

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 9/24

30.09.2024



Wohnhaus mit Ökonomiegebäude

Verkehrswert: 153.000,00 EURO

GUTACHTEN

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Pohl-Göns Blatt 1647
Flur 1, Flurstück 66/1, Gebäude- und Freifläche, 560 m²

Rechtenbacher Straße 32 in 35510 Butzbach

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.07.2024

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Friedberg
AZ: 63 K 9/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
15.07.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit Wohnhaus und Ökonomiegebäude bebautes Grundstück
Adresse:	Rechtenbacher Straße 32 in 35510 Butzbach
Grundstücksgröße:	560 m ²
Lage:	Ortsteil Pohl-Göns
Detailangaben:	Baujahr vor 1950, zweigeschossige (ehemalige) Hofreite Angaben zur Ausstattung liegen nicht vor, eine überwiegend einfache Ausstattung wird unterstellt.
Objektzustand:	Gebäude von außen in einem zufriedenstellenden Zustand. Innen wird Modernisierungs- und Renovierungsbedarf unterstellt.
Vermietung/Nutzung:	Nicht vermietet/Eigennutzung.
Vorläufiger Sachwert (marktange- passt) rd.:	188.000,00 €
Kosten für Entrümpelung/Entsorgung von Sperrmüll/Müll etc.:	10.000,00 €
Sicherheitsabschlag:	25.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	153.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	7
3.1	Lage	7
3.2	Grund und Boden	9
3.3	Bauliche Anlagen	11
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
4.1	Erläuterungen zum Verkehrswert	17
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3	Sachwertverfahren	18
4.4	Sachwertberechnung	29
4.5	Verfahrensergebnis	30
4.6	Verkehrswert	30
5	ANHANG	32
5.1	Verzeichnis des Anhangs	32
5.2	Liegenschaftskarte	33
5.3	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	34
5.4	Rechtsgrundlagen	35
6	FOTOS	36

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 63 K 9/24

Auftrag: Vom 29.05.2024
Beschlüsse: Vom 29.05.2024

In der Zwangsversteigerungssache

Versteigerungsobjekt: betreffend das im Grundbuch von Pohl-Göns Blatt 1647 eingetragene Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m²
1	Pohl-Göns	1	66/1	Gebäude- und Freifläche, Rechtenbacher Straße 32	560

XXXXX

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

....

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [1] Beglaubigte Abschriften der Schätzungsanordnung
- [2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Pohl-Göns, Blatt 1647
- [3] Baulastenauskunft; Wetteraukreis, Bauordnung
- [4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Amt für Bodenmanagement Büdingen

Unterlagen der Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Unterlagen und Informationen:

- [5] Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle, FIS AG); Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt
- [6] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- [7] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Hessen; Gutachterausschuss Büdingen, online-Abfrage
- [8] Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Butzbach
- [9] Auskünfte Bauakteneinsicht; Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung sowie Stadt Butzbach
- [10] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 15.07.2024

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 15.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Hinweis des SV: Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben über die Ortsbesichtigung informiert und um Zutritt zum Anwesen gebeten. Der Zugang ins Innere der Gebäude wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erstellt.

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 das zu bewertende Grundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das betreffende Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB.

Flächennutzungsplan: Der regionale Flächennutzungsplan weist für das Grundstück eine „Gemischte Baufläche“ aus.

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 Denkmaleigenschaft

Denkmaleigenschaft gem. HDSchG:

Das betreffende Grundstück ist nicht in der Liste der Kulturdenkmäler in Hessen eingetragen. Es grenzt jedoch direkt an die „Gesamtanlage Pohl-Göns“ (Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen Gründen).

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Pohl-Göns
Blatt 1647

Letzte Änderung 02.05.2024 Ausdruck vom 02.05.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Gemarkung Pohl-Göns, Flur 1, Flurstück 66/1, Gebäude- und Freifläche, Rechtenbacher Straße 32, Größe 560 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

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

3b XXXXX ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

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

- 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für XXX XXX XXX geb. XXX, geb. am XX.XX.XXXX; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; Vorjährlich und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig; gemäß Bewilligungen vom 27.02.2004 und 17.03.2004 (UR-Nr. 11/2004 und 23/2004 Notar XXXX, XXX), eingetragen am 19.03.2004.
- 2 Reallast (Recht auf Wartung und Pflege) für XXX XXX XXX geb. XXX, geb. am XX.XX.XXXX; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1; Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 90.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10% Nebenleistung einmalig; gemäß Bewilligungen vom 27.02.2004 und 17.03.2004 (UR-Nr. 11/2004 und 23/2004 Notar XXXX, XXX), eingetragen am 19.03.2004.
- 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Friedberg, 63 K 9/24); eingetragen am 02.05.2024. ...

Hinweis:

Gemäß Auskunft des Schuldners am Ortstermin am 15.07.2024 sei die Berechtigte bereits verstorben. Auftragsgemäß sollen die unter lfd. Nr. 1 und 2 eingetragenen Rechte vom SV hier nicht bewertet werden.

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.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Kreis:	Wetteraukreis
Ort:	Butzbach
Gesamtfläche:	106,6 km ²
Einwohnerzahl:	27.592 (Stand 31.12.2023) ¹
Bevölkerungsdichte:	234 Einwohner je km ²
Durchschnittliche Höhenlage:	141 - 518 m ü. NN

Die Stadt Butzbach liegt am Rand des Naturparks Hochtaunus in der nördlichen Wetterau. Sie gliedert sich in die Kernstadt und 13 Stadtteile. Der historische Stadtkern Butzbachs ist von zahlreichen Fachwerkbauten geprägt. In das gewachsene Stadtbild fügen sich moderne Wohngebiete ein. Frankfurt a. M. befindet sich ca. 40 km im Süden, Gießen ca. 20 km im Norden. Nächstgelegene Städte sind Bad Nauheim und Friedberg.

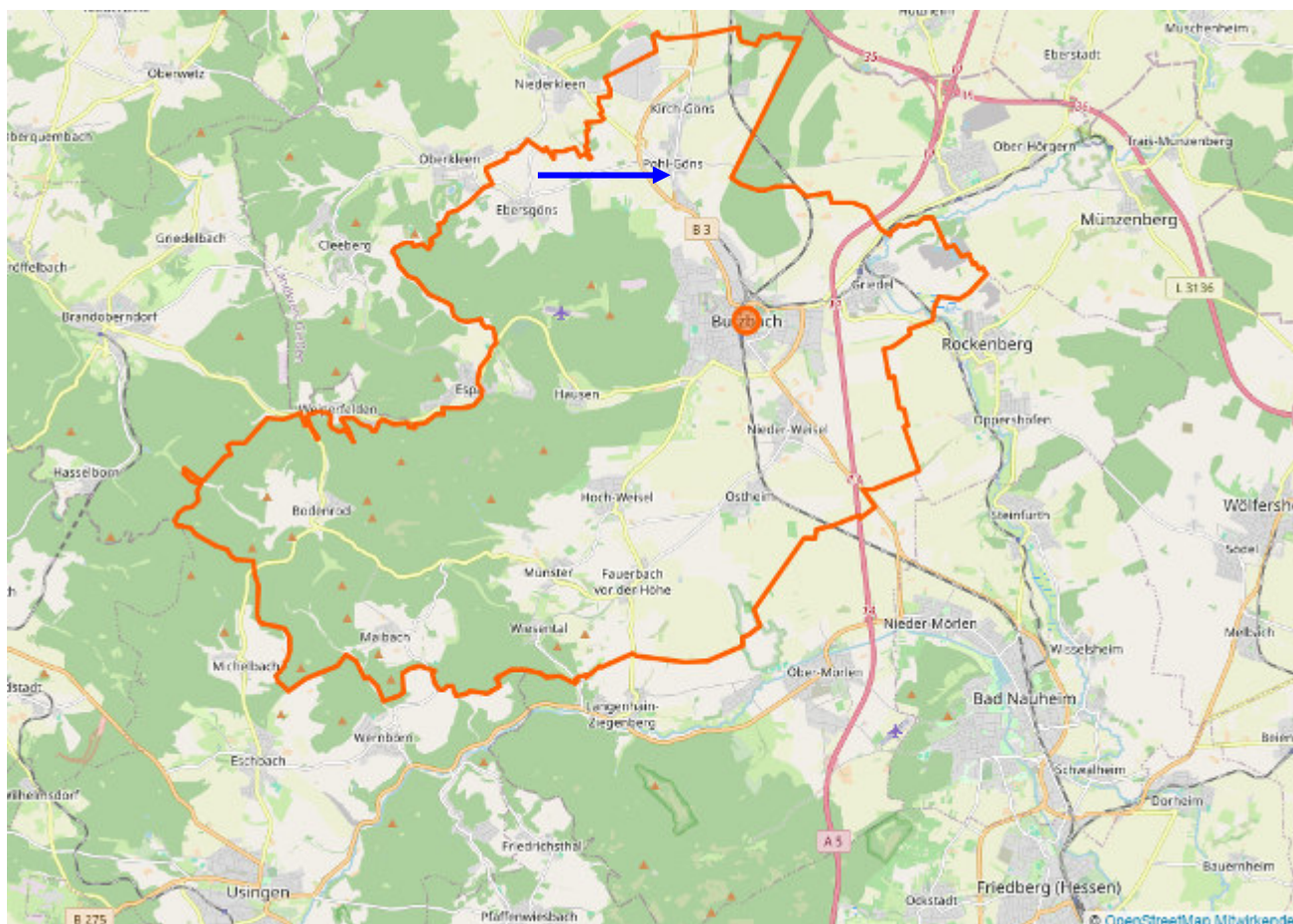


Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Butzbach (o. Maßstab); Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Markierung (blau) d.d. SV); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>

¹ <https://stadt-butzbach.de/zahlen-daten-fakten/>

Butzbach wird dem Demografiety 5 -moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung-zugeordnet. Diese weisen insgesamt eine stabile Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, eine durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen auf und haben eine Bedeutung als Arbeitsort für das Umland.

Mit den Autobahnen 5 und 45 ist Butzbach an die Nord-Süd und Ost-West-Autobahnachsen angebunden. Es bestehen schnelle, direkte Zugverbindungen der Main-Weser-Bahn nach Frankfurt, Friedberg, Gießen und Kassel. Der Frankfurter Flughafen ist mit dem Auto in ca. 30 Minuten zu erreichen.

In Butzbachs Industriegebieten Nord, Süd und Ost haben sich kleinere und größere mittelständische Unternehmen angesiedelt, darunter beispielsweise Betriebe aus den Bereichen Holz, Metall, Floristik und Kfz, Buss-SMS-Canzler mit thermischen Trennverfahren, HessNatur, Butzbacher Weichenbau, ALDI Süd und SHS Lochbleche.

Butzbach verfügt über ein ausreichendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Dienstleistern, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen und Arztpraxen. Insgesamt drei Schwimmbäder in Butzbach und Stadtteilen, Traditionsmärkte, verschiedene Feste in der historischen Innenstadt, Kleinkunst- und Theaterveranstaltungen sowie weitläufige Wiesen und Wälder bieten Bewohnern und Besuchern vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Anwesen Rechtenbacher Straße 32 befindet sich ortsrandnah im Westen des Stadtteils Pohl-Göns (ca. 1360 Einwohner*innen). Die Nachbarschaftsbauung besteht aus ein- und zweigeschossiger Wohnbauung, darunter mehrere historische Fachwerkbauten. 350 m westlich verläuft die Bundesstraße 3. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 5 Gehminuten, die Kindertagesstätte Sonnenschein und die Gönser Grundschule sind ca. 10 Gehminuten entfernt. Im weiteren Umkreis befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und in ca. 5 km Entfernung liegt südöstlich das Stadtzentrum Butzbach mit Stadtverwaltung, Bahnhof, Schlosspark und weiteren Versorgungsmöglichkeiten. Die innerörtliche Lagequalität ist als einfache bis mittlere Lage zu bezeichnen.

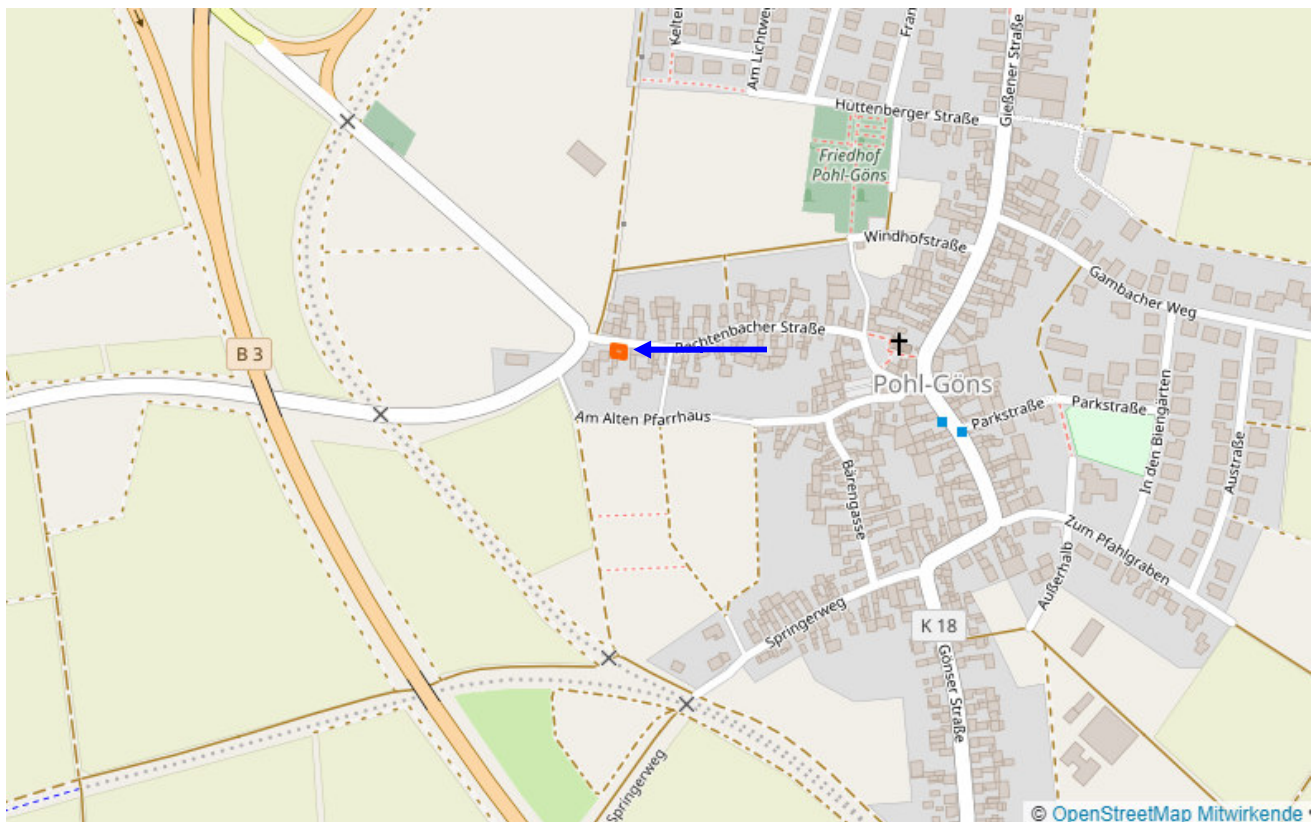


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) d.d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Leichte bis mäßige Hanglage
Grundstücksform:	Nahezu trapezförmige Grundstücksform
Fläche:	560 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	15 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	34 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohn- und einem Nebengebäude bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung:	Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) des Grundstücks über die Rechtenberger Straße erfolgt.
Straßenarten:	Die Rechtenberger Straße ist eine in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Bürgersteige sind vorhanden. Im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Gebäude in Grenzbebauung zu Grundstück Flst. 65/4; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist 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.:	<p>In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.</p> <p>Gemäß schriftlicher Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt ist nach erfolgter Abfrage im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle festzustellen, dass sich für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über die Grundstücke liegen der Behörde nicht vor. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf die Grundstücke haben, sind nicht bekannt.</p>

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

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Gewässerangrenzung und/oder Hochwasserrisiko besteht im Bereich des betreffenden Grundstücks nicht.²

3.2.5 Umgebungslärmkartierung

Straßenlärm LDEN (24 h)³:

Im Grundstücksbereich werden ganztägig unterschiedliche durchschnittliche Lärmpegel von 50 - 64 dB(A) erreicht.

Grundlage: Daten aus dem Lärmviewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).⁴

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁵:

Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015-2021: - 0,2 mm/Jahr
Varianz [(mm/Jahr)²]: 0.10
Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland⁶

3.2.7 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.

² <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement>

³ Der Lärmindeks LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁴ <https://www.hlnug.de/themen/laerm/umgebungslaerm/umgebungslaermkartierung/laermviewer-hessen>

⁵ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

⁶ <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung am 15.07.2024. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung der unterstellten Baujahresgruppe. Objektunterlagen liegen in den entsprechenden Archiven nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht bzw. nur im Eingangsbereich des Wohnhauses möglich.

Vom Unterzeichner wird in vorliegender Wertermittlung eine überwiegend einfache Ausstattung und ein schadensfreier Zustand wertermittlungstheoretisch unterstellt. Aufgrund der verbleibenden Unsicherheiten hinsichtlich der tatsächlichen Zustandsqualität und Beschaffenheit wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus, bestehend aus einem Erdgeschoss (EG), einem Obergeschoss (OG) und einem Dachgeschoss (DG). Gemäß äußerem Augenschein ist das Gebäude unterkellert.
Baujahr:	Vor 1950
Hinweis zum Baujahr:	Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben vom 19.06.2024 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Eine Baujahresangabe erfolgte jedoch nicht. Der Unterzeichner hat bei den zuständigen Behörden (Bauämter Butzbach und Wetteraukreis) Einsicht in die Bauakte beantragt. Seitens der Behörden konnten keine entsprechenden Unterlagen in den Archiven ermittelt werden, weshalb nach Auskunft des Wetteraukreises, Fachdienst Bauordnung, davon auszugehen sei, dass das Objekt vor 1950 erbaut wurde. Gemäß äußerem Anschein ist davon auszugehen, dass das Gebäude ggf. bereits um 1900 erbaut wurde.
Nutzung:	Wohnnutzung
Außenansicht:	Traufständiges Wohnhaus; Fassade verputzt und gestrichen, z.T. Natursteinsockel, Steinfensterbänke, Satteldach, straßenseitig Giebelgaube

3.3.2.2 Ausführung etc.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Überwiegend Mauerwerk, im KG Bruchsteinmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk, Leichtbauweise (Annahme des SV)

Geschossdecken:	Massiv und/oder Holzbalkendecken
Dach:	Holzkonstruktion mit Biberschwanz-Ziegeleindeckung
Geschosstreppe:	Holztreppe mit Holzhandlauf

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Fenster mit Isolierverglasung, Holzklappläden, z.T. Holzfenster mit Einfachverglasung (Giebel-Gaube), zwei kleine Dachfenster
Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt
Zimmertüren:	Gestemmte Holztüren, Holzzargen (EG, soweit sichtbar)

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache Elektroinstallationen (Annahme des SV)
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen (Annahme des SV)
Heizungsanlage:	Angaben liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt eine einfache Ausstattung (Zentralheizung, Nachtstromspeicher o.ä.)
Energieausweis	Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG ⁷ keinen Energieausweis vor.

3.3.2.5 Räumliche Aufteilung, Innenausstattung

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nicht möglich, Angaben zu Ausstattung und räumlicher Aufteilung liegen nicht vor. Ein überwiegend einfacher Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand werden vom SV (wertermittlungstheoretisch) unterstellt. Sollten sich diese Vorgaben ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

3.3.2.6 Wohn- und Nutzflächen

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

⁷ 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 Besondere Bauteile und
(technische)
Einrichtungen**

Besondere Bauteile: Dachgaube, Eingangsüberdachung (Metall-Glas-Konstruktion)

Besondere (techn.) Einrichtungen: Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.8 Zubehör etc.

Zubehör (§ 97 BGB): Nicht erkennbar. Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.9 KÜcheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Nicht erkennbar. Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.10 Photovoltaik-Anlage

Photovoltaik-Anlage: Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme (aus ca. 70 m Entfernung) befindet sich auf dem Dach (südliche Traufseite) eine PV-Anlage. Dem Unterzeichner liegen keinerlei Unterlagen/Auskünfte zur PV-Anlage vor. Ohne Angaben zu Baujahr, Umfang und Leistung der Anlage sowie Details zur Strom-Einspeisung (Einspeisevertrag mit Zeitpunkt der Inbetriebnahme, Einspeisevergütung etc.) können vom Unterzeichner ohne Weiteres keine Berechnungen zum Ertrags- oder Zeit-Wert der PV-Anlage erfolgen.

Gemäß Angabe des Schuldners am Ortstermin sei die PV-Anlage defekt.

3.3.2.11 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 durchgeführt wurden.

3.3.3 Nebengebäude

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein an das Wohnhaus angebautes Ökonomiegebäude (vormals vermutlich Scheune oder Schuppen und Stall). Planunterlagen für dieses Gebäude liegen ebenfalls nicht vor. Der SV weist darauf hin, dass das Nebengebäude bei der Ortsbesichtigung aufgrund von Sperrmüll-/Müllablagerungen, abgestellten Gebrauchsgegenständen und Geräten sowie des Wildwuchses nur in Teilbereichen und nur von außen in Augenschein genommen werden konnte. Ein schadensfreier Zustand der nicht besichtigten Bereiche wird unterstellt.

Art des Gebäudes:	Ökonomiegebäude/Lagerschuppen, an das Wohnhaus angebaut
Baujahr:	Nicht bekannt. Vor 1950 (Annahme des SV)
Konstruktionsart:	Mischkonstruktion aus Mauerwerk und Fachwerkbauweise Satteldach mit Ziegeleindeckung (Biberschwanz)
Modernisierungen etc.:	Das Gebäude befindet sich in den von außen sichtbaren Bereichen in einem zufriedenstellenden Zustand. Augenscheinlich fanden im Zeitverlauf Instandhaltungsmaßnahmen statt.

3.3.4 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Wegefläche, geschotterte Hoffläche, z.T. Einfriedungen (Hoftor) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Aufwuchs
Hinweis:	Wegen der Ablagerungen im Hof und des unkontrollierten Aufwuchses waren die Außenanlagen nur in Teilbereichen erkennbar.

3.3.5 Vermietungssituation

Hinweise auf eine Vermietung ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht. Das Anwesen wird vom Schuldner eigengenutzt.

3.3.6 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

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 gesundheits-schädigende 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 Wohnhaus

- Außen:
- Sperrmüll-/Müllablagerungen etc. im Hofbereich
- Innen:
- Massive Abfall-/Müllablagerungen im Eingangsbereich
 - Deutliche, unangenehme Geruchsentwicklung im besichtigten Eingangs-/Wohnbereich



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Abfall-, Müllablagerung EG Eingangsbereich



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Müll-, Sperrmüllablagerungen Außenbereich

3.4.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die baulichen Anlagen entsprechen in ihrer Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterungen zum 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).

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

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.

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

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.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 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) und 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.

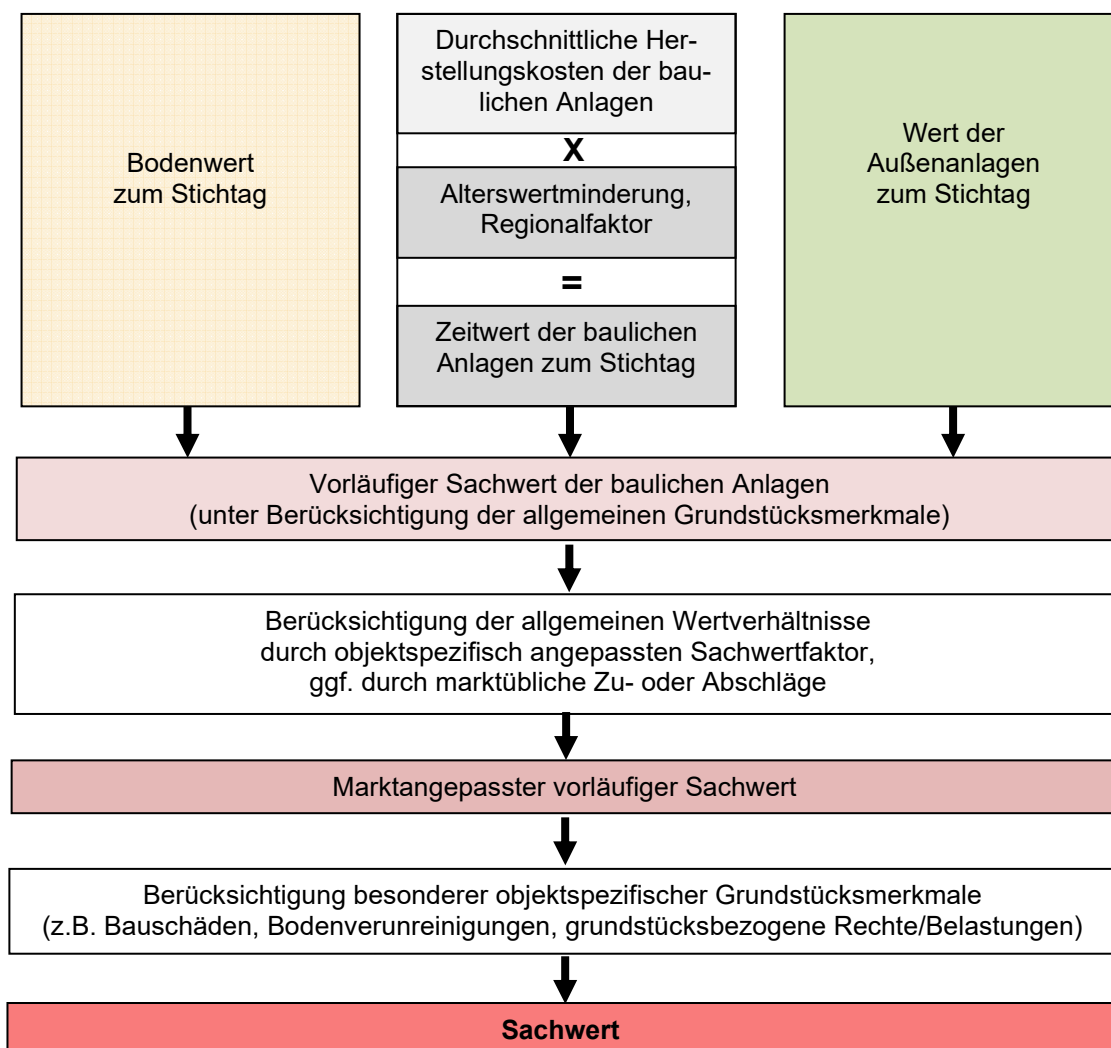


Abb. 5: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach der 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.

4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit 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). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 100,00 €/m² beschlossen.

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.

4.3.3 Bodenwertermittlung

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 100,00 €/m ²	E1
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 100,00 €/m ²	

E1: In erschließungskostenfreiem Bauland sind der Kanalbeitrag nach der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung, der Erschließungsbeitrag nach der Erschließungsbeitragssatzung und der Kostenerstattungsbeitrag nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach BauGB enthalten.

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.07.2024	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 100,00 €/m ²	

E2: 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	2	2		
Nutzungsart	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	× 1,00	E3
Fläche des Richtwertgrundstücks	550 m ²	560 m ²	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 100,00 €/m ²	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzbarkeit dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E4: Die Fläche des Richtwertgrundstücks wird vom Gutachterausschuss mit 550 m² definiert. Das zu bewertende Grundstück weist mit 560 m² keine wertbeeinflussende Abweichung der Grundstücksfläche auf. Es erfolgt daher keine Anpassung.

Ermittlung des Bodenwerts		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	100,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 100,00 €/m ²	
Fläche	× 560,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 56.000,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 56.000,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Rechtenbacher Straße 32 in Pohl-Göns wird zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2024 mit rd. 56.000,00 € ermittelt.

4.3.4 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.3.4.1 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.

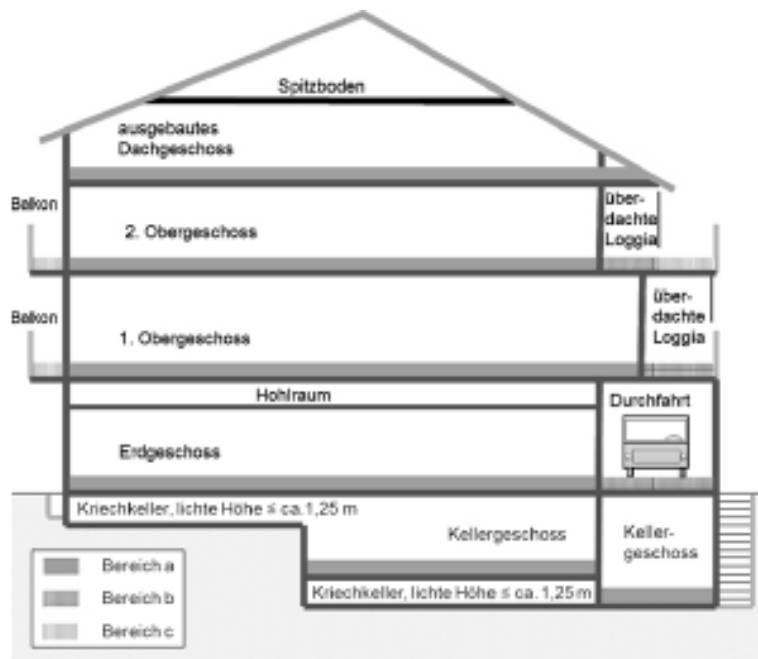


Abb. 6: Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Planunterlagen (Grundrisse, Berechnungen etc.) für die baulichen Anlagen liegen nicht vor. Der Unterzeichner ermittelt die Bruttogrundfläche durch überschlägiges Abgreifen der Maße aus der Liegenschaftskarte.

Wohnhaus

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	Produkt	Produkt				
	m	m	m	plus / min	BGF	BRI	m²	a/b/c	m³	a/b/c
KG	9,500	8,000	0,00	1,0	76,00	0,00	76,00	a		
EG	9,500	8,000	0,00	1,0	76,00	0,00	76,00	a		
OG	9,500	8,000	0,00	1,0	76,00	0,00	76,00	a		
DG	9,500	8,000	0,00	1,0	76,00	0,00	76,00	a		
gesamt a							304,00			
gesamt b							0,00			
gesamt a,b rd.							304,00			

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 304,00 m² ermittelt.

Nebengebäude

Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes wird mit rd. 30,00 m² ermittelt (aus der Liegenschaftskarte überschlägig ermittelt).

4.3.4.2 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. 182,8 (II. Quartal 2024⁸).

4.3.4.3 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.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude 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.

⁸ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.07.2024

Wohnhaus

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihendhäuser	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965

Abb. 7: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV⁹

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,70	0,30	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	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	0,50	0,50	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	570,00 EUR/m ²	635,00 EUR/m ²	730,00 EUR/m ²	880,00 EUR/m ²	1100,00 EUR/m ²

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

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	146,05	EUR/m ²
Dach	15,00%	99,53	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	69,85	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	75,08	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	69,85	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	34,13	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	61,43	EUR/m ²
Heizung	9,00%	57,15	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	38,10	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	651,15	EUR/m ²
Korrekturfaktor		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		651,15	EUR/m ²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.12 (freistehende Einfamilienhäuser; Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) bei überwiegend einfachem Gebäudestandard (Standardstufe 2) ein Kostenkennwert von rd. 650,00 €/m² BGF.

⁹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Nebengebäude

Für das Nebengebäude hält der Unterzeichner einen pauschalen Zeitwert von 5.000,00 € für sachgerecht.

4.3.4.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen 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 und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Die in vorliegender Wertermittlung herangezogenen Sachwertfaktoren wurden mit Regionalfaktor 1,0 ermittelt. Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-RL ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.

4.3.4.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.4.6 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.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachgaube		1.500,00 €
Eingangsüberdachung		500,00 €
Summe rd.		2.000,00 €

Besondere (technische) Einrichtungen

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

4.3.4.7 Zubehör etc.

Der Ansatz des Zeitwertes des Zubehörs etc. erfolgt in freier sachverständiger Schätzung.

Zubehör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar.		
Summe rd.		0,00 €

4.3.4.8 Kücheneinrichtung/Einbauküche

Einbauküche	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar.		
Summe rd.		0,00 €

4.3.4.9 Photovoltaikanlage

Der Zeitwert der PV-Anlage wird unter Unterstellung eines schadhafte Zustands (gemäß Vortrag des Schuldners am Ortstermin mit 0,00 € angehalten. Ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen.

4.3.4.10 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.3.4.11 Außenanlagen

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

4.3.4.12 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 Wohnhauses mit Nebengebäude abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 sachverständig auf rd. 70 Jahre festgelegt (vgl. Anlage 3 SW-RL; Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer), um Modellkonformität mit den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten¹⁰.

¹⁰ Leitfaden I unter www.gutachterausschuss.hessen.de > Produkte > Kaufpreissammlung > Downloads

4.3.4.13 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) 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).

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. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. 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	1,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,50
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	0,00
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	2,00

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 8: Auszug aus der ImmoWertV, Anlage 2, Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹¹

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) des Wohnhauses beträgt am Wertermittlungsstichtag über 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag wird unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustand wertermittlungstheoretisch mit rd. 15 Jahre angehalten.

¹¹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

4.3.4.14 Alterswertminderung

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

**4.3.5 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 2023 insgesamt für 1.616 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 Amtes für Bodenmanagement Büdingen wurden bei einem vorläufigen Sachwert von 150.000 € (s. Sachwertberechnung 4.4) für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken im Bodenrichtwertbereich 100 bis 149 €/m² ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,50 ermittelt.

Das Bewertungsobjekt unterscheidet sich hinsichtlich der wertbildenden Merkmale Grundstücksgröße (kleiner), Ausstattungsstandard (niedriger) Restnutzungsdauer (deutlich geringer), BGF (geringer) und Wohnfläche (geringer Annahme des SV) sowie der Werte der Außenanlagen und Nebengebäude.

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

1,30 angesetzt. Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in Butzbach und Umgebung.

4.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.5.1.1 Bauschäden etc.

Zusammenstellung		EURO
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern		
Entrümpelung und Entsorgung sowie Reinigungsmaßnahmen		8.500,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern		
Zwischensumme 1 (brutto)		8.500,00
Baunebenkosten (20%)		1.700,00
Zwischensumme 2		10.200,00
Sonstiges/Faktor		
Summe		10.200,00
Summe rd.		10.000,00

4.3.5.2 Sicherheitsabschlag

Die baulichen Anlagen konnten vom Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nur von außen in Augenschein genommen werden. Daher wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von - 25.000,00 € am marktangepassten Sachwert vorgenommen, um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung und des baulichen Zustandes etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen.

Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Neben- gebäude		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	304,00	pauschal		
Baupreisindex (BPI)	182,80			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	650,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.188,20 €			
Herstellungswert				
• Normgebäude	361.212,80 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	361.212,80 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	55			
• prozentual	78,6%			
• Betrag	283.913,26 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	77.299,54 €			
• Besondere Bauteile	2.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	79.299,54 €	5.000,00 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt	84.299,54 €
-----------------------------------	--------------------

Zeitwert der Außenanlagen	+	4.200,00 €
----------------------------------	----------	-------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	=	88.499,54 €
----------------------------------------------	----------	--------------------

Bodenwert	+	56.000,00 €
------------------	----------	--------------------

vorläufiger Sachwert	=	144.499,54 €
-----------------------------	----------	---------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	×	1,30
--------------------------------------	----------	-------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	187.849,40 €
----------------------------------------------	----------	---------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	=	188.000,00 €
--------------------------------------------------	----------	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		
---------------------------------------------	--	--

Entrümpelungs-/Entsorgungs-/Reinigungskosten	-	10.000,00 €
-----------------------------------------------------	----------	--------------------

Sicherheitsabschlag	-	25.000,00 €
----------------------------	----------	--------------------

Sachwert	=	152.849,40 €
-----------------	----------	---------------------

Sachwert rd.	=	153.000,00 €
---------------------	----------	---------------------

4.5 Verfahrensergebnis

4.5.1 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.

4.5.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Wohn- und Ökonomiegebäude bebauten Grundstücks, Rechtenbacher Straße 32 in 35510 Butzbach wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.07.2024 mit rd. 153.000,00 € ermittelt.

4.6 Verkehrswert

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

für das mit einem Wohnhaus und Ökonomiegebäude bebaute Grundstück

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Pohl-Göns, Blatt 1647
Flur 1, Flurstück 66/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 560 m²

Rechtenbacher Straße 32 in 35510 Butzbach

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.07.2024** mit

153.000,00 €

in Worten: **ehundertdreihundfünfzigtausend 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.

30.09.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.4 Rechtsgrundlagen

5.2 Liegenschaftskarte

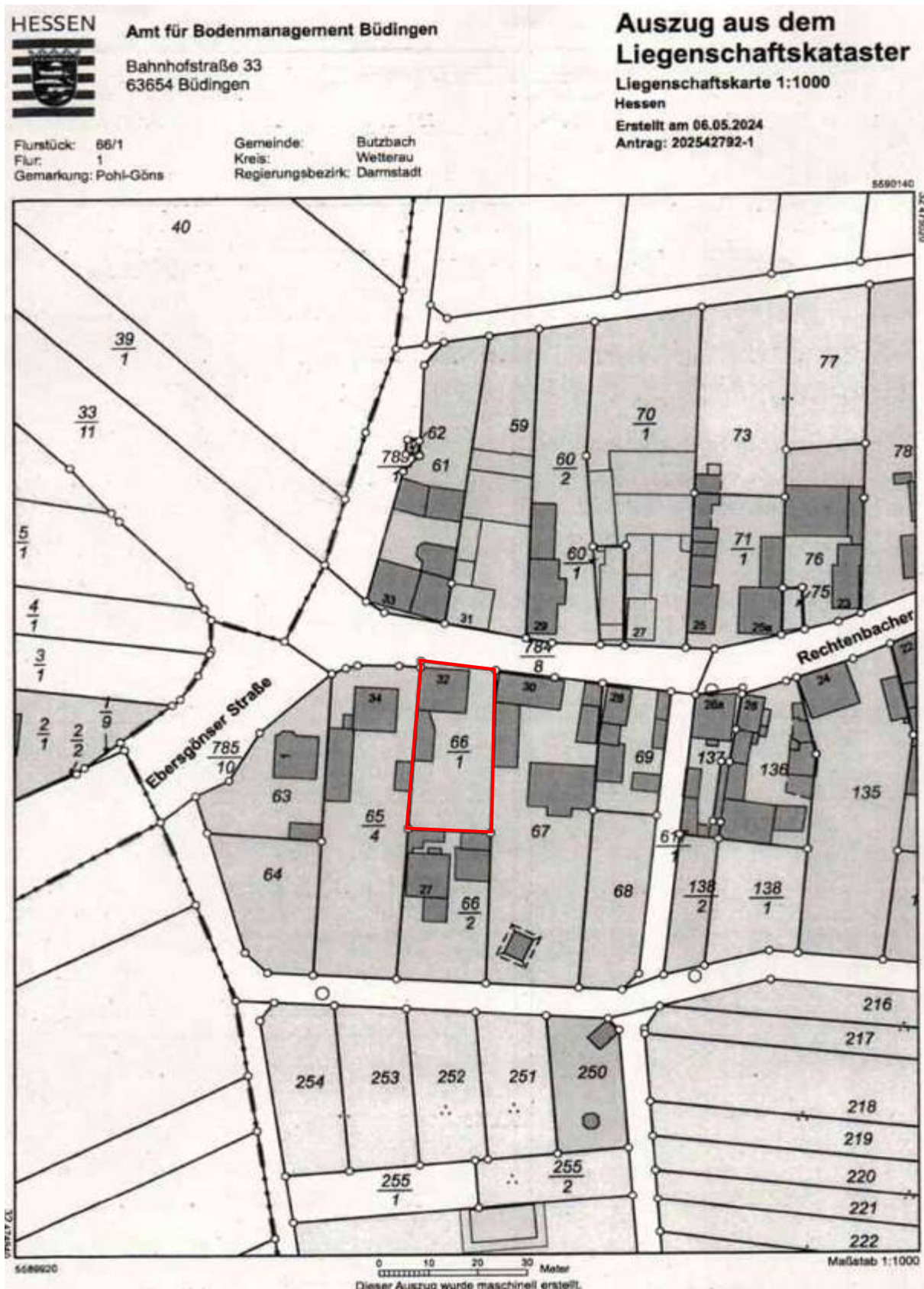


Abb. 9: Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: Amtsgericht Friedberg; Roteintragungen durch den SV

5.3 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.

5.4 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 2024

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Nordosten, von der Rechtenbacher Straße



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordwesten



Foto 3 des SV: Ansicht von Südosten, Hauseingang



Foto 4 des SV: Ansicht von Osten, Nebengebäude, Hof



Foto 5 des SV: Ansicht von Norden, Zugang zum Anwesen, Hofeinfahrt



Foto 6 des SV: Ansicht von Osten; Rechtenbacher Straße, Nachbarschaft
