



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und
Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger (TAS®) für Grundstücks-
bewertung, Mieten und Pachten · Z9908-01

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau

DATUM:

25.08.2023

AKTENZEICHEN:

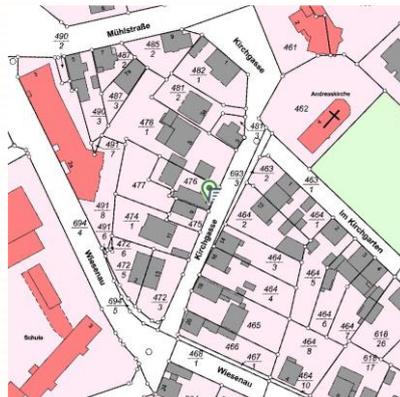
42 K 32/23



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 61137 Schöneck, Kirchgasse 7



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



Sachverständige
Mitglied im Landesverband Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.

Baujahr:
Aufstockung:
Heizung:
Bauart:
Wohnfläche:
Fenster:

ca. 1943
ca. 1950
Elektroheizkörper
Fachwerk/Massiv
ca. 141 m²
Holzfenster mit Isolierverglasung

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 23.08.2023 ermittelt mit rd.

Flurstück 476
Flurstück 477

318.000 €
114.000 €

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

ANSCHRIFT:

Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

TEL.: +49 6664 91868-3

FAX: +49 6664 91868-4

E-MAIL:

matthias.conrad@web.de

INTERNET:

www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:

Büro Frankfurt
DEKRA Automobil GmbH
Borsigallee 24b
60388 Frankfurt am Main

BANKVERBINDUNG:

KSK Gelnhausen
BIC HELADEF1GEL
IBAN DE07 5075 0094 0000
0727 46

Ust.-Id.Nr.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 94207



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.4.1	Wohnung	11
3.2.5	Besondere Bauteile.....	11
3.3	Garage.....	11
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.3.2	Gebäudekonstruktion	11
3.4	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	13



4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A	14
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.2.2	Bodenwertermittlung	15
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.2.4	Sachwertermittlung	18
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.2.4.2	Sachwertberechnung.....	19
4.2.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	20
4.2.5	Ertragswertermittlung	28
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.2.5.2	Ertragswertberechnung	29
4.2.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
4.2.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	32
4.2.7	Wert des Teilgrundstücks A	33
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B	34
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	34
4.3.2	Bodenwertermittlung	35
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	36
4.3.4	Vergleichswertermittlung	38
4.3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
4.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	39
4.3.6	Wert des Teilgrundstücks B	39
4.4	Verkehrswert	40
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	42
6	Verzeichnis der Anlagen	43



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Kirchgasse 7 61137 Schöneck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schöneck, Blatt 2124, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Büdesheim, Flur 1, Flurstück 476 (329 m ²); Gemarkung Büdesheim, Flur 1, Flurstück 477 (427 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau Auftrag vom 03.08.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	23.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	23.08.2023

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Sachverständige (kurz: "SV") ist vom o.g. Auftraggeber (Kurz: "AG") bestellt worden, um den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu dem angegebenen Stichtag (s.o.) zu ermitteln.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Hinweis/Empfehlung allgemein: vor einer finanziellen Disposition sollten die folgenden Hinweise 1 bis 3 geprüft werden.



Hinweis 1: das Gebäude wurde nah der Grundstücksgrenze errichtet. In Richtung Flurstück 475 befinden sich Fenster. Das ist baurechtlich nur mit einer Baulast (Fensterbaulast) möglich. Eine Baulast besteht nicht. Eine baurechtliche Beurteilung kann nur durch einen Sonderfachmann erfolgen.

Hinweis 2: die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Elektroheizkörper. Die Klärung, in wieweit die Energieerzeugung ausreichend ist, kann nur durch einen Sonderfachmann erfolgen.

Hinweis 3: die jetzigen Eigentümer haben in Eigenregie einen Balkon errichtet. In wieweit das Baurecht und die Standsicherheit gewährleistet sind, kann nur durch einen Sonderfachmann erfolgen.

Hinweis 4: in der Zwangsversteigerung müssen die Flurstücke einzeln bewertet werden. Aus sachverständiger Sicht handelt es sich bei den Flurstücken um eine wirtschaftliche Einheit.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung.

Die Wohn- und Nutzräume waren mit Gebrauchsgegenständen ausgestattet bzw. möbliert. Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden nach den vor Ort stichprobenhaft vorliegenden Unterlagen übernommen bzw. überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Einhaltung der öffentlich – rechtlichen Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltendes Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Schöneck (ca. 12.000 Einwohner); Ortsteil Budesheim (ca. 4.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 8

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km. Schulen und Kindergarten in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 11 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 756 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss



Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom
29.06.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schöneck,
Blatt 2124 keine Eintragung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenver-
zeichnis vom 29.06.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden
Eintragungen.

Hinweis: siehe Hinweis 1 auf Seite 4

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom
12.07.2023 ist das Bewertungsobjekt als nicht denkmalschutz-
würdig einzustufen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan
als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger
Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben
ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und
Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)



beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; freistehend
Baujahr:	1943 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1950 Aufgestockt (gemäß Bauakte)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist im Erdgeschoss weitgehend barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt; Sockel Verblendung mit Klinker



3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk (Nadelholz)
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Elektro-Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)



3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnung

Bodenbeläge:	mit Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	mit einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; überwiegend Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden

3.2.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon
---------------------	---

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	1978 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk



Dach:

Dachkonstruktion:

Dachform:

Flachdach

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 61137 Schöneck, Kirchgasse 7 zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schöneck	2124	1 + 2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Büdesheim	1	476	329 m ²
Büdesheim	1	477	427 m ²

Fläche insgesamt:

756 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um nicht selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Einfamilienhaus	329 m ²
B	unbebaut (Garten)	427 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		756 m ²



4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	329 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.08.2023	× 1,18	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 306,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	350	756	× 0,85	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 260,78 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 260,78 €/m ²	
Fläche	× 329 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 85.796,62 € rd. 85.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2023 insgesamt **85.800,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für den Main-Kinzig-Kreis wurde mit ca. 11% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit durchschnittlich eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit ca.11% sachverständig geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		03.08.2023	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	1,59	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>11</u>	%/Jahr
insgesamt		18,05	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,18

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Hinweis: in der Zwangsversteigerung sind Flurstücke einzeln zu bewerten. Aus sachverständiger Sicht bilden beide Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit. Der Umrechnungskoeffizient für diese Bewertung wird daher auf die Gesamtfläche beider Flurstücke angewandt.

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	756,00	0,97
Vergleichsobjekt	350,00	1,14

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = \mathbf{0,85}$



4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



4.2.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 530,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x 345,58 m ²	50,91 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 183.157,40 €	12.472,95 €
Baupreisindex (BPI) 23.08.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 325.837,01 €	22.189,38 €
Regionalfaktor	x 1,000	1,000
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	19 Jahre	19 Jahre
• prozentual	68,33 %	62,00 %
• Faktor	x 0,3167	0,38
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+ 13.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 116.692,58 €	8.431,96 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	125.124,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 6.256,23 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 131.380,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 85.800,00 €
vorläufiger Sachwert	= 217.180,77 €
Sachwertfaktor	x 1,48
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 321.427,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €
Sachwert	= 319.427,54 €
	rd. 319.000,00 €



4.2.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,3	0,7			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,2	0,8		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	35,3 %	53,2 %	11,5 %	0,0 %	0,0 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Elektroheizkörper
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	35,3	201,21
2	635,00	53,2	337,82
3	730,00	11,5	83,95
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			622,98
gewogener Standard =			1,8

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 622,98 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
 tlw. Fachwerk (Nadelholz) 0,85

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 529,53 €/m² BGF
 rd. 530,00 €/m² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Garage**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gartenhütte	1.500,00 €
Balkon	4.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	13.500,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.



Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird je nach Baualter als Einzelaufstellung oder als prozentualer Wert gemäß Literatur Kleiber/Simon/Sprenghetter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben.

Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. wurde pauschal mit 5% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (125.124,54 €)	6.256,23 €
Summe	6.256,23 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,8 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 50 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1943 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1950 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1950,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"> • Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen 	5 %
Summe	5 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$60 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 5 \% = 3 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1950 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 3 Jahre = 1948.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Verbesserung der Wärmedämmung im Dach	4	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden	2	1,0	0,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		3,0	2,0	



Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2023 – 1948 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 75 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (19 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 19 Jahre =) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 41 Jahren =) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

In der Zwangsversteigerung müssen die Flurstücke einzeln bewertet werden. Aus sachverständiger Sicht bilden beide Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit. Unter dieser Fiktion wurde der Sachwertfaktor sachverständig bestimmt. Der Immobilienmarktbericht des Immobilienmarktes Main-Kinzig-Kreis von 2023 hat den Sachwertfaktor mit 1,47 abgeleitet. Der regionalisierte Sachwertfaktor von Sprengnetter wurde mit 1,48 abgeleitet. Der Sachwertfaktor wurde gewürdigt und mit 1,48 bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilweise modernisierungsbedürftiges Wohnhaus. Für diese Objektart bzw. – Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtimmobilien ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

In der Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst unter der Annahme ermittelt, dass das Bewertungsobjekt bereits vollständig fertig gestellt bzw. modernisiert ist.



Aus diesem Wert wird für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzerzuschlag GEZ (z.B. abgeleitet auf der Grundlage des Verhältnisses "Ersterwerberpreise : Zweiterwerberpreise" angebracht. Von dem so ermittelten "Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag für das fertig gestellte Objekt" werden dann die gesamten Investitionskosten (modellkonform ermittelt in dem System, in dem auch die Herstellungskosten dieser vor der Investition betroffenen Bauteile im Sachwertverfahren ermittelt werden) sowie ggf. "sonstige investitionsbezogene Werteeinflüsse" (z.B. Ertragsminderungen während der Bauzeit) in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der "Wert des fertig gestellten Objektes vor der Investition.

Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Der Unterzeichner als Bewertungs-Sachverständiger (nicht als Bauschaden-Gutachter) ist im Rahmen dieser Beauftragung nicht in der Lage eine verifizierbare Bauschadens-Analyse abzugeben.

Hinweis: das Gebäude wird über Elektroheizkörper erwärmt. In wie weit die Wärmeversorgung der Wohnräume ausreichend ist, kann der Sachverständige nicht beurteilen. Mit der Prüfung muss gegebenenfalls ein Sonderfachmann beauftragt werden.

§ 47 (1) Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegenden dachentsprechend gedämmt ist.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
• Dämmung der Dachschrägen pauschal -2.000,00 €	
Summe	-2.000,00 €



4.2.5 Ertragswertermittlung

4.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



4.2.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	141,80		9,50	1.347,10	16.165,20
Garage		Garage		2,00	100,00	200,00	2.400,00
Summe			141,80	2,00		1.547,10	18.565,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.565,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.554,74 €
jährlicher Reinertrag	= 15.010,46 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,30 % von 85.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.115,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.895,06 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 19 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,740
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 232.603,30 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 85.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 318.403,30 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 318.403,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.000,00 €
Ertragswert	= 316.403,30 €
	rd. 316.000,00 €



4.2.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Der Mietspiel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau hat eine Gültigkeit bis zum 31.12.2023 gibt einen mögliche Miete zwischen 8,07 €/m² und 9,30 €/m² an.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich¹ je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Netto-Kaltmieten für Wohnungen liegen im Postleitzahlgebiet zwischen 7,07 €/m² – 13,13 €/m².

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt eine durchschnittliche Wohnraummiere von 8,35 €/m² an.

Die Mieten wurden gewürdigt. Die Miete wurde mit 9,50 €/m² bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	357,00
Instandhaltungskosten	16,00	----	2.586,43
Mietausfallwagnis	2,00	----	323,30
Summe			3.266,74



- für die Mieteinheit Garage :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (15,00 % des Rohertrags)	288,00
Summe	288,00 (ca. 15 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises von 2023 hat einen Liegenschaftszinssatz von 1,3 (Standardabweichung +/- 1,8) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 1,3 bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.



4.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **319.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **316.000,00 €**
ermittelt.



Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[319.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 316.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,300 = \text{rd. } \underline{\underline{318.000,00 \text{ €}}}$.

4.2.7 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2023 mit rd.

318.000,00 €

geschätzt.



4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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



4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	427 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.08.2023	× 1,18	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 306,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	350	756	× 0,85	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 260,78 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 260,78 €/m²	
Fläche	× 427 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 111.353,06 € <u>rd. 111.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.08.2023 insgesamt **111.000,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für den Main-Kinzig-Kreis wurde mit ca. 11% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit durchschnittlich eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit ca.11% sachverständig geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		03.08.2023	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	1,59	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>11</u>	%/Jahr
insgesamt		18,05	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,18

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Hinweis: in der Zwangsversteigerung sind Flurstücke einzeln zu bewerten. Aus sachverständiger Sicht bilden beide Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit. Der Umrechnungskoeffizient für diese Bewertung wird daher auf die Gesamtfläche beider Flurstücke angewandt.

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	756,00	0,97
Vergleichsobjekt	350,00	1,14

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = \mathbf{0,85}$



4.3.4 Vergleichswertermittlung

4.3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		111.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	3.330,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	114.330,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Vergleichswert	=	114.330,00 €
	rd.	114.000,00 €

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird je nach Baualter als Einzelaufstellung oder als prozentualer Wert gemäß Literatur Kleiber/Simon/Sprengnetter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben.

Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. wurde pauschal mit 3% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 %	3.330,00 €
Summe	3.330,00 €

4.3.6 Wert des Teilgrundstücks B

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **114.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungstichtag 23.08.2023 mit rd.

114.000,00 €

geschätzt.



4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Einfamilienhaus	329,00 m ²	318.000,00 €
B	unbebaut (Garten)	427,00 m ²	114.000,00 €
Summe		756,00 m ²	432.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 61137 Schöneck, Kirchgasse 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schöneck	2124	1 + 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Büdesheim	1	476, 477

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.08.2023 mit rd.

432.000 €

in Worten: vierhundertzweiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schlüchtern, den 25. August 2023


Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad





Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,- EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung



6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 7: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA
- Anlage 8: Wohnlage kompakt
- Anlage 9: Sachwertfaktor Sprengnetter



Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Stadtplan on-geo

61137 Schöneck . Hess, Kirchgasse 7

23.08.2023 | 02210081 | © OpenStreetMap Contributor

Maßstab (Im Papierdruck): 1:110.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

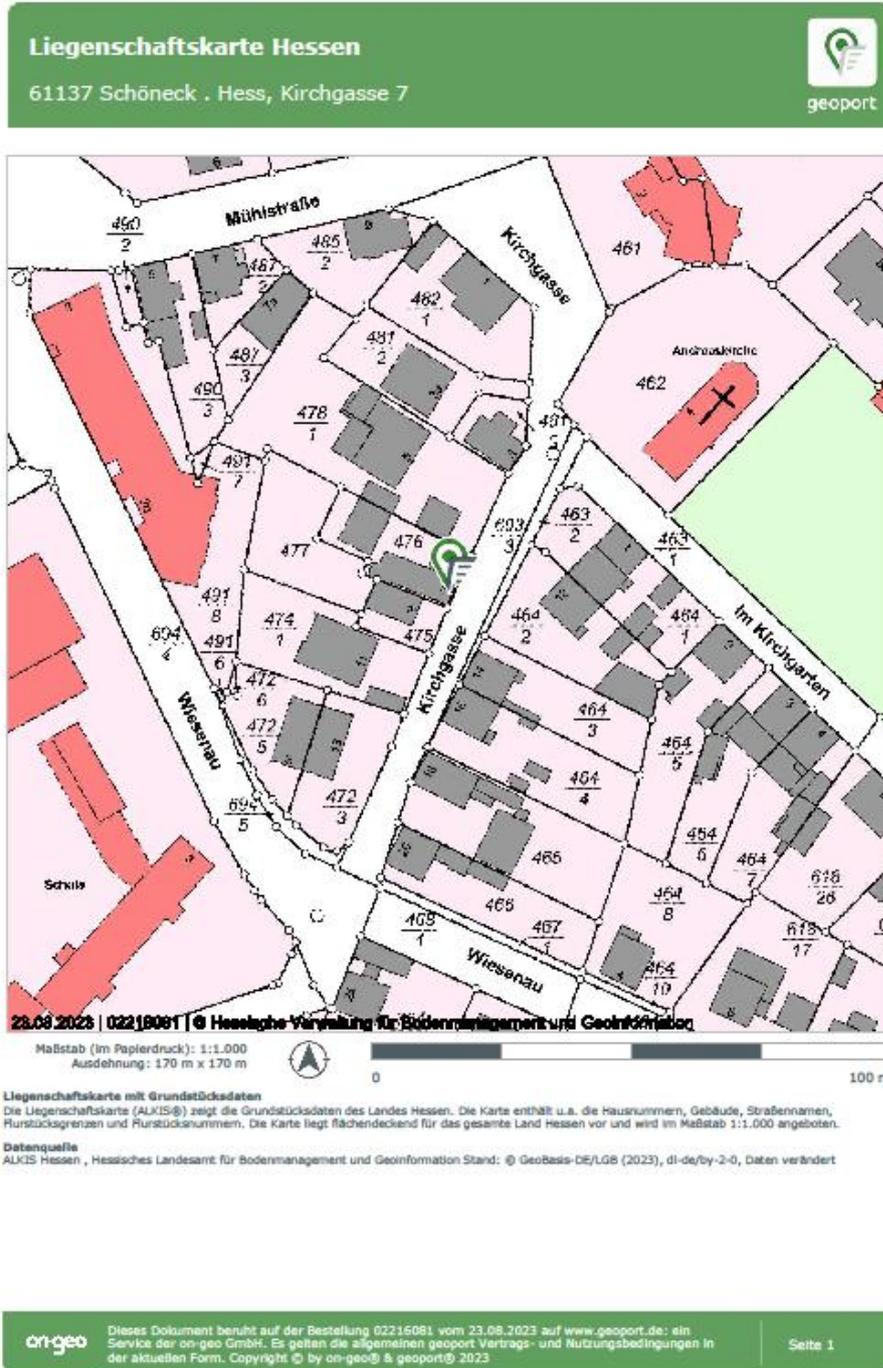
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02210081 vom 23.08.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023
Seite 1



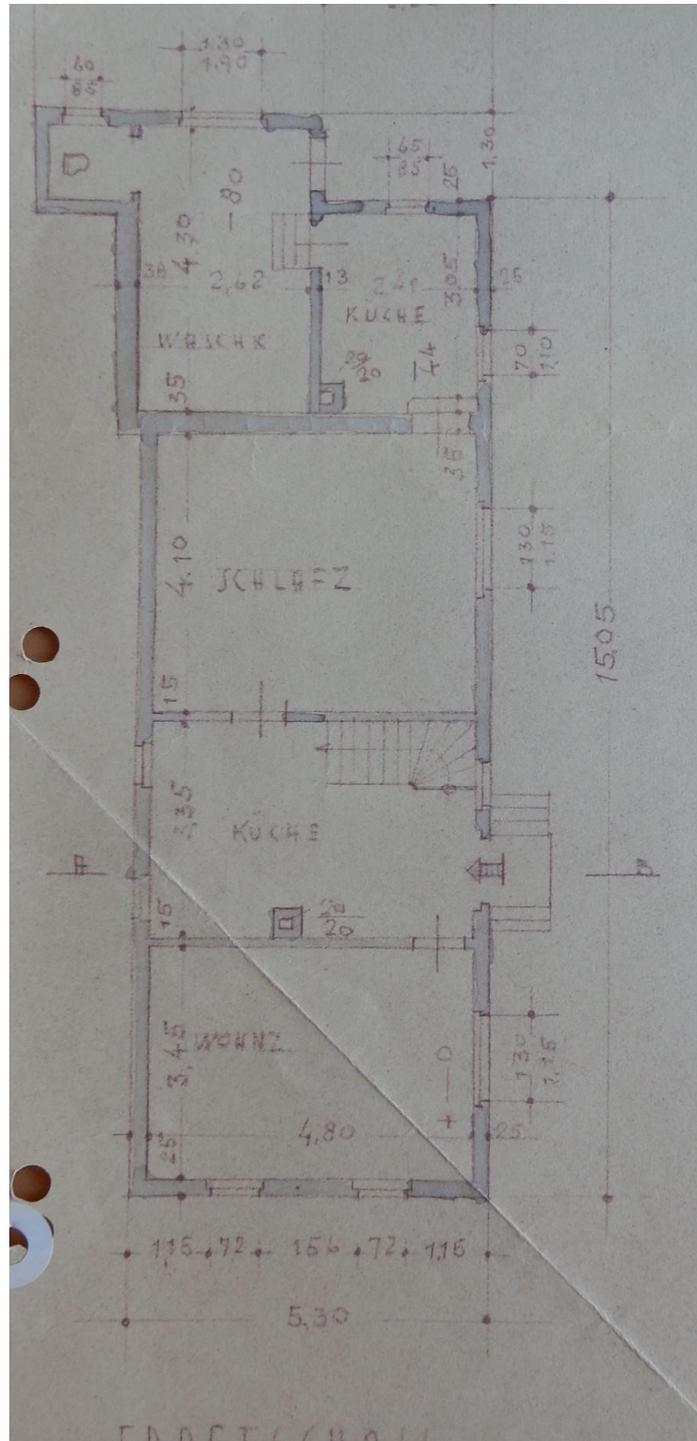
Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

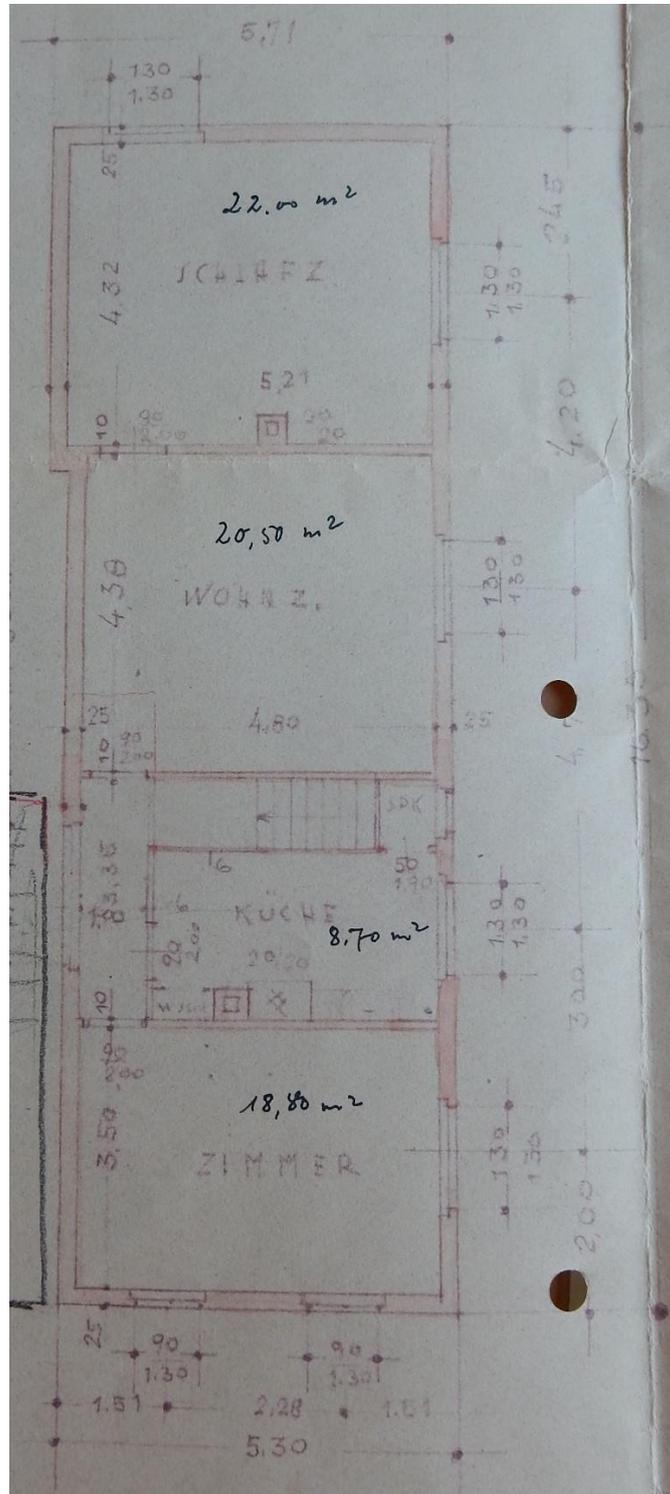
Seite 1 von 6



Erdgeschoss

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

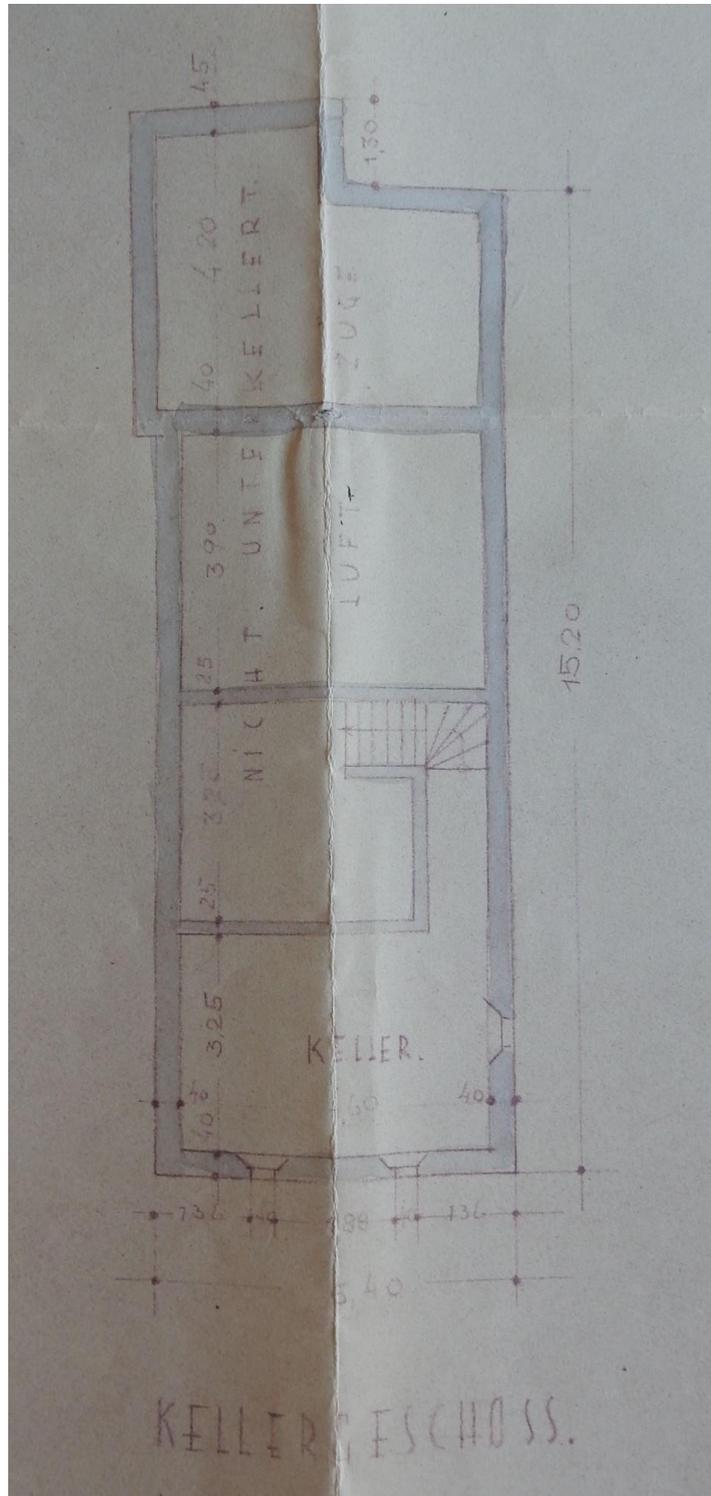
Seite 2 von 6



Obergeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 6

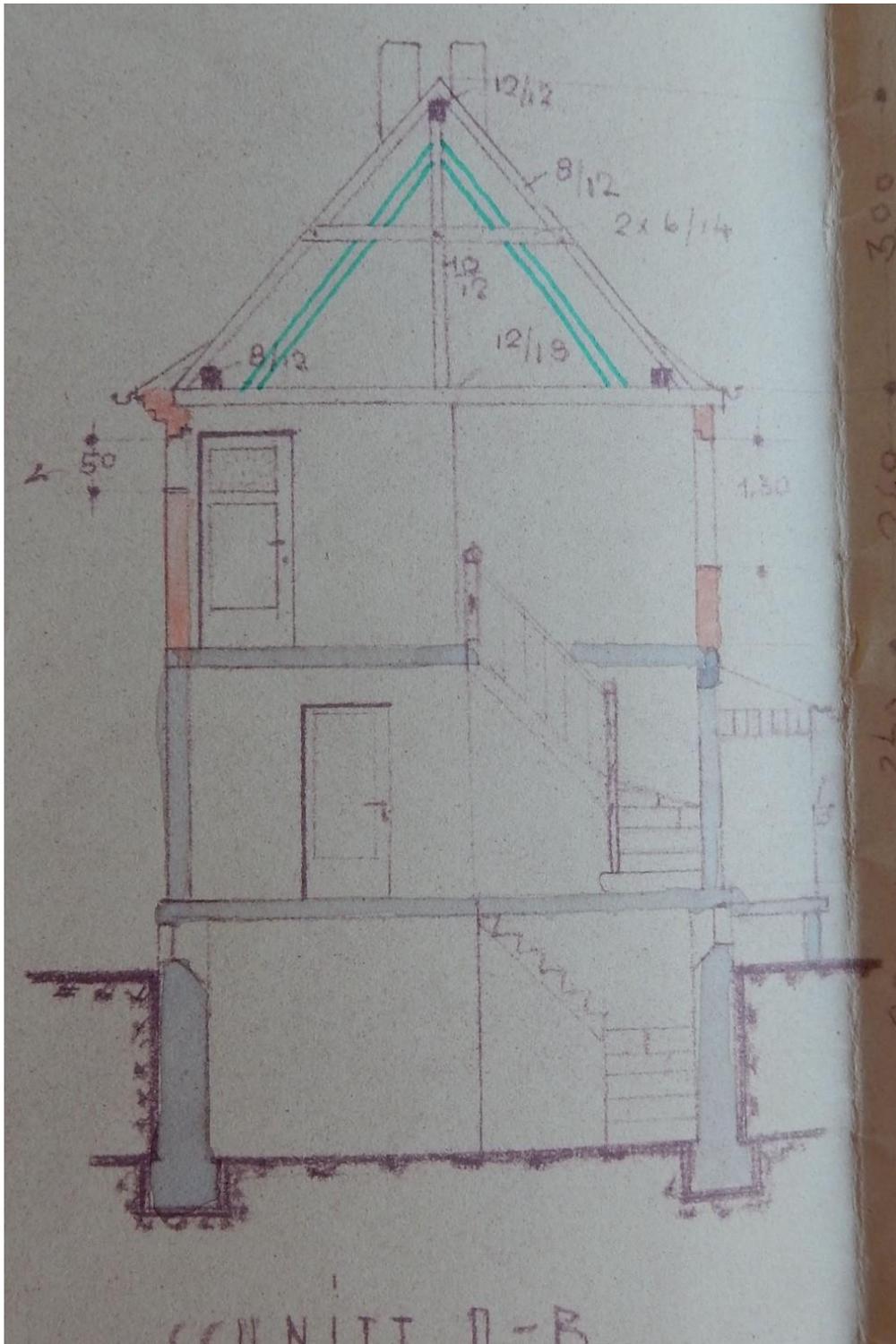


Kellergeschoss



Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 6

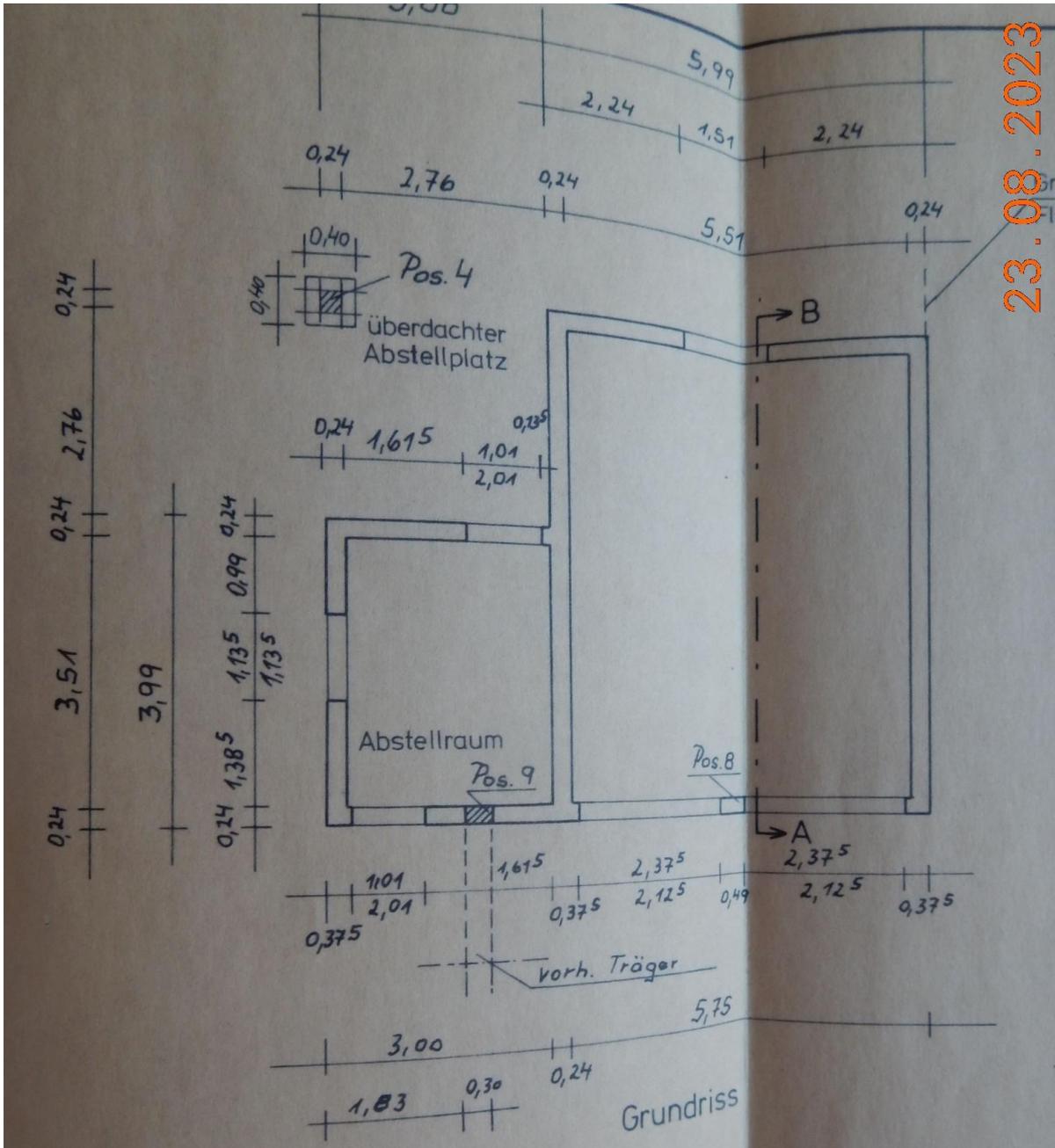


Schnitt



Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

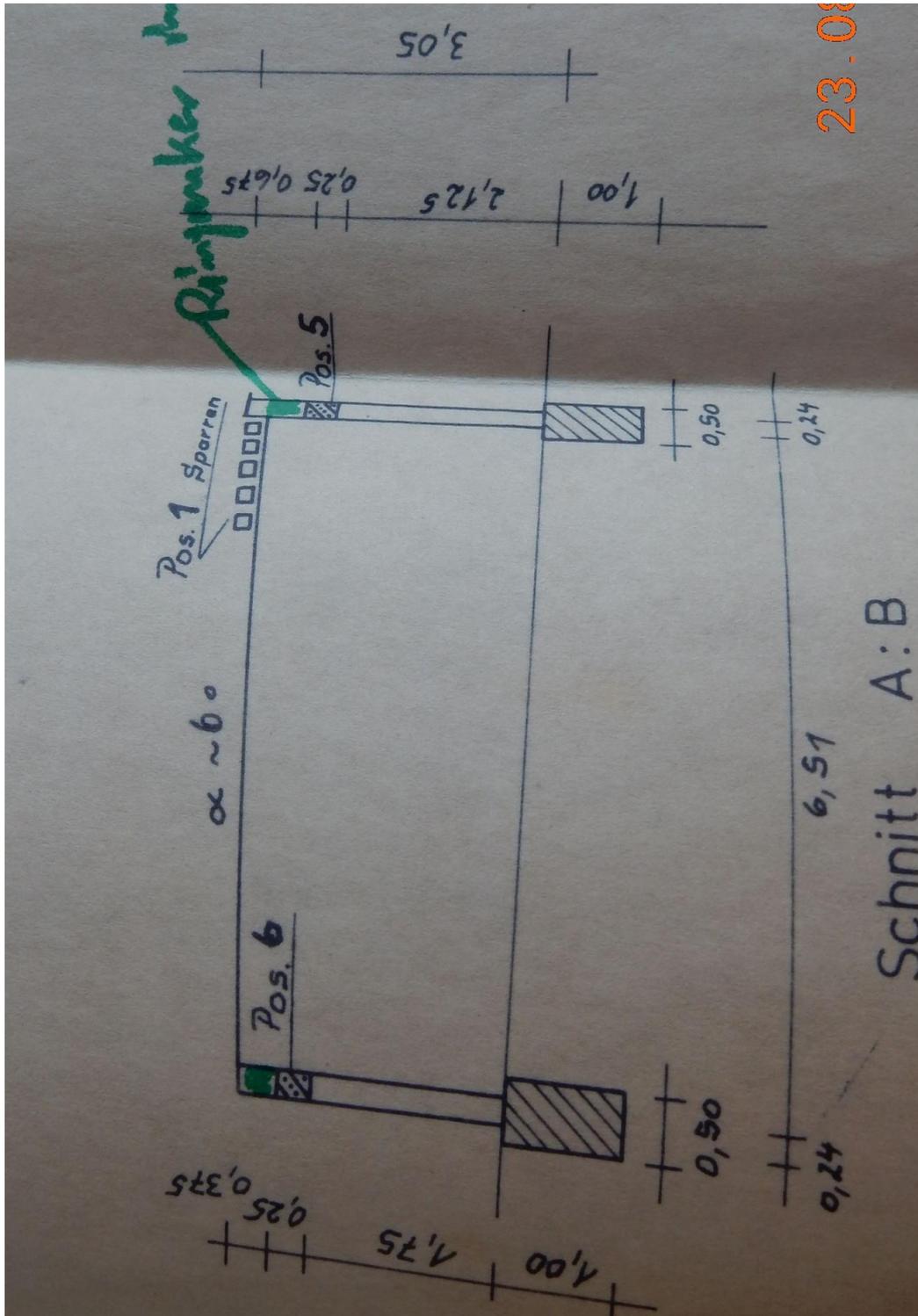
Seite 5 von 6



Garage/Anbau/Terrasse

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 6



Schnitt Garage



Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 3

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Kirchgasse 7, 61137 Schöneck
Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß (03.08.2023) wohnwertabhängig
 Fertigmäß auf der Grundlage von Bauzeichnungen nach DIN 283
 Fertigmäß und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 277
 nach II. BV nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohn-Raumteil fläche (m²)	Wohn-Raum fläche (m²)	Erläuterung
1	Terrasse	1	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	3,000	0,000	2,520	0,000	7,56	0,25	1,89	1,89	
2	Abstellraum	2		1,00	4,310	0,000	2,640	0,000	11,38	1,00	11,38	11,38	
3	Dusch-Bad	3		1,00	3,070	0,000	2,360	0,000	7,25	1,00	7,25	7,25	
4	Zimmer 2 EG	4		1,00	4,710	0,000	3,920	0,000	18,46	1,00	18,46	18,46	
5	WC/Bad/EG	5		1,00	3,320	0,000	1,100	0,000	3,65	1,00	3,65	3,65	
6	Zimmer EG	6		1,00	4,700	0,000	3,450	0,000	16,22	1,00	16,22	16,22	
7	Flur EG	7		1,00	2,000	0,000	0,910	0,000	1,82	1,00	1,82	1,82	
8	Flur EG	7		1,00	2,290	0,000	2,330	0,000	5,34	1,00	5,34	5,34	
9	1. OG Büro	8		1,00	4,710	0,000	3,490	0,000	16,44	1,00	16,44	16,44	
10	1. OG Küche	9		1,00	4,820	0,000	2,130	0,000	10,27	1,00	10,27	10,27	
11	1. OG Flur	10		1,00	2,520	0,000	0,900	0,000	2,27	1,00	2,27	2,27	
12	Balkon	11	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	5,440	0,000	3,940	0,000	21,43	0,25	5,36	5,36	
13	1. OG Wohnzimmer	12		1,00	8,600	0,000	4,820	0,000	41,45	1,00	41,45	41,45	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												141,80 m²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude												141,80 m²	



Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 3

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Kirchgasse 7, 61137 Schöneck

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Et. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	Dachgeschoss	+	15,050	5,710	a oder b	85,94			
2	Obergeschoss	+	4,920	5,710	a oder b	28,09			
3	Obergeschoss	+	11,690	5,300	a oder b	61,90			
4	Erdgeschoss	+	3,000	1,300	a oder b	3,90			
5	Erdgeschoss	+	15,050	5,300	a oder b	79,77			
6	Keller	+	3,000	1,300	a oder b	3,90			
7	Keller	+	15,200	5,400	a oder b	82,08			
Summe						345,58			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							345,58		m²

Seite 2



Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 3 von 3

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Kirchgasse 7, 61137 Schöneck

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Id. Geschoss / Grundrissebene Nr.	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich b	Bereich c	
1 Garage	+	1,00	3,990	3,000	a oder b	11,97			
2 Garage	+	1,00	6,500	5,990	a oder b	38,94			
Summe						50,91			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						50,91	50,91		m²

Anlage 5: Fotos

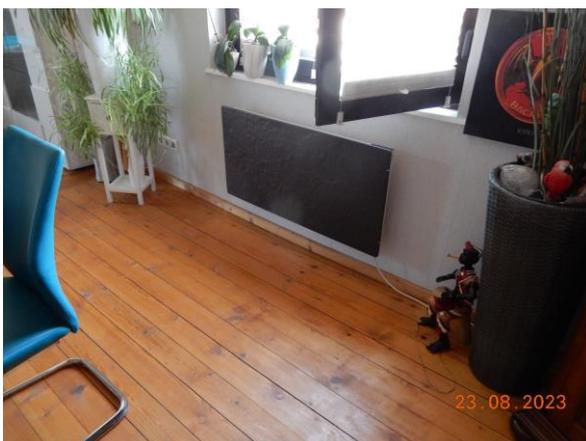
Seite 1 von 2



Seitenansicht mit Fenstern auf der Grundstücksgrenze



Beispiel Bodenbelag



Elektroheizkörper



ungedämmte Dachschrägen

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 2



Balkon



Keller



Flurstück 477



Fenster auf der Grundstücksgrenze