

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

Az: 63 K 18/25

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

Amtsgericht Friedberg; XXXXXXXX

28.08.2024



**1.**  
Fachwerk-Wohnhaus  
(Kulturdenkmal Gesamtanlage)

**Verkehrswert: 99.000,00 EURO**

**2.**

**Wasserfläche (Kanal)**  
1/3-Anteil

**Verkehrswert: 480,00 EURO**

## G U T A C H T E N

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

**1.**

**des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks**  
eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des  
Grundbuchs von Friedberg Blatt 4713  
Flur 2, Flurstück 517, Hof- und Gebäudefläche, 52 m<sup>2</sup>  
**Usagasse 4 in 61169 Friedberg**

sowie

**2.**

**des 1/3-Anteils an dem Grundstück (Wasserfläche)**  
eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des  
Grundbuchs von Friedberg Blatt 5157  
Flur 2, Flurstück 772, Wasserfläche, 24 m<sup>2</sup>  
**Judengasse in 61169 Friedberg**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.05.2024**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNGEN

1.

Amtsgericht Friedberg  
 AZ: 63 K 2/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
 28.05.2024  
 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:

Mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück

Adresse:

Usagasse 4 in 61169 Friedberg

Grundstücksgröße:

52 m<sup>2</sup>

Lage:

Lage im historischen Stadtkern von Friedberg

Detailangaben:

Fachwerkhaus, geschätztes Baujahr 19. Jahrhundert oder früher,  
 vormals Gaststätte im Erdgeschoss, Wohnnutzung wird unterstellt  
 Teil der Gesamtanlage „Stadtkern“ (Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 3  
 HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen)

Objektzustand:

Außen zufriedenstellender baulicher Zustand, eine Innenbesichtigung  
 war nicht möglich.

Vermietung/Nutzung:

Vermietung wird unterstellt.

Vorläufiger Sachwert (marktange-  
 passt) rd.:

124.000,00 €

Abschlag wg. Bauschäden etc.:

9.500,00 €

Sicherheitsabschlag:

15.000,00 €

**Verkehrswert (Marktwert):**

**99.000,00 €**

2.

Amtsgericht Friedberg  
 AZ: 63 K 2/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
 28.05.2024  
 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Straßenansicht!



Wertermittlungsobjekt: 1/3 Anteil an dem unbebauten Grundstück (Flst. 772; Wasserfläche)

Adresse: Judengasse in 61169 Friedberg

Grundstücksgröße (gesamt): 24 m<sup>2</sup>

Lage: Lage im historischen Stadtkern von Friedberg

Detailangaben: Private Wasserfläche (Wasserkanal) / Traufgasse o. ä.  
 Vom öffentlichen Straßenraum unzugängliches ca. 20 bis 50 cm breites „Gässchen“ zwischen der geschlossenen Bebauung Ecke Usagasse und Judengasse.

Teil der Gesamtanlage „Stadtkern“ (Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 3 HDschG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen)

Verfahrenswert rd.: 480,00 €

**Verkehrswert\* (Marktwert): 480,00 €**

\*Hinweis: Aufgrund der gefangenen Lage und der erheblich eingeschränkten Zugangsmöglichkeit bzw. Er-  
 schließung eignet sich das Grundstück nur für Eigentümerinnen/Eigentümer der angrenzenden Flurstücke.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>5</b>
2.1	Auftrag .....	5
2.2	Objekt-Unterlagen .....	5
2.3	Ortsbesichtigung .....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	6
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.2	Grund und Boden .....	11
3.3	Wohngebäude (Flst. 517) .....	14
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	17
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTUNG GRUNDSTÜCK FLST. 517 .....</b>	<b>19</b>
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert .....	19
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	19
4.3	Sachwertverfahren .....	20
4.4	Bodenwert .....	21
4.5	Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung .....	23
4.6	Sachwertberechnung .....	31
4.7	Verfahrensergebnis .....	32
4.8	Verkehrswert .....	32
<b>5</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTUNG DES GRUNDSTÜCKS FLST. 772 .....</b>	<b>33</b>
5.1	Erläuterung zum Verkehrswert .....	33
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	33
5.3	Vergleichswert-verfahren .....	33
5.4	Bodenwert .....	34
5.5	Verfahrensergebnis .....	35
5.6	Verkehrswert .....	35
<b>6</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>37</b>
6.1	Verzeichnis des Anhangs .....	37
6.2	Luftbild .....	38
6.3	Auszüge aus dem Denkmalverzeichnis .....	39
6.4	Auszug aus dem Bebauungsplan .....	42
6.5	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....	43
6.6	Rechtsgrundlagen .....	44
<b>7</b>	<b>FOTOS .....</b>	<b>45</b>
7.1	Wohnhaus .....	45
7.2	Grundstück (Wasserfläche) .....	46

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 63 K 2/24

Auftrag: Vom 04.04.2024

Beschlüsse: Vom 06.02.2024 und vom 04.04.2024

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Friedberg Blatt 4713 eingetragene  
 Grundstück

Versteigerungsobjekt:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m <sup>2</sup>
1	Friedberg	2	517	Hof- und Gebäudefläche, Usagasse 4	52

sowie

den 1/3 Anteil des im Grundbuch von Friedberg Blatt 5157 eingetragenen Grundstücks

Versteigerungsobjekt:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m <sup>2</sup>
2	Friedberg	2	772	Wasserfläche, Judengasse	24

XXXXX

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

....

### 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [ 1] Beglaubigte Abschriften der Schätzungsanordnungen
- [ 2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Friedberg Blatt 4713
- [ 3] Ausdruck aus dem Grundbuch von Friedberg Blatt 5157
- [ 4] Baulastenauskunft (Kopie); Wetteraukreis, Bauordnung
- [ 5] Liegenschaftskarte (Kopie); Auszug aus dem geoportal-Hessen

Unterlagen der Gläubigerin:

Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners:

Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte

- [ 6] Schriftliche Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle, FIS AG; Regierungsprä

Unterlagen und Informationen:

- sidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt
- [ 7] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Landesamt für Denkmalpflege Hessen
  - [ 8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-Hessen; Gutachterausschuss Büdingen, online-Abfrage aus dem Geoportal Hessen
  - [ 9] Hochwasserrisikoabfrage; Online-Abfrage; Hochwasserrisikomanagement des HLNUG,
  - [10] Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Friedberg, Abt. Stadtplanung
  - [11] Auskunft aus der Bauakte; Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung sowie Hessisches Landesarchiv Darmstadt

## 2.3 Ortsbesichtigung

- Tag der Ortsbesichtigung: 28.05.2024
- Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
- Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 28.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
- Hinweis des SV: Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt 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 Baulisten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung, bestehen für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis.

#### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“, rechtskräftig seit 20.09.2014. Darüber hinaus gilt § 34 BauGB.

Textliche Festsetzungen u.a.:

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig: Vergnügungsstätten, Bordelle; bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution; Sexshops; Wettbüros.

#### 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) Flurstück 517, Usagasse 4:

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.

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) Flurstück 772:

Sonstige Fläche (Wasserfläche)

#### 2.4.1.5 Hochwasserrisiko

Gewässerangrenzung, Hochwasser-gefahr o.ä.:

Eine Gewässerangrenzung und eine Hochwassergefährdungslage bestehen gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage<sup>1</sup> nicht.

#### 2.4.1.6 Denkmaleigenschaft

Denkmaleigenschaft g. § 2 HDSchG:

Die zu bewertenden Grundstücke sind als Bestandteil einer als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen (siehe auch im Anhang).

*Die denkmalgeschützte Gesamtanlage Friedbergs umfasst die Burg, den Stadtkern, wie er sich bis zur Zeit um 1300 entwickelt hatte, und Erweiterungsgebiete vom Ende des 19. und Anfang des 20. Jhds. im Süden der Stadt. ... Von den übrigen Straßen in der Gesamtanlage des Friedberger Stadtkerns ist das historische Erscheinungsbild in der Usagasse, in der nördlichen Engelgasse und in der Augustiner-gasse am ausgeprägtesten. Die Usagasse war neben der Kaiserstraße zweitwichtigste Durchgangsstraße Friedbergs. Gasthöfe für die durchreisenden Kaufleute waren hier in dichter Folge anzutreffen. Es gibt immer noch einen vielfältigen spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Bestand an Fachwerkbürgerhäusern. ...*

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

## 2.4.2 Privates Recht

### 2.4.2.1 Grundbücher

#### Grundbuch von Friedberg Blatt 4713

Letzte Änderung: 13.02.2024 Ausdruck vom 13.02.2024

##### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Gemarkung Friedberg/Hessen, Flur 2, Flurstück 517  
 Hof- und Gebäudefläche, Usagasse 4, Größe 52 m<sup>2</sup> ...

##### Erste Abteilung (Eigentümer)

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

6 XXXXX ...

##### Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Friedberg, 63 K 2/24); eingetragen am 13.02.2024. ...

#### Grundbuch von Friedberg Blatt 5157

Letzte Änderung: 13.02.2024 Ausdruck vom 13.02.2024

##### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 2 der Grundstücke

Gemarkung Friedberg, Flur 2, Flurstück 772  
 Wasserfläche, Judengasse, Größe 24 m<sup>2</sup> ...

##### Erste Abteilung (Eigentümer)

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

3a) XXXXX zu 1/3,  
 b) XXXXX, ... zu 1/3,

3.4 XXXXX .... - zu 1/3 - ...

##### Hinweis des SV zu \*:

Die laufende Nummer im Bestandsverzeichnis wurde erst nach Eintragung der Eigentümer in die Erste Abteilung durch eine Berichtigung der Bestandsangaben in „laufende Nummer 2“ geändert.

##### Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Friedberg, 63 K 2/24); eingetragen am 13.02.2024. ...

##### 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:	Friedberg
Gesamtfläche:	50,18 km <sup>2</sup>
Einwohnerzahl:	31.131 (Stand 31.12.2023) <sup>2</sup>
Durchschnittliche Höhenlage:	514 m ü. NN

Die Kreisstadt Friedberg liegt am nördlichen Rand des Ballungszentrums Frankfurt/Rhein-Main in Südhessen. Sie ist eine Mittelstadt und der Verwaltungssitz des Wetteraukreises. Ihre Gemarkung wird im Osten durch die Flüsse Usa und Wetter durchquert, im Westen reicht sie bis in den Taunus hinauf. Friedberg grenzt im Norden an die Stadt Bad Nauheim, im Osten an die Städte Reichelsheim und Florstadt, im Süden an die Gemeinde Wöllstadt und die Stadt Rosbach vor der Höhe sowie im Westen an die Gemeinde Wehrheim (Hochtaunuskreis). Frankfurt am Main und die Landeshauptstadt Wiesbaden liegen südwestlich, ca. 30 bzw. 55 Kilometer entfernt. Friedberg besteht aus der Kernstadt und den Stadtteilen Bruchenbrücken, Dorheim, Ockstadt, Ossenheim und Bauernheim.

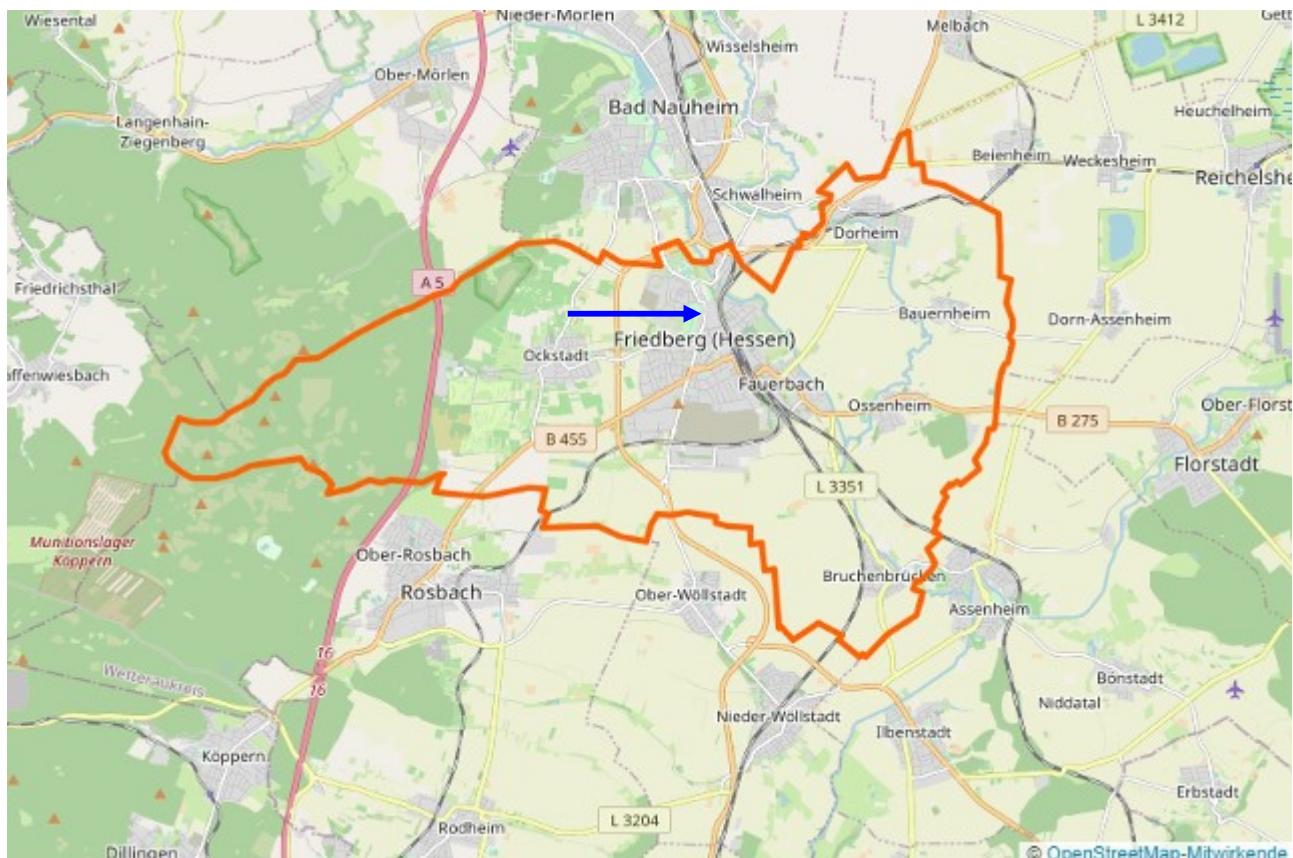


Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Friedberg (o. Maßstab); Detail: Lage der Bewertungsobjekte (Markierung (blau) d.d. SV); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>

<sup>2</sup> <https://statistik.hessen.de/sites/statistik.hessen.de>

Die traditionsreiche Einkaufsstadt verbindet die Vorzüge einer gut ausgebauten städtischen Infrastruktur mit einem attraktivem Kulturangebot. Mittelalterliche Fachwerkbauten und historische Plätze sind charakteristisch für die Altstadt von Friedberg, viele der Gebäude stehen unter Ensemble-Denkmalsschutz oder sind Einzelkulturdenkmale. Der Adolfsturm, ein 58 m hoher Bergfried, ist heute Wahrzeichen der Stadt. In der Judengasse befindet sich ein unterirdisches Ritualbad/Mikwe von ca. 25 m Tiefe, das tiefste in Deutschland, das 1260 von den gleichen Steinmetzen erbaut wurde wie die frühgotische Hallenkirche (1260–1410). Am Ehrenmal, am heutigen Wasserturm, befindet sich das größte steinerne Stadtwappen Deutschlands (1927).

Friedberg ist der wichtigste Verkehrsknotenpunkt zwischen Frankfurt und Gießen. Durch das Stadtgebiet verlaufen die Bundesstraßen 3, 275 und 455. Im Westen verläuft die Bundesautobahn A5 (Kassel/Frankfurt a.M./Basel), im Osten die A45 (Dortmund / Hanau / Würzburg). Der Rhein-Main-Flughafen ist ca. 40 km entfernt. Friedberg verfügt über einen Bahnhof und mehrere Haltepunkte an der Main-Weser-Bahnlinie sowie eine S-Bahnlinie der S-Bahn Rhein-Main.

In Friedberg gibt es kleinere und mittlere Unternehmen, darunter Softwarehersteller für IT-Lösungen und Betriebe, die sich auf Elektrotechnik spezialisiert haben. Auch ausländische Investoren, z.B. die SUBARU-Deutschland GmbH sind hier ansässig. Die Gewerbegebiete in Friedberg sind vor allem im Süden und Südwesten der Kernstadt zu verorten.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Norden der Kernstadt Friedberg in unmittelbarer Nähe zur Kaiserstraße, der Haupteinkaufsstraße. Die Usagasse war neben der Kaiserstraße zweitwichtigste Durchgangsstraße Friedbergs. Noch immer gibt es einen vielfältigen spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Bestand an Fachwerkbürgerhäusern. Gasthöfe für die durchreisenden Kaufleute waren hier in dichter Folge und sind auch heute wieder vermehrt anzutreffen. Alle wichtigen Einrichtungen, der Bahnhof Friedberg, medizinische Versorgungseinrichtungen, Supermärkte, gastronomische Angebote und viele der historischen Sehenswürdigkeiten befinden sich in der Umgebung. Die innerörtliche Wohnlage ist als gute Lage zu bezeichnen.

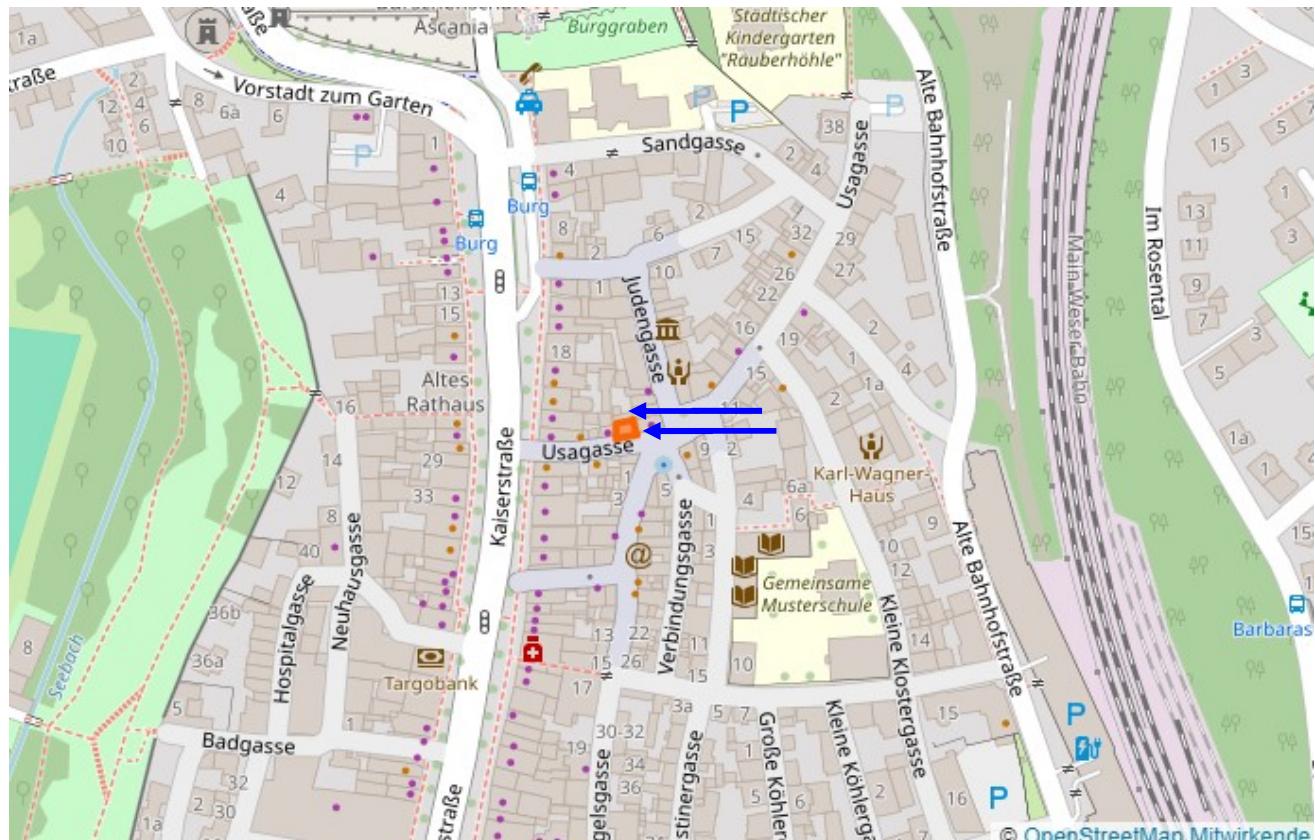


Abb. 2: Innerörtliche Lage d. Bewertungsobjekte; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (Pfeile) d.d. SV

### 3.2 Grund und Boden

#### 3.2.1 Oberflächengestalt etc.

##### 3.2.1.1 Flurstück 517

Grundstücksform und Topografie: Trapezförmige Grundstücksform, Oberfläche überwiegend eben

Fläche: 52 m<sup>2</sup>

Länge (Straßenfront) ca.: 8 m

Mittlere Grundstückstiefe ca.: 6 m

Bebauung: Wohnhaus in geschlossener Bebauung

##### 3.2.1.2 Flurstück 772

Grundstücksform und Topografie: Unregelmäßige Grundstücksform; Oberfläche überwiegend eben

Fläche: 24 m<sup>2</sup>

Besonderheit: Bei dem Grundstück handelt es sich um eine schmale ca. 30 bis 50 cm breite und ca. 40 m lange Gasse bzw. einen Zwischenraum, der zwischen mehreren Grundstücken verläuft. Anlieger- bzw. Eigentümergrundstücke sind die Flurstücke 517, 518 und 516/2. Die Fläche ist durch die angrenzende Bebauung nahezu vollständig eingeschlossen und wird im Grundbuch als Wasserfläche bezeichnet.

Hinweis zur Nutzung etc.: Bei Wasserflächen handelt es sich um Flächen, die ständig oder zeitweilig mit Wasser bedeckt sind, gleichgültig, ob das Wasser in natürlichen oder künstlichen Betten abfließt oder steht.

Dem Unterzeichner liegen keine Angaben/Erkenntnisse darüber vor, ob es sich bei dem zu bewertenden Grundstück in öffentlich-rechtlicher Hinsicht zum Zeitpunkt der Wertermittlung tatsächlich um eine Wasserfläche, einen wasserführenden Kanal oder z.B. vielmehr um eine sog. Traufgasse<sup>3</sup>, die u.a. der Entwässerung (von Regenwasser) der anliegenden Gebäude oder ehemals als Brandgasse diente, handelt. Es liegen auch keine Erkenntnisse vor, ob die Gasse durchweg begehbar ist. In der Regel sind sog. Traufgassen, wie vorliegend auch, mit einem entsprechenden schmalen Tor zu verschließen.

Bauliche Anlagen: Der Zugang zum Grundstück war nicht möglich. Inwieweit die Grundstücksfläche befestigt oder sonstige Außenanlagen vorhanden sind, ist dem SV nicht bekannt. Augenscheinlich ist die Fläche z.T. durch Gebäudeanbauten der Anliegergrundstücke (Flst. 516/2) überbaut.

<sup>3</sup> Traufgassen oder Traufgässchen werden auch Ale, Reulen, Reihen oder Rulen genannt

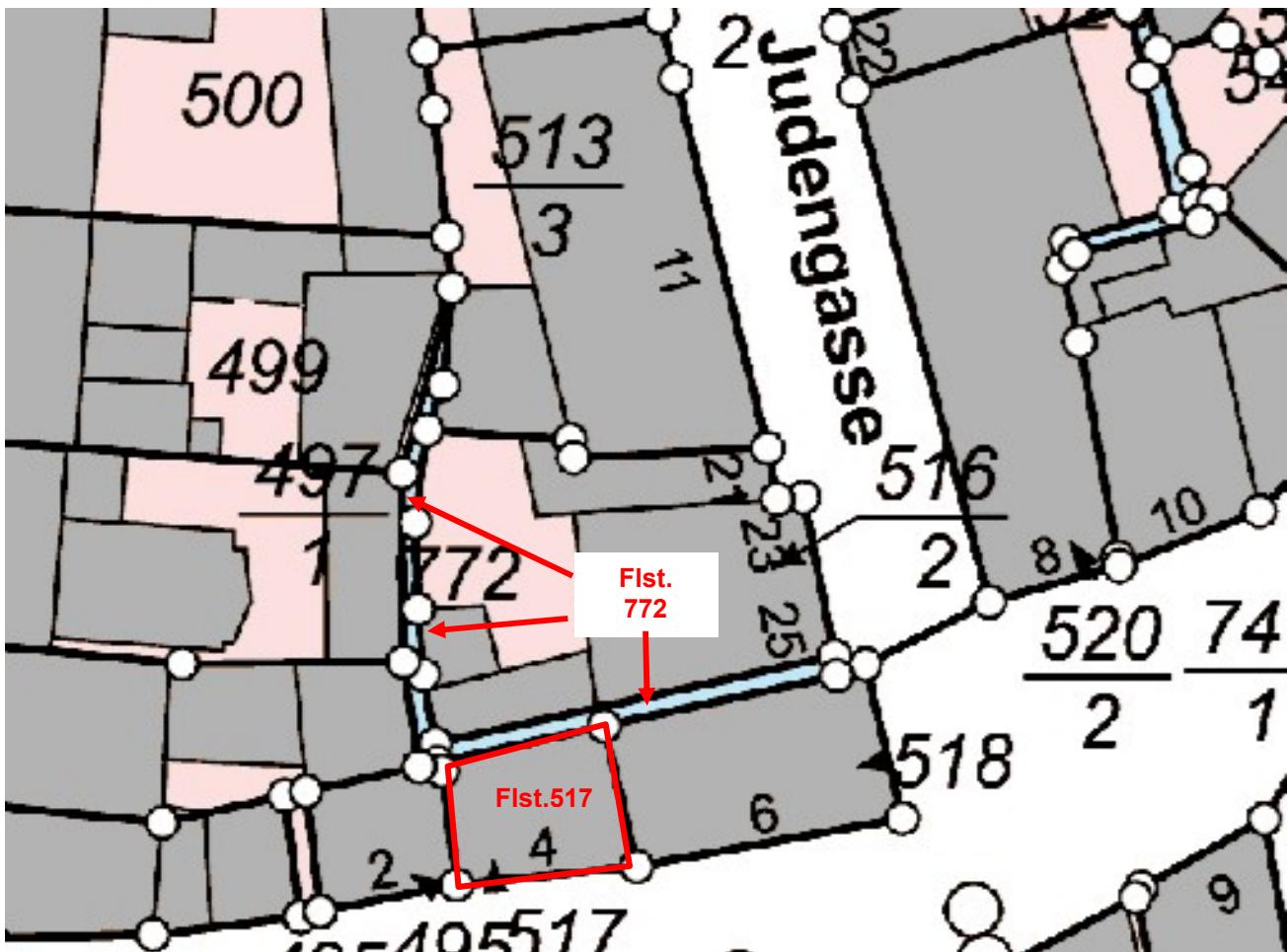


Abb. 3: Übersicht; Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: Geoportal Hessen, Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte; Roteintragungen d.d. SV

### 3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung:

Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) des Grundstücks Flst. 517 über die Usagasse erfolgt.

Das Grundstück Flst. 772 ist nahezu vollständig durch Gebäude umschlossen. Augenscheinlich ist das Grundstück (Gasse) von der Judengasse über eine schmale Holztür zwischen den angrenzenden Flurstücken 518 und 516/2 zugänglich. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Zugang zu Flst. 772 möglich. Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung von einem für „Dritte“ ohne Weiteres nicht zugänglichen Grundstück mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen aus.

Straßenarten:

Die Usagasse und die Judengasse sind im Bereich der Bewertungsobjekte Abschnitte der gepflasterten Fußgängerzone. Parkmöglichkeiten stehen nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Wohnhaus in Grenzbebauung; 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.:

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 Wohngebäude (Flst. 517)

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen der baulichen Anlage auf dem Grundstück Flst. 517 erfolgen auf der Grundlage der Erkenntnisse der äußereren Inaugenscheinnahme durch den Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Objektunterlagen wie Grundrisse, Baubeschreibung, Flächenberechnungen etc. wurden nicht vorgelegt und konnten vom Unterzeichner auch nicht bei den zuständigen Behörden beschafft werden. Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nicht möglich. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Unsicherheiten bzgl. des Gebäudestandards werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

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 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:

Wohnhaus, bestehend aus einem Erdgeschoss (EG), einem Obergeschoss und einem (augenscheinlich) zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (DG). Inwieweit ggf. eine Unterkellerung vorhanden ist, kann vom äußersten Anschein nicht festgestellt werden.

Baujahr:

Vor 1900

Hinweis zum Baujahr:

Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben vom 16.04.2024 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Baujahresangaben liegen von Parteienseite jedoch nicht vor. Der Unterzeichner hat bei den zuständigen Behörden (Bauamt Wetteraukreis, Hessisches Landesarchiv Darmstadt) Einsicht in die Bauakte beantragt. Seitens der Behörden konnten keine entsprechenden Unterlagen im Archiv ermittelt werden, weshalb nach Auskunft des Wetteraukreises, Fachdienst Bauordnung, davon auszugehen sei, dass das Objekt vor 1950 erbaut wurde. Wahrscheinlich handelt es sich um eines der im historischen Stadtkern und auch in der Usagasse häufig anzutreffenden Fachwerkhäuser, die z.T. spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Ursprung haben.

Nutzung:

Das Gebäude wurde im EG augenscheinlich ehemals als Gaststätte genutzt. Bei der Ortsbesichtigung war durch eine eingeschränkte Sicht durch die Fenster im EG von der Straße aus ein nicht fertiggestellter Ausbauzustand zu erkennen (u.a. nicht fertiggestellte Gipskarton-Ständerwände).

Das OG und DG wird augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt.

Außenansicht:

Traufständiges Fachwerkhaus mit verputzten Ausfachungen; Natursteinsockel, Satteldach, straßenseitig Gaube mit Kunstschieferverkleidung

### 3.3.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise
Umfassungswände:	Holzwerk mit Ausfachungen
Innenwände:	Fachwerk, Leichtbauweise (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Über EG und OG: Holzbalkendecken (Annahme des SV)
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppe:	Holztreppe (Annahme des SV)

### 3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstür:	Holztür, Holzzargen
Zimmertüren:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Angaben liegen nicht vor.

### 3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache Elektroinstallationen (Annahme des SV)
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen (Annahme des SV)
Heizungsanlage, Warmwasserbereitung etc.:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Angaben liegen nicht vor.
Energieausweis	Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen und für denkmalgeschützte Immobilien schreibt das GEG <sup>4</sup> keinen Energieausweis vor.

### 3.3.6 Räumliche Aufteilung, Innenausstattung

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

<sup>4</sup> 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“.

**3.3.7 Wohnflächen**

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

**3.3.8 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen etc.**

Besondere Bauteile: Dachgaube

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

**3.3.9 Zubehör**

Zubehör (§ 97 BGB): Nicht erkennbar.

**3.3.10 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/Erhaltung durchgeführt wurden.

**3.3.11 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse).

Sonstige Anlagen u.a.: Nichtzutreffend

**3.3.12 Vermietungssituation**

Angaben/Unterlagen über die Vermietungssituation liegen nicht vor. Nach äußerer Inaugenscheinnahme und der Briefkastenaufschriften ist das Bewertungsobjekt vermietet.

**3.3.13 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, Bodenschätzungen, 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 Gutachtererstattung 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, Instandhaltungsstau etc.:

EG z.T. in nicht fertiggestelltem Ausbauzustand (äußerer Anschein)

#### 3.4.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

### 3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen gegeben.

### 3.4.5 Denkmaleigenschaft

Die auf dem Flurstück 517 errichtete bauliche Anlage ist als Bestandteil einer als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 3 HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Auch das zu bewertende Flurstück 772 ist als solches in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen, es gehört zur Gesamtanlage „Stadt kern“.

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

*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.

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.

## 4 VERKEHRSWERTERMITTlung GRUNDSTÜCK FLST. 517

### 4.1 Erläuterung 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).

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 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

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 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 dieser Objekte 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.

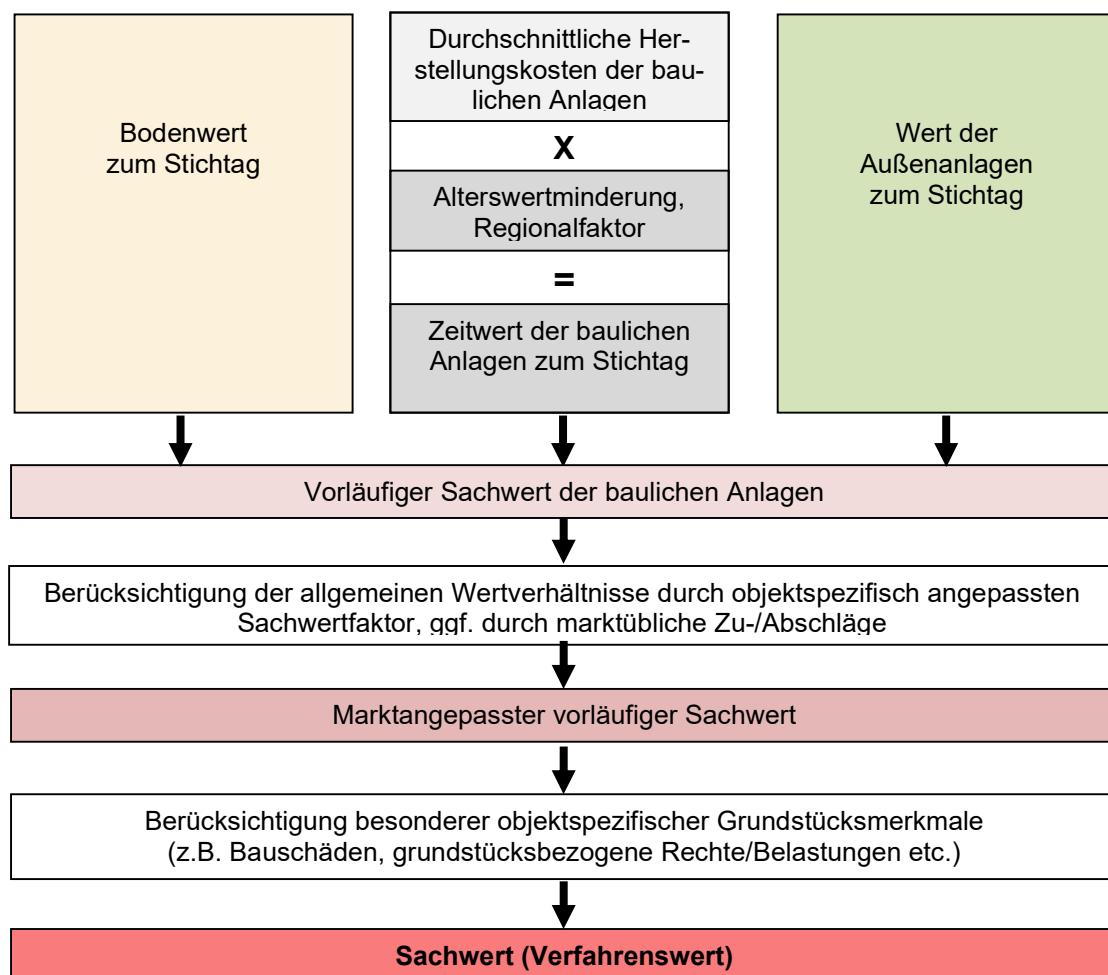


Abb. 4: Schema Systematik Sachwertverfahren

## 4.4 Bodenwert

### 4.4.1 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.

### 4.4.2 Erläuterung zu den Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen auf Grundlage der jeweils zum Stichtag geltenden Bundes- und Landesrechtlichen Bestimmungen 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.<sup>5</sup>

### 4.4.3 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 01.01.2024 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 300,00 €/m<sup>2</sup> 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.

### 4.4.4 Bodenwertermittlung

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	300,00 €/m <sup>2</sup>
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	300,00 €/m <sup>2</sup>

**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 Kostenerstattungsbeträgen nach BauGB enthalten.

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

<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.05.2024	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 300,00 €/m <sup>2</sup>	

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.

<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nummer der Bodenrichtwertzone	77	77		
Nutzungsart	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche des Richtwertgrundstücks	100 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 300,00 €/m <sup>2</sup>	

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 100 m<sup>2</sup> definiert. Das zu bewertende Grundstück (Flst. 517) weist mit 52 m<sup>2</sup> eine etwas kleinere Grundstücksfläche auf. Geeignete Umrechnungskoeffizienten legen nicht vor. Es erfolgt keine Anpassung.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		300,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m <sup>2</sup>
relativer b/a-freier Bodenwert	=	300,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	52,00 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert	=	15.600,00 €
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €
<b>b/a-freier Bodenwert gesamt rd.</b>	=	<b>15.600,00 €</b>

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Flur 2, Flst. 517, Usagasse 4 in Friedberg wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 mit rd. 15.600,00 € ermittelt.

## 4.5 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

### 4.5.1 Bruttogrundfläche

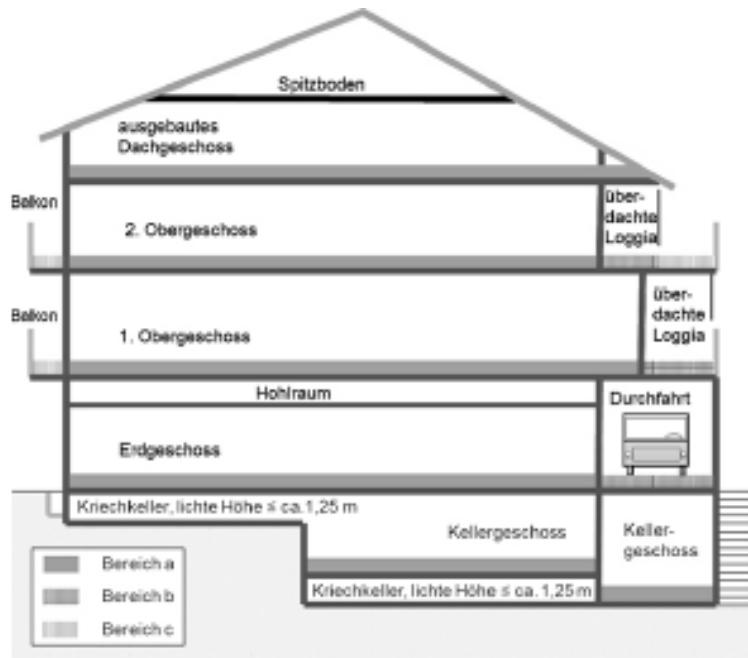
Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- 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. 5:** 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 bauliche Anlage liegen nicht vor. Der Unterzeichner ermittelt die Bruttogrundfläche durch grob überschlägiges Abgreifen der Maße aus der Liegenschaftskarte im Geoportal Hessen.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m <sup>2</sup>	a/b/c	m <sup>3</sup>	a/b/c
EG	8,000	6,500	0,00	1,0	52,00	0,00	52,00	a		
OG	8,000	6,500	0,00	1,0	52,00	0,00	52,00	a		
DG	8,000	6,500	0,00	1,0	52,00	0,00	52,00	a		
gesamt a							156,00			
gesamt b							0,00			
gesamt a,b rd.							156,00			

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 156,00 m<sup>2</sup> ermittelt.

#### 4.5.2 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. 181,2 (I. Quartal 2024<sup>6</sup>).

#### 4.5.3 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.

##### 4.5.3.1 Wohnhaus

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.31	720	800	920	1105	1385
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215

Abb. 6: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; [www.destatis.de/DE/Startseite.html](http://www.destatis.de/DE/Startseite.html); Veröffentlichung am 10.04.2024

<sup>7</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmowertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmowertV.pdf)

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	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	1,00	0,00	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	0,00	1,00	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:	635,00 EUR/m <sup>2</sup>	705,00 EUR/m <sup>2</sup>	810,00 EUR/m <sup>2</sup>	975,00 EUR/m <sup>2</sup>	1215,00 EUR/m <sup>2</sup>

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

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert
Außenwände	23,00%	146,05 EUR/m <sup>2</sup>
Dach	15,00%	105,75 EUR/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11,00%	77,55 EUR/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11,00%	77,55 EUR/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	77,55 EUR/m <sup>2</sup>
Fußböden	5,00%	37,88 EUR/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9,00%	72,90 EUR/m <sup>2</sup>
Heizung	9,00%	63,45 EUR/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	42,30 EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	700,98 EUR/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor		1,00
Ergebnisse (Gewogene Summen)		700,98 EUR/m <sup>2</sup>

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 3.31 (Reihenmittelhäuser; Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) bei überwiegend einfachem Gebäudestandard (Standardstufe 2) ein Kostenkennwert von 700,98 €/m<sup>2</sup> BGF = rd. 700,00 €/m<sup>2</sup>.

#### 4.5.4 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.

#### 4.5.5 Zu-/Abschläge

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

#### 4.5.6 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 zeitgemäß 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.

##### 4.5.6.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachgaube		4.000,00 €
Summe rd.		4.000,00 €

##### 4.5.6.2 Besondere (technische) Einrichtungen

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

#### 4.5.7 Zubehör

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

#### 4.5.8 Baunebenkosten

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

#### 4.5.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Außenanlagen (Ver- und Entsorgungseinrichtungen) sachverständig mit rd. zwei Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

#### 4.5.10 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 gewährleisten<sup>8</sup>.

#### 4.5.11 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).

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.

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 100 Jahre. Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustand wertermittlungstheoretisch mit rd. 20 Jahre angehalten.

#### 4.5.12 Alterswertminderung

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

<sup>8</sup> Leitfaden I unter [www.gutachterausschuss.hessen.de](http://www.gutachterausschuss.hessen.de) > Produkte > Kaufpreissammlung > Downloads

#### **4.5.13 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 (ZGHH) 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 ZGHH 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 rd. 77.000 € (s. Sachwertberechnung) für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebauten Grundstücken im Bodenrichtwertbereich 300 bis 399 €/m<sup>2</sup> keine Sachwertfaktoren ermittelt.

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) Nutzungsdauer wird der Sachwertfaktor sachverständlich mit 1,60 angesetzt. Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in Friedberg.

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.

**4.5.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**4.5.14.1 Kosten für Bauschäden etc.**

<b>Zusammenstellung</b>		<b>EURO</b>
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern</b>		
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern</b>		
Fertigstellen des Innenausbaus in Teilbereichen EG		8.000,00
<b>Zwischensumme 1 (brutto)</b>		<b>8.000,00</b>
Baunebenkosten (19%)		1.520,00
<b>Zwischensumme 2</b>		<b>9.520,00</b>
Sonstiges/Faktor		
<b>Summe</b>		<b>9.520,00</b>
<b>Summe rd.</b>		<b>9.500,00</b>

**4.5.14.2 Denkmaleigenschaft**

Der Denkmalschutz gehört zu den rechtlichen, den Verkehrswert beeinflussenden Gegebenheiten im Sinne des Paragrafen 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. Gründerzeithäusern, Stadtvillen etc., die an die heute herrschenden Vorstellungen von Wohnraum angepasst wurden und ein hochwertigeres Ambiente aufweisen, stellt sich die Denkmaleigenschaft häufig als ein „werterhöhendes Prädikat“ dar.<sup>9</sup> In anderen Fällen wird die Unterschutzstellung, insbesondere aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots sowie des Abbruchverbots 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, sinnvollen Nutzung des Denkmals einschl. Abrissverbots, die insgesamt höheren Instand- und Unterhaltungskosten, höhere Energiekosten, die Genehmigungspflicht bei baulichen Veränderungen etc.

Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung davon aus, dass sich die Eigenschaft des Anwesens als Kulturdenkmal nicht werterhöhend auswirkt, da z.B. der Wohnwert durch die Denkmaleigenschaft nicht erhöht wird.

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

Vorwiegend wird die Instandhaltungspflicht und der Erhaltungsschutz mit entsprechend höheren Kosten gegenüber einem nicht denkmalgeschützten vergleichbaren Objekt im Vordergrund stehen. Inwieweit in der jüngeren Vergangenheit staatliche Förderungen zur denkmalgerechten Instandsetzung und -erhaltung in Anspruch genommen wurden, ist nicht bekannt. Zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 bzw. am Ortstermin ergaben sich nach äußerem Anschein keine Hinweise auf Instandhaltungsmaßnahmen in naher Zukunft.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile durch die Unterschutzstellung kommt der unterzeichnende Sachverständige in vorliegendem Bewertungsfall zu dem Schluss, dass sich die Vorteile und Nachteile durch die Unterschutzstellung ausgleichen bzw. weder werterhöhend noch wertmindernd auswirkt.

#### 4.5.15 Sicherheitsabschlag

Die baulichen Anlagen konnten vom Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nur von außen und - da nur von der Straße aus - von der Eingangsseite in Augenschein genommen werden. Daher wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von - 15.000,00 € 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.

#### 4.6 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus			
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m <sup>2</sup>	156,00			
<b>Baupreisindex (BPI)</b>	181,20			
<b>Normalherstellungskosten</b>				
• NHK im Basisjahr (2010)	700,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.268,40 €			
<b>Herstellungswert</b>				
• Normgebäude	197.870,40 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>	197.870,40 €			
<b>Alterswertminderung</b>	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	50			
• prozentual	71,4%			
• Betrag	141.279,47 €			
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	56.590,93 €			
• Besondere Bauteile	4.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	60.590,93 €			

**Gebäudezeitwerte insgesamt** 60.590,93 €

<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	+ 1.200,00 €
<b>Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= 61.790,93 €

<b>Bodenwert</b>	+ 15.600,00 €
------------------	---------------

<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 77.390,93 €
<b>Marktanpassung/Sachwertfaktor</b>	x 1,60
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 123.825,50 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.</b>	124.000,00 €
<b>Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Kosten Bauschäden u.ä.)</b>	- 9.500,00 €
<b>Denkmaleigenschaft</b>	- 0,00 €
<b>Sicherheitsabschlag</b>	- 15.000,00 €
<b>Sachwert</b>	= 99.325,50 €
<b>Sachwert rd.</b>	= 99.000,00 €

## 4.7 Verfahrensergebnis

### 4.7.1 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:

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

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

### 4.7.2 Verfahrensergebnis

Der Verfahrenswert (Sachwert) des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks, Usagasse 4 in 61169 Friedberg wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.05.2024 mit **rd. 99.000,00 €** ermittelt.

## 4.8 Verkehrswert

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

**für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück**

eingetragen unter Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Friedberg Blatt 4713  
Flur 2, Flurstück 517, Hof- und Gebäudefläche, Größe 52 m<sup>2</sup>

**Usagasse 4 in 61169 Friedberg**

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.05.2024 mit

**99.000,00 €**

in Worten: **neunundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

## 5 VERKEHRSWERTERMITTlung DES GRUNDSTÜCKS FLST. 772

### 5.1 Erläuterung zum Verkehrswert

Siehe unter 4.1.

### 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Siehe unter 4.2.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:

Wasserfläche bzw. Wasserkanalfläche (Annahme des SV aufgrund der Art und Lage der Grundstücksfläche und da kein fließendes oder stehendes oberirdisches Gewässer erkennbar ist, und auch keine Gewässerangrenzung besteht), Traufgasse, Zugangsfläche

Verfahrenswahl mit Begründung:

Gemäß § 45 ImmoWertV hängt der Verkehrswert von Wasserflächen in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Es kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen, oder eine ertragsorientierte Nutzung der maßgeblichen Wasserfläche maßgeblich sein.

Eine ertragsorientierte Nutzung wird aufgrund der Grundstücksbesonderheiten vom SV ausgeschlossen, so dass sich der Verkehrswert an der bzw. den angrenzenden mit der „Wasserfläche“ in Zusammenhang stehenden Grundstücken orientiert.

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. Da keine Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Flächen vorliegen, wird der Bodenrichtwert zur Orientierung herangezogen.

## 5.4 Bodenwert

### 5.4.1 Vorbemerkung

Siehe unter 4.4.1

### 5.4.2 Bodenrichtwert

Siehe unter 4.4.3

### 5.4.3 Bodenwertermittlung

Siehe unter 4.4.4.

Für den Bereich, in dem sich das Grundstück Flst. 772 befindet, wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabenfrei (b/af) in Höhe von **300,00 €/m<sup>2</sup>** ermittelt/festgesetzt.

Das Grundstück weist Abweichungen hinsichtlich des Entwicklungszustands, des Erschließungszustands und der Art der (baulichen) Nutzung auf. Daneben wird eine ausschließlich private Nutzung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Anlieger unterstellt.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nummer der Bodenrichtwertzone	77	77		
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Nicht erschlossen		
Nutzungsart	Gemischte Baufläche	Wasserfläche (Kanal)	× 0,20	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 60,00 €/m <sup>2</sup>	

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der Nutzung nicht dem Richtwertgrundstück. Es eignet sich nicht für eine Bebauung. In der anerkannten Wertermittlungspraxis wird für vergleichbare o. b. Flächen 50 % des Bodenwerts der angrenzenden bzw. in Zusammenhang stehenden Flächen angesetzt. Vorliegend wird aufgrund der besonderen Grundstücksmerkmale (Zuschnitt, Lage etc.) und der erheblich eingeschränkten Nutzbarkeit des Grundstücks 20 % des Bodenrichtwerts angehalten.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	60,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 60,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 24,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	= 1.440,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	- 0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert rd.</b>	<b>= 1.440,00 €</b>	
<b>1/3 - Anteil an dem Bodenwert</b>	<b>= 480,00 €</b>	

Zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Gemarkung Friedberg, Flur 2, Flurstück 772, Judengasse in Friedberg mit 1.440,00 € ermittelt. Der 1/3 - Anteil am ermittelten Bodenwert beträgt **480,00 €**.

Hinweis: Aufgrund der gefangenen Lage und der erheblich eingeschränkten Zugangsmöglichkeit bzw. Er- schließung eignet sich das Grundstück nur für Eigentümerinnen/Eigentümer der angrenzenden Flurstücke.

## 5.5 Verfahrensergebnis

### 5.5.1 Verfahrensergebnis

Der Vergleichswert (Verfahrenswert) des 1/3-Anteils an dem unbebauten Grundstück, Flur 2, Flurstück 772 in 61169 Friedberg wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.05.2024 mit **rd. 480,00 €** ermittelt.

## 5.6 Verkehrswert

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

**für den 1/3-Anteil an dem unbebauten Grundstück**

eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Friedberg Blatt 5157  
 Flur 2, Flurstück 772, Wasserfläche, Größe 24 m<sup>2</sup>

**Judengasse in 61169 Friedberg**

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 28.05.2024 mit

**480,00 €**

in Worten: **vierhundertachtzig Euro**

geschätzt.

\*Hinweis: Aufgrund der gefangenen Lage und der erheblich eingeschränkten Zugangsmöglichkeit bzw. Er- schließung eignet sich das Grundstück nur für Eigentümerinnen/Eigentümer der angrenzenden Flurstücke.

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.

28.08.2024

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

## 6 ANHANG

### 6.1 Verzeichnis des Anhangs

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

## 6.2 Luftbild



Abb. 7: Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Liegenschaftskarte; Roteintragungen durch den SV

### 6.3 Auszüge aus dem Denkmalverzeichnis

Landesamt für Denkmalpflege  
 Hessen

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 16.05.2024 09:48



Seite 1 von 1

Kreis: Wetteraukreis  
 Ort: Friedberg  
 Ortsteil: Friedberg  
 Straße/HNr.: Usagasse 4  
 Flur: 2  
 Flurstück: 517  
 Denkmalstatus: **Objekt innerhalb der Gesamtanlage:**  
 Stadt kern  
 Denkmalwert:



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

Teil einer Gesamtanlage

Abb. 8: Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen, Flurstück 517; Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen

 Landesamt für Denkmalpflege  
 Hessen

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vom 16.05.2024 09:55

HESSEN



Seite 1 von 5

Kreis: Wetteraukreis  
 Ort: Friedberg  
 Ortsteil: Friedberg  
 Straße/HNr.: Gesamtanlage  
 Bezeichnung: Stadtkern  
 Flur:  
 Flurstück:  
 Denkmalstatus: **Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 3 HDschG**  
 Denkmalwert: aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen



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
- ↑ Wege-, Flur- und Friedhofskreuz, Grabsstein
- └ Jüdischer Friedhof
- ↑ Kleindenkmal, Bildstock
- ▲ Keller bzw. unterirdisches Objekt
- Grenzstein
- Baum

Die denkmalgeschützte Gesamtanlage Friedbergs umfasst die Burg, den Stadtkern, wie er sich bis zur Zeit um 1300 entwickelt hatte, und Erweiterungsgebiete vom Ende des 19. und Anfang des 20. Jhs. im Süden der Stadt. Bei der Begründung der Gesamtanlagen überlagern sich allgemeinere geschichtliche Aspekte der territorialen Gliederung in der Wetterau mit konkreter auf den Ort zu beziehenden Stadtgeschichte (plannäßige Stadtanlage) und Stadtbaukunst (das Stadtbild insgesamt oder als Detail auch die Mainzer-Tor-Anlage). Die historischen Vorstädte wurden bei der Ausweisung der Gesamtanlagen nur im Falle der Mainzer-Tor-Vorstadt berücksichtigt und auch nur in der überformten Gestalt des 19. und 20. Jhs. In der Vorstadt zum Garten gibt es einige Kulturdenkmäler, Fachwerkbauten des 18. Jhs., als Hinweis auf den geschichtlichen Status des Siedlungsflecks westlich der Burg. Sein Wandel zur Arbeitervorstadt ab Ende des 19. Jhs. ist anhand der bestehenden Haustypen jener Zeit noch nachvollziehbar.

Stadtkern

Der historische Friedberger Stadtkern ist trotz einiger Einschränkungen als Gesamtform noch gut ablesbar. Im Westen ist ein langer Abschnitt des Stadtmauerunterbaus einschließlich einer spitzbogigen Pforte (das sogenannte "Armsünderpörtchen", vgl. auch Kulturdenkmäler, Stadtbefestigung) erhalten. Der alte Stadtmauerverlauf begrenzt hier wie in vergangener Zeit das Siedlungsgebiet und fungiert auch als Grenze der baulichen Gesamtanlage. Vorgelagert ist die Niederung des Seebaches mit der Seewiese, die durch eine Mitte des 15. Jahrhunderts vorgenommene Verfüllung eines von dem Bach gespeisten Sees



kan. Daß die Zahl vergleichbarer Bauten nicht größer ist, hängt sicher auch mit zwei großen Stadtbränden 1347 und 1383 zusammen, nach denen die Stadt auch bereits ihren Zenit überschritten hatte. Wie bei dem unlängst eingehender untersuchten Anwesen Nr. 81 wird im Zuge der Kaiserstraße vermutlich noch häufiger auf den Sachverhalt zu treffen sein, daß in den aufsteigenden Wänden wesentlich jüngere Gebäude auf mittelalterlichen Kellern stehen.

Mit wenigen Ausnahmen wie zum Beispiel der ehemaligen Deutschordensfaktorei (Nr. 118) sind die ältesten Bauten der Kaiserstraße durchweg giebelständig. Barocke Bauten wie die in der Zeile Kaiserstraße 4-8 oder auch das Rathaus Kaiserstraße 21 von 1737-40 fallen durch ihre Traufständigkeit auf. Noch in barokem Gestus überformte 1818 der längliche Neubau des Hotels "Schwan" mehrere kleinere Bauten (Kaiserstraße 67, vgl. auch Kaiserstraße 56-60). Derselbe Vorgang ereignete sich vermutlich auch bei der Errichtung des Hotels Trapp 1840/41 an der Ecke der zur Stadtkirche führenden Wolfergasse.

Das Prinzip einer gleichartigen, in die Nachbarschaft durch Höhe, Breite und Firstausrichtung eingebundenen Bebauung wurde erst Ende des 19. Jahrhunderts zugunsten ausgeprägter Individualität aufgegeben. Das gerade angesprochene Hotel Trapp wurde aufgestockt, das Gebäude Kaiserstraße 125 an der Einmündung der Hospitalgasse ist ein Beispiel für das vom malerischen Historismus beeinflußte Bauen. Trotz Bautätigkeit in den folgenden Zeiten ist die Kaiserstraße innerhalb des Stadtkerns, bis zu Kaiserstraße 139 und 122, auch in der Gegenwart ein Binnenraum geblieben, der hauptsächlich von Bauwerken des Mittelalters und Spätmittelalters, der frühen Neuzeit und des Barock bestimmt wird. Auch eine durch Baumreihen unterstützte Aufteilung für Fußgänger, fließenden und ruhenden Verkehr nimmt ihm nichts von seinem monumental-einheitlichen Gesamteindruck.

Von den übrigen Straßen in der Gesamtanlage des Friedberger Stadtkerns ist das historische Erscheinungsbild in der Usagasse, in der nördlichen Engelgasse und in der Augustinerbergasse am ausgeprägtesten. Die Usagasse war neben der Kaiserstraße zweitwichtigste Durchgangsstraße Friedbergs. Gasthöfe für die durchreisenden Kaufleute waren hier in dichter Folge anzutreffen. Es gibt immer noch einen vielfältigen spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Bestand an Fachwerkbürgerhäusern. Die mit dem schon angesprochenen Bau der Gießener Straße 1840/41 eingeleitete Abwertung der Usagasse als Hauptdurchgangsstraße wurde in der jüngsten Vergangenheit auf eine Weise fortgesetzt, die das Verständnis der historischen Siedlungstypographie erschwert. Das Gebiet der ehemaligen Usavorstadt wird mittlerweile von der Alten Bahnhofstraße erschlossen, die Usagasse selbst ist gekappt, endet in einem Park- und Wendeplatz für umliegende Wohnbauten. Der westliche Abschnitt der Usagasse, Richtung Einmündung in die Kaiserstraße, wurde als Fußgängerzone

ausgewiesen. Als Folge stellte sich eine Konzentration von Gaststätten ein, die mit ihrem immensen Publikumsverkehr das für den Erhalt der historischen Bauten insgesamt erstrebenswerte Wohnen in diesem Teil des Friedberger Stadtkerns erschweren.



Gesamtanlage

**Abb. 9:** Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen, Gesamtanlage Stadtkern; Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen

#### 6.4 Auszug aus dem Bebauungsplan

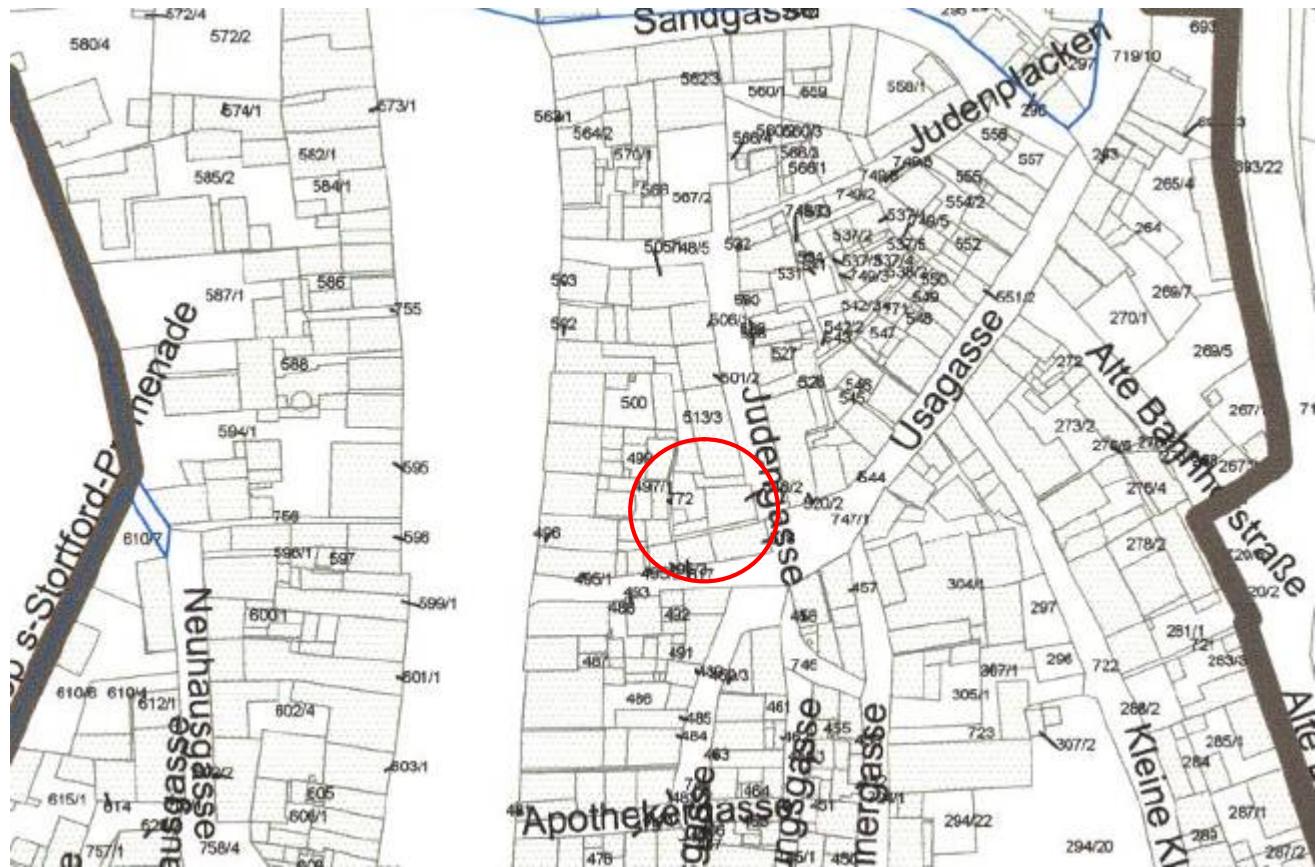


Abb. 10: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“; Quelle: Stadt Friedberg, Abteilung Stadtplanung; Roteintragung d.d. SV

## 6.5 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.

## 6.6 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

## 7 FOTOS

### 7.1 Wohnhaus



**Foto 1 des SV:** Gebäudeansicht von Süden, von der Usagasse



**Foto 2 des SV:** Ansicht des Wohnhauses von Südosten, von der Usagasse;  
Roteintragung d.d. SV

7.2 **Grundstück (Wasserfläche)**

**Foto 3 des SV:** Zugang zum Grundstück Flist. 772 (zwischen Flist.Nr. 516/2 und 518), Ansicht von der Judengasse; Roteintragung d.d. SV



**Foto 4 des SV:** Zugang zum Grundstück Flist. 772, Ansicht von der Judengasse; Roteintragung d.d. SV