

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

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

22.02.2022

Amtsgericht Friedberg; AZ: 65 K 26/21



Zweifamilienhaus mit Garagen
Baujahr: 1962

Grundstücksgröße: 744 m²

Verkehrswert: 511.000,00 €

GUTACHTEN

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

für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück

eingetragen im Grundbuch von Rödgen
Blatt Nr. 609
Flur 1, Flurstück Nr. 711
Hof- und Gebäudefläche

Sonnenweg 24 in 61231 Bad Nauheim

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.11.2021

Ausfertigung Nr. 3 (4)

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigen erstellt; davon ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Friedberg
AZ: 65 K 26/21

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
29.11.2021

Besichtigung d.d. Sachverständigen:
Nur Außenbesichtigung !



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Sonnenweg 24 in 61231 Bad Nauheim
Baujahr Wohnhaus:	Ca. 1962
Grundstücksgröße:	744 m ²
Lage:	Stadtteil Rödgen
Detailangaben:	Zwei Wohneinheiten, Garten, ein Garageneinstellplatz im Kellerge- schoss des Wohnhauses, eine Garage mit Nebenraum
Objektzustand:	Augenscheinlich noch zufriedenstellend
Wohnflächen rd.:	200 m ² (grob überschlägig aus den Objektunterlagen abgegriffen)
Vermietung:	Eigennutzung und Vermietung
Marktangepasster vorl. Sachwert rd.:	558.000 €
Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.) rd.:	19.000 €
Risikoabschlag, da nur Außenbesich- tigung rd. 5 Prozent:	28.000 €
Rechte und Belastungen:	Auftragsgemäß wird in vorliegender Verkehrswertermittlung die Wertminderung durch das Wohnungsrecht <u>nicht</u> berücksichtigt.
Sachwert rd.:	511.000 €
Verkehrswert:	511.000 €

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	Privatrechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	6
3.1	Lage	6
3.2	Grund und Boden	8
3.3	Wohngebäude	10
3.4	Außenanlagen	13
3.5	Garage.....	14
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	14
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2	Sachwert.....	19
4.3	Bodenwert.....	21
4.4	Sachwertberechnung.....	23
4.5	Wertermittlungsdaten.....	24
4.6	Verfahrensergebnisse.....	34
4.7	Verkehrswert.....	34
5	ANHANG	36
5.1	Verzeichnis des Anhangs	36
5.2	Rechtsgrundlagen.....	37
5.3	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	38
5.4	Erläuterungen der Wertermittlungsverfahren	39
5.5	Liegenschaftskarte.....	41
5.6	Ansicht	42
5.7	Grundriss	43
5.8	Wohnflächenberechnung.....	44
5.9	Flächenberechnung Garage.....	45
6	Fotos	46

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 65 K 26/21

Auftrag: vom 23.09.2021

Beschluss: Vom 23.09.2021 und vom 04.05.2021

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Rödgen Blatt 609 eingetragene Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
3	Rödgen	1	711	Hof- und Gebäudefläche, Sonnenweg 24	744

Xxx Xxx Xxx,
- Schuldnerin –

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Xxx & Xxx,

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Ausdruck aus dem Grundbuch von Rödgen, Blatt 609 (S. 2 bis 8)
[2] Auszug aus dem Liegenschaftskataster (S. 2 der Gerichtsakte)
[3] Baulastenauskunft des Wetteraukreises vom 12.05.2021 (S. 10 der Gerichtsakte)

Unterlagen des Gläubigers: Nichtzutreffend

Unterlagen der Schuldnerin: [Nichtzutreffend]

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [4] Einsicht in die archivierte Bauakte des Wetteraukreises bzgl. Wohnhaus (Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung)
- [5] Einsicht in die archivierte Bauakte des Wetteraukreises bzgl. Garage (Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Flächenberechnung, Bauschein Nr. 60-76)
- [6] Schriftliche Auskünfte aus der Altflächendatei des Landes Hessen (Regierungspräsidiums Darmstadt)
- [7] Bodenrichtwertauskunft (online-Abfrage)

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 29.11.2021

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 29.11.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch von Rödgen
Blatt Nr. 609
(letzte Änderung und amtlicher Ausdruck vom 06.05.2021)

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 3 der Grundstücke
Gemarkung Rödgen, Flur 1, Flurstück 711
Hof- und Gebäudefläche, Sonnenweg 24
Größe 744 m²

...

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr. 5 der Eintragung zu lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis

Xxx, Xxx Xxx
geb. Xxx
geb. am XX.XX.XXXX

...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für Xxx Xxx, geb. am XX.XX.XXXX; ...

Lfd. Nr. 6 zu lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Friedberg, 65 K 26 / 21); eingetragen am 06.05.2021. ...

Anmerkung: Dem Unterzeichner liegt die Abteilung III des Grundbuchs nicht vor. Evtl. dort eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Hauptstadt):
Regierungsbezirk:
Landkreis:
Ort:
Ortsteile:

Hessen (Wiesbaden)
Darmstadt
Wetteraukreis
Bad Nauheim
Bad Nauheim, Nieder-Mörlen, Rödgen, Schwalheim, Steinfurth und
Wisselsheim.

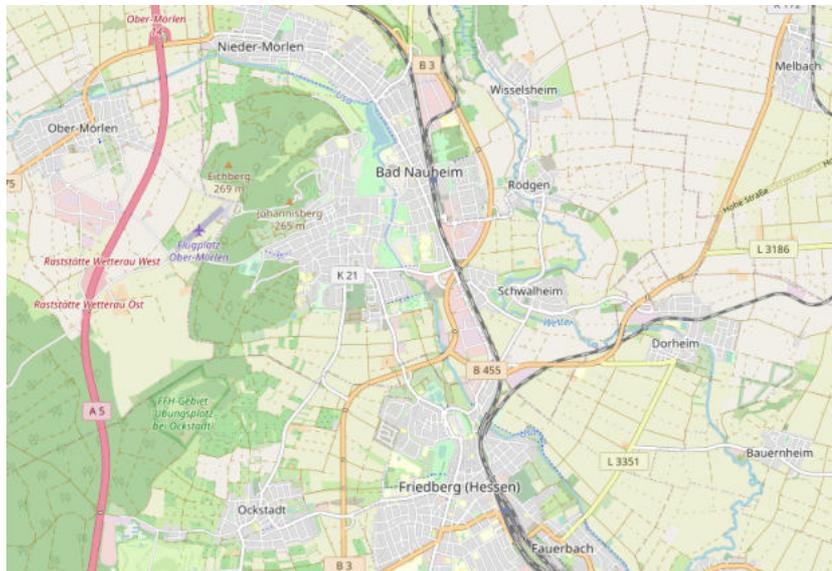


Abb. 1: Lage in Rödgen; Quelle: [openstreetmap.org](https://www.openstreetmap.org/);
URL: <https://www.openstreetmap.org/search>; Zugriff am 21.02.2022

Bad Nauheim ist mit rd. 32.500 EinwohnerInnen die zweitgrößte Stadt im Wetteraukreis. Sie liegt auf 148 m ü. NHN inmitten der reizvollen Landschaft an den Ausläufern des Taunus und erstreckt sich über eine Fläche von 32,54 km². Die Flüsse Wetter und Usa fließen durch das Stadtgebiet. Nächstgelegene größere Städte sind im Süden Frankfurt am Main in ca. 30 km, Wiesbaden und Mainz im Südwesten in ca. 50 km und im Norden Gießen in ca. 25 km Entfernung.

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts hat Bad Nauheim Bedeutung als Kurort. 1869 erhielt die Stadt den Namenszusatz „Bad“ und verfügt heute über 14 Akut- und Reha-Kliniken und renommierte Facharztpraxen. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten wie der große Kurpark, die Gradierbauten, Thermal-/Heilbäder und die vielen historische Jugendstilgebäude verleihen Bad Nauheim einen hohen Bekanntheits- und Beliebtheitsgrad. Bad Nauheim verfügt über eine ausgezeichnete öffentliche und soziale Infrastruktur und bietet Angebote aus den Bereichen Kultur, Kunst und Sport sowie zahlreiche Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.

Es bestehen gute Fernverkehrsverbindungen. Über die Autobahn A5 gelangt man zügig nach Frankfurt, zum Flughafen Rhein-Main sind es ca. 40 km. Es gibt mehrere Bus- und Bahnlinien (u. a. die Deutsche-Bahn-Linie nach Frankfurt a. Main oder die Interregio-Linie, die Gießen und Frankfurt miteinander verbindet). Den ÖPNV bedienen zahlreiche Nahverkehrsangebote des Rhein-Main-Verkehrsverbundes sowie gut erschlossene Stadtbuslinien innerhalb des Stadtgebietes und der Stadtteile.

Bad Nauheims Wirtschaftsstruktur ist vom Dienstleistungsbereich, vor allem vom Kur- und Gesundheitswesen und den Bereichen Medizin sowie Neue Medien geprägt. Etwa 90% der über 10.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Bad Nauheims sind im Dienstleistungsbereich (inkl. Handel, Gastgewerbe und Verkehr) beschäftigt. Der Rest findet sich im produzierenden Gewerbe in überwiegend kleinen und mittleren Unternehmen wieder.

3.1.2 Mikrolage

Ortsteil:

Rödgen liegt im Osten von Bad Nauheim. Der Stadtteil verfügt über keine nennenswerte Infrastruktur. Geschäfte des täglichen und besonderen Bedarfs, Bildungseinrichtungen etc. sind in Bad Nauheim vorhanden. Das Bewertungsobjekt befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung in einem Wohngebiet an der Anliegerstraße Sonnenweg. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit Hausgärten. Bushaltestellen sind fußläufig schnell erreichbar. Die Lagequalität ist als mittel zu bezeichnen.

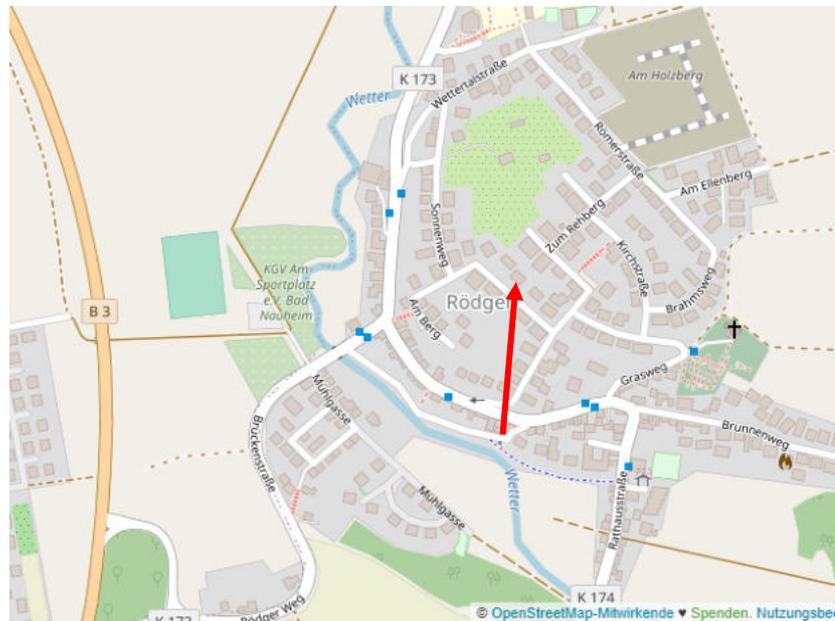


Abb. 2: Lage in Rödgen; Quelle: openstreetmap.org;
URL: <https://www.openstreetmap.org/search>; Zugriff am 21.02.2022;
Roteintragung d.d.SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstücksform und Topografie:	Rechteckige (nahezu quadratische) Grundstücksform; Leichte Hanglage
Straßenfront ca.:	26,50 m
Grundstückstiefe:	28,50 m
Fläche:	744,00 m ²
:	
Bebauung:	Freistehendes Wohnhaus und Garage

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Die Erschließung des Gebäudes und des Grundstücks (Hausanschlüsse) erfolgt über den Sonnenweg.
Straßenarten:	Die Straße Sonnenweg ist eine Anliegerstraße. Sie ist voll ausgebaut, asphaltiert und in beide Richtungen befahrbar. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Im Straßenbereich stehen begrenzt öffentliche Pkw-Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten:	Für das Grundstück Sonnenweg 24, Gemarkung Rödgen, Flurstück 711 befindet sich kein Eintrag in der Altflächendatei des Landes Hessen (hier Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle, FIS AG). Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück 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 Öffentlich-Rechtliche Situation

3.2.4.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Wetteraukreis (Fachdienst Bauordnung) vom 12.05.2021 besteht kein Baulasteneintrag für das Flurstück 711, Gemarkung Rödgen.

3.2.4.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das zu bewertende Grundstück liegt im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB.

Flächennutzungsplan:

Der Bereich, in dem sich das Grundstück befindet, ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.2.4.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Der Unterzeichner hat beim Kreisbauamt Einsicht in die archivierte Bauakte genommen. Die Örtlichkeiten stimmen gemäß äußerer Inaugenscheinnahme nicht mit den vorliegenden Planunterlagen überein (insbesondere nicht mit den Grundrissplänen).

Eine Innenbesichtigung des Anwesens war nicht möglich. Eine Überprüfung auf Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Unterlagen (Baugenehmigung, Bauzeichnungen etc.), dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden.

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

Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.4.4 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.

3.3 Wohngebäude

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme des Sachverständigen am Ortstermin und der vorliegenden Objektunterlagen. Die vorliegenden Planunterlagen stimmen in Teilbereichen nicht mit den ausgeführten Baumaßnahmen überein und werden daher im Gutachten auch nicht abgebildet. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Es wird ausdrücklich keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen.

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:	Zweifamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG) mit integrierter Garage, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	Ca. 1962
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, an der Straßenseite Balkone/Loggien mit Metallgeländern, Satteldach
Nutzung:	Wohnnutzung, zwei bis drei Wohnparteien (Annahme des SV, Angaben/Unterlagen liegen nicht vor.)

3.3.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Konventionelle Mauerwerksbauweise
Umfassungswände:	(Hohlblock-) Mauerwerk
Innenwände:	(Hohlblock-) Mauerwerk und Bimsbauplatten
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	KG: Massivtreppe EG - OG: Massivtreppe DG: Nicht bekannt
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich auf der Gebäuderückseite und war am Ortstermin am 29.11.2021 nicht zugänglich. Angaben liegen nicht vor.

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolier-Verglasung, Kunststoffrollläden, Betonwerksteinfensterbänke Im KG: z.T. Metallfenster mit Einfachverglasung
Türen:	Es liegen keine Angaben vor.

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Baujahresbezogene einfache Elektroinstallation (Angaben liegen nicht vor; Annahme SV)
Sanitärinstallationen:	Baujahresbezogene einfache Sanitärinstallationen (Angaben liegen nicht vor; Annahme SV)
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung (Angaben liegen nicht vor, Annahme SV)
Heizkörper:	Angaben liegen nicht vor.
Warmwasser:	Zentral über Heizungsanlage (Angaben liegen nicht vor, Annahme SV)

3.3.6 Energieausweis

Energieausweise für Bestandsgebäude müssen seit dem 2. Mai 2021 entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (**GEG**) ausgestellt werden. Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor.

3.3.7 Wohnungsbeschreibung

3.3.7.1 Vorbemerkungen

Eine Innenbesichtigung des Anwesens war nicht möglich. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf den vorliegenden Planunterlagen und der plausibilisierenden äußeren Inaugenscheinnahme (Teilbereiche) am Ortstermin. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Der Unterzeichner übernimmt ausdrücklich keine Gewähr für die Richtigkeit.

3.3.7.2 Wohnung Erdgeschoss

Wohnungsart/-typ:	Drei- bis Vierzimmer-Wohnung (Annahme des SV)
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundriss-Gestaltung (Annahme des SV)
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen. (Annahme des SV)

3.3.7.3 Wohnung Obergeschoss

Wohnungsart/-typ:	Drei- bis Vierzimmer-Wohnung (Annahme des SV)
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundriss-Gestaltung (Annahme des SV)
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen. (Annahme des SV)

3.3.7.4 Kellergeschoss

Räumliche Aufteilung:	Heizungsraum, Kellerräume, Garage (Annahmen des SV)
-----------------------	---

3.3.7.5 Ausstattung

Angaben über die Innenausstattungen liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird (wertermittlungstheoretisch) eine mittlere und schadensfreie Ausstattung unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden nachfolgend mit einem Risikoabschlag gewürdigt.

3.3.8 Wohnflächen

Es liegen Flächenberechnungen und Grundrisspläne mit Einzeichnungen vor. Nach äußerer Inaugenscheinnahme am Ortstermin stimmen diese in wesentlichen Teilbereichen nicht mit den Örtlichkeiten überein. Die Wohn- und Nutzflächen stellen u.a. auf ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss und/oder zwei Wohnungen im Obergeschoss ab. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war und keine belastbaren Angaben vorliegen, wird die Wohnfläche des Anwesens vom SV grob überschlägig auf rd. 200 m² geschätzt (ohne Gewähr auf Richtigkeit!).

3.3.9 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Augenscheinlich erfolgten in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung (z.B. Fenstererneuerung in Teilbereichen)
---	---

3.3.10 Besondere wertbeeinflussende Bauteile und (technische) Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Vordach über der Garage im KG. Weitere Angaben liegen nicht vor.
Besondere (technische) Einrichtungen:	Angaben liegen nicht vor.
Sonderausstattung:	Angaben liegen nicht vor.

3.3.11 Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.

Bewegliche Gegenstände: Angaben liegen nicht vor.

Zubehör: Angaben liegen nicht vor.

3.3.12 Vermietung/ Verpachtung

Bei der Ortsbesichtigung am 29.11.2021 ergaben sich Hinweise auf Vermietung. Angaben von Eigentümerseite liegen nicht vor.

3.3.13 Gewerbliche Nutzung

Unterlagen/Angaben liegen nicht vor. Am Ortstermin ergab sich kein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung.

3.3.14 Maschinen- und Betriebseinrichtungen

Unterlagen/Angaben liegen nicht vor.

3.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschluss an das öffentliche Netz (Strom, Wasser etc.), befestigte mit Betonverbundsteinen gepflasterte Zufahrtsflächen, Einfriedungen (Mauern, Gartenzäune, etc.)

Sonstige Anlagen u.a.: Anpflanzungen

Hinweis: Die Aufzählung ist nicht abschließend/vollständig, da nur eine Außenbesichtigung in Teilbereichen möglich war.

3.5 Garage

3.5.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme des Sachverständigen am Ortstermin und der vorliegenden Objektunterlagen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich.

3.5.2 Ausführung, Ausstattung

Art des Gebäudes:	Pkw-Garage mit Nebenraum
Baujahr:	Ca. 1964
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen
Außenwände:	Hohlblockmauerwerk
Dach:	Faserzementwellplatteneindeckung
Ausstattung:	Sektionaltor aus Holz, Glasbaustein-Fenster straßenseitig Weitere Angaben liegen nicht vor. Der Unterzeichner geht von einem baujahresbezogenen, schadensfreien Zustand aus.
Nutzfläche:	86,03 m ² (gemäß vorliegender Planunterlagen)

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Umstände (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden) des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

3.6.2 Bauschäden, Instandhaltungstau 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.

Gegebenenfalls ermittelte 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 sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungstichtag 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 Bauschaden 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 hingegenommen 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.

3.6.2.1 Wertbeeinflussende Umstände außen

3.6.2.2 Außen

- z.T. Fassade Wohnhaus schadhaft (z.B. Putzrisse, Putzabplatzungen, unfertige Fensteranschlüsse)
- z.T. Zufahrtsfläche im Randbereich unvollständig/schadhaft



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Putzschäden der Fassade



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Putzrisse der Fassade, unvollständige Fensteranschlüsse



Abb. 5: Foto des SV; z.T. unvollständige Fensteranschlüsse



Abb. 6: Foto des SV; z.T. Zufahrtsfläche im Randbereich unvollständig/schadhaft

3.6.2.3 Wertbeeinflussende Umstände innen

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Angaben liegen nicht vor. Wertermittlungstheoretisch wird ein schadensfreier Zustand unterstellt.

3.6.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Angaben liegen nicht vor.

3.6.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die Gebäude (Wohnhaus und Garage) entsprechen in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse 1960 bis 1970. Daher sind baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen (z.B. Wärme- und Schallschutz etc.) gegeben.

3.6.5 Rechte und Belastungen

3.6.5.1 Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht ist ein persönliches Recht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB) und kann daher nicht veräußert und nicht vererbt werden. Somit gibt es auch keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr für ein Wohnungsrecht. Die rechtlichen Grundlagen des Wohnungsrechts finden sich im § 1093 des BGB.

3.6.5.2 Vertragliche Regelungen des Wohnungsrechts

Es ist nicht die Aufgabe des Sachverständigen, die vertraglich getroffenen Vereinbarungen der beteiligten Parteien auf Rechtmäßigkeit zu überprüfen. Der Sachverständige geht daher bei seiner Bewertung von der Rechtmäßigkeit/Wirksamkeit der in der Urkunde des Notars Xxx Xxx Friedberg (Hessen), UR.-Nr. 264/2014 getroffenen Vereinbarungen aus.

„Das Wohnrecht für den eingetragenen Berechtigten, welcher im Jahr 1973 geboren ist, erstreckt sich auf das gesamte Wohnhaus auf Lebenszeit. Beinhaltet ist auch das Recht auf Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen, insbesondere des Kellers, des Gartens, des Hofes sowie der Garage und der Nebengebäude.

Das Wohnrecht soll mit Ausnahme der Nebenkosten unentgeltlich sein.“

Im Grundbuch ist in Abteilung II am 13.05.2014 folgende Eintragung erfolgt:

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für Robert Perko, geb. am 30.05.1973; ...“

Vom Sachverständigen geht weiter von folgenden Voraussetzungen aus:

Der Wohnungsberechtigte Herr Xxx Xxx, geb. am XX.XX.1973 hat zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2021 das 48ste Lebensjahr vollendet. Seine durchschnittliche Lebenserwartung beträgt gemäß Sterbetafel 2018/2020 des Statistischen Bundesamtes rd. 32 Jahre.

Die Eigentümerin trägt die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Sollten sich diese Vorgaben ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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 Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die ImmoWertV 2010 im Wesentlichen drei Verfahren (Erläuterungen s. auch Anhang) vor:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Zweifamilienwohnhaus)

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

4.2 Sachwert

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts (s. 4.2.1) ist in den §§ 21-23 ImmoWertV 2010 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), besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst, 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.

4.2.1 Sachwertmodell

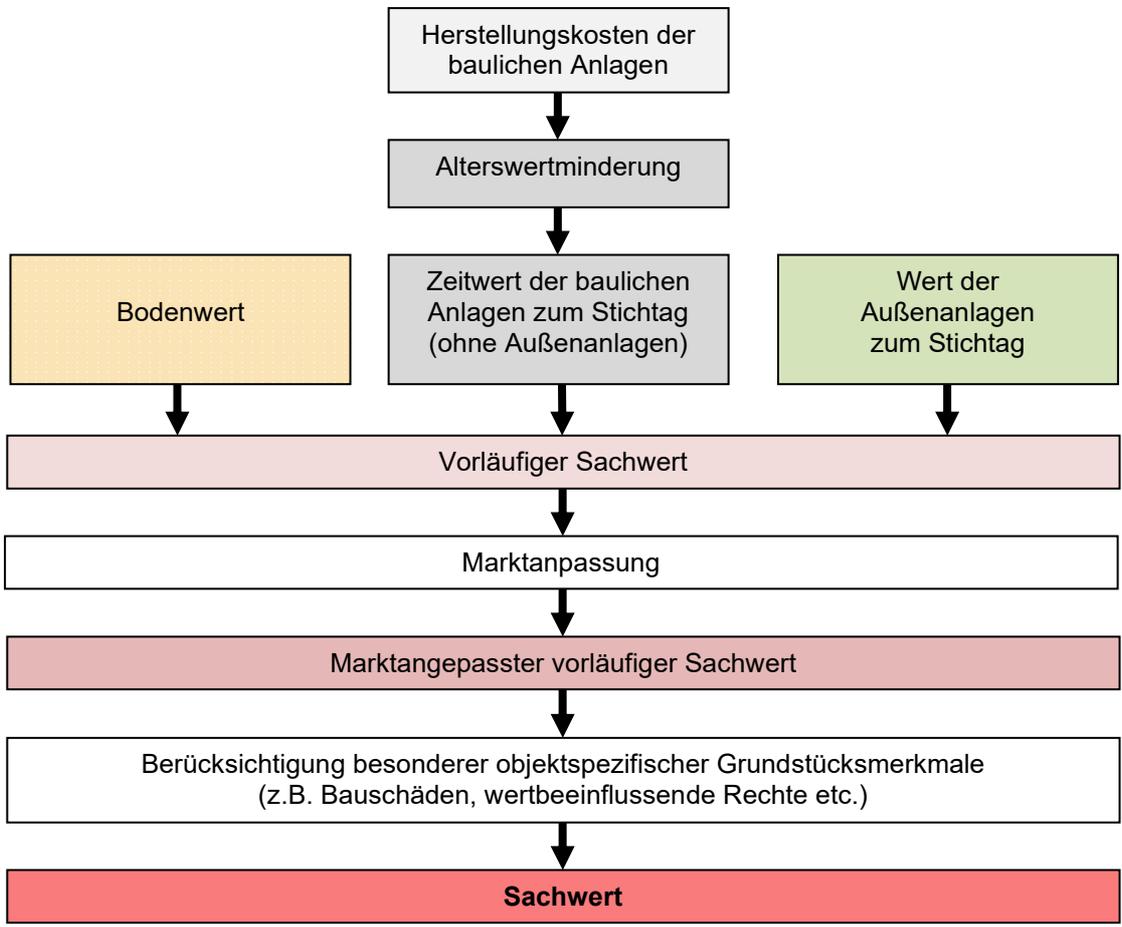


Abb. 7: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3 Bodenwert**4.3.1 Bodenrichtwert**

Bodenrichtwerte (BRW) sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Nach der Hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch sollen Bodenrichtwerte mindestens zum 01. Januar eines jeden geraden Kalenderjahres bestimmt werden. Sollte es die Marktsituation erfordern können auch zwischenzeitlich neue Richtwerte festgelegt bzw. bestehende angepasst werden. Die derzeit gültigen Bodenrichtwerte für den Bereich der Landkreise Main-Kinzig und Wetterau wurden gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) zum Stichtag 01.01.2020 als zonale Bodenrichtwerte ermittelt.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde zum Stichtag 01.01.2020 ein zonaler Bodenrichtwert für baureifes Land beitrags- und abgabefrei (b/af) in Höhe von **220,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

Aufgrund besonderer wertbeeinflussender Zustandsmerkmale (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche, Bodenqualität) des Bewertungsgrundstücks und den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag kann der BRW beeinflusst und ggf. angepasst werden.

4.3.2 Bodenwertermittlung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 220,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 220,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	29.11.2021	× 1,00	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 220,00 €/m²	

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Bodenrichtwertzone	Nr. 2	Nr. 2		
Qualität	Baureifes Land	Baureifes Land		E2
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E2
Fläche	650 m ²	744 m ²	× 0,97	E3
Maß der baulichen Nutzung	-	-	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst)			= 213,40 €/m²	

E2: Das Bewertungsobjekt weist keine Abweichungen bzgl. der Qualität und der Nutzungsart auf. Es erfolgen diesbezüglich keine Anpassungen.

E3: Vom zuständigen Gutachterausschuss wird eine Referenzgröße von 600 m² definiert. Das zu bewertende Grundstück ist mit 744 m² deutlich größer, so dass eine Anpassung anhand der im Immobilienmarktbericht Hessen 2021 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Grundstücksgröße erfolgt.

E3: Das Maß der baulichen Nutzung wird vom Gutachterausschuss nicht definiert. Es erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	213,40 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 213,40 €/m²	
Fläche	× 744,00 m ²	
b/a-freier unbelasteter Bodenwert	= 158.769,60 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 158.770,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2021 beträgt der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks der Gemarkung Rödgen, Flurstück Nr. 711, Sonnenweg 24 **158.770,00 €**.

4.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garage		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	537,00	94,00		
Baupreisindex (BPI)	143,80	143,80		
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	699,00	485,00		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• (NHK) Ortsfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.005,16	697,43		
Herstellungswert				
• Normgebäude	539.771,99 €	65.558,42 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	539.771,99 €	65.558,42 €		
Alterswertminderung	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70	60		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	35	40		
• prozentual	50,0%	66,7%		
• Betrag	269.886,00 €	43.727,47 €		
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	269.886,00 €	21.830,95 €		
• Besondere Bauteile	200,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)	270.086,00 €	21.830,95 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt	291.916,95 €
-----------------------------------	---------------------

Zeitwert der Außenanlagen	14.600,00 €
----------------------------------	--------------------

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	306.516,95 €
--	---------------------

Bodenwert	158.770,00 €
------------------	---------------------

vorläufiger Sachwert	465.286,95 €
-----------------------------	---------------------

Marktanpassung/Sachwertfaktor	1,20
--------------------------------------	-------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert	558.344,34 €
--	---------------------

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	558.000,00 €
--	---------------------

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.)	19.000,00 €
--	--------------------

Wertminderung d.d. Wohnungsrecht auftragsgemäß ohne Berücksichtigung	
--	--

Sicherheitsabschlag (da nur Außenbesichtigung) rd. 5 Prozent	28.000,00 €
--	--------------------

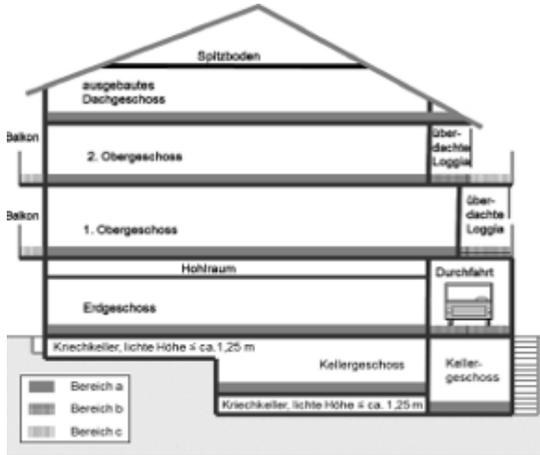
Sachwert des Grundstücks	511.344,34 €
---------------------------------	---------------------

Sachwert des Grundstücks rd.	511.000,00 €
-------------------------------------	---------------------

4.5 Wertermittlungsdaten

4.5.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise zu ermitteln.



Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich c: nicht überdeckte Bereiche

Abb. 8: Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c ; Quelle: nhk2010.de-Sachwertrichtlinie.pdf

Wohngebäude

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt		Produkt		BGF		ART		BRI		ART	
	ca.	ca.	ca.	ca.	Faktor	Faktor	Faktor	Faktor	BGF	BRI	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³	a/b/c				
KG	12,100	12,800	0,00	1	154,88	0,00	154,88	0,00	154,88	a										
KG	7,400	2,800	0,00	-1	-20,72	0,00	-20,72	0,00	-20,72	a										
EG	12,100	12,800	0,00	1	154,88	0,00	154,88	0,00	154,88	a, b										
EG	7,400	2,800	0,00	-1	-20,72	0,00	-20,72	0,00	-20,72	a										
OG	12,100	12,800	0,00	1	154,88	0,00	154,88	0,00	154,88	a, b										
OG	7,400	2,800	0,00	-1	-20,72	0,00	-20,72	0,00	-20,72	a										
DG	12,100	12,800	0,00	1	154,88	0,00	154,88	0,00	154,88	a, b										
DG	7,400	2,800	0,00	-1	-20,72	0,00	-20,72	0,00	-20,72	a										
gesamt a, b									536,64											
gesamt a + b rd.									537,00											

Die BGF des Wohngebäudes beträgt rd. 537,00 m².

Garage

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt		Produkt		BGF		ART		BRI		ART	
	ca.	ca.	ca.	ca.	Faktor	Faktor	Faktor	Faktor	BGF	BRI	BGF	BRI	m ²	a/b/c	m ³	a/b/c				
EG	10,510	11,090	0,00	1	116,56	0,00	116,56	0,00	116,56	a										
EG	4,550	4,950	0,00	-1	-22,52	0,00	-22,52	0,00	-22,52	a										
gesamt a, b									94,03											
gesamt a + b rd.									94,00											

Die BGF der Garage beträgt rd. 94,00 m².

4.5.2 Baupreisindex

Der Baupreisindex BPI zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2021 beträgt **143,8¹** (bezogen auf das 3. Quartal 2021 und das Basisjahr 2010) (Quelle: www.destatis.de).

4.5.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegenden Gebäudearten nachfolgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

Standardstufe	Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100

Abb. 9: Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010); Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m² BGF einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer, Kostenstand 2010; Quelle: <http://www.bundesbaurecht.de>

Für Garagen in Massivbauweise betragen die Kostenkennwerte (NHK 2010; für die Kostengruppen 300 und 400) in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschließlich 12 Prozent Baunebenkosten 485,00 €.

	Standardstufe		
	3	4	5
14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780

Abb. 10: Kostenkennwerte für Garagen einschließlich Baunebenkosten; Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010); Quelle: <http://www.bundesbaurecht.de>

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden; Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Startseite.html>; Veröffentlichung am 07.10.2021

4.5.3.1 Wohngebäude

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,60	0,40	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,60	0,40	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	570,00 EUR/m ²	635,00 EUR/m ²	730,00 EUR/m ²	880,00 EUR/m ²	1100,00 EUR/m ²

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	146,05	EUR/m ²
Dach	15,00%	95,25	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	74,03	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	75,08	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	80,30	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	33,65	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	57,15	EUR/m ²
Heizung	9,00%	65,70	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	38,10	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	665,31	EUR/m ²
		1,05	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		698,57	EUR/m²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Typ 1.12 (Wohngebäude mit Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) bei einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard zunächst ein Kostenkennwert von 665,31 €/m². Der Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser beträgt 1,05. Somit ergibt sich ein Kostenkennwert von 698,57 €/m² = rd. **699,00 €/m² Brutto-Grundfläche**.

4.5.3.2 Garage

Für die Garage wird auf dieser Basis der Kostenkennwert sachverständig unter Berücksichtigung der (unterstellten) Beschaffenheit und Ausstattung mit **rd. 485,00 €/m² Brutto-Grundfläche** angesetzt.

4.5.4 Korrekturfaktoren

Korrekturfaktor für Bundesland: **1,00**; Korrekturfaktor für Ortsgröße: **1,00**.

4.5.5 Zu-/Abschläge

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

4.5.6 Besondere Bauteile und (technische) 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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

4.5.6.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Vordach		200,00 €
Summe rd.		200,00 €

4.5.6.2 Besondere (technische) Einrichtungen

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

4.5.7 Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.

Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend/Angaben liegen nicht vor.		
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 sachverständig mit rd. **5 % der Gebäudezeitwerte** geschätzt.

4.5.10 Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Im vorliegenden Fall wird für das Wohnhaus mit einfacher bis mittlerer Ausstattung eine Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** angesetzt. Für die Garage wird eine Gesamtnutzungsdauer von rd. **60 Jahren** angesetzt.

4.5.11 Restnutzungsdauer

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

(Die aktuelle Sachwert-Richtlinie enthält in Anlage 4 ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient.)

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungsobjekt 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	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	1,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	2,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,00
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	9,00

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Das Gebäudealter beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. 57 Jahre. Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung wurden im Zeitverlauf vorgenommen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag beträgt unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage (modifiziert) rd. **35 Jahre**. Das fiktive Gebäudealter beträgt somit **35 Jahre**.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage beträgt unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit rd. **20 Jahre** (fiktives Gebäudealter somit **40 Jahre**).

4.5.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt linear, da die verwendeten Sachwertfaktoren darauf abstellen.

4.5.13 Marktanpassung

Nach § 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sind von den Gutachterausschüssen Faktoren zur Anpassung an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, insb. für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln. Diese sog. Sachwertfaktoren sind erforderliche Marktdaten für die Immobilienbewertung im Sachwertverfahren. Der Sachwertfaktor (k) stellt das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerten) dar. Sie werden gemäß § 14 Abs. 2 ImmoWertV aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Er gilt für Eigenheime mit Neben- und Außenanlagen und errechnet sich aus dem Kaufpreis (KP) dividiert durch den vorläufigen Sachwert VSW): $k = KP/vSW$.

Zur Wertermittlung erforderliche Daten wurden abgeleitet und für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises im Immobilienmarktbericht 2021 und im Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2021 für die verschiedenen Marktbereiche und Bodenrichtwertniveaus dargestellt.

Auf dieser Basis wird der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der Lagequalität, der zeitlichen Entwicklung, der besonderen objektspezifischen Besonderheiten, dem Unterhaltungszustand und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen etc. sachverständig modifiziert mit **1,20** angesetzt.

**4.5.14 Bes. objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

Zusammenstellung	Gesamtpreis €	€
Disponible Baumängel/Bauschäden ect.		
Zwischensumme 1 (brutto)		-
Alterswertminderung linear		
Zwischensumme 2 (brutto)		-
Nicht disponible Baumängel/Bauschäden ect.		
Außen:		
Z.T. Fassadenschäden		15.000,00
Z.T. Schäden a.d. Außenanlagen		1.000,00
		-
Innen:		
Zwischensumme 3 (brutto)		16.000,00
		16.000,00
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)		16.000,00
Baunebenkosten (20%)		3.200,00
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)		19.200,00
Sonstiges/Faktor		
Summe		19.200,00
Summe rd.		19.000,00

4.5.15 Rein nachrichtlich: Berechnung der Wert- minderung durch das Wohnungsrecht

Im Vorliegende Gutachten wird die Wertminderung des Grundstücks durch das Wohnungsrecht auftragsgemäß nur rein nachrichtlich ausgewiesen.

Berechnung der Wertminderung durch das Wohnungsrecht

Recht:			Wohnungsrecht		
Wertermittlungsstichtag			29.11.2021		
Berechtigter			Xxx Xxx		
Geschlecht			männlich		
Geboren			XX.XX.1973		
vollendetes Alter zum Stichtag (Jahre)			48 Jahre		
Restlebenserwartung zum Stichtag (Jahre) rd.			32 Jahre		
Verwendete Sterbetafel zum Stichtag	2018/2020	(Statistisches Bundesamt)			
Mieteinnahme Wohnung EG	815,00	€ / Monat			
Mieteinnahme Wohnung OG	830,00				
Mieteinnahme Einstellplatz	40,00	€ / Monat			
Mieteinnahme Garage mit Nebenraum	70,00				
Summe (Rohertrag)	1.755,00	€ / Monat			
Summe (Rohertrag) jährlich	21.060,00	€ / Jahr			
Anzahl der Zahlungen pro Jahr	12,00				
Zahlungsweise	vorschüssig				
Liegenschaftszinssatz	2,00	%			
Leibrentenbarwertfaktor	23,146				
Verwendete Tabellen der Versicherungsbarwerte f. Leibrenten			Statistisches Bundesamt		
Wirtschaftlicher Nachteil (jährlich)					
entgangene nachh. erzielbare Nettokaltmiete	21.060,00	€ x 23,146 =	487.461,08	€	
Kapitalisierte sonstige Kosten (jährlich)				€	
Bewirtschaftungskosten (jährlich) rd.	3.610,00	€ x 23,146 =	83.558,14	€	
Wirtschaftlicher Vorteil (jährlich) bei Übernahme der Bewirtschaftungskosten d. Berechtigte	-		-	€	
Belastung (Wertminderung) des Grundstücks durch das Wohnungsrecht		=	571.019,22	€	
Belastung (Wertminderung) des Grundstücks durch das Wohnungsrecht rd.		=	571.000,00	€	

4.5.15.1 Erläuterungen zur Berechnung

Mieteinnahmen

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die ortsüblich nachhaltig erzielbare Jahresmiete (Netto-Kalt-Mieten). Die marktüblich erzielbare Netto-Kalt-Miete wird vorliegend anhand eigener Mietrecherchen des SV und verfügbaren Maklerdatenbanken ermittelt.

Mietrecherchen des SV im Gemeindegebiet Bad Nauheim ergaben Mietpreise (Netto-Kalt-Mieten für Bestands- und Neuvermietungen) für vergleichbaren Wohnraum (3- bis 4-Zimmer-Wohnungen im Zweifamilienhaus bei einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung) eine Mietpreisspanne von 7,15 €/m² bis 9,80 €/m², im Mittel rd. 8,32 €/m² Wohnfläche.

Unter besonderer Würdigung der Marktlage (geringes Angebot, große Nachfrage) zum Wertermittlungsstichtag sowie unter Berücksichtigung der Art, Wohnungsgröße, (unterstellten) Ausstattung und Beschaffenheit sowie der Lage des Wertermittlungsobjekts wird für die Wohnung im Erdgeschoss mit rd. 98 m² eine erzielbare (ortsübliche) Netto-Kalt-Miete von 815,00 € und für die Wohnung im Obergeschoss mit rd. 100 m² eine erzielbare (ortsübliche) Netto-Kalt-Miete von 830,00 € (dies entspricht einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis von rd. 8,30 €/m²) angesetzt.

Für den erforderlichen Garageneinstellplatz im Kellergeschoss des Wohnhauses wird eine nachhaltig erzielbare monatliche Netto-Kalt-Miete von 40,00 € und für Garageneinstellplatz mit Nebenraum von 70,00 € angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig) werden auf Grundlage von Anlage 1 der Ertragswert-Richtlinie und der II. Berechnung-Verordnung festgesetzt. Sie werden vom Eigentümer getragen.

Jährliche Verwaltungskosten je Wohnung bei EFH/ZFH rd.:	596,00 €
Jährliche Verwaltungskosten je Garagen-/Einstellplatz rd.:	78,00 €
Jährliche Instandhaltungskosten: 11,70 € x rd. 200 m ² Wohnfläche:	2.340,00 €
Jährliche Instandhaltungskosten je Garagen-/Einstellplatz:	176,00 €
Mietausfallwagnis 2 Prozent des Jahresrohertrags jährlich	420,00 €
Gesamt rd.	3.610,00 € (rd. 17 % Rohertrag)

Liegenschaftszinssatz

Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft je nach Grundstück im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. *Liegenschaftszinssätze sind auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 29) abzuleiten.* Vgl. §14 Abs. 3 (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Auf Basis des herangezogenen Immobilienmarktbericht^{2 3} sowie unter Einbezug einschlägiger Fachliteratur, Erfahrungswerten des Sachverständigen und unter besonderer Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,0 Prozent** angesetzt.

² Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises 2021

³ Immobilienmarktbericht Hessen 2021

Leibrentenbarwertfaktor

Leibrentenbarwertfaktoren dienen dazu, Leistungen, die an das Leben von Personen gebunden sind, zu kapitalisieren. In der vorliegenden Wertermittlung ist zu berücksichtigen, dass die verbundene Leibrente (zwei Berechtigte) bis zum Tod der letztversterbenden Person berücksichtigt wurde. Die Leibrentenbarwertfaktoren werden auf Grundlage der von *Destatis* veröffentlichten Absterbe-Ordnungen (vorliegend Sterbetafel 2018/2020) berechnet.

4.6 Verfahrensergebnisse

4.6.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Im Anhang dieses Gutachtens befinden sich Erläuterungen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren, die darstellen, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des 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.

4.6.2 Verfahrensergebnis

Der Sachwert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück, Sonnenweg 24 in 61231 Bad-Nauheim, Gemarkung Rödgen beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2021 rd. 511.000,00 €.

4.7 Verkehrswert

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

des mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Rödgen
Blatt Nr. 609
Flur 1, Flurstück Nr. 711
Hof- und Gebäudefläche

Sonnenweg 24 in 61231 Bad Nauheim

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.11.2021** auf

511.000,00 €*

in Worten: **fünfhundertelftausend Euro**

geschätzt.

*Auftragsgemäß wird in vorliegender Verkehrswertermittlung die Wertminderung durch das Wohnungsrecht nicht berücksichtigt.

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.

22.02.2022

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Rechtsgrundlagen
- 5.3 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.4 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren
- 5.5 Liegenschaftskarte
- 5.6 Ansicht
- 5.7 Grundriss
- 5.8 Wohnflächenberechnung
- 5.9 Flächenberechnung Garage

5.2 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)(Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909; 2003IS. 738); letzte Änderung vom 19.03.2020
- BewG:** Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096)
- HBO:** Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- ImmoWertV:** Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)
- 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
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 1. Januar 1900; (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung vom 1. Dezember 2020; (Art. 18 G vom 16. Oktober 2020)

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*. 9. aktualisierte Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2020

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises: *Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2021*. Büdingen Mai 2021

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) (Hrsg.): *Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2021 Zahlen, Daten, Fakten der Gutachterausschüsse in Hessen für das Berichtsjahr 2020*

5.3 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

5.4 Erläuterungen der Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die ImmoWertV 2010 im Wesentlichen drei Verfahren vor:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

5.4.1 Vergleichswertverfahren

Nach §15 ImmoWertV gilt das Vergleichswertverfahren bei der Wertermittlung als präzise Methode zur Wertermittlung von Grundstücken und (selbst genutzten) Immobilien. Da es auf konkreten Werten getätigter Käufe basiert, bildet es das Marktgeschehen besonders gut ab und wird zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw. des Marktwertes eingesetzt. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident.

Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand. 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. Es werden hieraus Vergleichsgruppen zusammengestellt, die der zu bewertenden Immobilie besonders ähneln und individuelle Anpassungen vorgenommen.

5.4.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Dafür maßgebliche Grundsätze finden sich in §§21 ff. der ImmoWertV. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf den Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab. Das Sachwertverfahren blickt in die Vergangenheit zurück und stellt fest, was es heute kosten würde, das Gebäude herzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Umfang sich diese Herstellungskosten um das Alter des Gebäudes sowie um eventuelle Baumängel und Bauschäden verringern. Auf den wirtschaftlichen Ertrag des Gebäudes kommt es bei diesem Verfahren nicht an.

Der Sachwert eines Gebäudes wird mittels folgender Aspekte ermittelt:

- Feststellung des Bodenwerts nach dem Vergleichswertverfahren im Hinblick auf vergleichbare Grundstücke und Vergleichspreise (§§ 15 ff ImmoWertV)
- Sachwert des auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudes im Hinblick auf den Herstellungswert des Gebäudes
- Sachwert der Außenanlagen auf dem Grundstück
- Baunebenkosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen

Bei der Feststellung des Sachwerts des Gebäudes sind außerdem individuelle Merkmale wie Objektart (Einfamilienhaus, Einliegerwohnung u. ä.), Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer, Baumängel/Bauschäden und andere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Der Herstellungswert des Gebäudes ist ein komplexes Verfahren. Er ist durch Zugrundelegung gewöhnlicher Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit zu ermitteln.

5.4.3 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV 2000 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz "(Gesamt) Reinertrag des Grundstücks" abzüglich "Reinertragsanteil des Grunds und Bodens".

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von "Bodenwert" und "Wert der baulichen und sonstigen Anlagen" zusammen.

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

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

5.4.4 Bodenwertermittlung und Bodenrichtwert

Nach der ImmoWertV 2010 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 10 ImmoWertV 2010).

Definition nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL):

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

5.5 Liegenschaftskarte

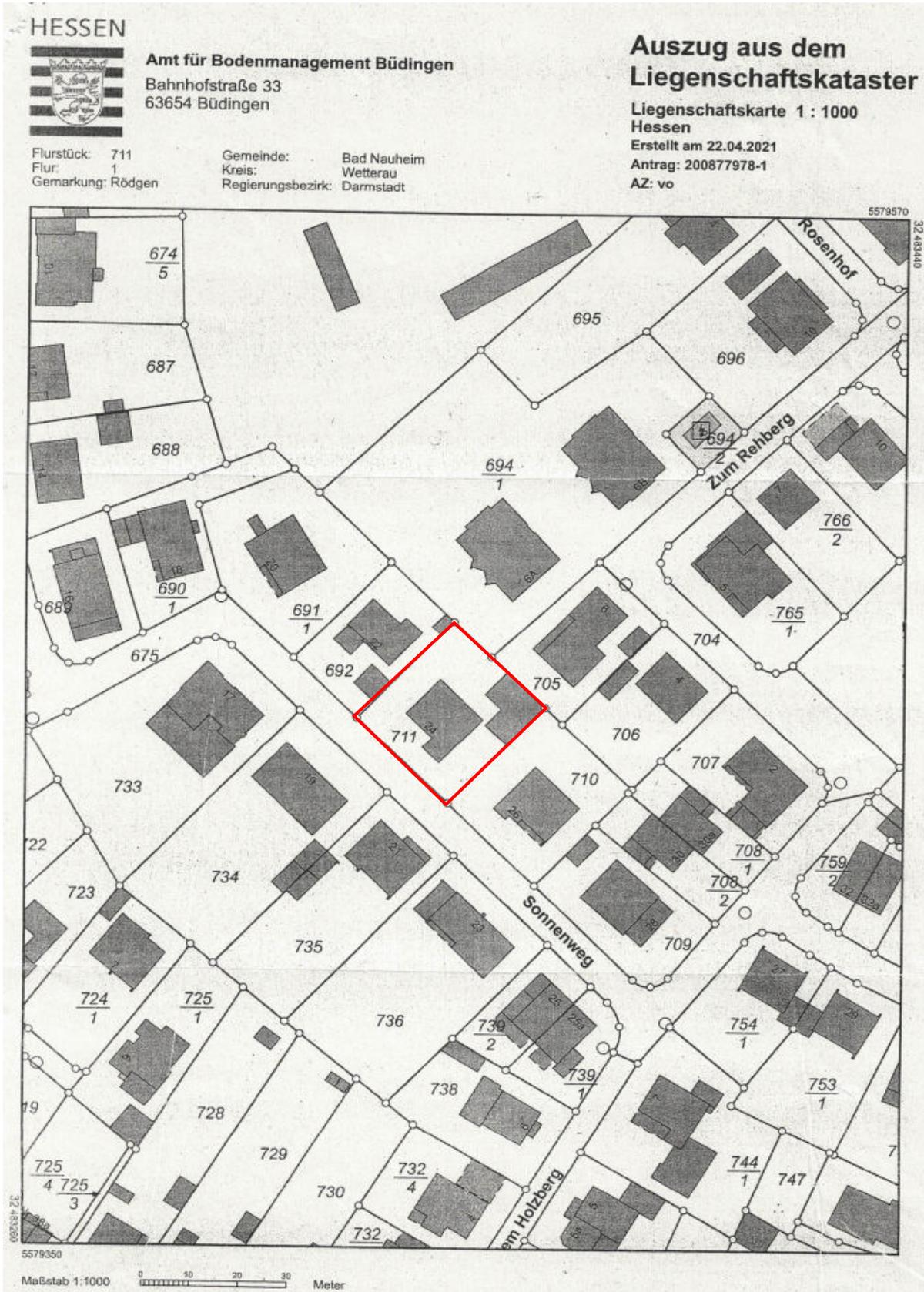


Abb. 11: Liegenschaftskarte (ohne Maßstab); Quelle: Gerichtsakte; Roteintragung d.d.SV

5.6 Ansicht

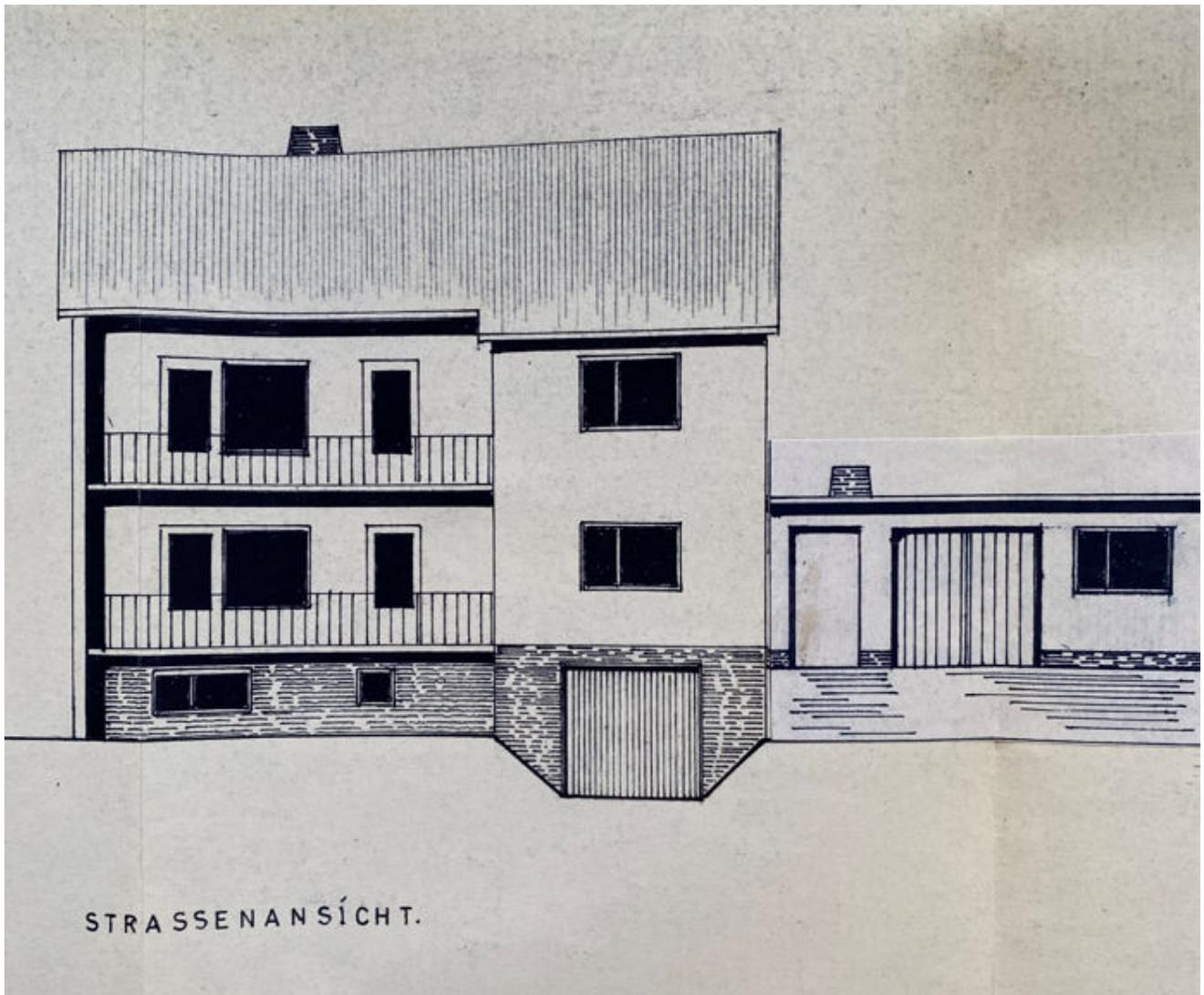


Abb. 12: Straßenansicht Wohnhaus und Garage (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Wetteraukreis

5.7 Grundriss

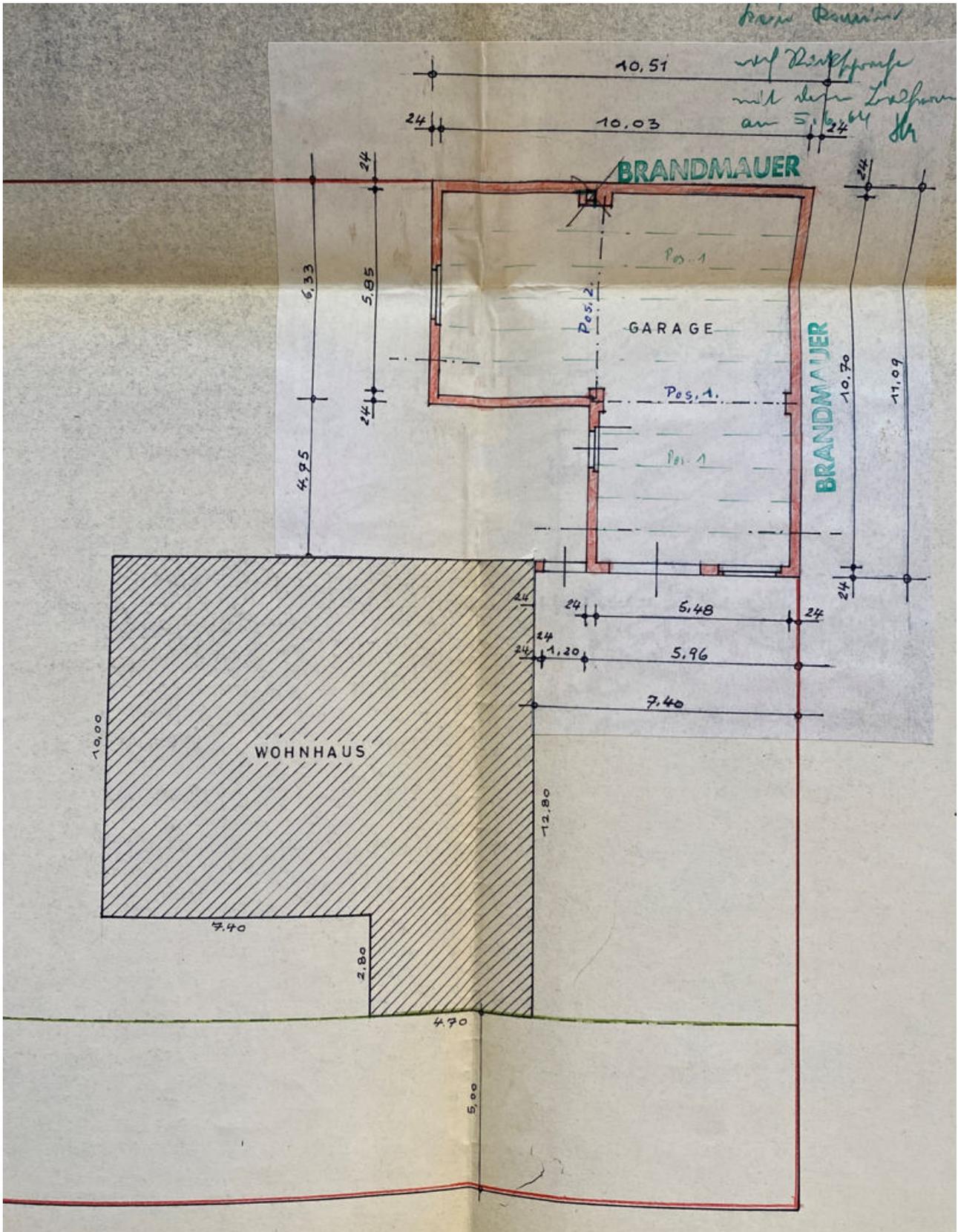


Abb. 13: Grundriss Wohnhaus und Garage; Quelle: Bauakte Wetteraukreis

5.8 Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung nach DIN. 283.

Wohnung Erdgeschoß:

Küche:	=	3,00 x 3,30	=	9,90 qm.
Gard:	=	1,32 x 1,00	=	0,32 "
Diele:	=	3,36 x 2,82	=	9,19 "
Essen:	=	4,10 x 1,90	=	7,56 "
Wohnen:	=	4,20 x 7,06	=	28,76 "
Schlafen:	=	4,46 x 4,10	=	18,29 "
Flur:	=	5,20 x 1,20	=	6,24 "
Bad:	=	1,90 x 2,90	=	5,51 "
Kind:	=	3,20 x 2,90	=	9,28 "
Balkon:	=	7,06 x 1,00	=	3,42 "
		2		
				=100,97 qm.
			- 3%	3,03 "
			Zus:	97,94 qm.
				97,94 qm.

Wohnung Obergeschoß:

Wohnung links:

Küche:	=	2,40 x 3,30	=	7,92 qm.
Bad:	=	1,50 x 3,90	=	4,95 "
Gard:	=	1,32 x 1,00	=	1,32 "
W.C.:	=	1,50 x 1,00	=	1,50 "
Wohnen:	=	6,00 x 4,00	=	24,00 "
Schlafen:	=	2,82 x 4,20	=	11,84 "
Diele:	=	3,36 x 2,82	=	9,19 "
Balkon:	=	7,06 x 1,00	=	3,42 "
		2		
				64,14 qm.
			- 3%	1,92 "
			Zus:	62,22 qm.
				62,22 qm.

Wohnung rechts:

Flur:	=	4,80 x 1,20	=	5,76 qm.
Küche:	=	3,20 x 2,90	=	9,28 "
Wohnen-Schlafen:	=	4,86 x 4,10	=	19,93 "
Bad:	=	1,50 x 2,90	=	4,35 "
				39,32 qm.
			- 3%	1,18 "
			Zus:	38,14 qm.
				38,14 qm.
				Zus: 198,30 qm.

Aufgestellt: Friedberg. i. H. April 1963.
Der Architekt.

Abb. 14: Wohnflächenberechnung; Quelle: Bauakte Wetteraukreis
Hinweis: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Wohnflächenberechnung konnte nicht auf Plausibilität geprüft werden.

6 Fotos



Foto 1 des SV: Ansicht von Südwesten; vom Sonnenweg; Hausvordersseite



Foto 2 des SV: Ansicht von Südosten



Foto 3 des SV: Ansicht von Westen



Foto 4 des SV: Ansicht von Nordwesten



Foto 5 des SV: Hof, Zufahrt Garage (Anbau)



Foto 6 des SV: Garage (Anbau); Ansicht von Süden



Foto 7 des SV: Garagenzufahrt (Haus)
