

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gelnhausen – AZ 82 K 9/24**

Aktenzeichen:

R.11205.24 vom 12.11.2024

Anwesen:

**Einfamilien-Wohnanwesen (Fertighaus im EG/DG)
An der Hütmauer 7, 63599 Biebergemünd
Gem. Breitenborn, Fl. 10, Flst. 29/3**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
29.10.2024 = 230.000 €**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 31 Text- und 13 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

O. Selzer

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antriftal
Dörnbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

K. Roth REV (TEGoVA)

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld
Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	4
2. Ergebnisübersicht	7
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	8
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	11
3.2.1 Beschreibung Grundstück	11
3.2.2 Beschreibung Gebäude	13
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	17
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	17
4. Wertermittlung	18
4.1 Bodenwert	18
4.2 Ertragswert	19
4.2.1 Ertragsverhältnisse	19
4.2.2 Ertragswertermittlung	20
4.3 Sachwert	22
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	22
4.3.2 Sachwertermittlung	24
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
4.5 Verkehrswert	26
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	28
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	29
6. Literaturangaben	31
7. ANLAGEN	
1	Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
2	Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277
3	Fotos
4	Planunterlagen
5	Auszug aus der Liegenschaftskarte
6	Stadtplan
7	Übersichtskarte

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen

Auftrag vom: 27.08.2024 gemäß Beschluss vom 27.08.2024

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-
zeichners.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwir-
kungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit
aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Ener-
giekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestie-
genen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich an-
steigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren
und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überar-
beitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische
Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum
Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobili-
enmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spezi-
ellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte
deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.
Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewer-
tungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen
über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-
markt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.***

Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

29.10.2024

Ortsbesichtigung:

29.10.2024, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Eigentümerin

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 05.03.2024, vorgelegt durch Eigentümer im Ortstermin
- Auskünfte und Auszüge aus der Bauarchivakte der Gemeinde
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 03.09.2024
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss

Die Eigentümer wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Unterlagen wurden jedoch nicht vorgelegt. Sollten sich aus noch nicht vorliegenden Unterlagen abweichende Erkenntnisse zum Inhalt dieses Gutachtens ergeben, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Einfamilien-Wohnanwesens ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 247.094 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 248.734 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -17.500 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 230.000 €

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Einfamilien-Wohnanwesen

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Lagebezeichnung: An der Hütmauer 7, 63599 Biebergemünd - Breitenborn

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(Ifd. Nr. Grundbuch)
Breitenborn	10	29/3	986 m ²	3

Grundbuch:

Amtsgericht: Gelnhausen

Grundbuch von: Breitenborn

Blatt: 510

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine wertrelevanten Eintragungen unter Hinweis auf den Zweck dieser Gutachtenerstattung verzeichnet.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> sind keine Hinweise auf Denkmalschutz verzeichnet.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Baugebiet:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Biebergemünd ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Biebertal nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Tatsächliche Nutzung:

Das Wohnhaus ist in einer eingeschossigen, unterkellerten Bauweise mit Flachdach errichtet, die PKW-Garage ist eingeschossig, nicht unterkellert mit Flachdach als Dachterrasse ausgeführt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Allerdings wurde für das Carport keine Baugenehmigung vorgelegt und war auch seitens der Gemeinde nicht vorlegbar. Ich gehe davon aus, dass der übrige vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Biebergemünd sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist soweit bekannt geworden nicht vermietet.

Sonstiges:

Gemäß der Web-Seite geoportal.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Naturparks, woraus jedoch keine Wertrelevanz abzuleiten ist.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Gemeinde - Ortsteil:	Biebergemünd - Breitenborn (ca. 8.300 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none">- Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 2 Jahre- Beschäftigungsquote bei etwa 64 % mit überdurchschnittlich positiver Arbeitsplatzentwicklung

-
- Verkehrslage: - innerörtlich etwa gut bis befriedigend
- überregional etwa gut
- Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 8 km
- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie
- nächstgelegener Bahnhof in ca. 9 km
- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 65 km
- Einkaufsmöglichkeiten: - für Grundversorgung im Gemeindegebiet
- größere Geschäfte im ca. 10 km entfernten Gelnhausen bzw.
im ca. 35 km entfernten Oberzentrum Hanau
- Bildungseinrichtungen: - Kindergarten im Gemeindegebiet
- Grundschule im Gemeindegebiet
- weiterführende Schulen in Gelnhausen
- Ortslage: süd-östliche Ortsrandlage
- Wohn- / Geschäftslage: überwiegend Wohnanwesen und unbebaute Grundstücke der
Landwirtschaft in der näheren Nachbarschaft
- Beeinträchtigungen: keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge
dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
- benachb. störende Betriebe: keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge
dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
- Belichtung, Besonnung: etwa gut
- Andienung: von Süd-Osten und Nord-Osten möglich
- Art der Straße: Anliegerstraßen mit einfacherem Ausbau ohne Asphalt und
ohne Gehwege mit Schotter im Bereich des Bewertungsobjektes
- Versorgungsleitungen: soweit bekannt geworden Wasser, Strom und Telefon
- Entwässerungseinrichtung: soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
- Grundstücksgestalt: - etwa rechteckiger / trapezförmiger Zuschnitt
- Ausdehnung in N-W-/S-O-Richtung von ca. 32 m
- Ausdehnung in N-O-/S-W-Richtung von ca. 31 m
- Grundstücksoberfläche: - fällt nach Nord-Westen ab
- unterhalb Straßenniveau gelegen

Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind nicht bekannt geworden. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Altlasten:	Gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Biebergemünd nicht bekannt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten bzw. Grenzbebauung durch das Carport.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion:	Massivgebäude im KG, Fertighauskonstruktion (Fa. Nordhaus) im EG und DG
Zweckbestimmung:	Einfamilien-Wohnhaus
Baujahr:	im Ursprung 1976; seither diverse bauliche Maßnahmen insbesondere in etwa 2013; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1980
Alter:	fiktiv 44 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.

wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 26 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder der erweiterten Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, etc.)
Gründung:	vermutlich Einzel- und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich bauzeitüblich ausgeführt
Wände:	im KG Mauerwerk, Stahlbeton-Anteile, sonst Fertighaus-Konstruktion
Ansichten:	KG und EG Putz mit Anstrich, sonst Holzverschalung mit Anstrich
Decken:	über KG Massivdecke, sonst Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
Heizung:	mit Öl befeuerte Zentralheizung mit Warmwasserbereitung (vermutlich aus 2007); Heizöllager in 2 Batterietanks mit je 1.500 Liter Fassungsvermögen (aus 2007); Beheizung über Plattenheizkörper
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	im KG Bad mit Einbauwanne, Stand-WC und Waschtisch, in der Waschküche Wasser-, Abwasser- und Waschmaschinen-Anschlüsse, Warmwasserbereitung mittels Elektro-Kleingerät, im EG Spülenanschluss in der Küche, Gäste-WC mit Stand-WC und Waschtisch sowie Duschbad mit Einbaudusche, Stand-WC und Waschtisch
Elektroinstallation:	überwiegend verdeckt, teilweise sichtbar verlegt und üblich bemessen
Fußböden:	Fliesen, Laminat / Design-Boden
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen, Holzverschalung
Treppen:	KG zu EG Massivtreppe mit Fliesen, EG zu DG Holztreppe mit Trittstufen

Türen:	Zugangstür Holz mit Seitenteil samt Verglasung; Innentüren soweit erforderlich in Stahl, sonst furnierte Türblätter in passenden Rahmen
Fenster:	im KG übliche Kellerfenster, sonst Holzrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden, Dachflächenfenster mit Kunststoff-Rahmen und Isolierglas
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Überdachung des Kellereingangs, Anschlussmöglichkeit Festbrennstoff-Ofen, Satelliten-TV-Empfangs-Anlage
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none">- zweckmäßige Grundrissgestaltung- eine Barrierefreiheit ist bedingt gegeben- normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt: <ul style="list-style-type: none">- Fassade und Haustür partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten- am Schornstein im KG Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkungen- teilweise Türblätter und Rahmen beschädigt- Verglasung im Esszimmer undicht- Rollläden teilweise nicht vollumfänglich funktionstüchtig- Decken zwischen unbeheizten und beheizten Räumen nicht vollumfänglich mit Wärmedämmung versehen

PKW-Garage mit Dachterrasse

Bauweise / Konstruktion:	Massivgebäude
Zweckbestimmung:	PKW-Garage mit Dachterrasse
Baujahr:	im Ursprung 1977; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachten-erstattung etwa 1980
Alter:	fiktiv 44 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im

	Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 16 Jahre
Gründung:	vermutlich Einzel- und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich bauzeitüblich ausgeführt
Wände:	Mauerwerk, Stahlbeton-Anteile
Ansichten:	Putz mit Anstrich
Dächer:	Flachdach in Beton mit Ausführung als Dachterrasse samt Fliesenbelag und Geländer
Abwasser-, Elektroleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an Grundstücksnetz angeschlossen
Elektroinstallation:	üblich bemessen
Fußböden:	Beschichtung
Wandbehandlung:	Putz, Anstrich, Fliesen
Türen:	Stahlschwingtor
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Geländer
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none">- zweckmäßige Grundrissgestaltung- eine Barrierefreiheit ist gegeben- normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude
Baulicher Zustand:	<p>Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten und Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkungen- im Innenbereich an Außenwänden partiell fehlender Putz und Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkungen

3.2.3

Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Einfriedungen:	übliche Zaunanlagen, Hecken, Sichtschutz-Elemente
Flächenbefestigungen:	Verbundstein-Pflaster, Betonplatten
Gartengestaltung:	Rasenfläche, Baum- und Strauchbestand, Pflanzbereiche
Sonstige Außenanlagen:	Gartenhütte in Holzkonstruktion; Carport in Holzkonstruktion mit lichtdurchlässiger Überdachung für zwei PKW (aus etwa 2015 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren)

3.3

Zusammenfassung und Beurteilung

Einfamilien-Wohnanwesen als Fertighaus aus dem Jahr 1976 mit nachträglich durchgeführten baulichen Maßnahmen in süd-östlicher Ortsrandlage des Ortsteils Breitenborn der Gemeinde Biebergemünd.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes zum Wertermittlungsstichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens Mieter und Käufer finden lassen dürften.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 8850001 als gemischte Baufläche 90 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 900 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine etwas größere Grundstücksfläche, die Lage am Ortsrand an zwei Anliegerstraßen mit insbesondere geringerem Ausbau als üblich. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung in Summe vorzunehmen mit einem Abschlag von etwa 15 %. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei 75 €/m².

	986 m ² x	75 €/m ² =	73.950 €
Bodenwert		=	73.950 €

4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohnflächen ist in Anlage 1 beigefügt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels oder einer Mietpreisübersicht abgeleitet werden. Daher ist auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen wie dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses abgeleiteten Mietwertkalkulator mit Stichtag 01.01.2023. Demgemäß ergibt sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung für das Einfamilien-Wohnhaus mit dem Nutzwert der in wohnraumähnlicher Qualität ausgebauten Räume im KG eine Netto-Kaltniete von 7,00 €/m². Für die PKW-Garage kann eine monatliche Miete von 60 € angesetzt werden, für das Carport von 80 €.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

149 m ² Wohnfläche im EG und DG	x	7,00 €/m ² =	1.043 €
1 St. PKW-Stellplatz in Garage	x	60,00 €/St. =	60 €
2 St. PKW-Stellplätze im Carport	x	40,00 €/St. =	80 €
monatlicher Rohertrag		=	1.183 €
jährlicher Rohertrag		=	14.196 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		3,50 %	
Instandhaltungskosten:		16,50 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		24,00 %	-3.407 €
jährlicher Reinertrag		=	10.789 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat. Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich. Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird. Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden. Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	10.789 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
1,00 % Liegenschaftszinssatz x 73.950 €	=	-740 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.049 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 19 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 1,00 %		
	=	x 17,23

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage von Veröffentlichungen des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten zum Stichtag der Wertermittlung Berücksichtigung zu finden. Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser 1,3 % mit einer Standardabweichung von 1,3 % bei einem Bodenrichtwert von 64 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 6,31 €/m², Bewirtschaftungskosten von 25 % und einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren. Auf Grund der objektbezogen abweichenden Kenndaten wie dem höheren Bodenrichtwertniveau, der leicht höheren Netto-Kaltmiete, der wesentlich geringeren Restnutzungsdauer sowie der Marktentwicklung zwischen Untersuchungszeitraum der Veröffentlichung bis zum Wertermittlungstichtag und dem Umstand, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Fertighaus ohne Sanierung aus dem Baujahr vor 1980 handelt, ist eine Anpassung des veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen und dieser abgemindert einzustufen mit 1,00 %. Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:	=	
17,23 x 10.049 €		173.144 €
 zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	 =	 73.950 €
 marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =	 =	 247.094 €

4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigefügt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in unüblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für August 2024 mit Basis 2015 = 100 zu 165,7 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 183,9. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Einfamilien-Wohnhaus

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.01 und teilweise 1.31, überwiegend Standardstufe 2 bis 3, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	775 €
Index		x	1,839
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.425 €
Brutto-Grundfläche	335 m ²	x gerundet	1.425 €
		=	477.375 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	7.625 €
Herstellungskosten		=	485.000 €
bei einem Alter von	44 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	62,9 %	=	-305.065 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	179.935 €

PKW-Garage

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 14.1, überwiegend Standardstufe 4 bis 5, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	630 €
Index		x	1,839
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.159 €
Brutto-Grundfläche	25 m ²	x gerundet	1.160 €
		=	29.000 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	0 €
Herstellungskosten		=	29.000 €
bei einem Alter von	44 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	73,3 %	=	-21.257 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	7.743 €

Carport

Herstellungskosten		=	30.000 €
bei einem Alter von	9 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	30 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	30,0 %	=	-9.000 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	21.000 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten

Gebäudeherstellungskosten mit ca. 5 %	=	10.434 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet	=	10.000 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	218.678 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	73.950 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =		292.628 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	0,85

Im vorliegenden Bewertungsfall können in geeigneter Weise die von dem zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen werden, welche auf einer ausreichenden Anzahl von ausgewerteten Kauffällen basieren und im stichtagsbezogenen Immobilienmarktbericht veröffentlicht sind. Demgemäß ergibt sich bei dem vorstehend modellkonform abgeleiteten vorläufigen Sachwert ein Sachwertfaktor zu etwa 1,05 bezogen auf einen Bodenrichtwert von 71 €/m², eine Grundstücksgröße von 790 m², eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren, eine Standardstufe von 2,6, einer BGF von 337 m², eine Wohnfläche von 157 m² und einem Wert für Außenanlagen und Nebengebäude von etwa 16.000 €. Auf Grund der objektspezifisch abweichenden Kenndaten sowie der Marktentwicklung zwischen Untersuchungszeitraum der Veröffentlichung bis zum Wertermittlungstichtag und dem Umstand, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Fertighaus ohne Sanierung aus dem Baujahr vor 1980 handelt, ist der vorstehende Sachwertfaktor in Summe abzumindern und anzusetzen mit 0,85.

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =		248.734 €
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in der Weise bzw. in der Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss am Grundstücksmarkt zum Stichtag entsprechen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa
– 15.000 € bis – 20.000 €

= -17.500 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= -17.500 €

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), 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.

Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Einfamilien-Wohnanwesens ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient. Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert in vollem Umfang.

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	248.734 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= -17.500 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	231.234 €
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 230.000 €

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 1.670 €/m² Wohnfläche und dem rd. 17,5-fachen des jährlichen Rohertrages. Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandard, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.

Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2019 bis Stichtag
- Baujahr: 1960 bis 1980
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 10 km
- Bodenrichtwert: 50 €/m² bis 150 €/m²
- Wohnfläche: 100 m² bis 200 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse
- Gebäudeart: Einfamilien-Wohnhaus als Fertighauskonstruktion

Es konnten 7 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 90 €/m² bis 140 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 125 €/m²)
- Wohnfläche 104 m² bis 186 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 150 m²)
- Baujahre 1970 bis 1977 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1976)
- GrundstücksgroÙe 515 m² bis 1.658 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 725 m²)
- Standardstufe 2,0 bis 3,0 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2,4)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 2.149 €/m², der Median liegt bei etwa 2.032 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 1.596 €/m², der Median zu etwa 1.700 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 30 %, was auf eine noch nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	1.749 €/m ²	1.740 €/m ²	17 % - brauchbar (6 KF)
25 %	1.599 €/m ²	1.675 €/m ²	14 % - brauchbar (4 KF)
20 %	1.710 €/m ²	1.700 €/m ²	4 % - sehr gut (3 KF)
15 %	1.710 €/m ²	1.700 €/m ²	4 % - sehr gut (3 KF)
10 %	1.675 €/m ²	1.675 €/m ²	2 % - sehr gut (2 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 1.690 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 1.700 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche zuzüglich einem Wertansatz für die PKW-Garage, dem Carport und einem Nutzwert für die Räume im KG ein Wert ergeben zu etwa 250.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?

Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden.

Verwalter(in) nach WEG? Es ist kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsge-
setz (WEG) bestellt.

Wird ein Gewerbebetrieb
geführt (Art und Inhaber)? Nein, gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Bieber-
gemünd.

Sind Maschinen oder Be-
triebseinrichtungen vorhan-
den, die nicht mitgeschätzt
sind (Art und Umfang)? nein

Besteht der Verdacht auf
Hausschwamm? Nein, soweit erkennbar.

Bestehen baubehördliche
Beschränkungen oder
Beanstandungen? Für das Carport konnte keine Baugenehmigung vorgelegt werden.

Liegt ein Energieausweis vor? Nein, gemäß Angabe.

Bestehen Altlasten? Nein, gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Bieber-
gemünd.

Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH** (REV)
von der IHK öbuv Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichsrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raum- bezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
DG		<i>Wohnfläche</i>					
		Zimmer	3,610	5,770		20,83	
		-	3,610	1,250	/2	-2,26	
		-	1,100	2,040		-2,24	
		-	2,500	1,250	/2	-1,57	14,76
		Zimmer	8,240	5,250		43,26	
		-	8,240	1,250	/2	-5,15	
		-	8,240	0,900	/2	-3,71	34,40
							49,16
					- 3 % Putz		-1,47
							47,69
		untergeordnete Wohnfläche / Zubehörfläche (unterdurchschn. lichte Höhe)					26,55
		Wohnfläche					148,64

ANLAGE 2 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF
nach DIN 277 (Ausgabe 06-1987/2005)

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Einfamilien-Wohnhaus</u>					
KG	12,250	9,020			110,50
EG	12,330	9,100			112,20
DG	12,330	9,100			112,20
					334,90
<u>PKW-Garage</u>					
EG	3,500	7,000			24,50
					24,50

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

ANLAGE 3

FOTOS

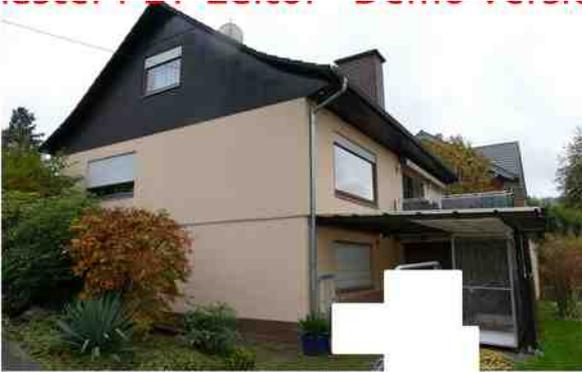


Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12

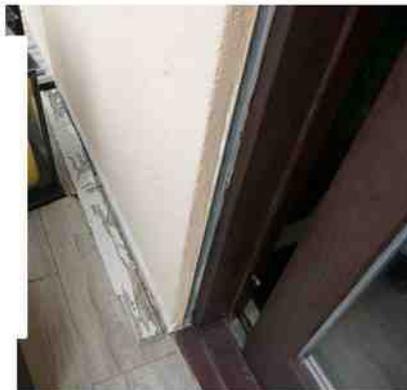


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

ANLAGE 3

FOTOS

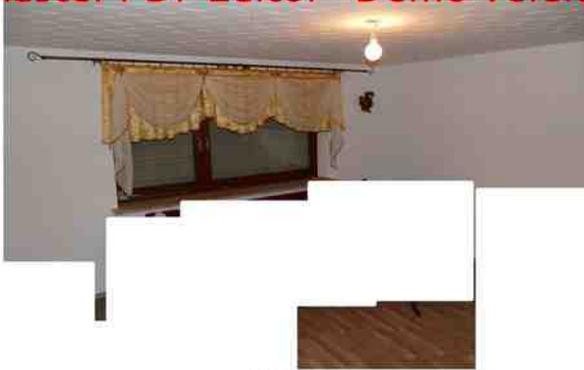


Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 41

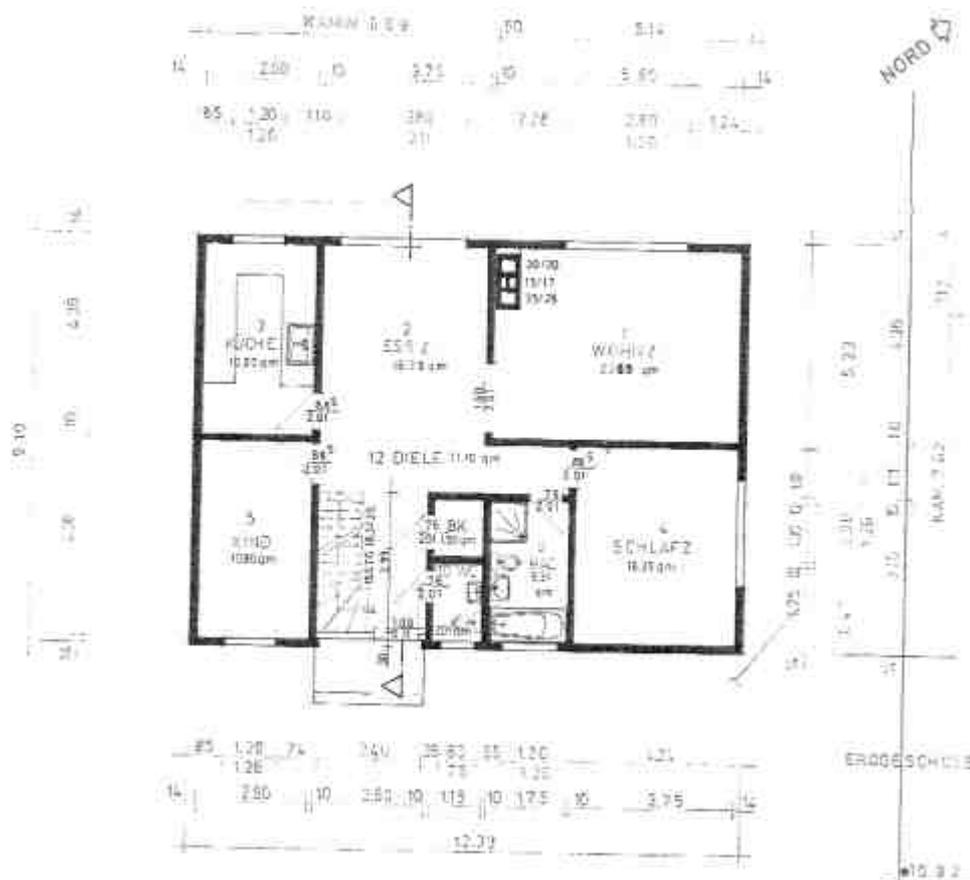
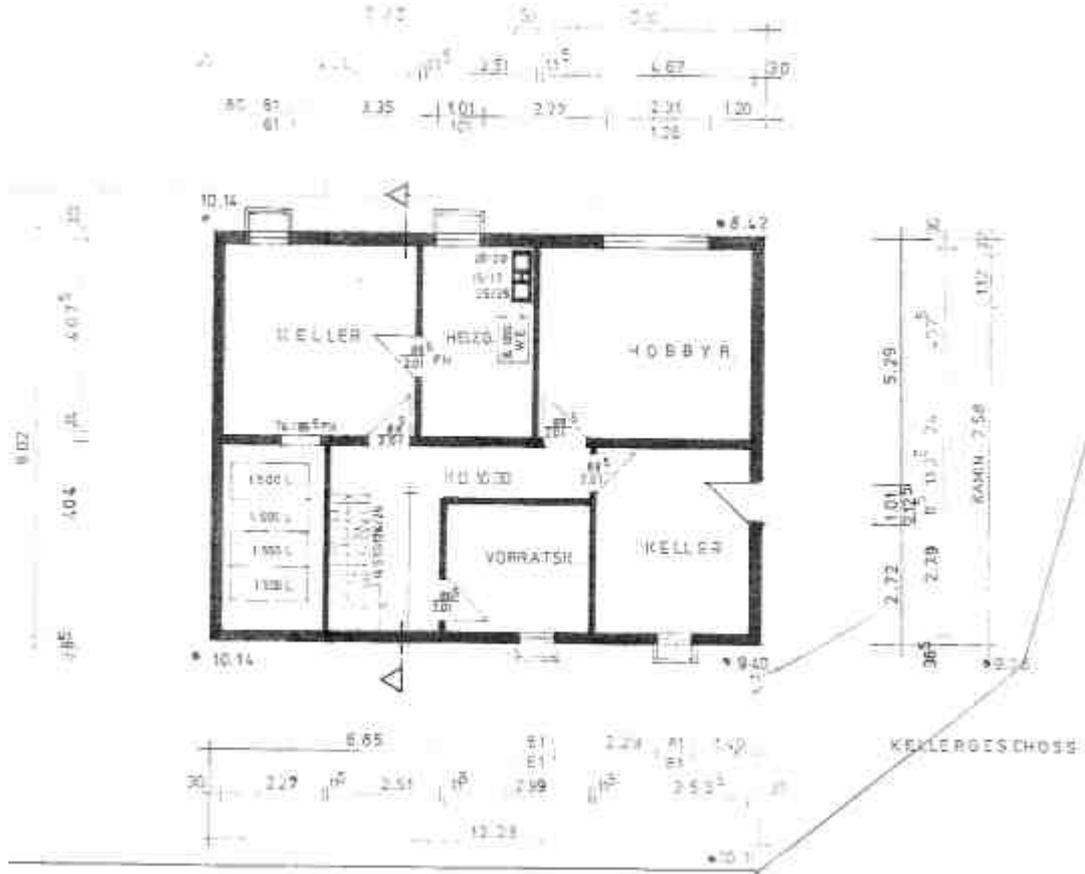


Foto 42

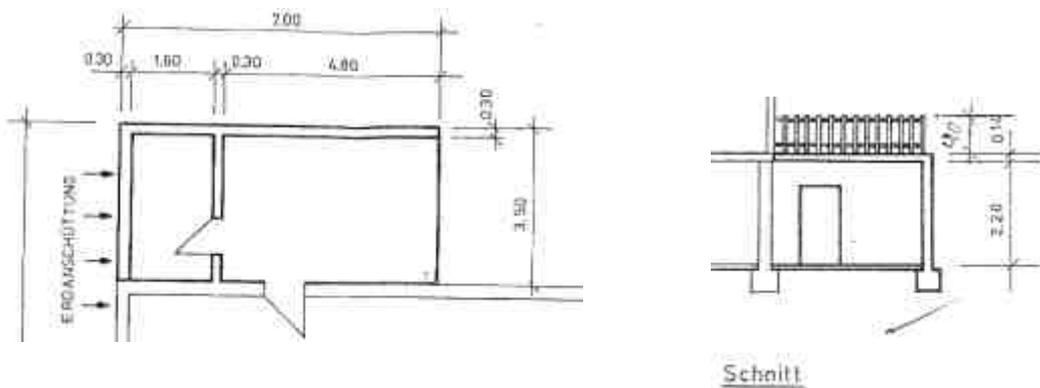
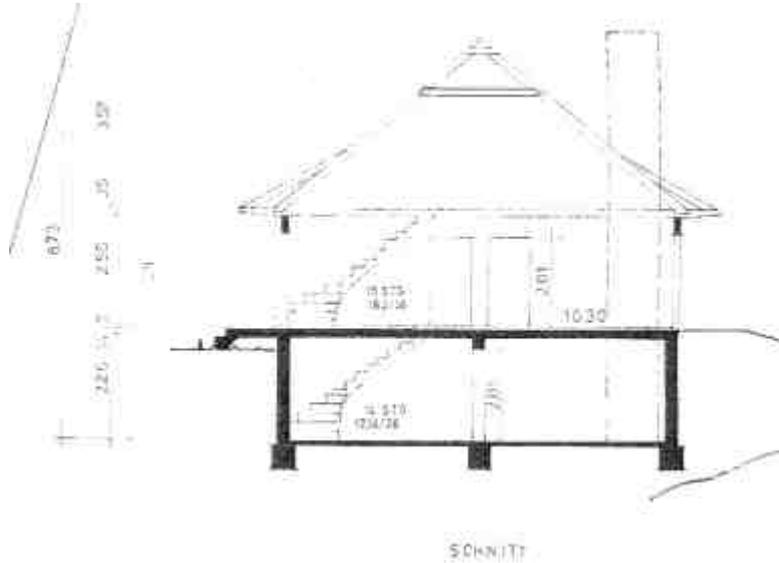


Foto 43

ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 5 AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte 1:1000

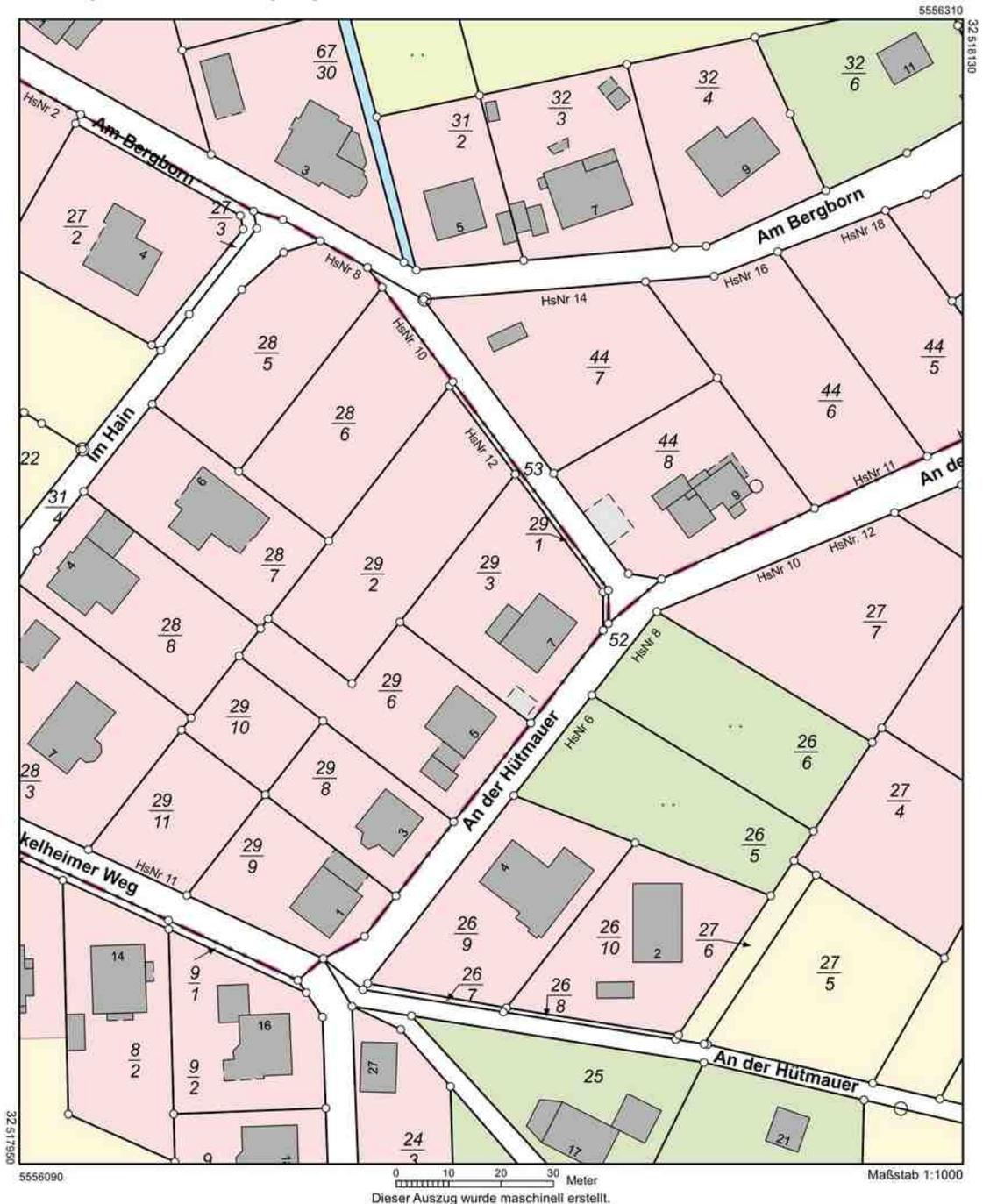
Hessen

Erstellt am 08.11.2024

Antrag: 202726062-1

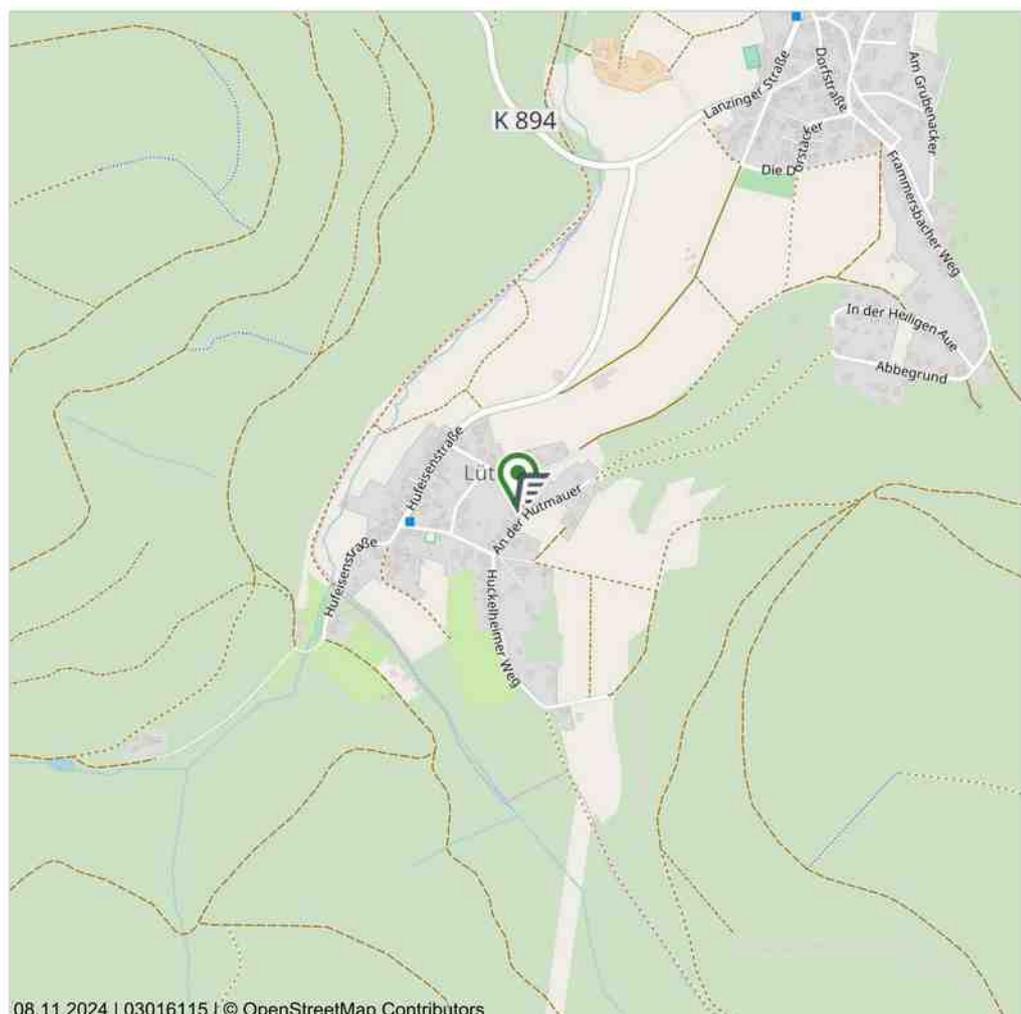
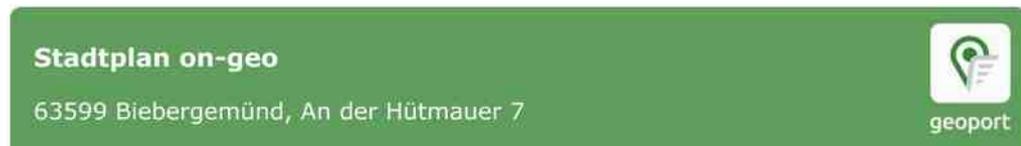
Flurstück: 29/3
Flur: 10
Gemarkung: Breitenborn A.B.

Gemeinde: Biebergemünd
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt



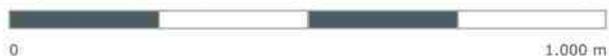
Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

ANLAGE 6 STADTPLAN



08.11.2024 | 03016115 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

