

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

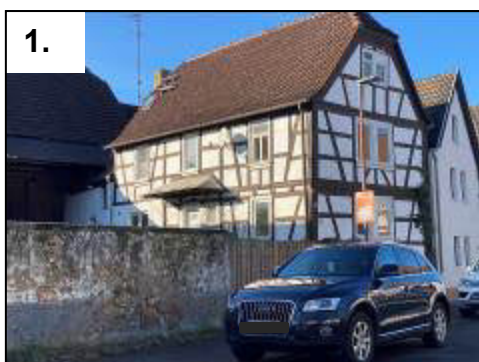
Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Friedberg; AZ: 63 K 4/23

11.04.2024



Wohnhaus mit Ökonomiegebäuden (Kulturdenkmal)

Verkehrswert: 159.000,00 €



Unbebautes Grundstück

Verkehrswert: 1.600,00 €

GUTACHTEN

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

1.
des mit einem Wohnhaus mit Ökonomiegebäuden bebauten Grundstücks (ehemalige Hofstelle)
eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Stammheim Blatt 2033
Flur 1, Flurstück 288, Gebäude- und Freifläche, 541 m²
Gießener Straße 4 in 61197 Florstadt

sowie

2.
des unbebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Stammheim Blatt 2033
Flur 1, Flurstück 287, Gebäude- und Freifläche, 68 m²
Gießener Straße in 61197 Florstadt

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.02.2024

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNGEN

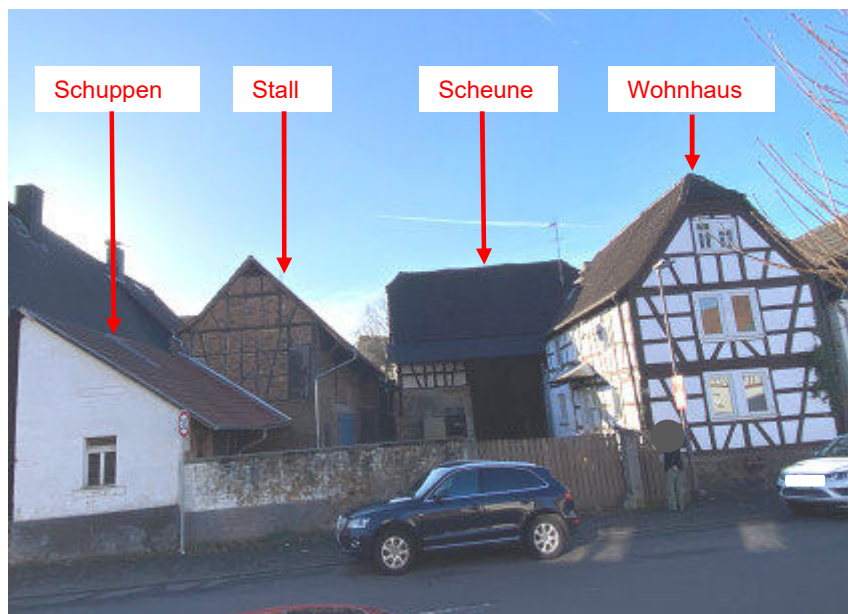
1.

Amtsgericht Friedberg
AZ: 63 K 4/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
01.02.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Wohnhaus mit Ökonomiegebäuden bebautes Grundstück
Adresse:	Gießener Straße 4 in 61197 Florstadt
Grundstücksgröße:	541 m ²
Lage:	Florstadt-Stammheim, Lage im historischen Ortskern von Stammheim,
Detailangaben:	Historisches Anwesen (dreiseitige Hofanlage), Fachwerkwohnhaus mit einfacher Ausstattung, geschätztes Baujahr zwischen 1750-1850, Zentralheizung, Scheune, Stall und Schuppen in Fachwerk- und Massivbauweise Einzelkulturdenkmal und Teil der Gesamtanlage aus geschichtlichen Gründen (Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 und 3 HDSchG)
Objektzustand:	Es besteht Sanierungs- und Renovierungsbedarf.
Vermietung/Nutzung:	Leerstand.
Vorläufiger Sachwert (marktangepasst) rd.:	209.000,00 €
Abschlag wg. Bauschäden etc.:	50.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	159.000,00 €

2.

Amtsgericht Friedberg
AZ: 63 K 4/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
01.02.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)



Wertermittlungsobjekt:	Unbebautes Grundstück (Flst-Nr. 287)
Adresse:	Gießener Straße in 61197 Florstadt
Grundstücksgröße:	68 m ²
Lage:	Florstadt-Stammheim, Lage im historischen Ortskern von Stammheim
Detailangaben:	Nahezu vollständig umschlossenes Grundstück ohne direkten Zugang zum öffentlichen Straßenraum, derzeit nur über das Bewertungsgrundstück Gießener Straße 4 (Flst-Nr. 288) erreichbar. Das Grundstück ist Teil der Gesamtanlage Stammheim (Kulturdenkmal gem, § 2 Abs. 3 HDSchG).
Vermietung/Nutzung:	Nicht vermietet/verpachtet
Vergleichswert rd.:	1.600,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	1.600,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNGEN	
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Objekt-Unterlagen.....	5
2.3	Ortsbesichtigung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN.....	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen.....	13
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	18
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES HOFSTELLEN-GRUNDSTÜCKS	2
4.1	Verkehrswert.....	24
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.3	Bodenwert.....	26
4.4	Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung	28
4.5	Sachwertberechnung	37
4.6	Verfahrensergebnis	38
4.7	Verkehrswert.....	38
5	VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKS	3
5.1	Verkehrswert.....	39
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	39
5.3	Vergleichswert-verfahren.....	39
5.4	Bodenwert.....	40
5.5	Vergleichswert-ermittlung	41
5.6	Verfahrensergebnis	41
5.7	Verkehrswert.....	41
6	ANHANG	43
6.1	Verzeichnis des Anhangs	43
6.2	Luftbild	44
6.3	Auszüge aus dem Denkmalverzeichnis.....	45
6.4	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	47
6.5	Rechtsgrundlagen.....	48
7	FOTOS DER HOFANLAGE	49
8	FOTOS DES GRUNDSTÜCKS	56

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg (Hessen)
- Vollstreckungsgericht -
Homburger Straße 18, 61169 Friedberg (Hessen)

Aktenzeichen: 63 K 4/23

Auftrag: Vom 02.01.2024
Beschlüsse: Vom 26.04.2023 und vom 02.01.2024

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend die im Grundbuch von Stammheim Blatt 2033 eingetragenen Grundstücke

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m ²
1	Stammheim	1	287	Gebäude- und Freifläche, Gießener Straße	68
2	Stammheim	1	288	Gebäude- und Freifläche, Gießener Straße 4	541

1. Xxx Xxx, Xxx XX, XXXXX Xxx
2. Xxx Xxx vertreten durch die Oberfinanzdirektion Xxx xx Xxx, Xxx Xxx X, XXXXX Xxx xx Xxx
vertreten durch:
Xxx Xxx vertr. d. XXXX Xxx Xxx xx Xxx Hessen, Xxx-Xxx-Xxx XX – XX, XXXXX Xxx

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

....

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Stammheim Blatt 2033
[3] Baulastauskunft (Kopie); Wetteraukreis, Bauordnung
[4] Liegenschaftskarte (Kopie); Auszug aus dem geoportal-Hessen

Unterlagen der betr. Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners zu 1.: [5] Informationen zum Objekt (geschätztes Baujahr, Vermietungssituation), per E-Mail vom 22.01.2024

Vom Sachverständigen eingeholte
Unterlagen und Informationen: [6] Schriftliche Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle, FIS AG; Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Umwelt Frankfurt
[7] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Online-Abfrage; Denkmalpflege-Portal des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, [DenkXweb \(denkmalpflege-hessen.de\)](http://DenkXweb(denkmalpflege-hessen.de))

- [8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-Hessen; Online-Abfrage; www.geoportal.hessen.de
- [9] Hochwasserrisikoabfrage; Online-Abfrage; Hochwasserrisikomanagement des HLNUG,
- [10] Auskunft zur Bauleitplanung; Online-Abfrage; <https://gis.wetterau.de/GISWetterau/>

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 01.02.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr Xxx Xxx
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 01.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung, besteht für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind demnach gemäß §34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan: Im regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der betreffende Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

2.4.1.5 Hochwasserrisiko

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung und eine Hochwassergefährdungslage bestehen gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage¹ nicht.

2.4.1.6 Denkmaleigenschaft

Denkmaleigenschaft g. § 2 HDSchG:

Das Grundstück Flurstück 288, Gießener Straße 4, ist als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen (siehe auch im Anhang).

Dreiseitige Hofanlage, deren Gebäude insgesamt in ihrer alten Form erhalten und schützenswert sind; das Fachwerkwohnhaus dominiert den Hof, es hat drei Raumzonen, ist giebelständig mit Krüppelwalm über der Kehlbalkenlage. Das Gefüge mit geradlinigen Streben zwischen Rähm und Schwelle deutet auf eine Entstehungszeit in der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts hin. Auf der Giebelseite zur Straße der Geschoßversatz zwischen Erd- und Obergeschoß als Balkengesims.

Daneben sind die Grundstücke Flste Nrn. 288 und 287 Teile der „Gesamtanlage Stammheim“ nach § 2 Abs. 3 HDSchG aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen (siehe auch im Anhang).

Die Straßenbilder des Stammheimer Ortskerns werden von Gehöften geprägt, deren Bausubstanz überwiegend aus dem 17. und 18. Jahrhundert stammen. ... Trotz einer beträchtlichen Ortsausdehnung während der jüngsten Vergangenheit, vornehmlich im Nord-Westen Stammheims, bleibt der historische Ortskern durch umgebende Grünflächen, entweder Gärten oder wie im Osten nur schwierig zu erschließendes Hanggelände, gut ablesbar.

¹ <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Stammheim
Blatt 2033

Letzte Änderung: 28.04.2023 Ausdruck vom 28.04.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke

- 1 Gemarkung Stammheim, Flur 1, Flurstück 287
Gebäude- und Freifläche, Gießener Straße, Größe 68 m²
- 2 Gemarkung Stammheim, Flur 1, Flurstück 288
Gebäude- und Freifläche, Gießener Straße 4, Größe 541 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. der Eintragungen zu lfd. Nr. 1, 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 2.1 Xxx, Xxx
geb. am XX.XX.XXXX
- zu 1/2 -
- 2.2 Xxx Xxx
vertreten durch die Oberfinanzdirektion Xxx xx Xxx
- zu 1/2 -

...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1, 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Friedberg, 63 K 4/23); eingetragen am 28.04.2023. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungssituation

Gemäß Angabe des Schuldners sind die zu bewertenden Grundstücke nicht vermietet und nicht eigengenutzt. Die Gebäude sind seit ca. 11/2020 unbewohnt bzw. werden nicht privat oder gewerblich genutzt.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Kreis:	Wetteraukreis
Stadt:	Florstadt
Gesamtfläche:	3.962 ha ²
Einwohnerzahl:	Ca. 8.900 (Stand 31.12.2022) ³
Bevölkerungsdichte:	225 Einwohner*innen je km ²
Durchschnittliche Höhenlage:	135 m ü. NN

Die Stadt Florstadt liegt etwa 28 km nordöstlich von Frankfurt, inmitten der Wetterau zwischen Vogelsberg und Taunus. Durch das Stadtgebiet fließen die Flüsse Nidda und Horloff. Florstadt grenzt im Norden an die Stadt Reichelsheim, im Nordosten an die Gemeinde Ranstadt, im Osten an die Gemeinde Glauburg, im Süden an die Gemeinde Altenstadt und die Stadt Niddatal sowie im Westen an die Stadt Friedberg. Der Ort blickt auf eine lange Geschichte zurück. Um 750 war Florstadt ein bedeutender fränkischer Königshof für die Wetterau. Die Stadtwerdung durch Kaiser Karl IV. erfolgte 1365. Florstadt besteht heute aus den Stadtteilen Nieder-Florstadt, Ober-Florstadt, Leidhecken, Nieder-Mockstadt, Stammheim und Staden.

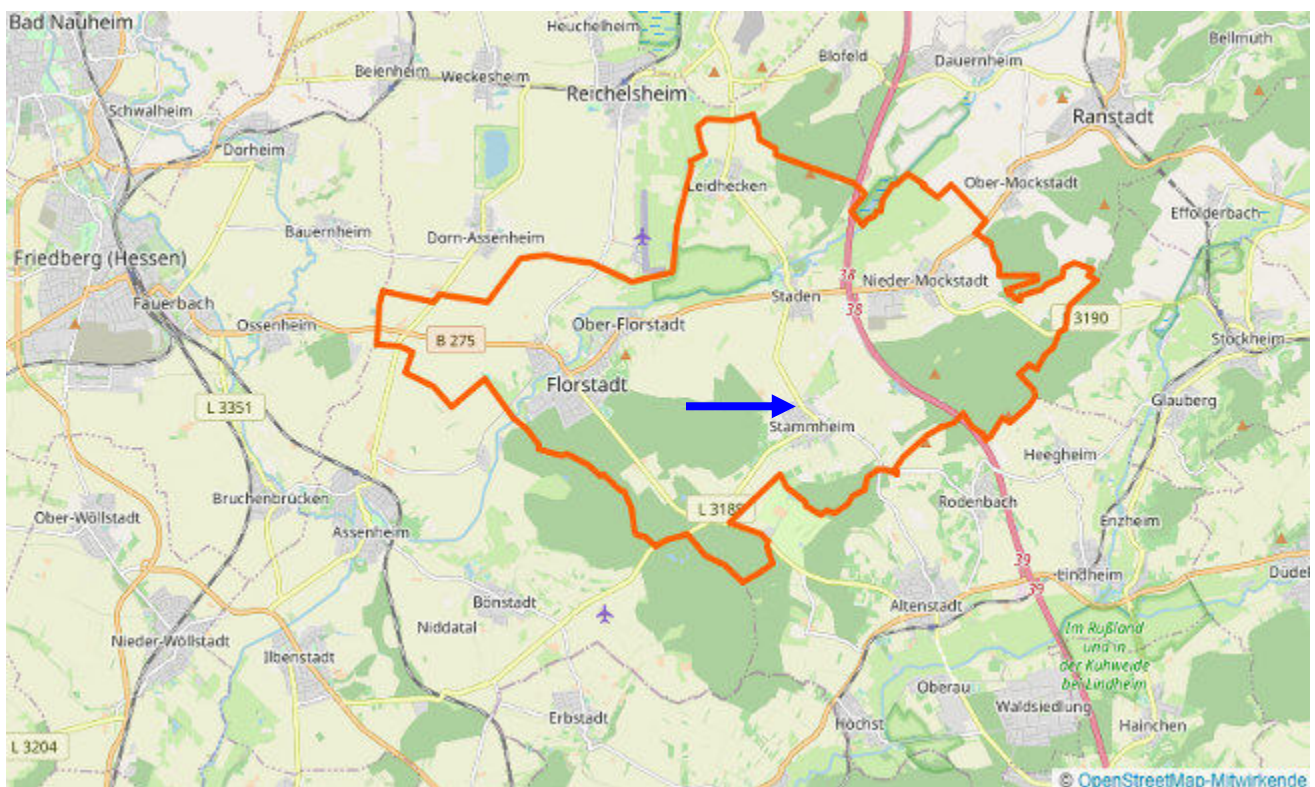


Abb. 1: Übersichtskarte Stadt Florstadt (o. Maßstab); Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Markierung (blau) d.d. SV);
Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>

² <https://www.florstadt.de/leben-wohnen/stadtportrait/zahlen-daten-fakten/>
³ Stand 31.12.2022 (<https://de.wikipedia.org/wiki/Florstadt>)

Florstadt liegt an der B 275 und hat unmittelbaren Anschluss an die Autobahn A 45 (Sauerlandlinie), die in Nord-Süd-Richtung zwischen den Stadtteilen Staden und Nieder-Mockstadt durch das Stadtgebiet verläuft und die Florstadt an das Bundesautobahnnetz anschließt. Florstadt hat keinen direkten Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bundesbahn. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich u.a. in Friedberg, Wöllstadt und Altenstadt mit jeweiligem S-Bahnanschluss nach Frankfurt.

Florstadt ist überwiegend ein Wohnort für Pendler, die im Rhein-Main-Gebiet arbeiten. Örtliche Wirtschaftsbetriebe gibt es in der Landwirtschaft, im Handwerk, im Handel und dem Dienstleistungsgewerbe.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und besonderen Bedarf, Arztpraxen und Schulen sind in begrenztem Maß in Florstadt vorhanden; Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in allen Stadtteilen. Die landschaftlich reizvolle Lage mit überregionalen Radwegen, u.a. dem Limes-Radweg, bietet vielfältige Angebote zur Freizeitgestaltung.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Bewertungsobjekte befinden sich an einer Durchgangsstraße im historischen Ortskern von Stammheim, der als „Gesamtanlage Stammheim“ dem Denkmalschutz unterliegt. Der Ort wurde 1972 eingemeindet und liegt ca. 5 km westlich des Zentrums von Florstadt (Stadtverwaltung). Stammheim ist von attraktiven Naherholungsgebieten umgeben und beherbergt unter anderem das historische Schloss Stammheim, eine frühneuzeitliche Schlossanlage. Der Ort verfügt über eine Grundschule, einen Kindergarten, ein Bürgerhaus und einen kleinen Lebensmittelladen. Es besteht Busverbindung bis Friedberg und der Autobahnanschluss ist in ca. 3 km Entfernung. Die innerörtliche Lage ist unter Berücksichtigung der Lage im Stadtteil, der Erreichbarkeit und Versorgung sowie der Immissionen als einfache bis mittlere Wohnlage zu bezeichnen.

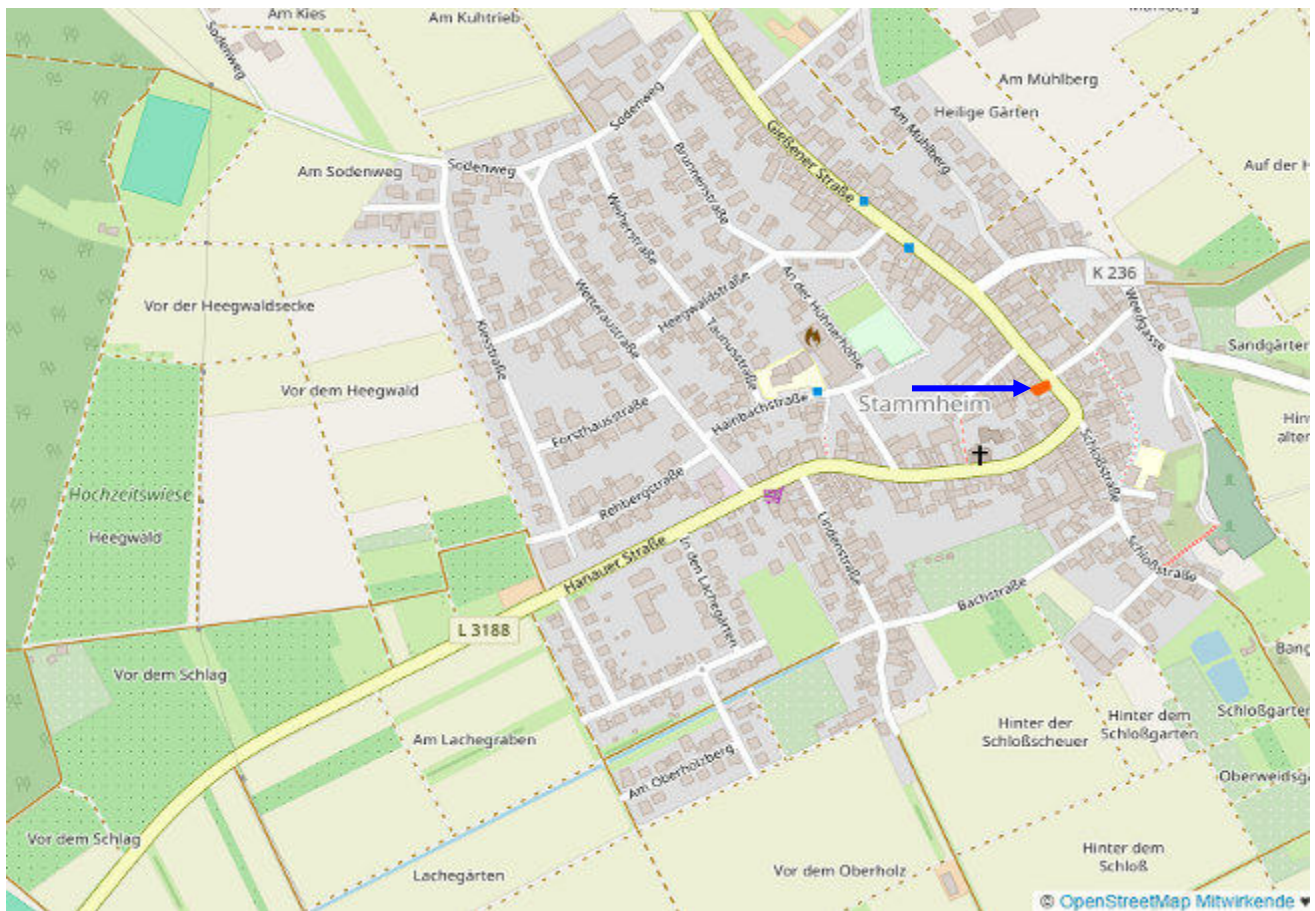


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (Pfeil) d.d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Flurstück 288

Grundstücksform und Topografie:	Unregelmäßige Grundstücksform, Oberfläche überwiegend eben
Fläche:	541 m ²
Länge (Straßenfront) ca.:	23 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	24 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und mit Ökonomiegebäuden bebaut.

Flurstück 287

Grundstücksform und Topografie:	Nahezu quadratische Grundstücksform, überwiegend ebene Oberfläche, die etwas (40 cm) über dem Niveau von Flst. 288 liegt.
Fläche:	68 m ²
Lagebesonderheit:	Das Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück ohne direkten Zugang zum öffentlichen Straßenraum. Es grenzt an die Grundstücke Flst. 288, 286/1, 313 und 301/1 und ist u.a. durch deren Bebauung nahezu vollständig eingeschlossen.
Bebauung:	Unbebaut z.T. mit Außenanlagen (z.T. Einfriedungsmauer)

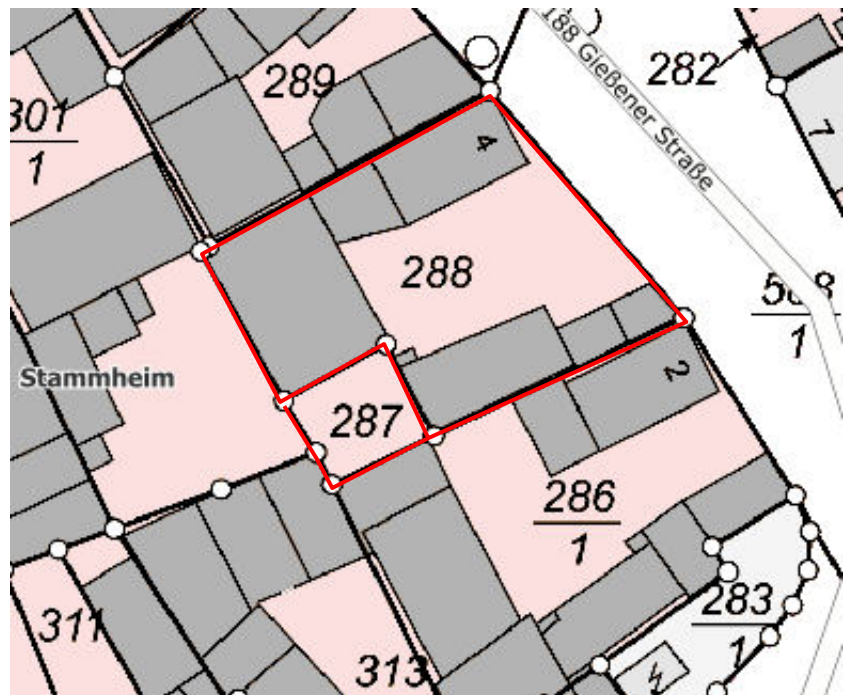


Abb. 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: Geoportal Hessen, Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte; Roteintragung d.d. SV

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:

Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) der Grundstücke über die Gießener Straße erfolgt. Zugang zum Grundstück (Flurstück 288) besteht über die Gießener Straße.

Das Hinterliegergrundstück (Flurstück 287) ist von dem vorderliegenden Grundstück (Flurstück 288) über eine Treppe zugänglich. Es hat keine eigene Anbindung an den öffentlichen Straßenraum und ist nahezu vollständig durch Gebäude und Einfriedung (Mauer) umschlossen. Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung von einem für „Dritte“ ohne Weiteres nicht zugänglichen Grundstück mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen aus.

Straßenart:

Die Gießener Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts eine in beide Richtungen befahrbare, asphaltierte Verbindungsstraße (Teil der Landesstraße 3188)) mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus und die Ökonomiegebäude sind in Grenzbebauung (Flst. 289 im Norden und Flst. 286/1) errichtet. Sonstige Einschränkungen sind nicht bekannt.

**3.2.3 Bodenbeschaffenheit,
Altlasten etc.**

Bodenbeschaffenheit etc.:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten etc.:

In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt ist nach erfolgter Abfrage im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle festzustellen, dass sich für die Bewertungsgrundstücke kein Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über die Grundstücke liegen der Behörde nicht vor. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf die Grundstücke haben, sind nicht bekannt.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen der baulichen Anlagen auf dem Grundstück Flst. 288 erfolgen auf der Grundlage der Erkenntnisse der Inaugenscheinnahme durch den Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Objektunterlagen wie Grundrisse, Baubeschreibung, Flächenberechnungen etc. wurden nicht vorgelegt und konnten vom Unterzeichner auch nicht bei der zuständigen Behörde beschafft werden. Aufgrund des schadhafte Zustands der Kellertreppe konnte der Kellerraum (Teilunterkellerung) unter dem Wohnhaus während der Ortsbesichtigung nicht vom Unterzeichner in Augenschein genommen werden. Ebenso war der Heizungsraum nicht zugänglich. Ein schadensfreier Zustand für die nicht besichtigten Raumbereiche wird unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohnhaus

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus, bestehend aus einem Erdgeschoss (EG), einem Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss (DG). Das Gebäude verfügt über einen Kellerraum (Teilunterkellerung).
Baujahr:	Vor 1900 Gemäß Auskunft des Schuldners sei das Baujahr auf ca. 1895 geschätzt worden. Belastbare Angaben hierzu liegen nicht vor. Gemäß Eintragung im Denkmalverzeichnis deutet das Gefüge mit geradlinigen Streben zwischen Rähm und Schwelle auf eine Entstehungszeit bereits in der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts hin.
Außenansicht:	Fachwerkhaus mit verputzten Ausfachungen; Natursteinsockel, giebelständig mit Krüppelwalm

3.3.2.2 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise
Umfassungswände:	Holzwerk mit Ausfachungen
Innenwände:	Fachwerk, Leichtbauweise (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Über EG und OG: Holzbalkendecken (Annahme des SV)
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppe:	Holztreppen, Holzgeländer mit Holzhandlauf
Hauseingang:	Massive Eingangstreppe, Metallgeländer; Eingangsüberdachung

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; im OG z.T. Holzfenster mit Einfachverglasung, Dachfenster
Hinweis des SV:	Auf der Gebäuderückseite (Nordseite) befindet sich ein Fenster in Grenzbebauung zu Flst. 289.
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitten
Zimmertüren:	Überwiegend Holztüren mit Holzzargen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Sehr einfache bis einfache Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung Fab. <i>Fröling Thermocell</i> , zwei Öltanks (im westlichen Gebäudeanbau)
Heizkörper:	Überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventil, z.T. Kompaktheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage (Annahme des SV)

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen und für denkmalgeschützte Immobilien schreibt das GEG⁴ keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Räumliche Aufteilung

Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Küche, Flur, Kammer, Bad (im westlichen Gebäudeanbau)
Obergeschoss:	Drei Zimmer, Flur
Dachgeschoss:	Speicher
Grundrissgestaltung:	Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Ausreichend über ausreichend dimensionierte Fensterflächen. Das Bad im EG (westlicher Gebäudeanbau) ist ein innenliegender Raum und durch ein Deckenfenster belichtet/belüftet.
Lichte Raumhöhe:	Ca. 2,05 m, unter den Deckenbalken z.T. nur ca. 1,90 m (EG)

⁴ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.7 Ausstattung

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Holzdielen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Raufasertapete gestrichen, Fliesenspiegel (Küche), Fliesen (Bad)
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung, Holz-/Holzwerkstoffpaneele
Sanitärobjekte Bad:	WC mit Aufbauspülkasten, Waschbecken, Badewanne

3.3.2.8 Wohnflächen

Der SV hat auftragsgemäß kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Für die vorliegende Wertermittlung ist eine Wohnflächenberechnung nicht erforderlich.

3.3.2.9 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe und -überdachung Kellerraum (Teilunterkellerung) Westlicher Gebäudeanbau (Heizraum, Bad)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nichtzutreffend.

3.3.2.10 Zubehör

Zubehör (§ 97 BGB):	Nichtzutreffend.
Sonstige bewegliche Sachen:	Nichtzutreffend.

3.3.2.11 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Angaben/Unterlagen über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt, dass im Zeitverlauf in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten, z.B. Erneuerung der Fenster in Teilbereichen.

3.3.3 Ökonomiegebäude**3.3.3.1 Stall**

Art des Gebäudes:	Stall, Lagergebäude (zweigeschossig)
Baujahr:	Vor 1900 (Annahme des SV)
Konstruktionsart:	Mischkonstruktion aus Ziegelmauerwerk und Holzfachwerk mit (Ziegel-) Ausmauerungen; Giebel außen z.T. mit Wellplattenverkleidung (vermutlich asbesthaltig), Stahlträger-Kappendecke, Satteldach mit Ziegeleindeckung
Ausstattung:	Bodenbelag z.T. Estrich, z.T. Holz; Wände in Teilbereichen verputzt und gestrichen Holztor, Holzzugangstür, Metallfenster mit Einfachverglasung, Außentreppe ins OG/DG aus Holz; Elektroanschluss
Grundfläche:	Rd. 65 m ² (grob überschlägig ermittelt aus der Liegenschaftskarte im Geoportal Hessen)

3.3.3.2 Scheune

Art des Gebäudes:	Scheune mit Einbauten (Werkstatt, Lagerräume)
Baujahr:	Vor 1900 (Annahme des SV)
Konstruktionsart:	Mischkonstruktion aus Ziegelmauerwerk und Holzfachwerk mit (Ziegel-) Ausmauerungen, Giebel außen z.T. mit Wellplattenverkleidung (vermutlich asbesthaltig), Krüppelwalmdach mit Ziegeleindeckung
Ausstattung:	Boden z.T. Lehmbooden, z.T. Estrich; Wände z.T. Mauerwerk, z.T. verputzt und gestrichen Holztor, Holztüren, Holzfenster; Elektroanschluss
Grundfläche:	Rd. 130 m ² (grob überschlägig ermittelt aus der Liegenschaftskarte im Geoportal Hessen)

3.3.3.3 Schuppen

Art des Gebäudes:	Schuppen mit überdachtem Außenlager
Baujahr:	Nicht bekannt.
Konstruktionsart:	Mauerwerkskonstruktion (Ziegelmauerwerk), Pultdach mit Ziegeleindeckung
Ausstattung:	Bodenbelag Ziegelboden; Wände Ziegelmauerwerk Holztür, Fenster, Elektroanschluss
Überdeckte Grundfläche:	Rd. 30 m ² (grob überschlägig ermittelt aus der Liegenschaftskarte im Geoportal Hessen)

3.3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen
--------------	---

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Hof- und Wegeflächen (z.T. Betonbelag, z.T. Pflastersteine), Einfriedungen (Natursteinmauer), zweiflügeliges Zufahrtstor, Zugangstor etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Nichtzutreffend

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.4.2.1 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

- Bauschäden etc. des Wohnhauses:
- z.T. Raumbereiche (Boden-/Wand-/Deckenbekleidungen) überaltert/schadhaft
 - z.T. Holztreppe zum Kellerraum mit Schädlingsbefall (KG-EG)
 - Bad/Sanitäre Objekte überaltert
 - z.T. deutliche Bodenabsenkungen (EG)
 - z.T. Holzfenster überaltert/schadhaft (OG)
 - z.T. Ausfachungen der Innenwände schadhaft (DG)



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Raumboflächen überaltert/ schadhaft



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Holzterasse mit Schädlingsbefall (KG-EG)



Abb. 6: Foto des SV; Bad/Sanitäre Objekte überaltert



Abb. 7: Foto des SV; z.T. Holzfenster überaltert/schadhaft (OG)



Abb. 8: Foto des SV; z.T. Ausfachungen schadhaft (DG)

3.4.2.2 Wertbeeinflussende Bauschäden etc. der Ökonomiegebäude

Bauschäden etc. der Nebengebäude:

- z.T. Giebel-Ausfachungen/Verkleidungen stark schadhaft (Scheune)
- z.T. Risse im Mauerwerk (Lagerraum)
- z.T. starke Salzausblühungen in unteren Wandbereichen (vermutlich durch Nitratbelastungen (Salpeter)) (Stall)



Abb. 9: Foto des SV; z.T. Giebel-Ausfachungen/Verkleidungen stark schadhaft (Scheune)



Abb. 10: Foto des SV; z.T. Risse im Mauerwerk (Lagerraum)



Abb. 11: Foto des SV; z.T. starke Salzausblühungen in unteren Wandbereichen (vermutl. d. Nitratbelastungen (Salpeter)) (Stall)

3.4.2.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.4.2.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die Gebäude entsprechen in ihrer Konstruktion ihren Baujahresklassen. Daher sind baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen gegeben.

3.4.3 Denkmaleigenschaft

Die auf dem Flurstück 288 errichteten baulichen Anlagen (mit Ausnahme des Schuppens) sind als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen Gründen im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Daneben ist das gesamte Anwesen sowie auch das zu bewertende Grundstück Flst. 287 Teil der „Gesamtanlage Stammheim“ und damit Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 3 HDSchG.

Der Denkmalschutz gehört zu den rechtlichen, den Verkehrswert beeinflussenden Gegebenheiten im Sinne des Paragraphen 194 BauGB. Gegenstand des Denkmalschutzes sind gemäß § 2 DSchG u.a.:

(1) Kulturdenkmäler im Sinne dieses Gesetzes sind bewegliche und unbewegliche Sachen, Sachgesamtheiten und Sachteile einschließlich Grünanlagen, an deren Erhalt aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

3) Gesamtanlagen sind Kulturdenkmäler, die aus baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Grün-, Frei- und Wasserflächen bestehen und an deren Erhalt im Ganzen aus künstlerischen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Nicht erforderlich ist, dass jeder einzelne Teil der Gesamtanlage ein Kulturdenkmal darstellt.

Nach der einschlägigen Vorschrift nach § 13 HDSchG sind Eigentümer verpflichtet, Gebäude im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Die Eintragung eines Kulturdenkmals bedeutet kein Veränderungsverbot für die Zukunft. Allerdings ist für Veränderungsmaßnahmen an einem Kulturdenkmal eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese Genehmigungspflicht erstreckt sich auf alle Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz des Hauses einwirken. Dazu gehören unter anderem der Abriss, neue Anbauten, neuer Putz und Anstriche, Veränderungen an Wandverkleidungen, Fenstererneuerung, Bau von Dachgauben oder Dacheindeckung.

Bei Objekten in einer Gesamtanlage ist eine Genehmigung nur bei Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild erforderlich (zum Beispiel Fensteraustausch, Dachdeckung, Anstrich etc.). Bei diesen so genannten Gesamtanlagen steht der Schutz historischer Ortslagen, die sich geschlossen und in typischer Weise erhalten haben, im Vordergrund. Allerdings können in einer Gesamtanlage auch "störende" Gebäude liegen, die sich nicht in den Gesamteindruck einfügen. Ziel des Denkmalschutzes ist dann bei diesen Objekten eine langfristige Veränderung zum Besseren. Handelt es sich um ein Einzelkulturdenkmal, sind auch Veränderungen im Inneren des Gebäudes genehmigungspflichtig.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES HOFSTELLEN-GRUNDSTÜCKS

4.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren

Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Ertragswertverfahren

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzungen: Wohnnutzung (Einfamilienhaus mit Nebengebäuden)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung dieser Objekte an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst

4.2.1 Sachwertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

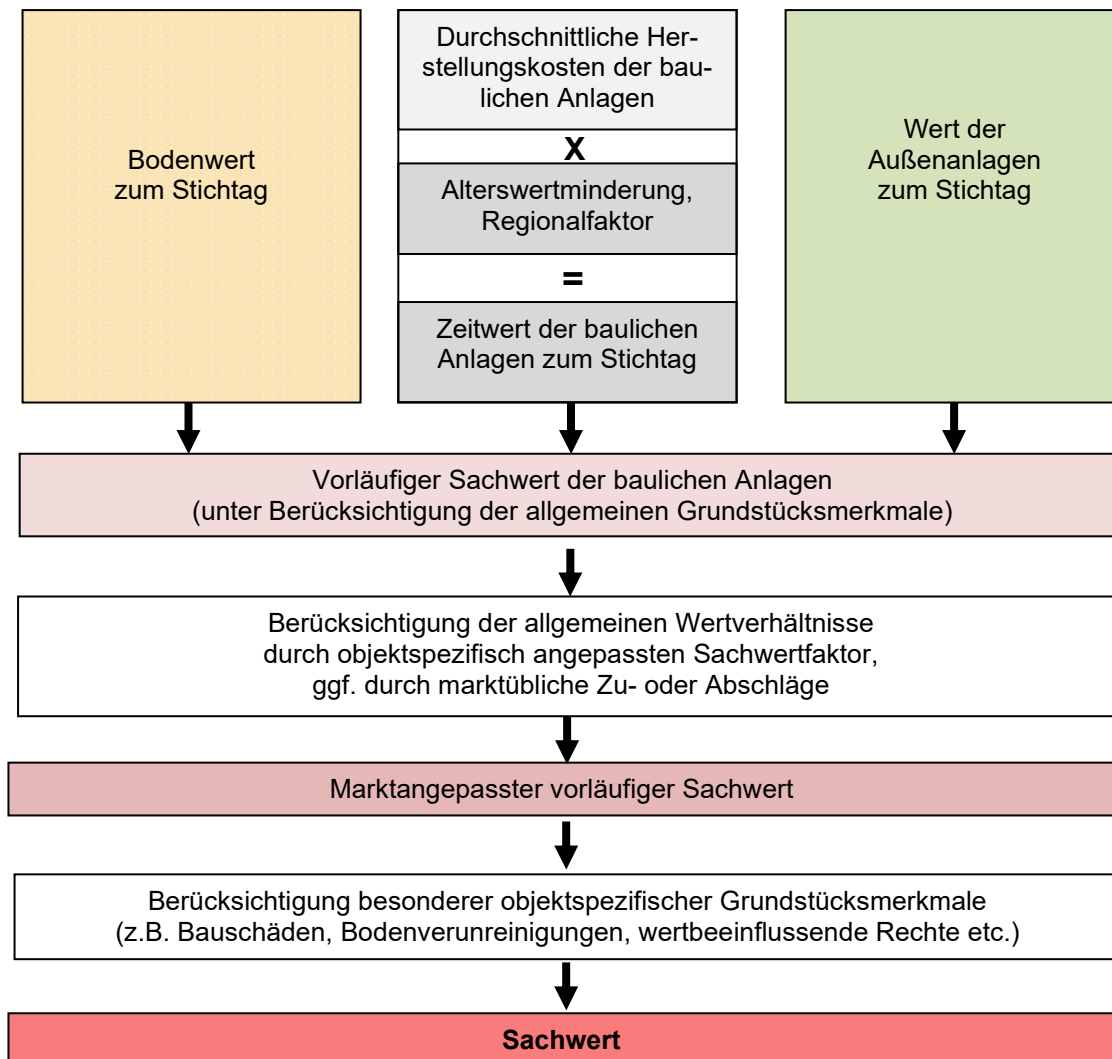


Abb. 12: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3 Bodenwert**4.3.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2 Erläuterung zu den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch jeweils in der zum Stichtag gültigen Fassung ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück)... Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen... Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks... Bodenrichtwerte für baureifes Land sind grundsätzlich erschließungskostenbeitragsfrei.⁵

4.3.3 Bodenrichtwert

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2022 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 110,00 €/m² beschlossen.

Die Richtwerte dienen als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks. Dabei sind Abweichungen des einzelnen Grundstücks in Bezug auf Art, Lage, Zuschnitt u. ä. durch Zu- bzw. Abschläge gegenüber dem in der jeweiligen Zone definierten Grundstück besonders zu berücksichtigen

4.3.4 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 110,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 110,00 €/m ²	

⁵ Vgl. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten; Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.02.2024	× 1,00	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 110,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nummer der Bodenrichtwertzone	1	1		
Nutzungsart	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	× 1,00	E2
Fläche des Richtwertgrundstücks	450 m²	541 m²	× 0,945	E3
Sonstiges (Lagebesonderheit, Zuschnitt etc.)	-	-		E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 104,00 €/m²	

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E3: Die Fläche des Richtwertgrundstücks wird vom Gutachterausschuss mit 450 m² definiert. Das zu bewertende Grundstück (Flst. 288) weist mit 541 m² eine etwas größere Grundstücksfläche auf. Es erfolgt eine Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße unter Anwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten (interpoliert): $110,00 \text{ €/m}^2 \times 1,03/1,09 = 103,95 \text{ €/m}^2$ (URK 450 m² = 1,03 URK 541 m² = 1,09);

E4: Das Bewertungsgrundstück weist keine Abweichungen hinsichtlich der in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone vorherrschenden Zustandsmerkmale auf. Es erfolgen daher keine weiteren Anpassungen.

Ermittlung des Bodenwerts		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	104,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 104,00 €/m²	
Fläche	× 541,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	= 56.264,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 56.264,00 €	
b/a-freier Bodenwert gesamt rd.	= 56.300,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Flur 1, Flst. 288, Gießener Straße 4 in Florstadt wird zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 mit rd. 56.300,00 € ermittelt.

4.4 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.4.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), ggf. Obergeschosse (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

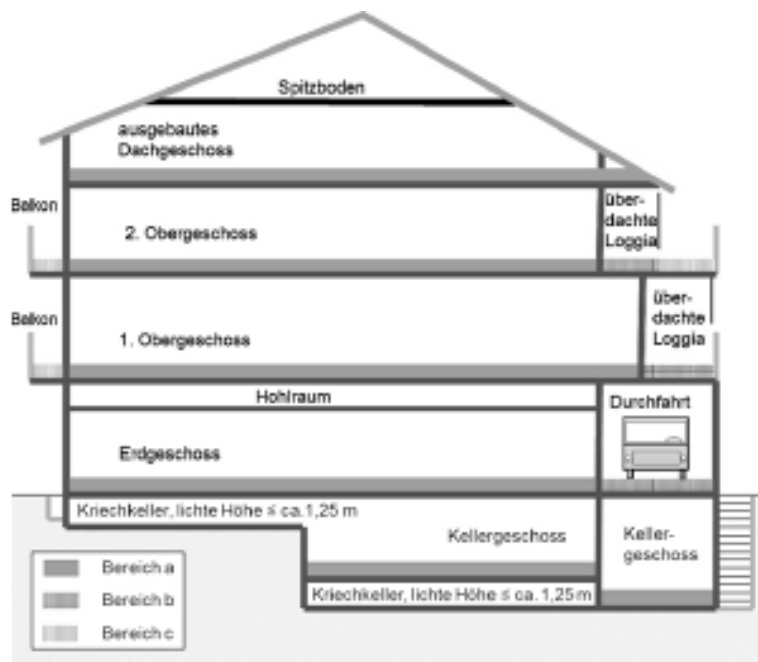


Abb. 13: Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Planunterlagen (Grundrisse, Berechnungen etc.) für die baulichen Anlagen liegen nicht vor. Der Unterzeichner ermittelt die Bruttogrundfläche auf der Grundlage der Erkenntnisse (grob überschlägiges Teilmaß) im Rahmen der Ortsbesichtigung (Wohnhaus).

Bruttogrundfläche Wohnhaus

	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³	a/b/c
EG	6,000	10,500	0,00	1,0	63,00	0,00	63,00	a		
OG	6,000	10,500	0,00	1,0	63,00	0,00	63,00	a		
DG	6,000	10,500	0,00	1,0	63,00	0,00	63,00	a		
gesamt a							189,00			
gesamt b							0,00			
gesamt a,b rd.							190,00			

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 190,00 m² ermittelt.

4.4.2 Grundfläche

Der Unterzeichner ermittelt die Grundflächen der Nebengebäude (Ökonomiegebäude durch grob überschlägiges Abgreifen der Maße aus der Liegenschaftskarte im Geoportal Hessen).

Die Grundfläche des Schuppens/Lagerraums beträgt rd. 30 m².

Die Grundfläche des Stalls beträgt rd. 65 m².

Die Grundfläche der Scheune beträgt rd. 130 m²

4.4.3 Baupreisindex

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mittels geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Der Baupreisindex BPI zum Wertermittlungsstichtag beträgt rd. 179,0 (IV. Quartal 2023⁶).

4.4.4 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

⁶ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.01.2024

4.4.4.1 Wohnhaus

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.32	620	690	790	955	1190
Doppel- und Reihenhäuser	2.32	580	645	745	895	1120
Reihenmittelhäuser	3.32	545	605	695	840	1050

Abb. 14: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV⁷

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,30	0,40	0,30	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,30	0,40	0,30	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	620,00 EUR/m ²	690,00 EUR/m ²	790,00 EUR/m ²	955,00 EUR/m ²	1190,00 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	142,60	EUR/m ²
Dach	15,00%	103,50	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	76,89	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	76,89	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	75,90	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	37,00	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	62,10	EUR/m ²
Heizung	9,00%	62,10	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	39,30	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	676,28	EUR/m ²
Korrekturfaktor		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		676,28	EUR/m ²

⁷ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.32 (freistehende Einfamilienhäuser; Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) bei überwiegend einfachem Gebäudestandard (Standardstufe 2) ein Kostenkennwert von 676,28 €/m² BGF = rd. 676,00 €/m².

4.4.4.2 Ökonomiegebäude

Für die Ökonomiegebäude (Schuppen, Stall und Scheune) werden in vorliegender Wertermittlung pauschale Zeitwerte angehalten.

4.4.5 Korrekturfaktoren

Korrekturfaktor: 1,00

Der Korrekturfaktor (regional/ortspezifisch) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

4.4.6 Zu-/Abschläge

Es werden keine Zu- bzw. Abschläge am Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.4.7 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

4.4.7.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe, -überdachung		500,00 €
Gebäudeanbau		5.000,00 €
Keller (Teilunterkellerung)		1.000,00 €
Summe rd.		6.500,00 €

4.4.7.2 Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend.		
Summe rd.		0,00 €

4.4.8 Bewegliche Gegenstände (Zubehör etc.)

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend.		
Summe rd.		0,00 €

4.4.9 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im NHK-Ansatz enthalten.

4.4.10 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen (durchschnittlicher Standard) sachverständig mit rd. fünf Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

4.4.11 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Gemäß § 53 ImmoWertV wird in vorliegender Wertermittlung die Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 auf 70 Jahre festgelegt, um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten⁸.

4.4.12 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese 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, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

⁸ Leitfaden I unter www.gutachterausschuss.hessen.de > Produkte > Kaufpreissammlung > Downloads

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs- objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	2,00
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	2,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	5,00

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) des Wohnhauses beträgt am Wertermittlungsstichtag über 100 Jahre.

Bezogen auf das Wohngebäude wird ein geringer Modernisierungsgrad z.T. wertermittlungstheoretisch unterstellt. Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustand mit rd. 20 Jahre wertermittlungstheoretisch angehalten.

4.4.13 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.4.14 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage bzw. mit Marktanpassung bezeichnet.

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert.

Mit Hilfe des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) kann der „vorläufige Sachwert“, der nach einem festgelegten Modell errechnet wurde, an den Grundstücksmarkt angepasst werden. Man erhält den marktkonformen Grundstückswert. Der Sachwertfaktor (k) gilt für Eigenheime mit Nebengebäuden und Außenanlagen. Er errechnet sich aus dem Kaufpreis KP dividiert durch den vorläufigen Sachwert vSW.

Nach § 193 Abs.5 Nr. 2 Bau GB sind von den Gutachterausschüssen Faktoren zur Anpassung an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Objektarten Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln. Diese werden gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) hat gemeinsam mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Hessen unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie vom September 2012 ein Sachwert-Modell für standardmäßige Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) festgelegt. Nach diesem Modell der ZGGH werden die Kaufvertragsdaten der hessischen Gutachterausschüsse einheitlich ausgewertet. Dabei wurden nur Standardobjekte berücksichtigt, d. h., Grundstücke mit regional üblichen Grundstücksgrößen und Bodenpreisen.

Die vorläufigen Sachwerte wurden im Jahr 2022 insgesamt für 1.524 Sachwertobjekte errechnet und ins Verhältnis zu ihrem Kaufpreis gesetzt. Bei der Nutzung der ermittelten Sachwertfaktoren ist eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich. Die Sachwertfaktoren wurden für einzelne Bodenrichtwertbereiche ermittelt. Im Zuständigkeitsbereich des AfB Büdingen wurde der durchschnittliche Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Bodenrichtwertbereich 100 bis 149 €/m² bei einem vorläufigen Sachwert von 150.000 € mit 1,71 ermittelt.

Unter Bezugnahme auf die Merkmale der Datengrundlage und des Zeitpunkts der Datenauswertungen und Würdigung der Entwicklungen auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, u.a. die Lage und das Bodenrichtwertniveau, die Grundstücksgröße, der Ausstattungsstandard und die (wertermittlungstheoretische) Restnutzungsdauer wird der Sachwertfaktor modifiziert und sachverständig mit 1,40 angesetzt.

Anmerkung des SV: Die wenigsten Gutachterausschüsse weisen spezielle Daten hinsichtlich des Einflusses der Denkmaleigenschaft aus. Belastbare Marktanalysen, Wertermittlungsdaten bzw. Marktanpassungsfaktoren hinsichtlich eventueller Auswirkungen der Denkmaleigenschaft von Immobilien auf den Verkehrswert liegen auch für den örtlichen Grundstücksmarkt nicht vor.

4.4.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.4.15.1 Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretische unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind, und die sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Bauschäden etc. der baulichen Anlagen

Zusammenstellung	€
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern	
z.T. Sanierung der Holzterrasse (KG-EG)	500,00
z.T. Sanierung von Nitratsalzausblühungen in unteren Wandbereichen (Stall)	3.000,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern	
z.T. Sanierung von Holzfenstern (OG)	6.000,00
z.T. Sanierung von Bodenabsenkungen (EG)	1.500,00
z.T. Sanierung von Ausfachungen der Innenwände (DG)	2.000,00
Sanierung von Bad/sanitären Anlagen	12.000,00
Sanierung/Renovierung von Raumbooberflächen (Boden-/Wand-/Deckenbekleidungen)	12.000,00
z.T. Erneuerung von Giebelausfachungen (Ökonomiegebäude)	5.000,00
z.T. Sanierung von Mauerwerksrissen (Schuppen)	500,00
Zwischensumme 1 (brutto)	42.500,00
Baunebenkosten (19%)	8.075,00
Zwischensumme 2	50.575,00
Sonstiges/Faktor	
Summe	50.575,00
Summe rd.	50.000,00

4.4.15.2 Denkmaleigenschaft

Der Denkmalschutz gehört zu den rechtlichen, den Verkehrswert beeinflussenden Gegebenheiten im Sinne des Paragraphen 194 BauGB. Das Merkmal Denkmalschutz muss sich nicht zwangsläufig, kann sich jedoch auf den Verkehrswert eines Grundstücks wertmindernd, werterhöhend, aber auch wertneutral auswirken.

Bei repräsentativen Wohnimmobilien, v.a. Gründerzeithäuser, Stadtvillen etc., die an die heute herrschenden Vorstellungen an Wohnraum angepasst wurden und ein hochwertigeres Ambiente aufweisen, stellt sich die Denkmaleigenschaft häufig als ein „werterhöhendes Prädikat“ dar.⁹ In anderen Fällen wird die Unterschutzstellung, insbesondere aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots sowie des Abbruchverbots

⁹ Vgl. S. 2537 Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. aktualisierte Auflage. Köln 2020

als wertmindernd eingeschätzt. Belastbare Marktanalysen bzgl. der Auswirkungen der Denkmaleigenschaft von Wohnimmobilien für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen nicht vor.

Als Vorteil der Unterschutzstellung des Bewertungsobjekts hervorzuheben ist u.a., dass das Gebäude aufgrund der Denkmaleigenschaft von baurechtlichen Auflagen beispielsweise nach EnEV bzw. GEG (energetische Sanierung) befreit ist und bei Sanierungsmaßnahmen Steuervorteile und/oder staatliche Förderungen für den Eigentümer/die Eigentümerin in Anspruch genommen werden können.

Nachteilig und damit ggf. wertmindernd zu berücksichtigen sind u.a. die Pflicht zur Erhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und sachgemäßen Behandlung, Schutz vor Gefährdung, sinnvoller Nutzung des Denkmals einschl. Abrissverbots, die insgesamt höheren Instand- und Unterhaltungskosten eines Denkmals, höhere Energiekosten, die Genehmigungspflicht bei baulichen Veränderungen etc.

Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung davon aus, dass sich der Denkmalwert der Hofanlage (sowie der Ensembleschutz des gesamten Anwesens) nicht werterhöhend auswirkt. Es handelt sich um ein vorwiegend (zu Wohnzwecken) eigengenutztes Objekt, dessen Wohnwert sich durch die Denkmaleigenschaft nicht erhöht. Da überwiegend die Instandhaltungspflicht und der Erhaltungsschutz im Vordergrund stehen, ist davon auszugehen, dass u.a. die Befreiung von baurechtlichen Auflagen (insbesondere der energetischen Sanierung) und entsprechende genehmigungspflichtige staatliche Förderungen zur denkmalgerechten Instandsetzung und -erhaltung in Anspruch genommen werden und somit keine finanziellen Vorteile entstehen werden.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile kommt der unterzeichnende Sachverständige in vorliegendem Bewertungsfall zu dem Schluss, dass sich die Vor- und Nachteile der Denkmaleigenschaft in vorliegender Wertermittlung ausgleichen.

Die Flurstücke Nrn. 288 und 287 sind außerdem Teil der Kulturdenkmal-Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDSchG.

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass der Ensembleschutz der Bewertungsobjekte bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte gewürdigt wurde.

4.5 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Schuppen pauschal	Stall pauschal	Scheune pauschal
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	190,00			
Baupreisindex (BPI)	179,00			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	676,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.210,04 €			
Herstellungswert				
• Normgebäude	229.907,60 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	229.907,60 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	50			
• prozentual	71,4%			
• Betrag	164.154,03 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	65.753,57 €	1.000,00 €	6.500,00 €	8.500,00 €
• Besondere Bauteile	6.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zeitwert (inkl. BNK)	72.253,57 €	1.000,00 €	6.500,00 €	8.500,00 €

Gebäudezeitwerte insgesamt	88.253,57 €
-----------------------------------	--------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+ 4.400,00 €
----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	= 92.653,57 €
--	----------------------

Bodenwert	+ 56.300,00 €
------------------	----------------------

vorläufiger Sachwert	= 148.953,57 €
-----------------------------	-----------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	× 1,40
--------------------------------------	---------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 208.535,00 €
--	-----------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	209.000,00 €
--	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.)	- 50.000,00 €
--	---------------

Denkmaleigenschaft	- 0,00 €
--------------------	----------

Sachwert	= 158.535,00 €
-----------------	-----------------------

Sachwert rd.	= 159.000,00 €
---------------------	-----------------------

4.6 Verfahrensergebnis

4.6.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl des Wertermittlungsverfahrens" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.6.2 Verfahrensergebnis

Der Verfahrenswert (Sachwert) des mit einem Wohnhaus mit Ökonomiegebäuden bebauten Grundstücks, Gießener Straße 4 in 61197 Florstadt wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.02.2024 mit **rd. 159.000,00 €** ermittelt.

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einer Hofstelle mit Ökonomiegebäuden bebaute Grundstück

eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Stammheim Blatt 2033
Flur 1, Flurstück 288, Gebäude- und Freifläche, Größe 541 m²

Gießener Straße 4 in 61197 Florstadt

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.02.2024** mit

159.000,00 €

in Worten: **ehundertneunundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

5 VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKS

5.1 Verkehrswert

Siehe unter 4.1.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Siehe unter 4.2.

Derzeitige Nutzung: Garten / Private Grünfläche

Künftige Nutzung: Garten / Private Grünfläche

Aufgrund der gefangenen Lage und der sehr eingeschränkten Zugangsmöglichkeit bzw. Erschließung bzw. des Zugangs zum Grundstück eignet sich das Grundstück vornehmlich für Eigentümerinnen/Eigentümer des Flurstücks 288.

Verfahrenswahl mit Begründung: Die Auswahl des bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahrens obliegt grundsätzlich dem Sachverständigen. Das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke ist das Vergleichswertverfahren.

5.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter (vergleichbarer) Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Grundstücks-Kaufpreise in ausreichender Zahl heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen.

Neben und/oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann auch der Bodenrichtwert als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

5.4 Bodenwert

5.4.1 Vorbemerkung

Siehe unter 4.3.1

5.4.2 Bodenrichtwert

Siehe unter 4.3.2

5.4.3 Bodenwertermittlung

Siehe unter 4.3.3.

Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2022 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabenfrei (b/af) in Höhe von **110,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nummer der Bodenrichtwertzone	1	1		
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land		
Nutzungsart	Gemischte Baufläche	Garten, private Grünfläche	× 0,20	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 22,00 €/m²	

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der Nutzung nicht dem Richtwertgrundstück. Es eignet sich nicht für eine Bebauung. Für die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit wird sachverständigenseits ein Abschlag von 80 % am Bodenwert vorgenommen: $110,00 \text{ €/m}^2 - 80 \% = 22,00 \text{ €/m}^2$.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	22,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 22,00 €/m²	
Fläche	× 68,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	= 1.496,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 1.500,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Gemarkung Stammheim, Flur 1, Flurstück 287, Gießener Straße in Florstadt mit **1.500 €** ermittelt.

5.4.4 Außenanlagen etc.

Für die baulichen Außenanlagen wird sachverständig ein Zeitwert von 100,00 € angesetzt.

**5.5 Vergleichswert-
ermittlung**

Bodenwert	=	1.500,00 €	
Außenanlagen (Zeitwert)	+	100,00 €	
Zu- und Abschläge	+/-	0,00 €	
Vorläufiger Vergleichswert	=	1.600,00 €	
Vergleichswert rd.	=	1.600,00 €	

5.6 Verfahrensergebnis**5.6.1 Verfahrensergebnis**

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des unbebauten Grundstücks, Flur 1, Flurstück 287 in 61197 Florstadt wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.02.2024 mit **rd. 1.600,00 €** ermittelt.

5.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das unbebaute Grundstück

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Stammheim Blatt 2033
Flur 1, Flurstück 287, Gebäude- und Freifläche, Größe 68 m²

Gießener Straße in 61197 Florstadt

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.02.2024** mit

1.600,00 €

in Worten: **eintausendsechshundert Euro**

geschätzt.

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.

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.

11.04.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger

6 ANHANG

6.1 Verzeichnis des Anhangs

- 6.2 Luftbild
- 6.3 Auszüge aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen
- 6.4 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 6.5 Rechtsgrundlagen

6.2 Luftbild



Abb. 15: Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: *Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte*; Roteintragungen durch den SV

6.3 Auszüge aus dem Denkmalverzeichnis



Kulturdenkmäler in Hessen

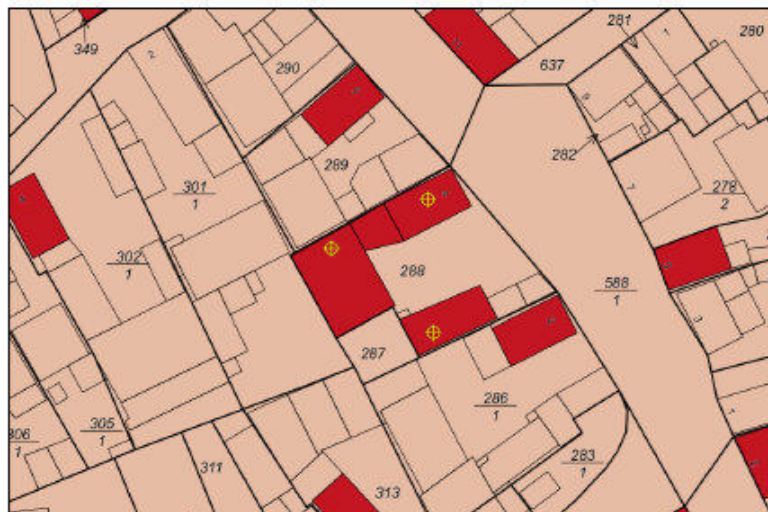
Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Legende:

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
- Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG

Weitere Symbole für Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG:

- Wege-, Flur- und Friedhofskreuz, Grabstein
- Jüdischer Friedhof
- Kleindenkmal, Bildstock
- Grenzstein
- Keller bzw. unterirdisches Objekt
- Baum



Kartenmaterial Datengrundlage (ALKIS):
Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation

Wetteraukreis
Florstadt
Stammheim

Gießener Straße 4

Flur: 1
Flurstück: 288

Datenstand: 27.11.2023

Ausdruck:
17.01.2024, 13:20 Uhr

Dreiseitige Hofanlage, deren Gebäude insgesamt in ihrer alten Form erhalten und schützenswert sind; das Fachwerkwohnhaus dominiert den Hof, es hat drei Raumzonen, ist giebelständig mit Krüppelwalm über der Kehlbalkenlage. Das Gefüge mit geradlinigen Streben zwischen Rähm und Schwelle deutet auf eine Entstehungszeit in der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts hin. Auf der Giebelseite zur Straße der Geschoßversatz zwischen Erd- und Obergeschoß als Balkengesims.

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.



Abb. 16: Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen, Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>

<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/5415/>

Kulturdenkmäler in Hessen

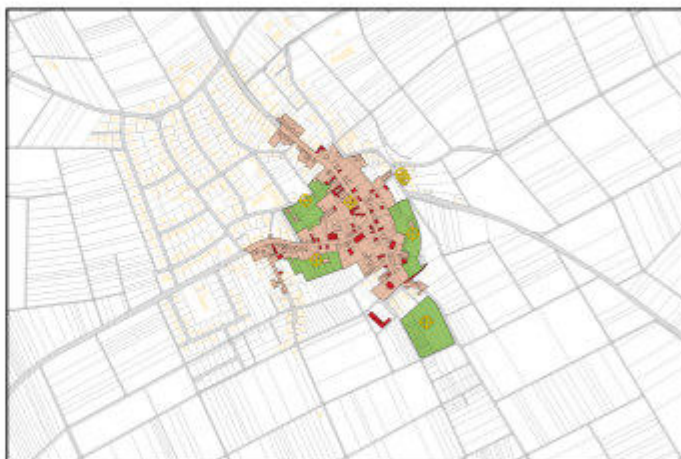
Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

Legende:

■	Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
■	Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDSchG
■	Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG
■	Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDSchG

Weitere Symbole für Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG:

+	Wege-, Flur- und Friedhofs-kreuz, Grabstein
L	Jüdischer Friedhof
+	Klein-denkmal, Bildstock
■	Grenzstein
▲	Keller bzw. unterirdisches Objekt
●	Baum



Kartenmaterial Datengrundlage (ALKIS):
Hessische Verwaltung für
Bodenmanagement und Geoinformation

Wetteraukreis
Florstadt
Stammheim

Gesamtanlage

Stammheim

Flur:
Flurstück:

Datenstand: 26.02.2024

Ausdruck:
15.04.2024, 12:21 Uhr



Hanauer Straße vom westlichen Ortsrand aus

Gesamtanlage Stammheim

Stammheim unterhalb des Winterbergs bietet für das Bearbeitungsgebiet der "Denkmaltopographie Wetteraukreis II" eines der reizvollsten dörflichen Ortsbilder. Ein markanter Endpunkt im Süden ist die Stammheimer Burg, umgeben von der Zehntscheune sowie dem Areal des ehemaligen Schloßgartens, das in Gestalt privater Nutzgärten und zweier Teiche auf dem flachen Hangausschlag des Winterbergs erhalten ist. Von der Burg aus entwickelt sich Stammheim linear nach Nord-Westen, Richtung Staden (Schloßstraße/ Gießener Straße). Ein ehemaliger Graben hinter der östlichen Bebauung von Schloßstraße und Gießener Straße ist vielleicht als Teil einer historischen Ortsbefestigung zu sehen, für die es sonst keine weiteren Anhaltspunkte gibt.

Von der Gießener Straße zweigen zwei Hauptwege ab. Die Weedgasse führt nach Rodenbach, gabelt sich außerhalb der geschlossenen Ortslage Richtung Altstadt. Eine ältere Verbindung von Altstadt tangierte den angesprochenen Schloßgarten und lief direkt von Süd-Osten kommend auf die Stammheimer Burg zu. Die Hanauer Straße geht westlich ab und vervollständigt die vermutlich noch mittelalterliche Ortsstruktur. Die barocke Saalkirche an der Hanauer Straße folgte einem mittelalterlichen Vorgängerbau, dessen Lage aufgrund von Flurbezeichnungen im Osten Stammheims zu suchen ist.

Die Straßenbilder des Stammheimer Ortskerns werden von Gehöften geprägt, deren Bausubstanz überwiegend aus dem 17. und 18. Jahrhundert stammen. Einige größere Gehöfte fallen auf wie beispielsweise Hanauer Straße 2-6 oder An der Kirche 5, die vielleicht aus herrschaftlichen Pachthöfen hervorgegangen sind. An den Ortsrändern ist auf einen eingeschossigen Fachwerkwohnhaustyp zu treffen, der ab 1800 für Tagelöhner und Handwerker errichtet wurde (nördliche Gießener Straße, Holbergstraße, Lindenstraße). Trotz einer beträchtlichen Ortsausdehnung während der jüngsten Vergangenheit, vornehmlich im Nord-Westen Stammheims, bleibt der historische Ortskern durch umgebende Grünflächen, entweder Gärten oder wie im Osten nur schwierig zu erschließendes Hanggelände, gut ablesbar.

6.4 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

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 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 Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

6.5 Rechtsgrundlagen

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
BewG:	Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
HBO:	Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
SW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
EW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
VW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
BRW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte. Amt für Bodenmanagement Büdingen (Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2023

7 FOTOS DER HOFANLAGE

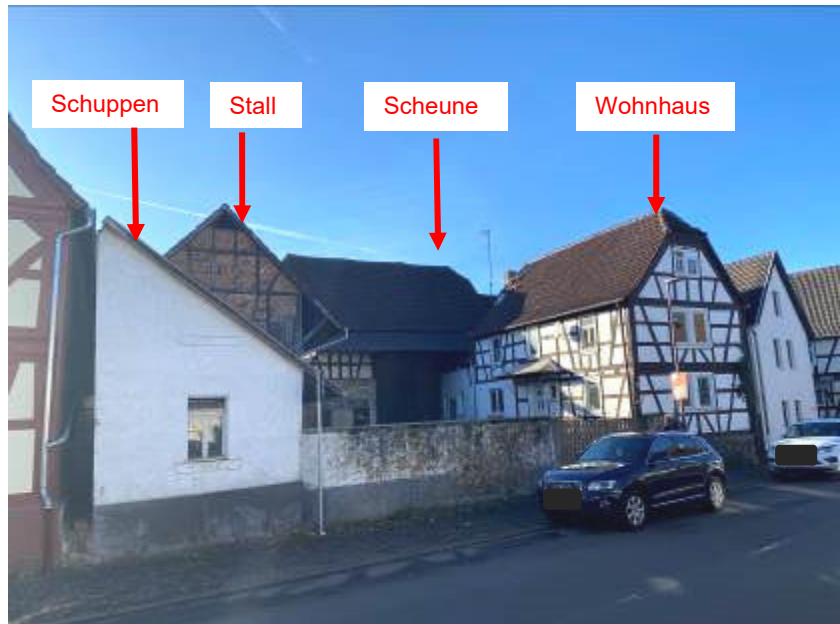


Foto 1 des SV: Übersicht der Hofanlage, Ansicht von Osten;
Roteintragungen u. Anonymisierungen d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht des Wohnhauses von Osten, von der Gießener
Straße; Anonymisierung d.d. SV



Foto 3 des SV: Ansicht des Wohnhauses von Süden, Hauseingang



Foto 4 des SV: Ansicht des Wohnhausanbaus von Süden



Foto 5 des SV: Wohnhaus; EG; Flur, Treppenhaus



Foto 6 des SV: Wohnhaus; EG; Küche



Foto 7 des SV: Wohnhaus; EG; Wohnzimmer



Foto 8 des SV: Wohnhaus; OG; Zimmer



Foto 9 des SV: Wohnhaus; OG; Zimmer



Foto 10 des SV: Wohnhaus; Speicher



Foto 11 des SV: Wohnhaus, Zugang zum Keller (Teilunterkellerung)



Foto 12 des SV: Ansicht Stall von Norden



Foto 13 des SV: Stall; EG



Foto 14 des SV: Stall; OG/DG



Foto 15 des SV: Ansicht Scheune von Osten



Foto 16 des SV: Scheune



Foto 17 des SV: EG Scheune; Werkstatt



Foto 18 des SV: Ansicht Schuppen von Norden



Foto 19 des SV: Schuppen

8 FOTOS DES GRUNDSTÜCKS



Foto 20 des SV: Zugang zum unbebauten Grundstück Flst. 287, Ansicht vom Hof Flst. 288



Foto 21 des SV: Ansicht von Südwesten