

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 20/24

29.10.2024



Wohnhaus mit Ökonomiegebäuden

Verkehrswert: 318.000,00 EURO

GUTACHTEN

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

des mit einem Wohnhaus und Ökonomiegebäuden bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Ebersgöns Blatt 1221
Flur 1, Flurstück 26, Gebäude- und Freifläche, 937 m²

Oberkleener Straße 1 in 35510 Butzbach

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.07.2024

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Friedberg
AZ: 63 K 20/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
15.07.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit Wohnhaus und Ökonomiegebäuden bebautes Grundstück
Adresse:	Oberkleener Straße 1 in 35510 Butzbach
Grundstücksgröße:	937 m²
Lage:	Ortskern Butzbach-Ebersgöns, einfache bis mittlere Wohnlage
Detailangaben:	Ursprungs-Baujahr der baulichen Anlagen vor 1950; Wohnfläche ca. 130 m²; gewerbliche Fläche ca. 380 m², sonstige Lagerflächen
Objektzustand:	Wohnhaus: Es besteht erheblicher/wesentlicher Sanierungs- und Reparaturbedarf. Ökonomiegebäude: Z.T. zeitgemäß für gewerbliche Zwecke ausgebaut (jedoch nicht fertiggestellt) sowie mit Bauteilschäden Weitere Ökonomiegebäude: Z.T. in einem sanierungs- und reparaturbedürftigen Zustand
Vermietung/Nutzung:	Leerstand
Vorläufiger Ertragswert rd.:	768.000,00 €
Kosten wg. Bauschäden, Instandhaltungsstau, Fertigstellung baulicher Anlagen etc. rd.:	445.000,00 €
Sicherheitsabschlag:	5.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	318.000,00 €

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	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	29
4.1	Erläuterungen zum Verkehrswert	29
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.3	Ertragswertverfahren	30
4.4	Verfahrensergebnis	41
4.5	Verkehrswert	41
5	ANHANG	43
5.1	Verzeichnis des Anhangs	43
5.2	Liegenschaftskarte	44
5.3	Grundrisse Wohnhaus	45
5.4	Gebäudeschnitt Wohnhaus	48
5.5	Grundrisse Ökonomie-gebäude	49
5.6	Gebäudeschnitte Ökonomiegebäude	51
5.7	Energieausweis (Vorschau)	53
5.8	Bebauungsplan	55
5.9	Flächennutzungsplan	56
5.10	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	57
5.11	Rechtsgrundlagen	58
6	FOTOS.....	59

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 63 K 20/24

Auftrag: Vom 12.06.2024
Beschlüsse: Vom 04.05.2024 und vom 07.06.2024

In der Zwangsversteigerungssache
betreffend das im Grundbuch von Ebersgöns Blatt 1221 eingetragene Grundstück

Versteigerungsobjekt:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m²
1	Ebersgöns	1	26	Gebäude- und Freifläche, Oberkleener Straße 1	937

XXXXX

- Gläubiger -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwälte XXXXX

XXXXX

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

....

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschriften der Schätzungsanordnung
[2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Ebersgöns, Blatt 1221
[3] Baulastenauskunft; Wetteraukreis, Bauordnung
[4] Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Amt für Bodenmanagement Büdingen

Unterlagen des Gläubigers: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners: [5] Objektunterlagen (Grundrisspläne, Schnitte, Wohn-/Nutzflächenberechnungen etc.)
[6] Unterlagen zur Umbauplanung
[7] Energieausweis von 2015
[8] Eintragungsbekanntmachung zu Grundbuch von Ebersgöns Blatt 1221
[9] Fotomaterial

Vom Sachverständigen eingeholte Unterlagen und Informationen: [10] Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle,

- FIS AG); Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt
- [11] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Landesamt für Denkmalpflege Hessen
 - [12] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Hessen; Gutachterausschuss Büdingen, online-Abfrage
 - [13] Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Butzbach
 - [14] Schriftliche Auskunft bzgl. Bauakteneinsicht; Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung
 - [15] Telefonische Auskunft (23.10.2024) bzgl. abgelaufener Baugenehmigung; Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung
 - [16] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	15.07.2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Herr XXXXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	15.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung, besteht für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.
---------------------------------------	--

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das betreffende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 1 Ebersgöns“. Dieser weist das Grundstück lediglich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB aus.
Flächennutzungsplan:	Der regionale Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als „Gemischte Baufläche“ dar.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	2015 wurde eine Baugenehmigung erteilt, die jedoch mit Auflagen versehen wurde (z.B. Fertigstellungsanzeige und Abnahmebescheinigung Wärmeschutz). Diese Auflagen wurden der Behörde nicht als erledigt angezeigt bzw. es liegen keine diesbezüglichen Unterlagen vor. Gemäß telefonischer Rückfrage bei der zuständigen Behörde, Abt. Bauordnung, im Wetteraukreis, sei nunmehr die Baugenehmi-
------------	--

gung auch durch Zeitverlauf abgelaufen.

Hinweis des SV:

Es ist im Zuge des vorliegenden Gutachtens nicht Aufgabe des SV, die für die Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen zu erstellen und/oder deren Fehlen hinsichtlich der Auswirkungen auf den Verkehrswert zu qualifizieren und quantifizieren. In vorliegender Wertermittlung wird ein pauschaler Kosten-/Wertansatz zur Erreichung der im Gutachten unterstellten Nutzungsart/Nachfolgenutzung, hier gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung, Nutzung für freiberufliche Tätigkeiten etc., unterstellt. Dieser Kostenansatz für das erforderliche Genehmigungsverfahren und Kosten bzgl. baulicher Maßnahmen variiert für den jeweiligen Einzelfall und kann daher nur grob überschlägig vom Unterzeichner ermittelt werden. Eine Gewährleistung für Vollständigkeit wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

Für diese Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und angenommenen Nutzungen unterstellt und sie wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

2.4.1.4 Denkmaleigenschaft

Denkmaleigenschaft gem. HDSchG:

Das Bewertungsgrundstück ist derzeit nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Die Behörde weist darauf hin, dass diese Angaben sich nur auf die Eigenschaft des Objekts als Bau- und Kulturdenkmal beziehen. Bei archäologischen Funden im Zuge von Bodeneingriffen etc. besteht grundsätzlich Meldepflicht.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Ebersgöns
Blatt 1221

Letzte Änderung 08.05.2024 Ausdruck vom 08.05.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Gemarkung Ebersgöns, Flur 1, Flurstück 26
Gebäude- und Freifläche, Oberkleener Straße 1, Größe 937 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

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

1 XXXXX ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

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

1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Friedberg, 63 K 20/24); eingetragen am 08.05.2024. ...

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.

2.4.3 Vermietungssituation

Das Anwesen wird nicht genutzt/steht „leer“. Angaben über Mier-/Pachtverhältnisse liegen nicht vor

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag ergaben sich im Rahmen der Ortsbeachtung nicht.

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.

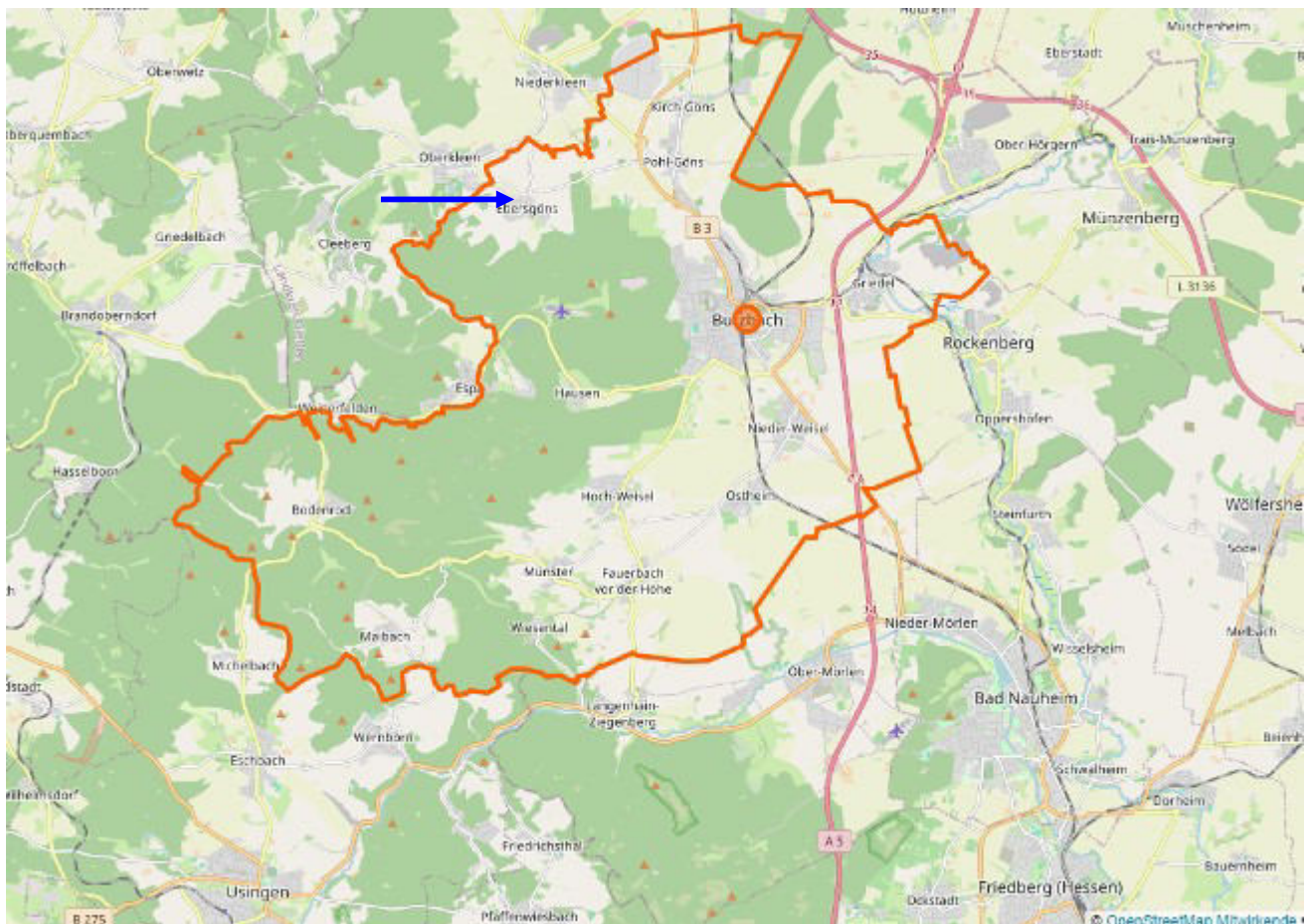


Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Butzbach (o. Maßstab); Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Markierung (blau) d.d. SV); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>

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

Butzbach wird dem Demografietyt 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 Oberkleener Straße 1 befindet sich im Ortskern des Stadtteils Ebersgöns (ca. 767 Einwohner*innen). Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung, darunter mehrere historische Fachwerkbauten. In Ebersgöns gibt es keine nennenswerte Infrastruktur. Die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar im Bereich des Bewertungsgrundstücks. Im ca. 2,5 km nordwestlich liegenden Ortsteil Langgöns-Oberkleen befinden sich die nächste KiTa, eine Grundschule sowie ein Supermarkt. In ca. 8 km Entfernung liegt südöstlich das Stadtzentrum Butzbach mit Stadtverwaltung, Bahnhof, Schlosspark und weiteren Versorgungsmöglichkeiten. Die innerörtliche Lagequalität ist als einfache bis mittlere Wohnlage zu bezeichnen.

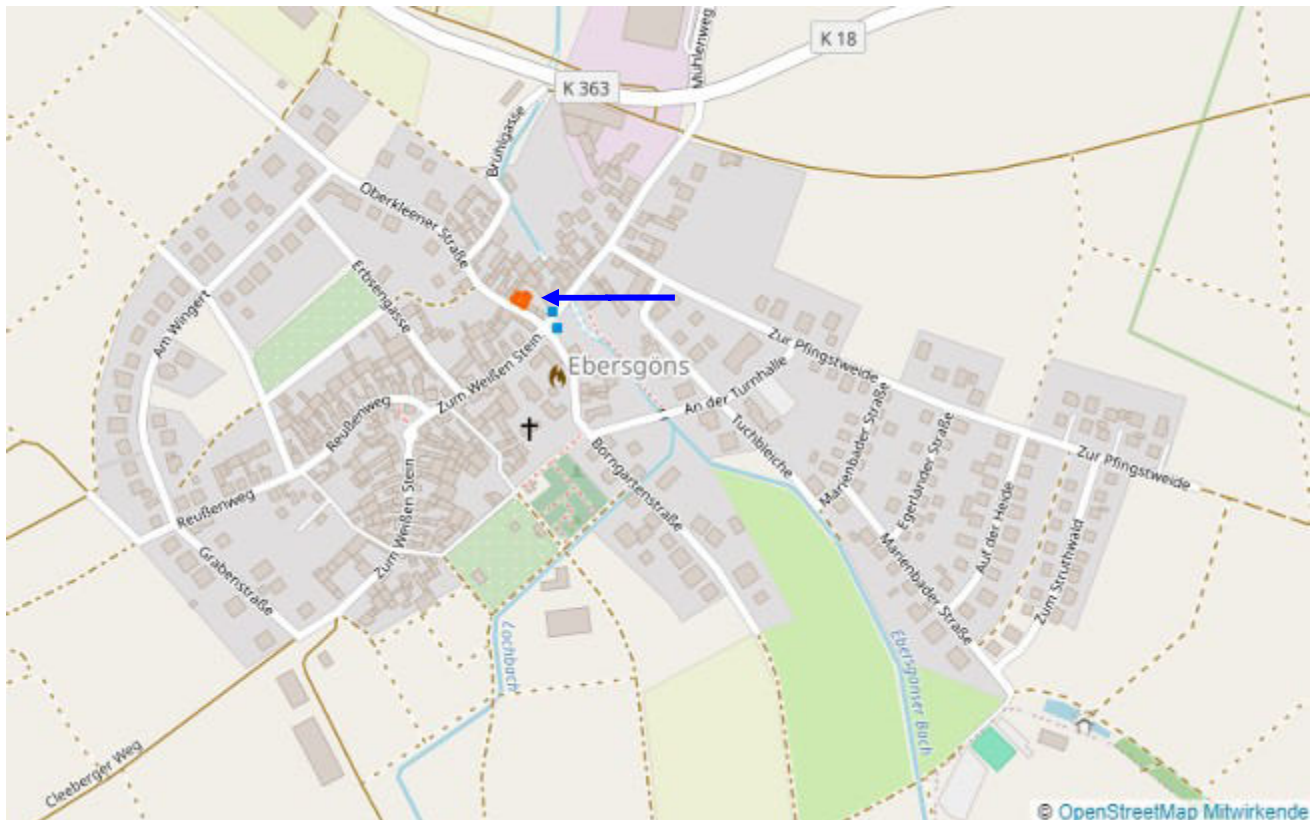


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) d.d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Nahezu trapezförmige Grundstücksform
Fläche:	937 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	36 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	26 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude sowie mit Ökonomiegebäuden 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 Oberkleener Straße erfolgt. Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt über die Oberkleener Straße, der Zugang bzw. die Zufahrt zum Hof erfolgt über die Straße Zum Weißen Stein.
Straßenarten:	Die Oberkleener Straße ist eine in beide Richtungen befahrbare, asphaltierte Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Mit Betonpflaster belegte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten Verfügung. Die Straße Zum Weißen Stein ist eine in beide Richtungen befahrbare, asphaltierte Anliegerstraße. Gehwege (Betonpflaster, Asphalt) sind beidseitig vorhanden. Im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung (geschlossene Bauweise) zu den Grundstücken Flst. 25 (Nordosten) und Flst. 27 (Nordwesten). Sonstige 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 das Bewertungsgrundstück kein Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über das Grundstück 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.

3.2.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.2.5 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässer, Hochwassergefahr o.ä.:

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

3.2.6 Umgebungslärmkartierung

Straßenlärm LDEN (24 h)³:

Im Grundstücksbereich werden ganztägig durchschnittliche Lärmpegel von 40 - 44 dB(A) erreicht.

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

3.2.7 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁵:

Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015-2021: zwischen -0,1 u. -0,5 mm/Jahr; Varianz [(mm/Jahr)²]: 0.10

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland⁶

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/umgebungs-laerm/umgebungs-laerm-kartierung/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 vorliegenden Objektunterlagen (Grundrisspläne des Wohnhauses von 1925 sowie der Ökonomiegebäude von 1932 und 1936; Planunterlagen zur Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohn- und Lagerräumen von 2015), der mündlichen Auskünfte des Anwesenden sowie der Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung am 15.07.2024. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundrisspläne des Wohngebäudes von 1925 in Teilbereichen nicht mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten übereinstimmen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Gebäudeteile (insbesondere das Kellergeschoss des Wohnhauses und das Dachgeschoss von Stall II) zugänglich waren. In vorliegender Wertermittlung unterstellt der SV für die nicht besichtigten Bereiche einen schadensfreien Zustand. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Risikoabschlag gewürdigt.

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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung in der unterstellten Baujahresklasse.

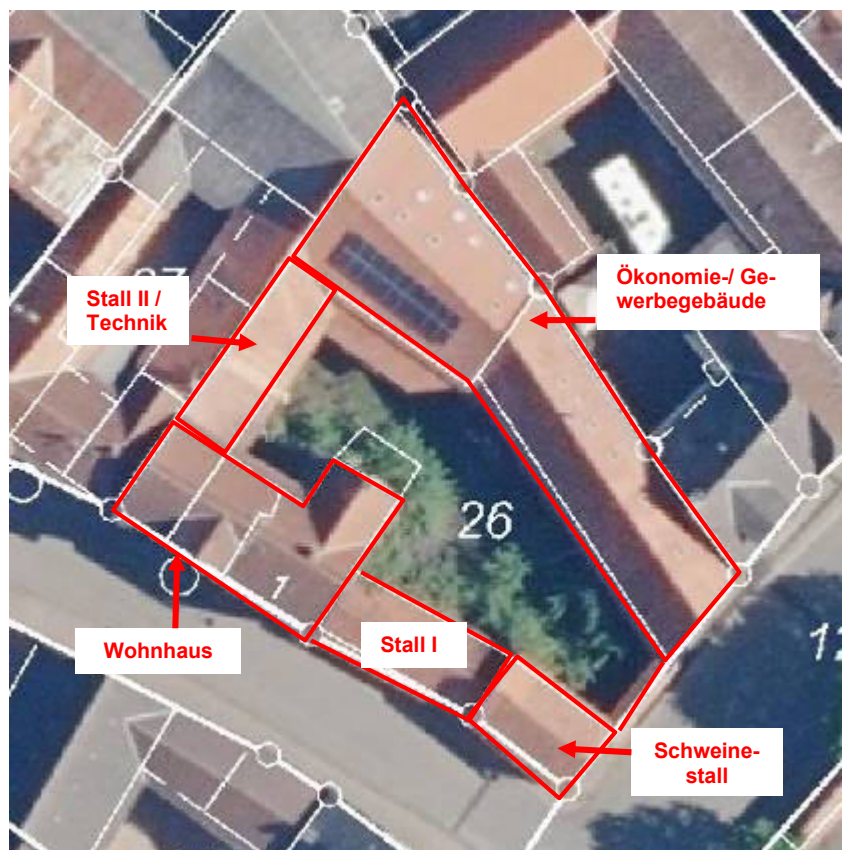


Abb. 3: Luftbild (Hybrid); Übersicht der Gebäudeteile auf Flst. 26; Quelle: Geoportal Hessen; Eintragungen d.d. SV

3.3.2 Wohnhaus**3.3.2.1 Art des Gebäudes**

Art des Gebäudes:	Traufständiges Wohngebäude; bestehend aus einem Erdgeschoss (EG), einem Obergeschoss (OG) und einem Dachgeschoss/Speicher (DG). Das Gebäude ist teilunterkellert.
Baujahr:	Ca. 1925/1926
Hinweis zum Baujahr:	Der Unterzeichner hat beim Bauamt des Wetteraukreises 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. In den Objektunterlagen des Schuldners befinden sich Grundrisspläne zum Neubau des Wohnhauses mit dem baupolizeilichen Prüfdatum von August 1925 und eine Vorschau auf einen Energieausweis mit der Baujahresangabe 1900.
Außenansicht:	Fassade Mauerwerk, straßenseitig mit verzierenden Elementen, hofseitig z.T. mit Holzverkleidung, z.T. Natursteinsockel, Steinfensterbänke, Satteldach, straßen- und hofseitig Zwerghaus; zweiflügeliges Hof-Zufahrtstor mit integrierter Eingangstür

3.3.2.2 Ausführung etc.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Überwiegend Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk, Leichtbauweise
Geschossdecken:	Massiv, Holzbalkendecken
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppe:	Holztreppe mit Holzgeländer
Hauseingang:	Gebäudeeingang hofseitig, Massivtreppe mit Kunststeinbelag, Überdachung und Seitenverkleidung

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster, z.T. Kunststoffrollläden, Dachfenster
Hauseingangstür:	Metalltür mit Lichtausschnitten
Zimmertüren:	Holztüren, Holzzargen, z.T. Holzschiebetür (EG)

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache Elektroinstallationen Gemäß Vortrag des Schuldners wird das Wohngebäude über den im Ökonomiegebäude befindlichen Elektroverteiler mitversorgt.
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gemäß Vortrag des Schuldners kann das Wohngebäude über die im Ökonomiegebäude befindlichen zwei Wärmepumpen mitversorgt werden.
Heizkörper:	Überwiegend Rippenheizkörper, z.T. Kompaktheizkörper, z.T. Räume ohne Heizkörper
Warmwasser:	Warmwasserspeicher (Mitversorgung durch Ökonomiegebäude), z.T. Elektrodurchlauferhitzer (Bäder)
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor (die Vorschau eines nicht unterschriebenen Energieausweises sowie ein Energieeinsparnachweis für das Wohnhaus von 2015 liegen vor). Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG ⁷ keinen Energieausweis vor.

3.3.2.5 Räumliche Aufteilung

Erdgeschoss:	Zimmer, Küche, Bad, Flur/Treppenhaus (rechter Gebäudeteil) Zwei Lagerräume (linker Gebäudeteil, über den Hof zugänglich)
Obergeschoss:	Drei Zimmer, Küche, zwei Bäder, Flur
Dachgeschoss:	Speicher
Grundrissgestaltung:	Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung, z.T. gefangene Räume
Belichtung/Belüftung:	Ausreichend über entsprechend dimensionierte Fensterflächen.
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend.

3.3.2.6 Ausstattung

Die Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen sämtlicher Räumlichkeiten des Wohngebäudes befinden sich in einem überalterten, massiv schadhaften bzw. renovierungsbedürftigen Zustand, weshalb in vorliegender Wertermittlung auf eine detaillierte Aufzählung und Beschreibung der vorhandenen Raumboflächen verzichtet wird.

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 Nachrüstpfllichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.7 Wohnflächen

Der SV hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Der Unterzeichner hat die Wohnfläche grob überschlägig aus den vorliegenden Grundrissplänen von 1925 abgegriffen. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

Wohnfläche EG rd.:	40 m ²
Wohnfläche OG rd.:	90 m ²
Wohnfläche gesamt rd.:	130 m²

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Zwerghäuser, Eingangstreppe, Eingangsüberdachung und Seitenteilverkleidung
---------------------	--

Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nichtzutreffend.
-----------------------------------	------------------

3.3.2.9 Zubehör etc.

Zubehör (§ 97 BGB):	Nicht erkennbar.
---------------------	------------------

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Nichtzutreffend.
--------------------	------------------

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).

Wesentliche wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Nicht erkennbar.
---	------------------

3.3.3 Ökonomie-/ Gewerbegebäude

3.3.3.1 Art des Gebäudes

Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein an die übrigen Gebäude angebautes Ökonomie-/Gewerbegebäude (ehemals Kuhstall und Scheune). Planunterlagen für den hinteren Gebäudeteil (Scheune) liegen vor, Planunterlagen von 1937 für den vorderen Gebäudeteil (Anbau des Kuhstalls) sowie Planunterlagen von 2015 für das Gesamtgebäude (Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohn- und Lagerräumen) liegen ebenfalls vor. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ökonomie-/Gewerbegebäude sich in einem noch nicht fertiggestellten Zustand befindet, da gemäß Vortrag des Schuldners bei der Ortsbesichtigung seit Ende 2015 ein Baustopp besteht.

Art des Gebäudes: Ökonomie-/Gewerbegebäude bestehend aus einem vorderen (ehemals Kuhstall) und einem hinteren Gebäudeteil (ehemals Scheune); jeweils bestehend aus Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG) als Galerieebene. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr: Ca. 1937

Außenansicht: Fassade Mauerwerk, im Obergeschoss Holzfachwerk, Satteldach
Straßenseitig angebautes Zugangstor zum Innenhof (Holzkonstruktion mit Satteldach und Ziegeleindeckung) als zweiflügeliges Holztor und einer separaten Holztür.

3.3.3.2 Ausführung etc.

Konstruktionsart: Mischkonstruktion

Umfassungswände: EG: Mauerwerk (Klinker außen - Luftschicht - glasierte Klinker innen)
OG: Mauerwerk, Fachwerk

Innenwände: Mauerwerk, Fachwerk, Leichtbauweise (Metallprofile mit Trockenbauausfachungen)

Geschossdecken: Massiv (z.T. Stichkappendecken), Holzbalkendecken
z.T. OG als Galerie mit Metallgeländer

Dach vorderer Gebäudeteil: Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
z.T. Zwischensparrendämmung, z.T. Aufdachdämmung

Dach hinterer Gebäudeteil: Holzkonstruktion (Schalung - 20 cm Rockwool - Schalung) mit Ziegeleindeckung (Biberschwanz)

Geschosstreppe: Vorderer Gebäudeteil: Freitragende Metalltreppe zur Galerie
Hinterer Gebäudeteil: Stahlwendeltreppe zu Galerie, Stahltreppe zum Dachraum (Stall II/Technik)

Vorderer Gebäudeteil: Großformatige Holz-Glas-Schiebetür (Fensterwandelement) mit Dreifach-Verglasung

Eingang hinterer Gebäudeteil: Elektrisches Sektionaltor mit Glasausschnitten, gedämmt

3.3.3.3 Fenster und Türen

Fenster:	Baujahresbezogene Fenster mit rauminnenseitig vorgesetzten neuen Fenstern (Metall) mit Isolierverglasung, elektrisch bedienbare Dachfenster mit Rollläden, z.T. mit Insektenschutz
Hauseingangstür:	Metalltür mit Lichtausschnitten
Zimmertüren:	z.T. Holztüren, Holzzargen, z.T. Holztüren, Stahlzargen

3.3.3.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Zeitgemäße Elektroinstallationen Gemäß Parteivortrag seien überall Netzwerkkabel vorhanden.
Sanitärinstallationen:	Zeitgemäße Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Zwei Wärmepumpen Fab. <i>Stiebel Eltron</i> Zusätzlich Schornstein und Zuluft für Kamin vorhanden.
Heizkörper:	Bodenbeläge (Beton) mit Fußbodenaktivierung (für Heizung und Kühlung)
Warmwasser:	Warmwasserspeicher, z.T. Elektrodurchlauferhitzer (Bad)
Energieausweis	Siehe unter 3.3.2.4.

3.3.3.5 Räumliche Aufteilung

Erdgeschoss:	Zimmer, Küche, Duschbad, Abstellraum, Speisekammer, Garderobe, Windfang (vorderer Gebäudeteil/Stall) Zwei Lagerräume (hinterer Gebäudeteil/Scheune)
Obergeschoss/Dachgeschoss:	Offene Galerief Flächen, Bad, WC, (vorderer Gebäudeteil/Stall) Zimmer, „Heuboden“, Flur/Brücke (hinterer Gebäudeteil/Scheune)
Grundrissgestaltung:	Offene Raumgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Ausreichend über entsprechend dimensionierte Fensterflächen. Einige Räume in EG und OG (z.B. Duschbad, WC, Speisekammer) sind innenliegende Räume mit Lüftungsanlage.
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend.

3.3.3.6 Ausstattung

Bodenbeläge:	Beton mit Fußbodenaktivierung (Heizen/Kühlen)
Wandbekleidungen:	Lehmputz, Fliesen in Nassbereichen (Duschbad EG), glasierte Klinker, z.T. Wände ohne Verkleidung
Deckenbekleidungen:	Rigips/Holzbalken, z.T. Decken ohne Verkleidungen

Sanitärobjekte Duschbad EG:	Duschtasse, Anschlüsse für Waschbecken und WC vorhanden
Sanitärobjekte Bad OG:	Anschlussvorrichtung für Waschbecken, Dusche/Badewanne vorhanden
Sanitärobjekte WC OG:	Anschlüsse für Waschbecken und WC vorhanden

3.3.3.7 Nutzflächen

Der SV hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. Der Unterzeichner hat die Nutzfläche grob überschlägig aus den vorliegenden Grundrissplänen von 2015 abgegriffen. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

Nutzfläche EG rd.:	250 m ²
Nutzfläche OG rd.:	130 m ²
Nutzfläche gesamt rd.:	380 m²

3.3.3.8 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Überdachung (hofseitig)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Hebeanlage, Zisterne

3.3.3.9 Zubehör etc.

Zubehör (§ 97 BGB):	Nichtzutreffend.
---------------------	------------------

3.3.3.10 Photovoltaik-Anlage

Photovoltaik-Anlage:	Auf dem Dach (hinterer Gebäudeteil) befindet sich eine PV-Anlage. Gemäß Angabe des Schuldners am Ortstermin besteht diese aus 18 Solarpaneelen, Anlage-Leistung unter 10 kWp. Die Anlage befinde sich in einem funktionsuntüchtigen/defekten Zustand.
----------------------	---

3.3.3.11 Modernisierungen etc.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Gemäß Parteivortrag wurden sämtliche Wasser-, Abwasser- und Elektroanschlüsse und -rohre sowie alle Fallrohre, Regenrinnen und Grundleitungen erneuert.
---	---

3.3.4 Sonstige Nebengebäude

Art der Gebäude:	Schweinestall (Süden); Baujahr vor 1937 (gemäß Planunterlagen zum Neubau von Stall I) Stall I (Südwesten); Baujahr ca. 1937 (gemäß Planunterlagen zum Neubau des Stalls vom 01.11.1936)
------------------	--

Stall II / Technik (Nordwesten); Baujahr vor 1932 (gemäß Planunterlagen zur Erneuerung des Stalls von 1932)

Außenansicht: Fassaden Mauerwerk, z.T. verputzt, z.T. im Ober-/Dachgeschoss mit Holzfachwerk, Satteldächer mit Ziegeleindeckung, (z.T. Biberschwanz)

Ausstattung: Fenster, z.T. mit Holzklappläden; Holztüren, Holztore

3.3.5 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Hoffläche (Pflastersteine, Asphalt), z.T. Einfriedungen (Hoftor) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Nichtzutreffend.

Hinweis: An der Außenwand des Schweinestalls befindet sich straßenseitig ein Werbeplakat der Volks- und Raiffeisenbank. Angaben über Mietverträge/Mieteinnahmen/Laufzeiten hierzu liegen nicht vor.

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:

- z.T. Fassade hofseitig stark schadhaft
- z.T. Fenster mit Glasschäden (durch Vandalismus)
- z.T. Seitenverkleidung der Eingangsüberdachung schadhaft (durch Vandalismus)

Innen:

- stark schadhafte/überalterte Raumbooberflächen
- z.T. Zimmertüren schadhaft
- Sanitäröbjekte überaltert/schadhaft



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Fassade hofseitig stark schadhaft



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Fassade hofseitig schadhaft



Abb. 6: Foto des SV; z.T. Seitenverkleidung Eingangsüberdachung schadhaft



Abb. 7: Foto des SV; Wandbekleidungen schadhaft, überaltert



Abb. 8: Foto des SV; Boden-, Wand-, Deckenbekleidungen schadhaft



Abb. 9: Foto des SV; Boden-, Wand-, Deckenbekleidungen schadhaft



Abb. 10: Foto des SV; Boden-, Wandbekleidungen schadhaft, überaltert



Abb. 11: Foto des SV; z.T. Türen schadhaft



Abb. 12: Foto des SV; Sanitärobjekte überaltert/schadhaft

3.4.2.2 Ökonomie-/ Gewerbe- gebäude

Außen:

- Glasschäden/Glasbruch an Türen und Fenstern (durch Vandalismus)

Innen:

- z.T. Räumlichkeiten im unfertigen Zustand:
- z.T. Wand-/Deckenbekleidungen, Innentüren fehlend
- z.T. Sanitärobjekte fehlend
- z.T. Feuchteschäden in Wandbereichen (Ausblühungen)

Sonstiges

Kosten-/Wertansatz zur Erreichung der im Gutachten unterstellten Nutzungsart/Nachfolgenutzung, hier gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung, Nutzung für freiberufliche Tätigkeiten etc..



Abb. 13: Foto des SV; Glasbruch an Eingangstür



Abb. 14: Foto des SV; Glasbruch am Sektionaltor



Abb. 15: Foto des SV; Glasbruch Fenstertür



Abb. 16: Foto des SV; Glasbruch an Fenstern

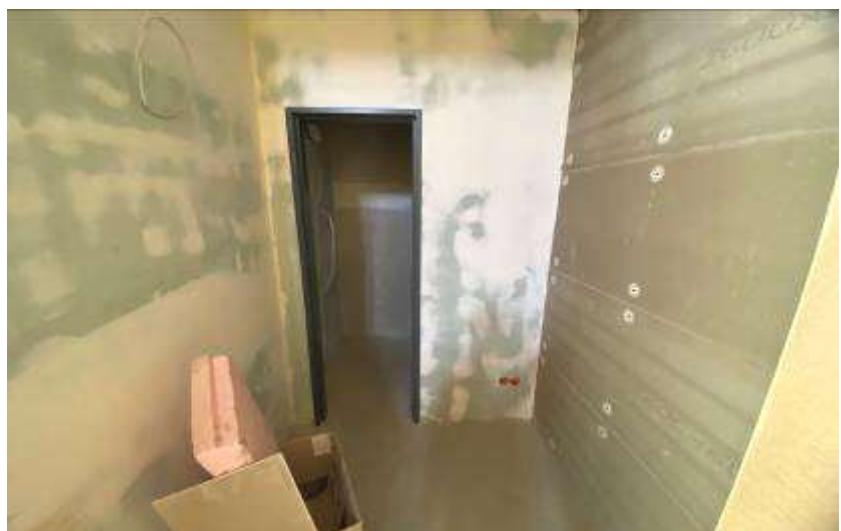


Abb. 17: Foto des SV; z.T. unfertige Wandbekleidungen



Abb. 18: Foto des SV; z.T. unfertige Wand-/Deckenbekleidungen



Abb. 19: Foto des SV; z.T. unfertige Anschlüsse, Innentüren fehlend



Abb. 20: Foto des SV; z.T. unfert. Wandbekleidung, Sanitärobjekte fehlend



Abb. 21: Foto des SV; z.T. unfertiger Ausbauzustand, fehlende Sanobjekte



Abb. 22: Foto des SV; z.T. Wandanschlüsse/-bekleidungen fehlend



Abb. 23: Foto des SV; z.T. Feuchteschäden in Wandbereichen

3.4.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

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 Verfahrenswahl mit Begründung

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 und gewerbliche Nutzung (Büro, Praxis, gebietsvertraglicher Handwerksbetrieb oder Einzelhandel etc.)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Ertragswertverfahren, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (Renditeobjekt).

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

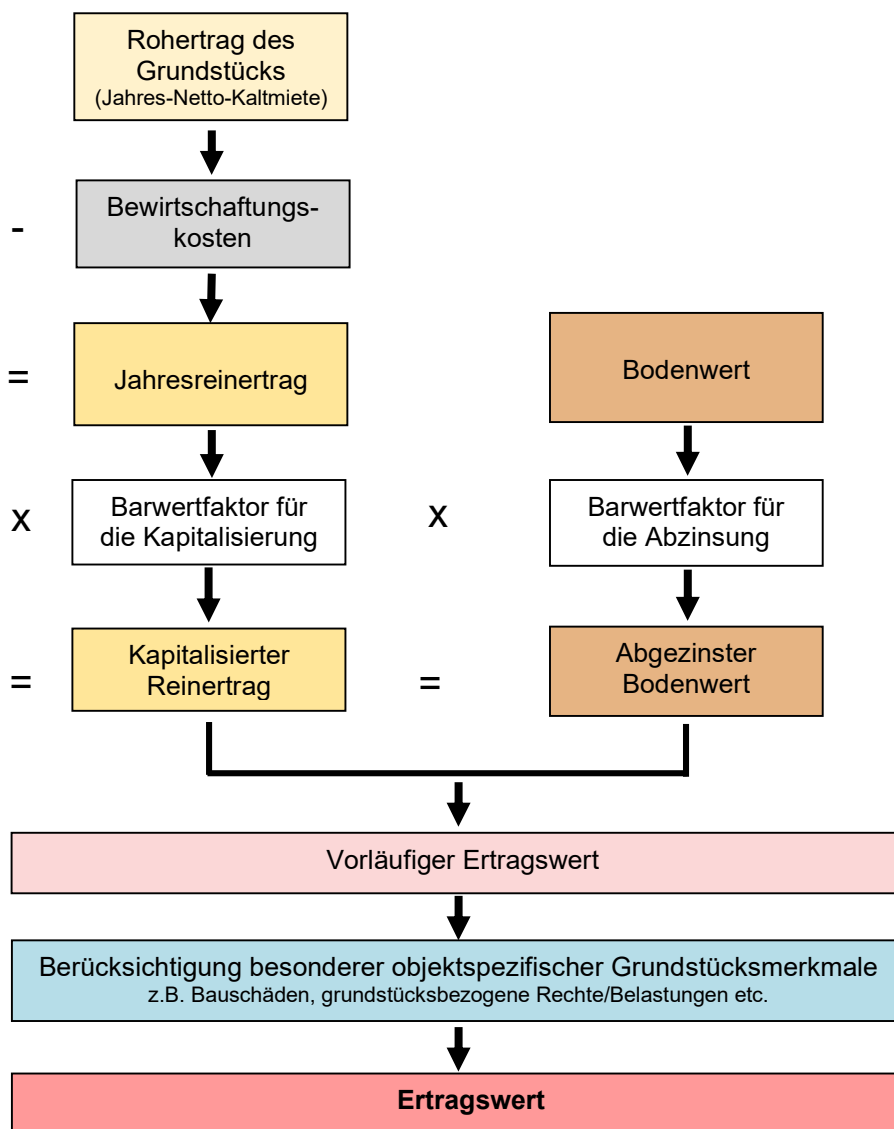


Abb. 24: Schema Systematik Ertragswertverfahren

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 90,00 €/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.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 90,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 90,00 €/m ²	

E1: In erschließungskostenfreiem Bauland sind der Kanalbeitrag nach der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung, der Erschließungsbeitrag nach der Erschließungsbeitragsatzung und der Kostenerstattungsbeitrag nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen 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.			= 90,00 €/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
Nr. der Bodenrichtwertzone	3310001			
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	× 1,00	E3
Fläche	750 m ²	937 m ²	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 90,00 €/m²	

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird bzgl. der Nutzungsart keine Anpassung vorgenommen.

E4: Der Gutachterausschuss definiert eine Referenzgröße von 750 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit 937 m² eine größere Fläche auf. Abweichungen der Grundstücksgrößen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in einem Bodenrichtwertniveau von < 400 €/m² können anhand geeigneter Umrechnungskoeffizienten angepasst werden. Bei größeren Grundstücken (im individuellen Wohnungsbau) wird der Bodenrichtwert i. d. R. mittels Abschläge angepasst. In vorliegender Wertermittlung wird aufgrund der günstigen Lage- und Zuschnitts-Qualität des Grundstücks kein Abschlag vorgenommen.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	90,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 90,00 €/m ²	
Fläche	× 937,00 m ²	
b/a-freier Gesamtbodenwert	= 84.330,00 €	
Zu/Abschläge zum Gesamtbodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freien Gesamt-Bodenwert rd.	= 84.330,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Oberkleener Straße 1 in Butzbach-Ebersgöns wird zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2024 mit rd. 84.330,00 € ermittelt.

4.3.3 Wertermittlungsdaten

4.3.3.1 Vermietbare Flächen

Die Wohnflächenangabe und Nutzflächenangabe (vermietbare Flächen) wurden grob überschlägig aus den vorliegenden Unterlagen ermittelt.

Wohnfläche:	130 m ²
Nutzfläche/gewerbliche Fläche:	380 m ²
Diverse Lagerflächen:	pauschal

4.3.3.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum bzw. gewerblichen Raum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank des SV und Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Mietvertragliche Regelungen und/oder Mietpreisbindungen bestehen nicht.

Wohnen

Ein Mietspiegel bietet Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Eine Kommune kann einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel (§§ 558c, d BGB) für ihr Gemeindegebiet oder mehrere Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellen. Für die Stadt Butzbach existiert kein Mietspiegel. Ersatzweise hat der Unterzeichner den Mietwert-Kalkulator Hessen⁸ zur groben Einschätzung der Nettokaltmiete genutzt. Dieser dient der Ermittlung der durchschnittlichen Wohnraummiете. Sie wird, soweit möglich, nach Anforderungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ermittelt, erhebt jedoch nicht den Anspruch an eine Mietspiegelmiete (§§ 558 c, d). Rein nachrichtlich: Gemäß Auswertung des Mietwert-Kalkulators ergibt die grobe Einschätzung der Wohnraummiете bei dem Bodenrichtwert von 90,00 €/m², einer Wohnfläche von 130 m², einer mittleren Ausstattung und einem fiktiven Baujahr ca. 1980 (bei unterstelltem mittleren Modernisierungsgrad) 6,75 €/m² Wohnfläche, demnach 877,50 €/Monat.

Die Marktmiete liegt üblicherweise über der ortsüblichen Vergleichsmiete. (Hierbei ist allerdings neben der Mietpreisbremse u.a. eine Überprüfung hinsichtlich § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Mietpreisüberhöhung) durchzuführen und der Mietspiegel entsprechend daraufhin zu würdigen).

Im Sechs-Jahreszeitraum ermittelt der SV bei Neuvermietungen von nicht preisgebundenem Wohnraum im Stadtgebiet Butzbach eine Mietpreis-Spanne von 5,00 €/m² bis 12,00 €/m² (Mittelwert 7,69 €/m²) Wohnflä-

⁸ Mietwert-Kalkulator Hessen auf Microsoft® Excel-Basis; Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) beim hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden

che. Eigene Mietrecherchen und Daten aus der Mietpreissammlung des SV ergeben bei (Wertermittlungs-) stichtagsnahen Neuvermietungen für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Butzbach eine Mietpreis-Spanne von 6,25 €/m² bis 12,00 €/m² (Mittelwert 8,46 €/m²) Wohnfläche.

Gewerbe

Die Ergebnisse aus Mietpreisdatenerhebungen -Gewerbemieten- der Industrie- und Handelskammern der Metropolregion FrankfurtRheinMain werden auf deren Webseiten dargestellt. Für die Kommune Butzbach im Zuständigkeitsbereich der IHK Gießen/Friedberg ergab die Auswertung⁹ Mietpreisspannen von

- 8,00 bis 10,00 €/m² (Schwerpunkt 9,00 €/m²) für Büroflächen
- 5,00 bis 7,00 €/m² (Schwerpunkt 6,00 €/m²) für Logistik- und Produktionsflächen
- 3,50 bis 9,50 €/m² (Schwerpunkt 6,00 €/m²) für Einzelhandelsflächen 1b- und Nebenlage

Gemäß eigener Mietrecherchen und Maklerdatenbanken wurden im Stadtgebiet Butzbach in den letzten vier Jahren für ähnliche gewerbliche Flächen, z.B. für Büros/Praxen in normaler bis gehobener Ausstattung, Mietpreise in einer Spanne von 4,00 €/m² bis 11,60 €/m² angeboten (Mittelwert 8,26 €/m²). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Bewertungsobjekt nur bedingt mit den angebotenen Gewerbeflächen aufgrund der Konstruktion und Grundrissgestaltung vergleichbar und nutzbar ist. Der Unterzeichner hält einen Nutzflächenmietpreis von 6,00 € für sachgerecht.

Nachhaltig erzielbare Mieten (Rohertrag)

In vorliegender Wertermittlung unterstellt der Unterzeichner wertermittlungstheoretisch eine sanierte Einfamilienhaus-Wohnung und ein fertiggestelltes Gewerbegebäude mit durchschnittlicher Ausstattung. Die Lage im Stadtgebiet (Anbindung, Versorgung etc.) von Butzbach ist mit Nachteilen, die Lage im Ort (Präsenz, Erreichbarkeit, Zugangsmöglichkeiten) als leicht überdurchschnittlich zu bewerten.

Für die sonstigen Nutzflächen in den Nebengebäuden (Ställe) wird ein pauschaler Mietansatz für diverse Lagerflächen angehalten.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnungsmarktlage und der innerörtlichen Wohnlagequalität, der unterstellten durchschnittlichen Ausstattung und Beschaffenheit (Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) werden zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2024 nachfolgende nachhaltig erzielbaren Netto-Kalt-Mieten für das Anwesen Oberkleener Straße 1 in Butzbach-Ebergöns angehalten.

Einheit	nachhaltig erzielbare Netto-Kalt-Miete / Monat rd.	entspricht rd. €/m ²
Wohnen	1.100,00 €	8,46
Gewerbe	2.280,00 €	6,00
Diverse Lagerflächen	300,00 €	

In den Mietansätzen des SV sind unterstellte Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück enthalten.

4.3.3.3 Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt kein gesonderter Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

⁹ <https://www.ihk.de/giessen-friedberg/geschaeftsbereiche/standortpolitik/wirtschaftsdaten-von-a-bis-z/gewerbemietenspiegel-3004580>

4.3.3.4 Zubehör etc.

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

4.3.3.5 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung/Einbauküche	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend.		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.6 Photovoltaikanlage

Der Zeitwert der PV-Anlage wird unter Unterstellung eines schadhafte/funktionsuntüchtigen Zustands (gemäß Vortrag des Schuldners am Ortstermin) mit 0,00 € angehalten.

4.3.3.7 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten sind auf der Basis der ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2) zu ermitteln. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100) zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Verwaltungskosten je Wohnung:	351,00 € / Jahr
Verwaltungskosten Gewerbe (3 % des jährlichen Rohertrags aus gewerbl. Nutzung):	929,00 € / Jahr
Instandhaltungskosten 510,00 m ² x 13,80 € je m ² Wohn-/Nutzfläche:	7.038,00 € / Jahr
Mietausfallwagnis (rd. 2 % des jährlichen Rohertrags aus Wohnnutzung) rd.:	264,00 € / Jahr
Mietausfallwagnis (rd. 4 % des jährlichen Rohertrags aus gewerbl. Nutzung) rd.:	<u>1.238,00 € / Jahr</u>
	9.820,00 € / Jahr

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt somit rd. 9.820,00 €. Dies entspricht rd. 22 Prozent am Rohertrag.

4.3.3.8 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) 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 der baulichen Anlagen 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.

4.3.3.9 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. 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.

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

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs- objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	2,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,50
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	1,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	1,50
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	2,00
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	2,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	1,00
Summe	20,00	11,50

Abb. 25: Ausschnitt aus Anlage 2 der ImmoWertV 2021, Tab. 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.¹¹

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. 26: Auszug aus der ImmoWertV, Anlage 2, Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹²

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) der baulichen Anlagen beträgt am Wertermittlungsstichtag über 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag wird unter Berücksichtigung des z.T. wertermittlungstheoretisch unterstellten Bau- und Unterhaltungszustand (mittlerer Modernisierungsgrad, 11,5 Punkte) mit rd. 35 Jahre angehalten.

4.3.3.10 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird (Kapitalisierungszinssatz). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen. Nach § 21 ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke zu ermitteln. Die zur Berechnung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Kaufpreise müssen in jedem Fall unbeeinflusst von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sein.

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

¹² https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises ermittelt einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Bodenrichtwertniveau bis 99 €/m² von 1,3 %¹³. Für Wohn- und Geschäftshäuser wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,2 % ermittelt (Jahrgang 2020-2022)¹⁴. Bedingt durch die sehr geringe Datenmenge sind für die Jahre 2022 und 2023 weder landesweite noch regionale Aussagen zu Liegenschaftszinssätzen von Gewerbeimmobilien möglich.

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem allgemeinen Grundstücks- und Kapitalmarkt sowie unter Bezugnahme der Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie (Datengrundlage) und unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert mit 3,0 Prozent angesetzt.

Vervielfältiger (Barwertfaktor)

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 (1) ImmoWertV). Bei diesem Vervielfältiger handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt 21,49 bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

4.3.3.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.11.1 Fertigstellungskosten, Kosten wg. Bauschäden etc.

Grundrisspläne der Anwesen liegen vor. Die für die Kostenermittlungen erforderlichen Flächen und Raumberechnungen wurden durch grob überschlägiges Abgreifen der entsprechenden Maße aus den Planunterlagen sowie auf Grundlage der Erkenntnisse des Unterzeichners im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelt. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit wird vom Unterzeichner ausdrücklich nicht übernommen.

Die im Gutachten aufgeführten Kostenwerte basieren auf Mittelpreisen aus statistischen Erhebungen, die auf abgerechneten Baumaßnahmen basieren. Bei den vorliegenden Kostenschätzungen muss beachtet werden, dass bei geringfügigen Mengen diese nicht nach Durchschnittswerten kalkuliert werden können. Hier sind entsprechende Zuschläge nach Erfahrungssätzen vorzunehmen.

Die Kostenschätzungen sind dabei nicht Architekten- und Ingenieurleistungen nach dem Leistungsbild der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Besonders wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Planung ein systematischer Prozess zur Festlegung von Zielen und künftigen Handlungen ist. Die Planung dient der Erschaffung von etwas Neuem. Daraus folgt, dass der Ersteller dieses Gutachtens nicht mit Planungsleistungen beauftragt ist.

¹³ Vgl. S. 71; AFB Büdingen: Immobilienmarktbericht 2024

¹⁴ Vgl. S. 70; AFB Büdingen: Immobilienmarktbericht 2023

Zusammenstellung		EURO
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern		
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern		
Sanierungskosten Wohnhaus (EG-DG = 345 m ² x 900 €/m ²)		310.500,00
Fassade		
Fenster und Türen		
Raumoberflächen		
Haustechnische Anlagen		
Sanierungs-/Reparaturkosten Ökonomiegebäude		
Reparatur Glasschäden		10.000,00
Sanierung Feuchteschäden		5.000,00
Fertigstellung Raumoberflächen		10.000,00
Sanitärobjekte		15.000,00
Einbau von Innentüren		5.000,00
Begleitende haustechnische Arbeiten		10.000,00
Div. behördliche Genehmigungen einholen		5.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)		370.500,00
Baunebenkosten (20%)		74.100,00
Zwischensumme 2		444.600,00
Sonstiges/Faktor		
Summe		444.600,00
Summe rd.		445.000,00

4.3.3.12 Sicherheitsabschlag

Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich des tatsächlich zutreffenden baulichen Zustands der nicht berücksichtigten Gebäudeteile wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 5.000,00 € am vorläufigen Ertragswert vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-) Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.4 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit	Wohn- /Nutzfläche		Miete *	Miete *
				netto-kalt	netto-kalt
		(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohnfläche EFH	130,00	8,46	1100,00	13200,00
	Nutzfläche/Gewerbe	380,00	6,00	2280,00	27360,00
	Lagerflächen		pauschal	300,00	3600,00
Summe		510,00		3.680,00	44.160,00

* Stellplätze auf dem Grundstück sind im Mietansatz enthalten.

Rohertrag 44.160,00 €**Bewirtschaftungskosten rd.** 9.820,00 €
(nur Anteil des Vermieters)**jährlicher Reinertrag** 34.340,00 €**Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist**

(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) 3,00% x 84.330,00 € 2.529,90 €

Ertrag der baulichen Anlagen 31.810,10 €**Vervielfältiger** 21,49bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von 3,00%
bei einer Restnutzungsdauer (n) von 35 Jahren**Ertragswert der baulichen Anlagen** 683.599,05 €**Bodenwert** + 84.330,00 €**vorläufiger Ertragswert *** 767.929,05 €**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**
Kosten wg. Bauschäden etc. (s. 4.3.3.11.1) 445.000,00 €**Sicherheitsabschlag** (da in Teilbereichen nur Außenbesichtigung) 5.000,00 €**Ertragswert** 317.929,05 €**Ertragswert rd.** 318.000,00 €* Vorläufiger Ertragswert entspricht rd. 1.510,00 €/m² Wohnfläche

* Rohertragsfaktor rd. 17,39

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 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.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des mit einem Wohnhaus mit Ökonomiegebäuden bebauten Grundstücks, Oberkleener Straße 1 in 35510 Butzbach wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.07.2024 mit rd. 318.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des mit einem Wohnhaus und Ökonomiegebäuden bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Ebersgöns, Blatt 1221
Flur 1, Flurstück 26, Gebäude- und Freifläche, Größe 937 m²

Oberkleener Straße 1 in 35510 Butzbach

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

318.000,00 €

in Worten: **dreihundertachtzehntausend 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.

29.10.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundrisse Wohnhaus
- 5.4 Gebäudeschnitt Wohnhaus
- 5.5 Grundrisse Ökonomiegebäude
- 5.6 Gebäudeschnitte Ökonomiegebäude
- 5.7 Energieausweis (Vorschau)
- 5.8 Bebauungsplan „Nr.1“ (Auszug)
- 5.9 Flächennutzungsplan (Auszug)
- 5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.11 Rechtsgrundlagen

5.2 Liegenschaftskarte



Abb. 27: Auszug aus der Liegenschaftskarte; Quelle: Amtsgericht Friedberg; Roteintragung durch den SV

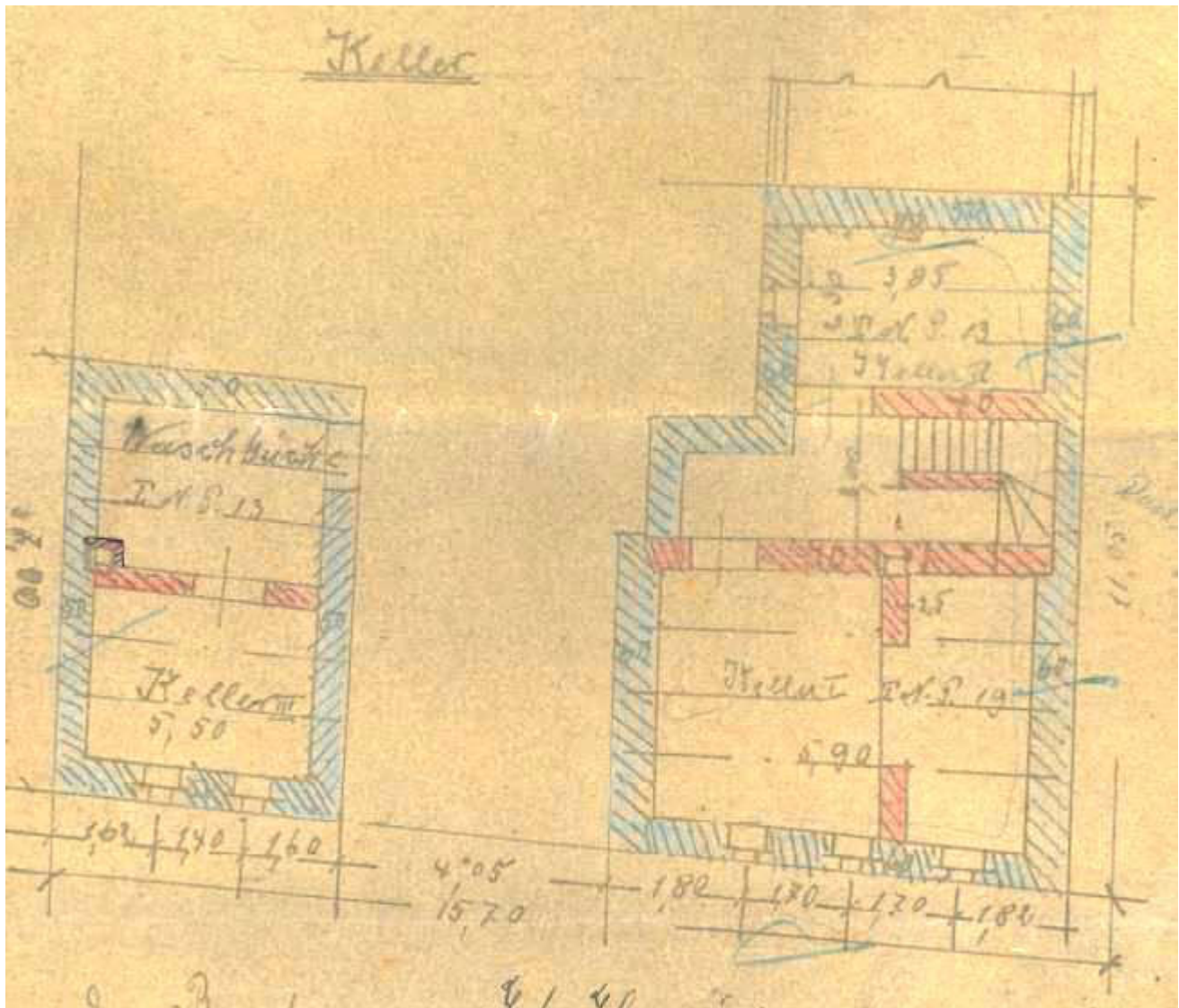
5.3 Grundrisse Wohnhaus

Abb. 28: Grundriss Kellergeschoss von 1925 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners

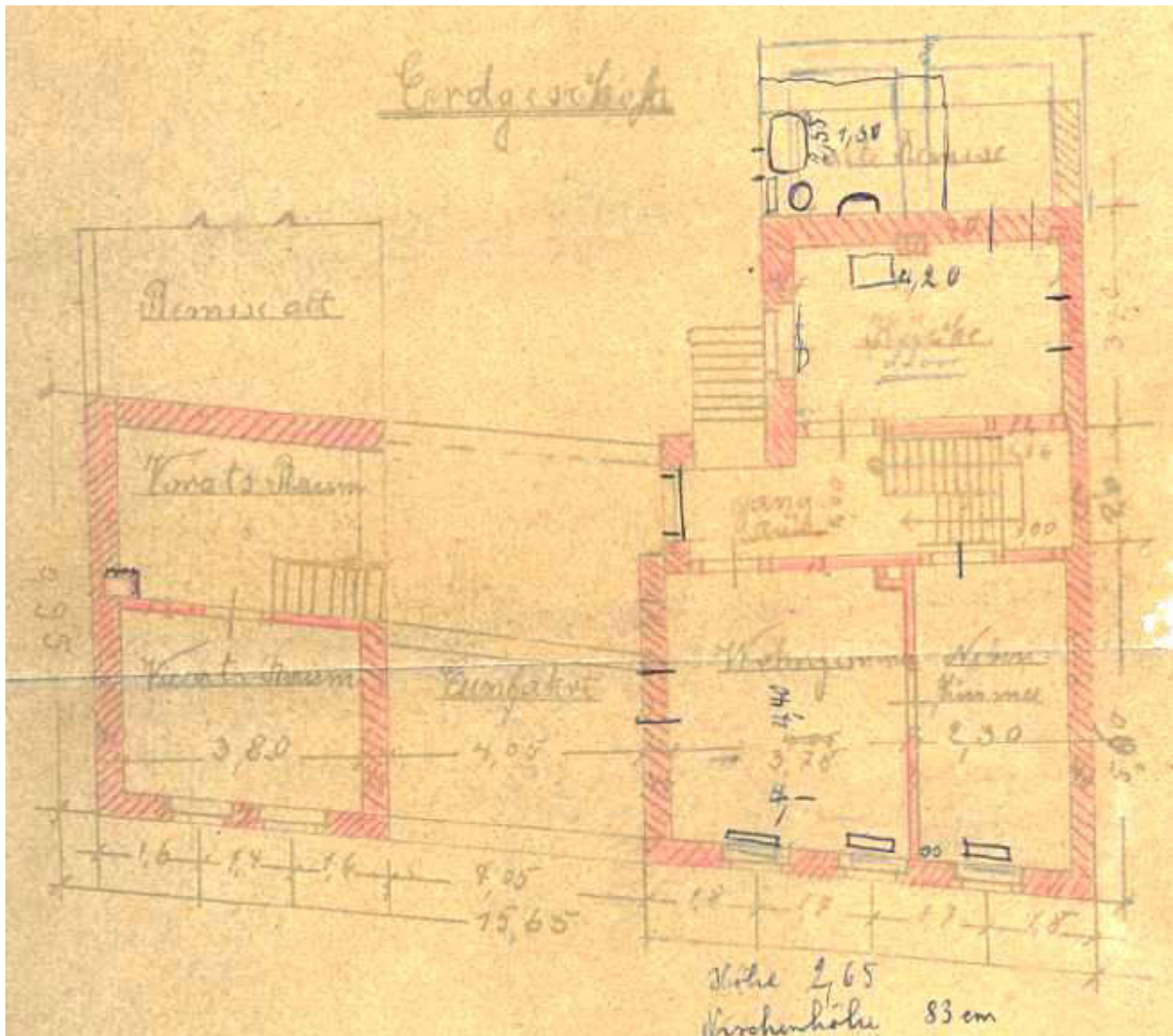


Abb. 29: Grundriss Erdgeschoss von 1925 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners

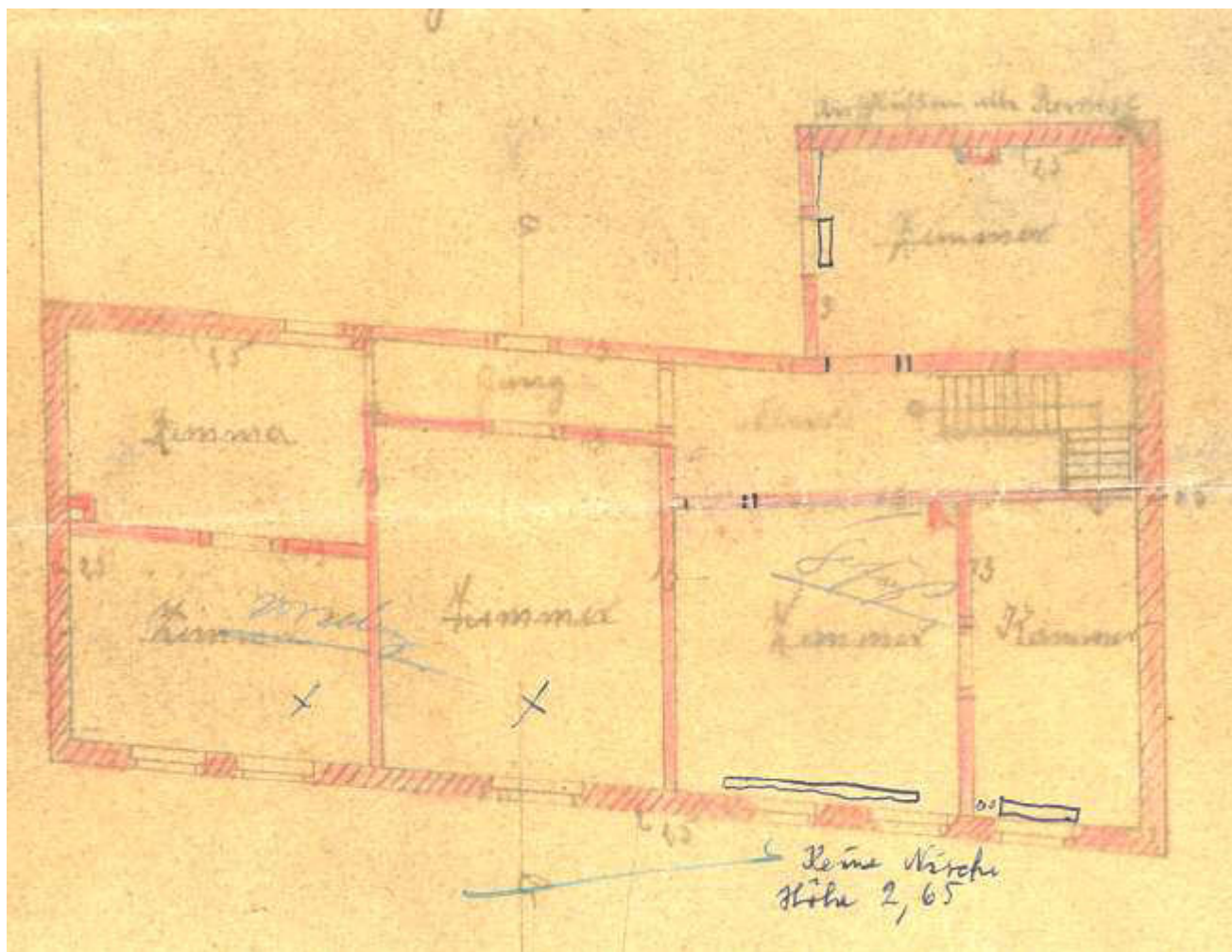


Abb. 30: Grundriss Obergeschoss von 1925 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners

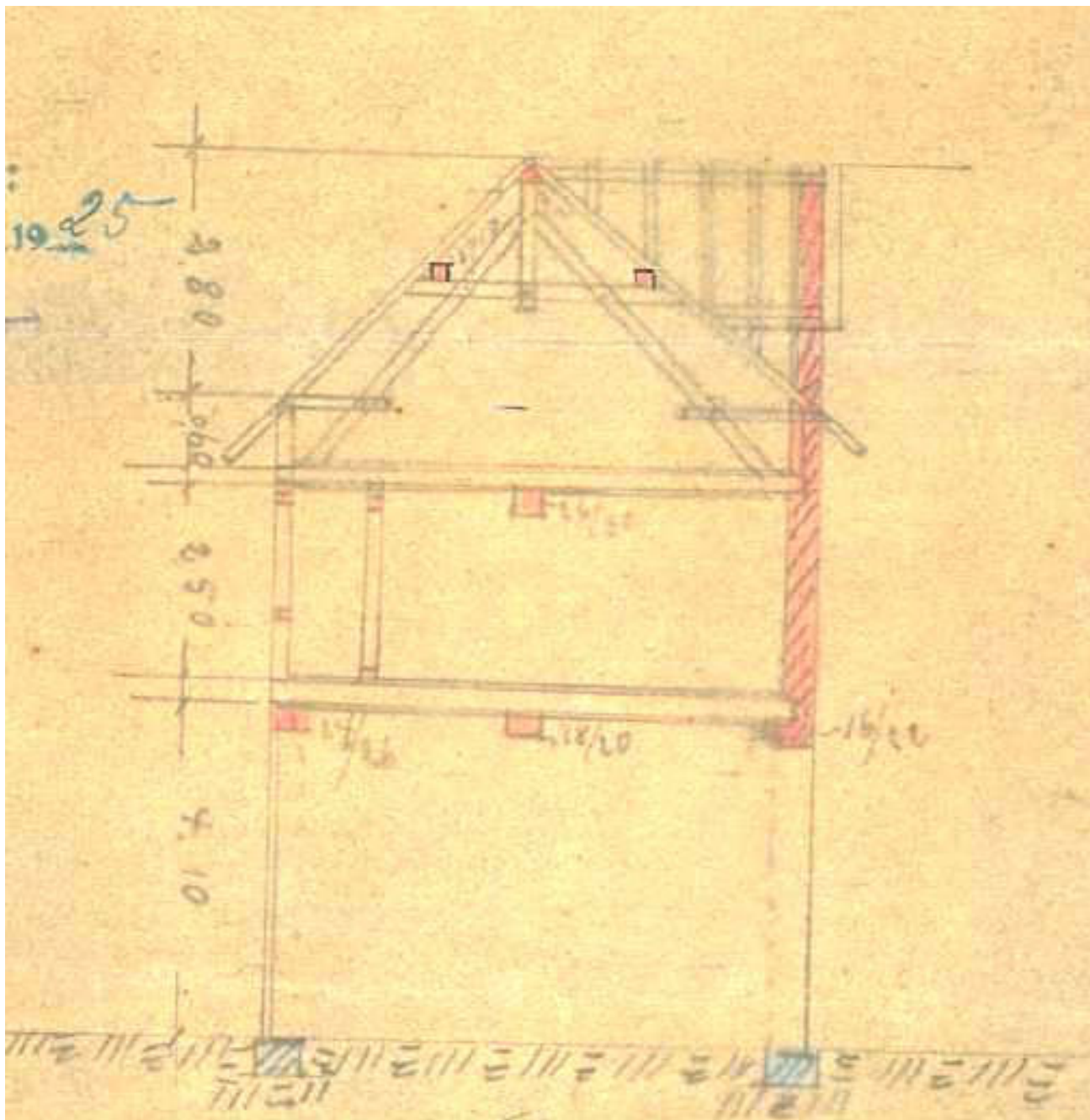
5.4 Gebäudeschnitt Wohnhaus

Abb. 31: Schnitt a-b von 1925 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners

5.5 Grundrisse Ökonomiegebäude



Abb. 32: Grundriss Erdgeschoss von 2015 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners



Abb. 33: Grundriss Obergeschoss von 2015 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners

5.6 Gebäudeschnitte Ökonomiegebäude

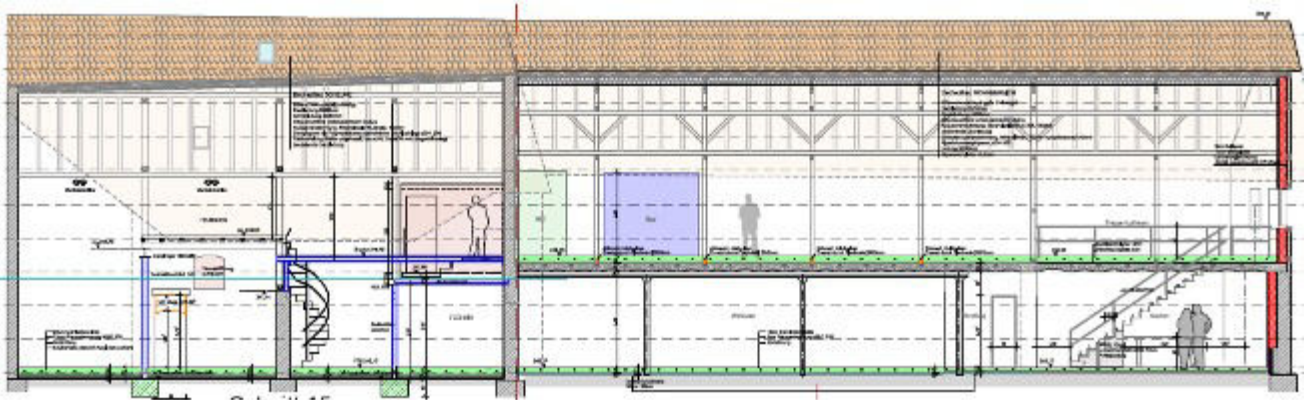


Abb. 34: Längsschnitt von 2015 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners

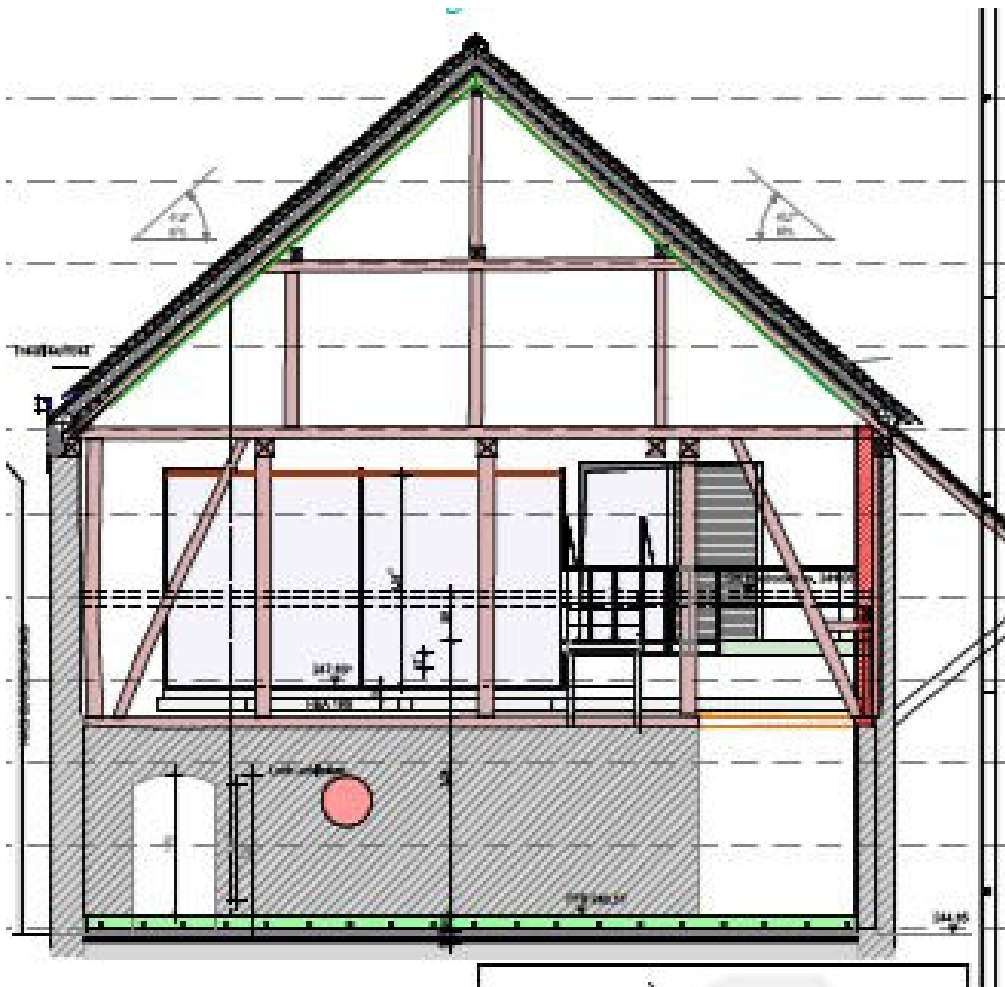


Abb. 35: Schnitt Hinterer Gebäudeteil (ehemals Scheune) von 2015 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners

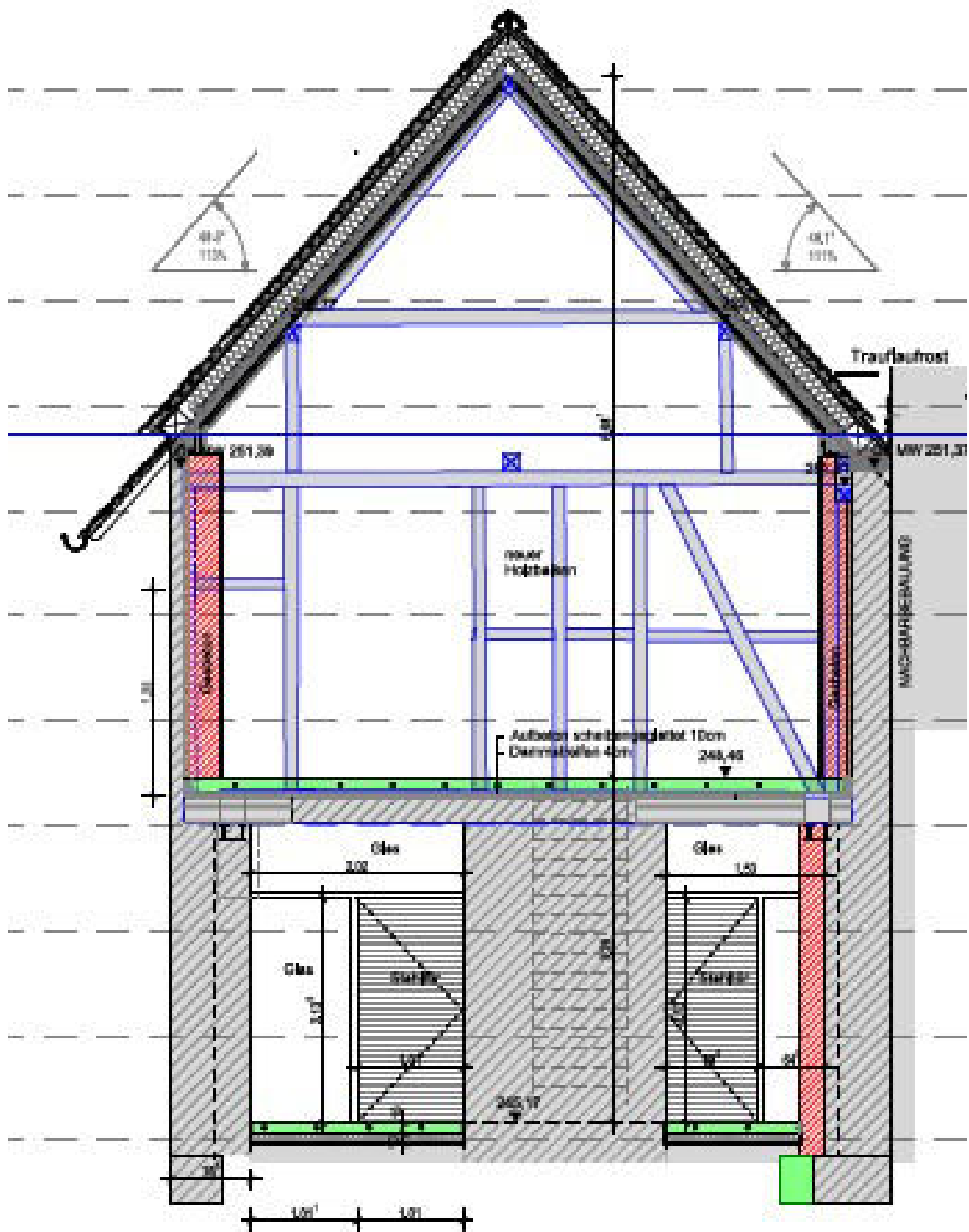


Abb. 36: Schnitt Vorderer Gebäudeteil (ehemals Kuhstall) von 2015 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners

5.7 Energieausweis (Vorschau)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 12.07.2025 Registriernummer ² 1
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gebäude		
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Oberkleener Str. 1, 35510 ?	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	ca. 1900	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	342 m ² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: ---	Verwendung: ---
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☒ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller 	13.07.2015 Ausstellungsdatum	Unterschrift des Ausstellers
---	---------------------------------	------------------------------

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

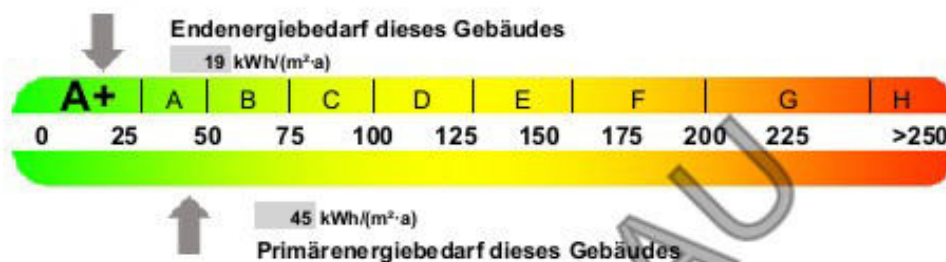
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 11 kg/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 45 kWh/(m²·a) Anforderungswert 89 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

19 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Wärmepumpe	50 %
Art:	
Deckungsanteil:	0 %
	0 %

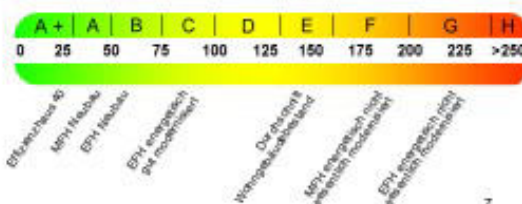
Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ siehe Seite 2

Abb. 37: Vorschau des Energieausweises, Seiten 1 und 2; Quelle: Objektunterlagen des Schuldners; Anonymisierung d.d. SV

5.8 Bebauungsplan

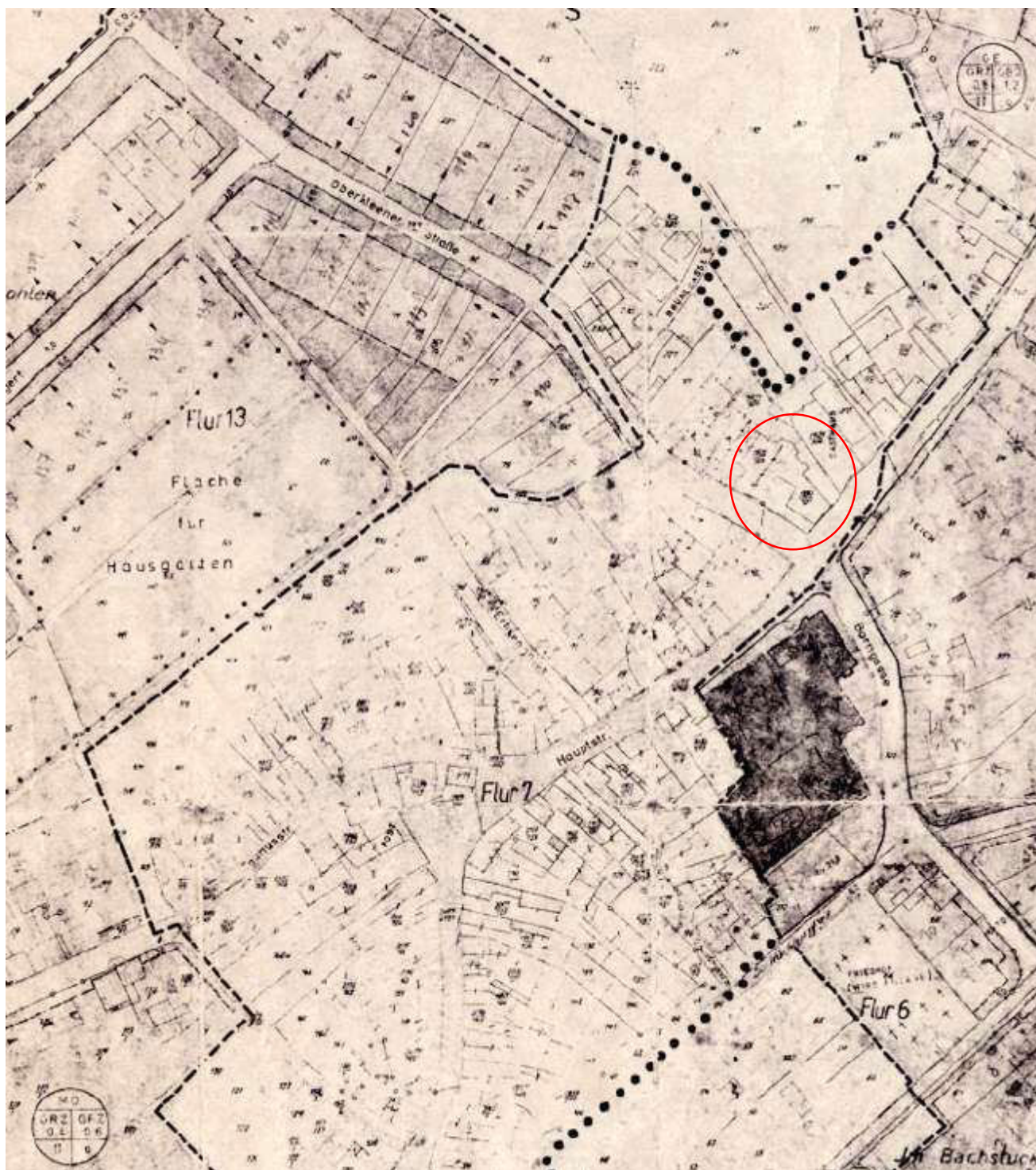


Abb. 38: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1; Quelle: Stadt Butzbach, Bauleitplanung; Roteintragung d.d. SV

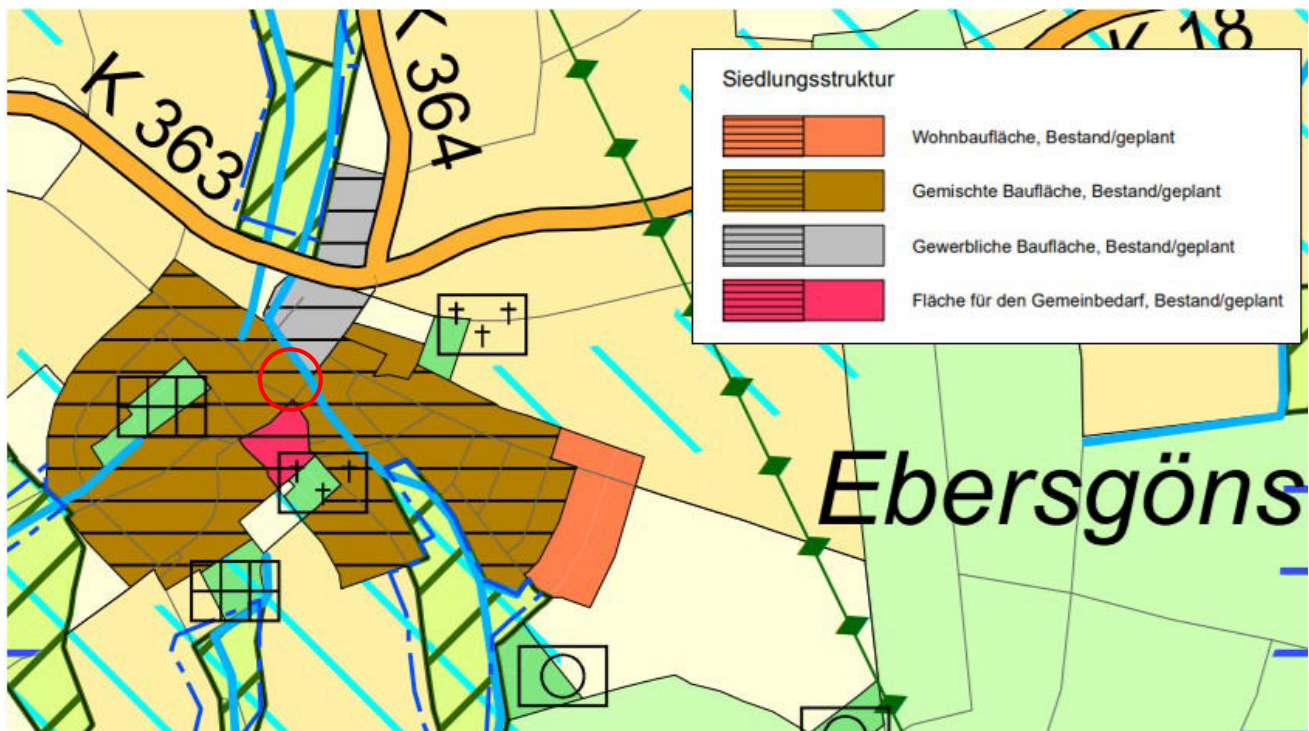
5.9 Flächennutzungsplan

Abb. 39: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010; Quelle: Regionalverband Frankfurt/RheinMain, <https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/>; Roteintragung d.d. SV

5.10 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.

5.11 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: Übersicht der baulichen Anlagen, Ansicht von Süden;
Roteintragungen durch den SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Südwesten, von der Oberkleener Straße;
Anonymisierung d.d. SV



Foto 3 des SV: Ansicht Schweinestall, Hoftor und Ökonomiegebäude von Südosten, von der Straße Zum Weißen Stein



Foto 4 des SV: Ansicht Stall I, Wohnhaus und Stall II/Technik von Osten



Foto 5 des SV: Ansicht Wohnhaus, Stall II/Technik und Ökonomie-/Gewerbegebäude von Osten, vom Hof aus



Foto 6 des SV: Ansicht Stall II / Technik von Südosten, vom Hof



Foto 7 des SV: Ansicht Stall I von Nordosten



Foto 8 des SV: Ansicht Schweinestall von Nordosten, vom Hof



Foto 9 des SV: Wohnhaus, Gebäuderückseite; Hauseingang



Foto 10 des SV: Wohnhaus; EG; Küche



Foto 11 des SV: Wohnhaus; OG; Zimmer



Foto 12 des SV: Wohnhaus; Speicher



Foto 13 des SV: Wohnhaus; Hofdurchfahrt



Foto 14 des SV: Ökonomie-/Gewerbegebäude, vorderer Gebäudeteil



Foto 15 des SV: Ökonomie-/Gewerbegebäude, vorderer Gebäudeteil; EG



Foto 16 des SV: Ökonomie-/Gewerbegebäude, vorderer Gebäudeteil; EG



Foto 17 des SV: Ökonomie-/Gewerbegebäude, Galerieebene OG



Foto 18 des SV: Ökonomie-/Gewerbegebäude, hinterer Gebäudeteil



Foto 19 des SV: Ökonomie-/Gewerbegebäude, hinterer Gebäudeteil; EG;
Anonymisierung d.d. SV



Foto 20 des SV: Ökonomie-/Gewerbegebäude, hinterer Gebäudeteil;
Galeriebene OG (Heuboden)



Foto 21 des SV: Ökonomie-/Gewerbegebäude, hinterer Gebäudeteil;
Galerieebene OG, Büro (geplant)



Foto 22 des SV: Stall II / Technik, EG
