerdig zur Straße.

7.1.2 Lfd. Nr.: 2, Flur 2, Flurstück unbebautes Grundstück

Die Grundstückseinfriedung zur Erschließungsstraße ist durch einen gestrichenen Holzlattenzaun realisiert, welcher an das Flurstück mit der Wohnbebauung anschließt (Flurstück Nach Südsüdwest ist ein Maschen- drahtzaun mit Betonpfosten und einem Betonsockel vorhanden. Das Grundstück liegt an einem Weg ohne Namen. Zur westnordwestlichen Grenze schließt das Flurstück direkt an das Flurstück 17 an. Es ist keine Einfriedung vorhanden. Auf der nordnordöstlichen Grenze ist ein Maschen- drahtzaun mit Betonpfosten vorhanden. Im Verlauf zur Erschließungs- straße grenzt das Wohnhaus an. Dort ist ein Holzlattenzaun mit einer Schlupftür vorhanden, siehe auch Nr. 7.1.1 in diesem Bereich.

Aufwuchs:

Baum-, Strauchbewuchs sowie Rasenfläche.

7.2 Wert der Außenanlage

Allgemein:

Im Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2023, sind die Außenanlagen als pauschaler Zeitwert im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.

Zu den Außenanlagen von bebauten Grundstücken gehören nicht nur die befestigten Flächen oder Einfriedungen, sondern auch die anteiligen Tiefbaumaßnahmen. D. h. Kanäle, Hausanschlüsse, etc.

7.2.1 Lfd. Nr.: 3 Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Im Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2023, sind die Außenanlagen als pauschaler Zeitwert im Sachwertverfahren zu berücksichtigen.

Im Ertragswertverfahren werden die Außenanlagen nicht separat berücksichtigt.

7.2.2 Lfd. Nr.: 2, Flur 2, Flurstück unbebautes Grundstück

Aufgrund der Größe des Grundstücks und der damit verbundenen höheren Ausgaben für eine Einfriedung (Zaun), wird dieser mit einem **pauschalen Zeitwert** von:

1.000 €

in Ansatz gebracht.

8 Bodenwertermittlung (allg.)

Der Bodenwert ist grundsätzlich getrennt vom Wert des Gebäudes und den Außenanlagen zu ermitteln. Dies ist durch das Vergleichswertverfahren in dem §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt. Darüber hinaus wird die Ermittlung des Bodenwertes im § 196 des BauGB geregelt.

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.

Die Bodenrichtwerte wurden über das Internetportal der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation abgerufen. Die Werte sind generalisiert.

8.1 Bodenwertermittlung (Lfd. Nr. 3, Einfamilienhaus mit Nebengebäude)

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde zum Stichtag 01.01.2022 ein Preis von:

55,00 €/m² für gemischte Bauflächen ermittelt.

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

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

55,-- €/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 des Wetteraukreises von 2023 werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angegeben:

Bodenrichtwert: 55 €/m²

Bodenrichtwertgrundstück: 550 m²

Vergleichsgrundstück: 295 m² (Flurstück

Bodenwert: gesucht

Umrechnungskoeffizienten:

300 m² = 1,17

550 m² = 1,03 (Vergleichsgrundstücke, aufgerundet)

Ermittlung der vorläufigen Bodenwerte:

Bodenwert für Flurstück (300 m²):

$1,17 / 1,03 \times 55 \text{ €/m}^2 = \underline{62,48 \text{ €/m}^2}, \quad \text{rd.: } \underline{62,50 \text{ €/m}^2}$

Endgültiger Bodenwert (angepasst):

$295 \text{ m}^2 \times 62,48 \text{ €/m}^2 = 18.431,60 \text{ €}; \quad \text{rd. } \underline{18.430,-- \text{ €}}$

8.3 Lfd. Nr.: 2, Flur 2, Flurstück unbebautes Grundstück

Das Grundstück ist gem. schriftlicher Aussage des Bauamtes von Ortenberg als gemischte Baufläche ausgewiesen. Gemäß dem Internetportal des Amtes für Bodenmanagement Büdingen, der Bodenrichtwertauskunft Hessen (Boris-Hessen), liegt das Grundstück im Außenbereich. Es liegt somit eine Diskrepanz zwischen den Aussagen vor.

Das Grundstück ist gem. der Bodenrichtwertkarte mit einem Bodenrichtwert von 1,10 €/m² festgelegt.

Aufgrund der nahen Lagen zur Bebauung, wird der Bodenwert in Anlehnung an Gartenland mit psch.:

10,00 €/m²

in Ansatz gebracht.

Berechnung des Bodenwert:

$$798 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = 7.980,00 \text{ €;} \quad \text{rd. 8.000,- €}$$

9 Datenlage ImmoWertV2021

Die Gutachterausschüsse haben noch keine Daten nach den Anforderungen der ImmoWertV 2021 abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht 2023 bezieht sich noch auf die ImmoWertV2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

10 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

10.1 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV2021), 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 2022 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 ImmoWertV2021), 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.

10.2 Fiktives Baujahr

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Der Bewohner konnte dazu ebenfalls keine Auskunft geben. Ich gehe davon aus, dass das Gebäude um die 1920-iger Jahre errichtet wurde.

Die Wertermittlung stellt jedoch auf die wirtschaftliche Lebensdauer eines Gebäudes ab. Diese kann kürzer sein. Jedoch ist es bei älteren Gebäuden, wie dem Hiesigen so, daß die Nutzungsdauer auch oft über die wirtschaftliche Nutzungsdauer hinaus geht und ein Objekt weiter, bzw. länger genutzt wird.

Die Restnutzungsdauer kann somit für dieses Gebäude, entgegen der Forderung aus der ImmoWertV2021 ausschließlich geschätzt werden.

Aufgrund des vorgefundenen baulichen Zustands des Gebäudes und der teilweise länger zurück liegenden Modernisierung, des vorhandenen Instandhaltungstaus sowie der vorhandenen Mängel und Schäden, insbesondere im Dachgeschoss, schätze ich die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer des Gebäudes** auf rd.: **10 Jahre**.

Das **fiktive Baujahr** wird mit **1963** unterstellt (siehe Tabelle 10.2.1). Die Wertminderung beträgt rd.: 86 %.

Restnutzungsdauer / Wertminderung:

Objekt	Baujahr (tatsächl.)	Baujahr (fiktiv)	RND (Restnutzungs- dauer)	GND (Gesamtnutz- ungsdauer)	Wertmin- derung [%]	
Wohnhaus	-	1963	10	70	86	Linear

Tabelle 10.2.1

11 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.

12 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.

Aufgrund der baulichen Konzeption des Gebäudes wäre das Sachwertverfahren, das maßgebende Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes. Jedoch führt das durch die aktuellen Zinssteigerungen, etc. m. E. nicht zum korrekten Ergebnis. **Es wird daher das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.**

12.1 Ermittlung des Ertragswertes

Vorbemerkung bzw. Erläuterung zum Aufbau des Verfahrens

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 Wertermittlungstichtag, 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.

12.1.1 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 teilmarktspezifisiert und zeitaktuell sein müssen.

Gemäß den Angaben aus Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2023, wird für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz (LZ) für Bodenrichtwertbereiche bis 99 €/m², von 1,9 %, Standardabweichung 2,3 abgeleitet.

Durchschnittlichen Parameter für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Rohertragsfaktor: 21,8, Standardabweichung ± 8,1

Nettokaltmiete: 6,17 (4,12 – 8,00) €/m²

Auftrag vom 26.11.2024

Geschäftsnr. 7 K 39/22

Bodenrichtwert: 70 (30 - 95) €/m²

Restnutzungsdauer: 34 Jahre

Es wird dieser Bewertung ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % zugrunde gelegt.

Bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren und einem LZ von 2,0 % errechnet sich ein Barwertfaktor von 8,98.

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):

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

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfluß

n = Restnutzungsdauer

Der Kapitalisierungsfaktor errechnet sich unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % zu:

$$KF = \frac{1,02^{10} - 1}{1,02^{10} \cdot (1,02 - 1)} = 8,98 [-]$$

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. Anlage 3, ImmoWertV:

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, (Stand 1. Januar 2023)

Verwaltungskosten: 307 € pro Gebäude und Jahr

40 € pro Einstellplatz und Jahr

Instandhaltung: 12,00 € jährlich je Quadratmeter

Wohnfläche pro Jahr

91 € pro Einstellplatz und Jahr

Mietausfallwagnis: 2 %

12.1.2 Mietverträge und Nebenkosten

Es liegen keine Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen oder sonstige Unterlagen vor. Das Objekt wird eigen genutzt.

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.

12.1.3 Ableitung der Miete

Über den Mietwertkalkulator (MIKA) des AFB-Büdingen, Stand 01.01.2023 wurde die Miete für das Wohnhaus 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 92 m², für eine einfach Ausstattung von 5,05 €/m²

Gemäß den Angaben aus Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2023 werden für solche Objekte, für Bodenrichtwert bis 99 €/m², Mieten von 4,12 €/m² bis 8,00 €/m², abgeleitet. Die Durchschnittsmiete wird mit 6,17 €/m² angegeben.

Aufgrund des baulichen Zustandes des Objektes, der vorhandenen Mängel und Schäden, sowie der geringen Restnutzungsdauer von 10 Jahren, wird nachfolgende Miete, welche sich unterhalb der durchschnittlich, recherchierten Mieten befindet, in Ansatz gebracht:

5,10 €/m²

Das Nebengebäude wird mit psch. 50 €/mtl. berücksichtigt.

12.1.4 Ermittlung des Ertragswertes

Gebäude o. Gebäudeteil	Nutz- bzw. Wohnfläche	am Markt erzielbare Nettokaltmiete			
			monatlich	jährlich	
	rd. [m ²]	[€/m ²]	[€]	[€]	
Wohnhaus	92,00	5,1	469,20	5.630,4	
Nebengebäude		psch.	50,00	600,0	
Parkplätze anteilig in Miete enthalten.					
Anzahl der Wohnungen:	1				
Jährlicher Rohertrag (Summe der am Markt erzielbaren Jahres Nettokaltmiete)					6.230,40 €
	Anzahl				
Bewirtschaftungskosten					
<u>Verwaltungskosten:</u>					
Gebäude	1	307,00 €/Stck./p.a.		+	307,00 €
Garagenplatz	1	40,00 €/Stck./p.a.		+	40,00 €
<u>Instandhaltungskosten:</u>					
Nebengebäude (pauschal)		1,50 €/m ² Nf.		+	123,00 €
Wohnung		12,00 €/m ² Wf.		+	1.104,00 €
Garagenplatz	1	91,00 €/Stck./p.a.		+	91,00 €
Mietausfallwagnis		2,00%		+	124,61 €
Summe der Bewirtschaftungskosten					= 1.789,61 €
entspricht rd.:	29%				
Jahresnettomiete					= 4.440,79 €
abzüglich Bodenreinertragsanteil					- 368,60 €
Reinertrag der baulichen Anlagen					= 4.072,19 €
Barwertfaktor					8,98
Liegenschaftszinssatz		2,00 %			
Restnutzungsdauer:		10 Jahre			
Ertragswert der baulichen Anlage					36.568,27 €
vorläufiger Ertragswert des Objektes (ohne Bodenwert)					= 36.568,27 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung, Nr. 8.1 ff.)				+	18.430,00 €
Bodenwert (siehe Pkt. 8.2.1)					= 18.430,00 €
vorläufiger Ertragswert des Objektes (mit Bodenwert)					= 54.998,27 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV)					-5.000,00 €
Wertminderung wg. Baumängel o. Bauschäden, siehe Nr.				-	5.000,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage (Verkehrswert)					= 49.998,27 €
Verkehrswert					rd. 50.000,00 €

13 Unbebaute Grundstücke, Bodenwerte u. Außenanlagen

13.1.1 Lfd. Nr.: 2, Flur 2, Flurstück unbebautes Grundstück

Bodenwert: 7.980 €

Außenanlagen: 1.000 €

Summe: 8.980 € **rd.: 9.000 €**

14 Verkehrswert

14.1 Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

14.2 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert leitet sich über das jeweilige maßgebende angewendete Verfahren eines Grundstückes ab (siehe Nr. 14.3). Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein weiterer wichtiger Parameter der Wertermittlung. Der Markt wird durch die Anzahl der Käufer bestimmt. Dieser ist in diesem Fall mit dem zu bewertenden Grundstück gleichzusetzen. Der Verkehrswert ermittelt sich demnach aus der Summe, die Kaufinteressenten für diese Immobilie bereit sind auszugeben. Daraus können sich erhebliche Abweichungen ergeben. Weitere Faktoren, die den Wert eines Grundstückes bestimmen, sind:

- Die Nutzung und architektonische Gestaltung des Bewertungsobjektes.
- Die Bauart und Ausführung der baulichen Anlagen.
- Lagevorteile bzw. Lagenachteile.

Es ist eine gewisse Bandbreite bei der Verkehrswertermittlung vorhanden. In dieser wird der Verkehrswert oszillieren, auch aus der Gegebenheit heraus, dass aus der Sicht des Käufers eine andere Wertvorstellung als aus der des Verkäufers existiert. Es ist jedoch notwendig und vorgeschrieben, dass der Preis auf einen bestimmten Wert festgelegt werden muss.

14.3 Verkehrswert, Lfd. Nr. 3, Wohnhaus mit Nebengebäude inkl. Garage

Ertragswert Wohnhaus:					50.000	€

Es handelt sich bei diesem Objekt nicht um ein Renditeobjekt, daher wäre das Sachwertverfahren das maßgebende Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes. Aufgrund der individuellen Gegebenheiten des Objektes und der aktuellen Zinsentwicklung, etc., bildet das Sachwertverfahren (nicht im Gutachten enthalten) den Verkehrswert m. E. nicht ab. Aus diesem Grund wird das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Auftrag vom 26.11.2024

Geschäftsnr. 7 K 39/22

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

50.000 €

in Worten: (fünzigtausend Euro)

geschätzt.

**14.4 Verkehrswert, lfd. Nr.: 2, Flur 2, Flurstück
stück**

unbebautes Grund-

Der **Verkehrswert** für das Flurstück **Flur 2 Nr.**
aller Vor- und Nachteile auf

wird bei freier Abwägung

Verkehrswert: 9.000 €

in Worten: (neuntausend Euro)

Der Sachverständige versichert, dass er mit den Eigentümern nicht verwandt oder verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Dieses Gutachten besteht aus 51 Blatt. Es wird ausschließlich als PDF-Datei gedruckt.

Die Urheberrechte verbleiben beim Unterzeichnenden. Eine Dritthaftung wird ausgeschlossen.

Wölfersheim den, 09.12.2024

Der Sachverständige

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

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

15 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

HBO:

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

ImmoWertV 2021:

Wertermittlungsverordnung - Verordnung für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV). Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft.

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1.03.2006 (Bekanntmachung im Bundesanzeiger). Aktualisiert auf den 01.01.2011

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)

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. 1 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. 9. Auflage
- [4] Immobilienwertverordnung 2021
- [5] Unterlagen von EIPOS

16 Anlagen

- Anlage 1 Berechnungen nach DIN 277
- Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte, Grundrisse, Ansichten
- Anlage 3 Fotodokumentation

Anlage 1, Berechnung

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (2005)**Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283**

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 Flächenberechnungen wurden anhand des erstellten Aufmaßes durch den Unterzeichnenden erstellt. Es wurde ausschließlich das Dachgeschoss gemessen. Die Flächen des Erdgeschosses, wurden vom Dachgeschoss übernommen und angepasst. Es sind Flächenabweichungen möglich. Die Berechnungen sind als grob überschlägig zu verstehen.

Das Nebengebäude wurde auch dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen und entspricht den Außenmaßen. Diese wurden über Plausibilitätsfaktoren auf die Nutzfläche umgerechnet.

Die Berechnungen insgesamt sind als grob überschlägig zu verstehen und mit Unsicherheiten behaftet!

Es sind keine Planunterlagen vorhanden.

Plausibilitätsprüfung Wohnfläche ohne Windfang zur BGF bezogen auf das Erdgeschoss für das Wohnhaus:

Rd. 55,6 m² WF; rd. 67,8 m² BGF

⇒ Das Verhältnis beträgt rd. 82 % und ist plausibel.

Auftrag vom 26.11.2024

Geschäftsnr. 7 K 39/22

Bruttogrundfläche nach DIN 277				
<u>Lfd. Nr. 3, Flurstück</u>				
<u>mit Nebengebäude</u>				
<u>Wohnhaus *)</u>				
	b [m]	l [m]	Faktoren	A [m ²]
Keller (KG)				
	6,85	9,90	=	67,82
			Summe	= 67,82
Erdgeschoss (EG)				
	6,85	9,90	=	67,82
			Summe	= 67,82
Dachgeschoss (DG)				
	6,85	9,90	=	67,82
			Summe	= 67,82
<u>Anmerkung:</u>				
*) Die Maße wurde aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen und aufgerundet.			Summe	= 203,46
Die Berechnung ist mit Unsicherheiten behaftet!			Summe rd.	= 203,00
<u>Nebengebäude *)</u>				
	b [m]	l [m]	h [m]	A [m ²]
Nebengebäude	7,2	12,65	=	91,08
			Summe	= 91,08
			Gesamtsumme rd.	= 91,00
<u>Anmerkung:</u>				
*) Die Maße wurde aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen. und aufgerundet. Die Fläche ist mit Unsicherheiten behaftet!				

Auftrag vom 26.11.2024

Geschäftsnr. 7 K 39/22

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283								
Lfd. Nr. 3, Flurstück		Wohnhaus m. Nebengebäude						
Wohnhaus								
					Fläche	Ges. Fl.	Wohnfl.	Nutzfl.
Kellergeschoss	b [m]	l [m]	Form		A [m²]	A [m²]	A [m²]	A [m²]
Keller, gesamt ca. *)				=	40,00	40,00		40,00
*) Ermittlung über Aufmaß Dachgeschoss!			Summe	=	40,00	40,00	0,00	40,00
Fläche ist mit Unsicherheiten behaftet!			Putz 3%	=	0,00	0,00	0,00	0,00
			Summe	=	40,00	40,00	0,00	40,00
					Fläche	Ges. Fl.	Wohnfl.	
Erdgeschoss *)	b [m]	l [m]	Form		A [m²]	A [m²]	A [m²]	
Wohnen (Straße)	6,28	4,35		=	27,32	27,32	27,32	
Flur	2,34	3,55		=	8,31			
Flur, Treppe, ca.:	-0,70	1,20		=	-0,84	7,47	7,47	
Bad	2,34	2,59		=	6,06	6,06	6,06	
Küche	6,28	2,31		=	14,51	14,51	14,51	
Abstell, psch.				=	2,00	2,00	2,00	
Windfang / Überdach.	als Pauschale				5,00	5,00	5,00	
			Summe	=	62,36	62,36	62,36	
*) Ermittlung über Aufmaß Dachgeschoss!			Putz 3%	=	-1,87	-1,87	-1,87	
Flächen sind mit Unsicherheiten behaftet!			Summe	=	60,49	60,49	60,49	
Dachgeschoss	b [m]	l [m]	Abzug < 2 m		A [m²]	Ges. Fl.	Wohnfl.	
Zimmer Straße	4,11	4,52	-5,24	=	13,34	13,34	13,34	
Flur	5,89	2,34	-4,87	=	8,91			
Flur, Treppe	-0,70	1,20		=	-0,84	8,07	8,07	
Zimmer Hof	4,36	2,48	-2,88	=	10,81	10,81	10,81	
			Summe	=	32,22	32,22	32,22	
			Putz 3%	=	-0,97	-0,97	-0,97	
			Summe	=	31,25	31,25	31,25	
Gesamtsumme				=	131,74	131,74	91,74	40,00
Gesamtsumme				rd.	132,00	132,00	92,00	40,00

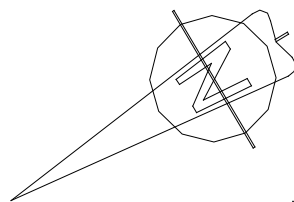
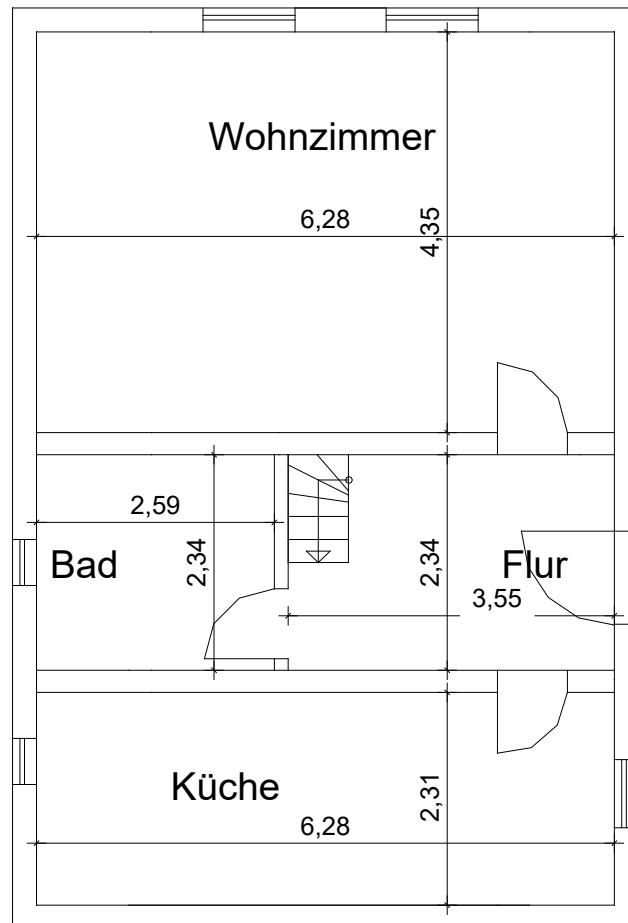
Auftrag vom 26.11.2024

Geschäftsnr. 7 K 39/22

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]	H 1.2 [m]		H 2 [m]	H 2.1 [m]	H 3 [m]	H 3.1 [m]
Drempel	0,92	0,00		0	0,00	1	0,12
Höhe < 2,00 m	1,0	1,0		1,0	1,0	1,0	1,0
Differenz	0,08	1,00		1,00	1,00	0,00	0,88
Dachneigung in [°]	45				45		45
$l = 1,00 / \tan(45^\circ) * 0,5 =$	0,50				0,50		0,44
$l = (1,00 - 0,92) / \tan(45^\circ) =$	0,08						
			Seiten				
Bsp: Schlafen:	4,11	4,52	=	18,58			
	-4,52	0,50	2 =	-4,52			
	-4,52	0,08	2 =	-0,72			
			=	<u>13,34</u>			
Nutzflächenberechnung nach DIN 276							
<u>Nebengebäude</u>							
	A [m²]		Faktor	[m²]			
Nebengebäude	91,08		0,9 =	81,97			
			Summe	= 82,0			
				rd. 82,0			

Anlage 2 (Skizze, Grundriss, Wohnhaus Erdgeschoss)

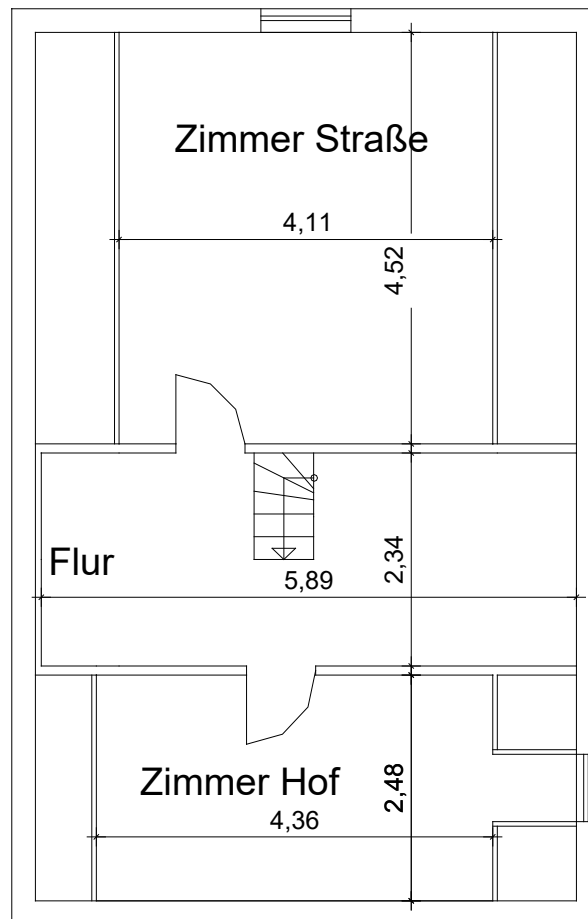
Erdgeschoss



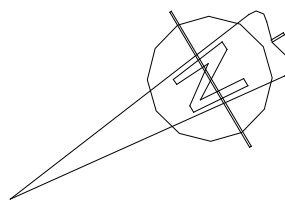
Der dargestellte Grundriss ist als Skizze zu verstehen und dient der Raumaufteilung. Es liegt kein Aufmaß zugrunde! Es wurde ausschließlich das DG aufgemessen. Die Maße sind die lichten Abstände. Teilweise ergeben sich die Maße aus der Zeichnung und können von der örtlichen Gegebenheit abweichen!

Anlage 2 (Skizze, Grundriss, Wohnhaus Dachgeschoss)

Dachgeschoss



Der dargestellte Grundriss ist als Skizze zu verstehen und dient der Raumaufteilung. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Es liegt kein vollständiges Aufmaß zugrunde!!. Die Maße sind die lichten Abstände



Anlage

Anlage 3, Fotodokumentation (Wohnhaus inkl. Nebengebäude)



Foto Nr. 1, Außenansicht von der Erschließungsstraße.



Foto Nr. 2, Wie vor.



Foto Nr. 3, Hof mit Nebengebäude u. Überdachung/Windfang.