# KÜHNRICH . SELZER . ROTH

BÜROGEMEINSCHAFT SACHVERSTÄNDIGEN . ARCHITEKTEN . INGENIEURE

KISIR

| | |
|---|---|
| **Gutachten über:** | **Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB**<br>**im Zwangsversteigerungs-Verfahren bei dem AG Gelnhausen – AZ 82 K 12/23** |
| **Aktenzeichen:** | **R.11085.23 vom 20.10.2023** |
| **Anwesen:** | **Einfamilien-Wohnanwesen**<br>**Friedrich-Wilhelm-Str. 34, 63607 Wächtersbach**<br>**Gem. Wächtersbach , Fl. 6, Flst. 338/2** |

**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:**
**12.10.2023 = 110.000 €**

| | |
|---|---|
| **Ausfertigung:** | **Elektronische Ausfertigung im pdf-Format**<br>**mit 28 Text- und 25 Anlagenseiten** |
| **Sachverständiger:** | **Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)**<br>**v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**<br>**Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024**<br>**Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)**<br>**beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen**<br>**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 **Antrifttal**
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 (LF) DIN EN ISO/IEC 17024
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** **3**

**2. Ergebnisübersicht** **6**

**3. Merkmale des Bewertungsobjektes** **7**
3.1 Rechtliche Gegebenheiten 7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage 9
3.2.1 Beschreibung Grundstück 9
3.2.2 Beschreibung Gebäude 11
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen 14
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung 14

**4. Wertermittlung** **15**
4.1 Bodenwert 15
4.2 Ertragswert 16
4.2.1 Ertragsverhältnisse 16
4.2.2 Ertragswertermittlung 17
4.3 Sachwert 19
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten 19
4.3.2 Sachwertermittlung 20
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 22
4.5 Verkehrswert 23
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert 25

**5. Beantwortung der Fragen im Auftrag** **27**

**6. Literaturangaben** **28**

**7. ANLAGEN**

1 Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
2 Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277
3 Fotos
4 Auszug aus der Liegenschaftskarte
5 Stadtplan
6 Übersichtskarte

## 1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen

Auftrag vom: 30.08.2023 gemäß Beschluss vom 30.08.2023

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

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

***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 Mindeststandart, 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.***

Wertermittlungs- /
Qualitätsstichtag: 12.10.2023

Ortsbesichtigung: 12.10.2023, Anwesende neben dem Sachverständigen:
- Mitgeigentümer

Unterlagen / Auskünfte:
- Auszugsweise Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 27.08.2009 *
- Schätzungsurkunde des Ortsgerichts aus 1999 *
- Feststellungsbescheid aus 1979 *
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 26.09.2023
- 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 mit * gekennzeichneten Unterlagen wurden von Eigentümerseite zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, 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 Bewertungsobjektes als Einfamilien-Wohnanwesen 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 hinreichend.

| | | |
|---|---|---|
| marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | 121.641 € |
| marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | 132.000 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | -20.000 € |
| **Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | **=** | **110.000 €** |

## 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: Friedrich-Wilhelm-Str. 34, 63607 Wächtersbach

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe | (lfd. Nr. Grundbuch) |
|---|---|---|---|---|
| Wächtersbach | 6 | 338/2 | 331 m² | 5 |

Grundbuch:

Amtsgericht: Gelnhausen

Grundbuch von: Wächtersbach

Blatt: 1899

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen 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 Auskunft durch das Bauamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 26.09.2023 nicht vorhanden.

Denkmalschutz: Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Wächtersbach Denkmalschutz als Einzelkulturdenkmal. Somit sind bei baulichen Maßnahmen entsprechende Vorschriften und Anforderungen der Denkmalbehörde zu beachten.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Baugebiet: Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Wächtersbach ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet ausgewiesen.

Zulässige Nutzung: Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Wächtersbach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Tatsächliche Nutzung: Das Wohnhaus ist in einer eingeschossigen, unterkellerten Bauweise mit ausgebautem Satteldach errichtet. Baugenehmigungsunterlagen konnten nicht zur Verfügung gestellt werden. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und der umliegenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Wächtersbach 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 und unbewohnt.

## 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 |
| Stadt - Stadtteil: | Wächtersbach - Kernstadt (ca. 12.400 Einwohner) |
| demografische Entwicklung: | Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030:<br>- Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung<br>- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 3,5 Jahre<br>- Beschäftigungsquote bei etwa 56 % mit negativer Arbeitsplatzentwicklung |

| | |
|---|---|
| Verkehrslage: | - innerörtlich etwa sehr gut<br>- überregional etwa sehr gut<br>- Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 3 km<br>- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie<br>- nächstgelegener Bahnhof in ca. 1 km<br>- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt am Main in ca. 65 km |
| Einkaufsmöglichkeiten: | - für Grundversorgung vor Ort<br>- größere Geschäfte im ca. 15 km entfernten Gelnhausen bzw. im ca. 35 km entfernten Oberzentrum Hanau |
| Bildungseinrichtungen: | - Kindergarten in Wächtersbach<br>- Grund- / Gesamtschule in Wächtersbach<br>- weiterführende Schulen (Gymnasium) in Gelnhausen |
| Ortslage: | etwa nördlich des Ortskerns, ca. 500 m entfernt |
| Wohn- / Geschäftslage: | überwiegend Wohnanwesen und gemischt genutzte Anwesen in der näheren Nachbarschaft |
| Beeinträchtigungen: | durch die vorbei führende Hauptstraße sind zumindest temporär Verkehrslärmemissionen zu erwarten |
| benachb. störende Betriebe: | keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden |
| Belichtung, Besonnung: | etwa sehr gut |
| Andienung: | von Norden über die Friedrich-Wilhelm-Straße möglich, sonst von Westen über die Heegstraße |
| Art der Straße: | Friedrich-Wilhelm-Straße als Hauptstraße üblich ausgebaut, Heegstraße als Nebenstraße mit asphaltierter Fahrbahn |
| Versorgungsleitungen: | Gas, Wasser, Strom, Telefon |
| Entwässerungseinrichtung: | öffentliches Kanalsystem |
| Grundstücksgestalt: | etwa trapezförmiger Zuschnitt |
| Grundstücksoberfläche: | etwa eben |
| Baugrund: | Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden. |

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: Es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Umstände vorhanden sind. Gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Wächtersbach sind keine Altlasten bekannt. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Abstandsflächen: Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar überwiegend eingehalten, entlang der straßenseitigen Westgrenze durch das Wohnhaus unterschritten, durch das Carport im Bereich der Ostgrenze.

Grenzverhältnisse: Gemäß Liegenschaftskarte / Luftbild mit Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

## 3.2.2 Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion: Massiv- und Holzfachwerk-Gebäude

Zweckbestimmung: Einfamilien-Wohnhaus

Baujahr: Gemäß Angabe unter der Web-Seite denkxweb.denkmalpflege-hessen.de wurde das Wohnhaus in 1905 errichtet. Seither erfolgten diverse bauliche Überarbeitungen, wie nachfolgend beschrieben und soweit bekannt geworden / erkennbar. Fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 1963.

Alter: fiktiv 60 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: Modellkonform im Hinblick auf die Angaben des zuständigen Gutachterausschusses im heranzuziehenden Immobilienmarktbericht ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.

| | |
|---|---|
| wirtsch. Restnutzungsdauer: | fiktiv 10 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: | nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein |
| Abdichtung gegen Erdreich: | nicht bekannt |
| Wände: | Bruchstein- und Ziegelmauerwerk, teilweise zwischen Holzfachwerk-Konstruktion |
| Ansichten: | Sockel / KG Sandstein-Sichtmauerwerk, teilweise mit Putz und Anstrich, EG und DG Holzfachwerk-Konstruktion mit Ausmauerung, Westfassade mit Schiefer |
| Decken: | Massivdecken als Kappendecken mit Stahlträger bzw. Stahlbeton über KG, sonst Holzbalkendecken, im DG ohne Wärmedämmung |
| Dächer: | Satteldach in Holzkonstruktion mit Unterspannbahn und Betondachstein-Eindeckung, soweit erkennbar im ausgebauten Bereich zumindest teilweise mit Wärmedämmung |
| Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen: | soweit bekannt geworden und erkennbar vorhanden und an das öffentliche Netzsystem angeschlossen, jedoch mit Stilllegung |
| Heizung: | Einzelöfen mit Gas- und Elektro |
| energetische Eigenschaften: | nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend |
| Sanitärinstallation: | im EG Spülenanschluss, Bad mit Sitzbadewanne, separates WC (aus etwa 1960er / 1970er Jahre), auf Ebene Zwischenpodest der Treppe separates WC, im DG Spülenanschluss; Warmwasserbereitung dezentral mit Kleingeräten |
| Elektroinstallation: | einfach bemessen |
| Fußböden: | im KG Beton, Erdboden, im EG und DG PVC-Belag, Fliesen, Laminat, Parkett (überwiegend erkennbar aus etwa 1960er / 1970er Jahren) |

| | |
|---|---|
| Wandbehandlung: | Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen, teilweise mit Polystyrol-Untertapete |
| Treppen: | Massivtreppe vom KG zum EG, vom EG zum DG Holztreppe, zum Dachraum deckengleiche Klapptreppe |
| Türen: | Haustür Holz mit Verglasung (aus etwa 1960er / 1970er Jahren); Innentüren im KG Holzbretter-Türen, sonst lackierte Füllungstüren (aus Bauzeit) |
| Fenster: | im KG Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas, sonst Holzrahmen-Fenster mit Isolierglas und teilweise Kunststoff-Rollläden mit Gurtwickler |
| Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile: | Zwerchhaus; Eingangstreppe mit Umhausung |
| Bauweise und Konzeption: | - zweckmäßige Grundrissgestaltung<br>- eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben<br>- 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:<br>- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten<br>- im KG partiell erhebliche Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkung<br>- Türen mit Einbruchspuren und Beschädigungen<br>- Ausbau teilweise überaltert, insbesondere die Installationen und Sanitär (Berücksichtigung bei Bemessung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer)<br>- Zugang zum WC Treppenpodest mit provisorischem Tritt<br>- im DG partiell Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkung<br>- Fenster im DG partiell mit undichter Isolierverglasung |

### 3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

| | |
|---|---|
| Versorgungseinrichtungen: | soweit bekannt geworden Gas, Wasser, Strom, Telefon |
| Entwässerungseinrichtungen: | soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem |
| Einfriedungen: | Mauer, Holzzaun, teilweise schadhaft |
| Flächenbefestigungen: | Verbundstein-Pflaster |
| Gartengestaltung: | naturbelassener Zustand mit Überarbeitungsbedarf, Anpflanzungen |
| Sonstige Außenanlagen: | Carport in Holzkonstruktion mit teilweise schadhafter lichtdurchlässiger Eindeckung |

## 3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Einfamilien-Wohnanwesen in etwa zentrale Lage der Stadt Wächtersbach als Einzelkulturdenkmal.

Das Gebäude wurde seit der Errichtung in Teilbereichen überarbeitet, wie vorstehend ausgeführt. Es bestehen Mängel, Schäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten. Diese sind in Abschnitt 4.4 zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens nach erforderlichen Maßnahmen 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 4 als gemischte Baufläche 170 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2022 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 500 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 geringere Grundstücksfläche, die Lage an der Hauptstraße und die Ecklage. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung in Summe nicht vorzunehmen.
Der spezielle Lagewert ist einzustufen bei 170 €/m².

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 331 m² x | 170 €/m² | = | 56.270 € |
| **Bodenwert** | | | **=** | **56.270 €** |

## 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 von Veröffentlichungen wie einem örtlichen Mietspiegel abgeleitet werden. Daher ist hilfsweise auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen. Gemäß dem Mietwertkalkulator, herausgegeben durch den zuständigen Gutachterausschuss, ergibt sich nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung zum Stichtag eine Netto-Kaltmiete mit anzusetzenden Mindestmaßnahmen in Höhe von etwa 6,50 €/m². Für das Carport kann eine Miete von 60 € monatlich angenommen werden, da augenscheinlich zwei Stellplätze möglich sind.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 115 m² Wohnfläche | x | 6,50 €/m² | = | 748 € |
| Carport | | | = | 60 € |
| monatlicher Rohertrag | | | = | 808 € |
| jährlicher Rohertrag | | | = | 9.696 € |
| | | | | |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten | | | | |
| Mietausfallwagnis: | | 2,00 % | | |
| Verwaltungskosten: | | 3,50 % | | |
| Instandhaltungskosten: | | 15,50 % | | |
| Betriebskosten: | | 2,00 % | | |
| Bewirtschaftungskosten insgesamt: | | 23,00 % | | -2.230 € |
| | | | | |
| jährlicher Reinertrag | | | = | 7.466 € |

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) | = | 7.466 € |
| abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist): | | |
| 1,00 % Liegenschaftszinssatz x 56.270 € | = | -563 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 6.903 € |
| Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei Restnutzungsdauer von 10 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 1,00 % | = x | 9,47 |

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 durch Gutachterausschüsse abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten zum Stichtag Berücksichtigung zu finden. Gemäß Veröffentlichung durch den zuständigen Gutachterausschuss beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2020 - 2022 für Ein- / Zweifamilienhäuser 1,5 % mit einer Standardabweichung von 2,7 % bei einer Netto-Kaltmiete von 7,23 €/m², bei einem Bodenrichtwert von 147 €/m², einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 21 %. Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenndaten wie dem höheren Bodenrichtwert, der kürzeren Restnutzungsdauer, etc. ist der angegebene Liegenschaftszinssatz abzumindern, hingegen unter Berücksichtigung der Marktentwicklung zwischen Untersuchungszeitraum bis zum Stichtag und den bestehenden Denkmaleigenschaften als Einzelkulturdenkmal anzuheben, so dass der Liegenschaftszinssatz einzustufen ist mit etwa rd. 1,0 %.
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: | | |
| 9,47 x 6.903 € | = | 65.371 € |
| zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1) | = | 56.270 € |
| **marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** | **=** | **121.641 €** |

## 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 2023 mit Basis 2015 = 100 zu 160,6 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 1,783. 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, überwiegend Standardstufe 1 bis 2, objekt-bezogen angepasst und bemessen, sach-verständig gewählt, etwa | = | 700 € |
| Index | | x | 1,783 |
| Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag | | = | 1.248 € |
| Brutto-Grundfläche | 240 m² | x gerundet | 1.250 € |
| | | = | 300.000 € |
| Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal | | = | 10.000 € |
| Herstellungskosten | | = | 310.000 € |
| bei einem Alter von | 60 Jahre | | |
| und Gesamtnutzungsdauer von | 70 Jahre | | |
| Alterswertminderung (linear) | 85,7 % | = | -265.670 € |
| Herstellungskosten, altersgemindert | | = | 44.330 € |

**PKW-Carport**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Herstellungskosten, altersgemindert gerundet | | = | 2.500 € |

**Außenanlagen**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ansatz der altersgeminderten | | | |
| Gebäudeherstellungskosten mit ca. | 5 % | = | 2.342 € |
| Herstellungskosten, altersgemindert gerundet | | = | 2.500 € |

## 4.3.2 Sachwertermittlung

| | | |
|---|---|---|
| Summe Herstellungskosten, altersgemindert | = | 49.330 € |
| zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1) | = | 56.270 € |
| vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berück-sichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale | = | 105.600 € |
| Marktanpassung (aus Sachwertfaktor) | x | 1,25 |

Der Sachwertfaktor ist anzuwenden, um den vorläufigen Sachwert an die Marktverhältnisse anzupassen.
Im vorliegenden Bewertungsfall können zur Ableitung des Sachwertfaktores in geeigneter Weise die von dem zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen werden, welche auf einer ausreichenden Anzahl von ausgewerteten Kauffällen basieren und objekt-, lage- sowie marktbezogen zum Stichtag einer Anpassung bedürfen.
Für das Anwesen ist bei dem objektbezogenen Bodenwertniveau und dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert kein Sachwertfaktor angegeben, dieser beginnt erst ab einem vorläufigen Sachwert von 200.000 € mit etwa 1,65 bezogen auf einen Bodenrichtwert von 169 €/m², eine Grundstücksgröße von etwa 730 m², eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren, eine Standardstufe von 2,7, eine BGF von etwa 349 m², eine Wohnfläche von 162 m² und einem Wert der Außenanlagen und Nebengebäude von ca. 16.500 €. Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenndaten wie der geringeren Grundstücksfläche, der geringeren Restnutzungsdauer, etc. sowie der Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum, dem Umstand des bestehenden Denkmalschutzes als Einzelkulturdenkmal und insbesondere dem überdurchschnittlich stark gestiegenen Baupreisindex ist der objekt-, lage- und marktbezogene Sachwertfaktor einzustufen mit etwa 1,25.

**marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 132.000 €**

## 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. 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, mit erforderlichen Mindestmaßnahmen zur Herstellung einer Bewohnbarkeit über die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (ohne Modernisierungen) auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa | = | -20.000 € |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | **=** | **-20.000 €** |

## 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 Bewertungsobjektes als Einfamilien-Wohnanwesen 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 hinreichend.

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 | = | 132.000 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | -20.000 € |
| marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | 112.000 € |
| **Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | **=** | **110.000 €** |

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 1.150 €/m² Wohnfläche und dem rd. 13,6-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 Mindeststandart, 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 01.01.2018 bis Stichtag
- Baujahr: 1900 bis 1965
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 5 km
- Bodenrichtwert: 120 €/m² bis 250 €/m²
- Wohnfläche: 75 m² bis 150 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 13 Kauffälle ermittelt werden, wobei zwei Kauffälle aus Ausreißer auszusondern waren. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 120 €/m² bis 160 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 135 €/m²)
- Wohnfläche 83 m² bis 143 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 125 m²)
- Baujahre 1900 bis 1961 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1940)
- Grundstücksgröße 92 m² bis 493 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 340 m²)
- Standardstufe 1,0 bis 2,2 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1,9)

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

Aus der Stichprobe der verbleibenden 11 Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 1.217 €/m², der Median liegt bei etwa 1.178 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 1.201 €/m², der Median zu etwa 1.144 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 17 %, was auf eine brauchbare Stichprobe hindeutet.

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

| Schwankung | Mittelwert | Median | Variationskoeffizient |
|---|---|---|---|
| 30 % | 1.201 €/m² | 1.144 €/m² | 17 % - brauchbar (10 KF) |
| 25 % | 1.232 €/m² | 1.162 €/m² | 16 % - brauchbar (9 KF) |
| 20 % | 1.146 €/m² | 1.126 €/m² | 9 % - brauchbar (7 KF) |
| 15 % | 1.190 €/m² | 1.162 €/m² | 7 % - sehr gut (5 KF) |
| 10 % | 1.211 €/m² | 1.205 €/m² | 7 % - sehr gut (4 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. 1.200 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 1.160 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche im EG zuzüglich einem Wertansatz für das Carport ein Wert ergeben zu etwa 130.000 € bis 140.000 €.

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 soweit bekannt geworden keine Mieter bzw. Pächter vorhanden. |
| Verwalter(in) nach WEG? | Nein soweit bekannt geworden. |
| Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)? | Nein, gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Wächtersbach. |
| Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)? | Nein soweit bekannt geworden. |
| Besteht der Verdacht auf Hausschwamm? | Nein, soweit erkennbar. |
| Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? | Im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden. |
| Liegt ein Energieausweis vor? | Nein, gemäß Angabe. |
| Bestehen Altlasten? | Nein, gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Wächtersbach. |

## 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 „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (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.

## ANLAGE 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN

**nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.**

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage des örtlichen Aufmaßes 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 | Nr. | Raum-bezeichnung | | Länge m | Breite m | Faktor | Teil-fläche m² | Gesamtfläche m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Einfamilien-Wohnhaus** | | | | | | | | |
| EG | | Flur | | 2,350 | 0,890 | | 2,09 | |
| | | | + | 1,380 | 0,590 | | 0,81 | |
| | | | + | 1,670 | 2,370 | | 3,96 | 6,86 |
| | | WC | | 0,920 | 1,120 | | | 1,03 |
| | | Küche | | 2,630 | 3,260 | | 8,57 | |
| | | | - | 0,320 | 0,790 | | -0,25 | 8,32 |
| | | Bad | | 0,930 | 1,960 | | | 1,82 |
| | | Zimmer | | 3,730 | 4,540 | | | 16,93 |
| | | Zimmer | | 3,730 | 4,550 | | 16,97 | |
| | | | + | 3,900 | 3,270 | | 12,75 | |
| | | | - | 0,780 | 0,480 | | -0,37 | 29,35 |
| | | | | | | | | 64,31 |
| | | | | | | - 0 % Putz | | 0,00 |
| | | | | | | | | 64,31 |
| **DG** | | WC (Podest) | | 1,040 | 1,140 | | 1,19 | |
| | | | - | 1,140 | 0,200 | /2 | -0,12 | 1,07 |
| | | Flur | | 2,370 | 1,920 | | | 4,55 |
| | | Küche | | 3,280 | 2,600 | | 8,53 | |
| | | | - | 0,760 | 0,380 | | -0,29 | 8,24 |
| | | Abstellen in Dachabseite (in Mietansatz) | | | | | | |
| | | Zimmer | | 3,730 | 3,830 | | | 14,29 |
| | | Zimmer | | 2,520 | 3,770 | | 9,50 | |
| | | | - | 2,520 | 1,100 | /2 | -1,39 | 8,11 |
| | | Zimmer | | 3,270 | 1,710 | | 5,59 | |
| | | | + | 2,510 | 4,250 | | 10,67 | |
| | | | - | 2,510 | 1,100 | /2 | -1,38 | 14,88 |
| | | Abstellen in Dachabseite (in Mietansatz) | | | | | | |
| | | | | | | | | 51,14 |
| | | | | | | - 0 % Putz | | 0,00 |
| | | | | | | | | 51,14 |
| | | **Wohnfläche gesamt** | | | | | | **115,45** |

## ANLAGE 2 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG BGF

**nach DIN 277 (Ausgabe 06-1987/2005)**

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der Flächenmessfunktion der Web-Seite geoport.hessen.de 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 m² | Gesamtfläche m² |
|---|---|---|---|---|---|
| **Einfamilien-Wohnhaus** | | | | | |
| KG | grafisch abgeleitet | | | | 80,00 |
| EG | grafisch abgeleitet | | | | 80,00 |
| DG | grafisch abgeleitet | | | | 80,00 |
| | | | | | **240,00** |

## ANLAGE 3 FOTOS

Master PDF Editor - Demo Version

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

Foto 44

Foto 45

Foto 46

Foto 47

Foto 48

## ANLAGE 3 FOTOS

Foto 49

Foto 50

Foto 51

Foto 52

Foto 53

Foto 54

Foto 55

Foto 56

## ANLAGE 3 FOTOS

Foto 57

Foto 58

Foto 59

Foto 60

Foto 61

Foto 62

Foto 63

Foto 64

## ANLAGE 3 FOTOS

Foto 65

Foto 66

Foto 67

Foto 68

Foto 69

Foto 70

Foto 71

Foto 72

## ANLAGE 3 FOTOS

Foto 73

Foto 74

Foto 75

Foto 76

Foto 77

Foto 78

Foto 79

Foto 80

## ANLAGE 4 AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE

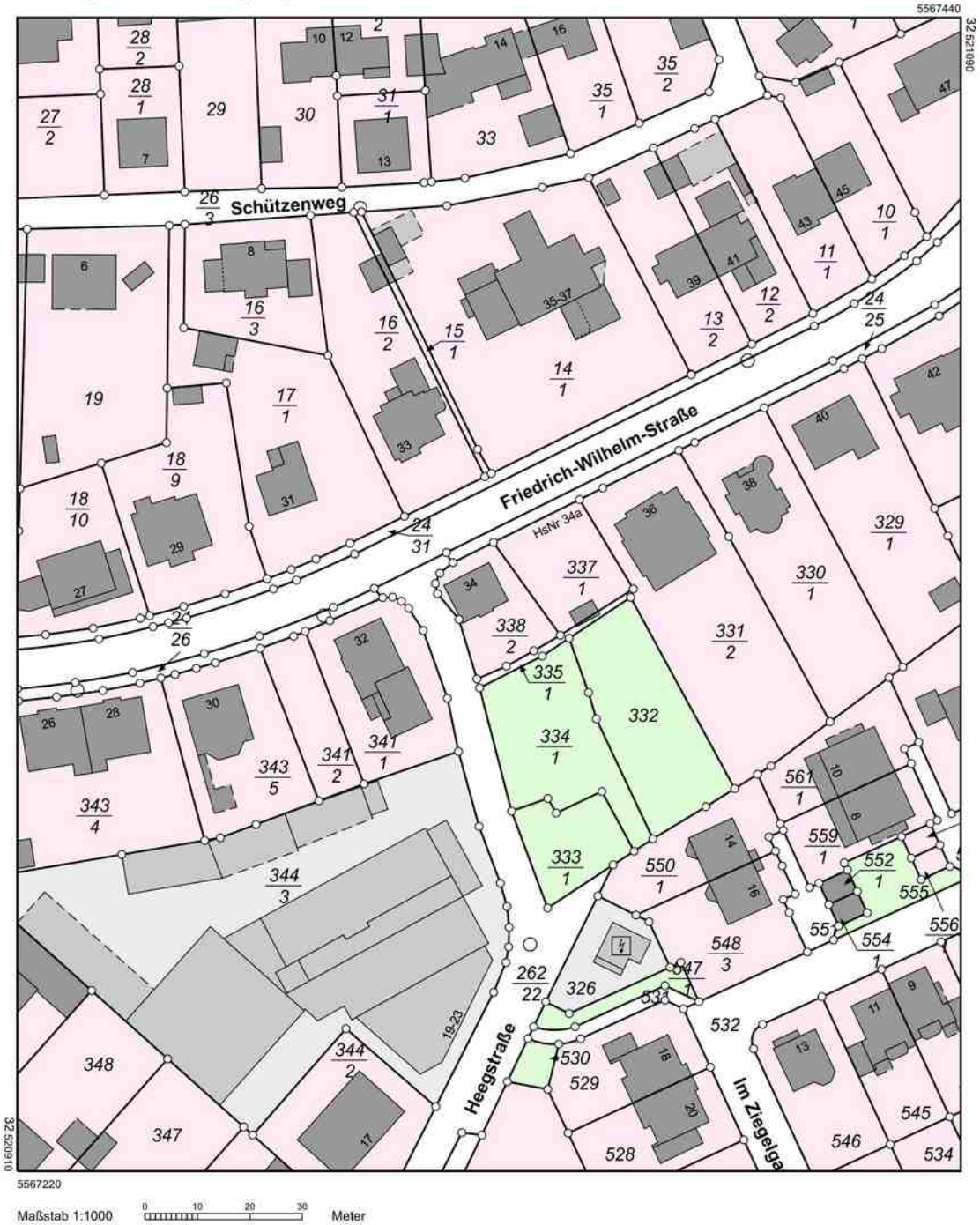
HESSEN

**Amt für Bodenmanagement Büdingen**
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

**Liegenschaftskarte 1 : 1000**
**Hessen**
**Erstellt am 20.10.2023**
**Antrag: 202261569-1**

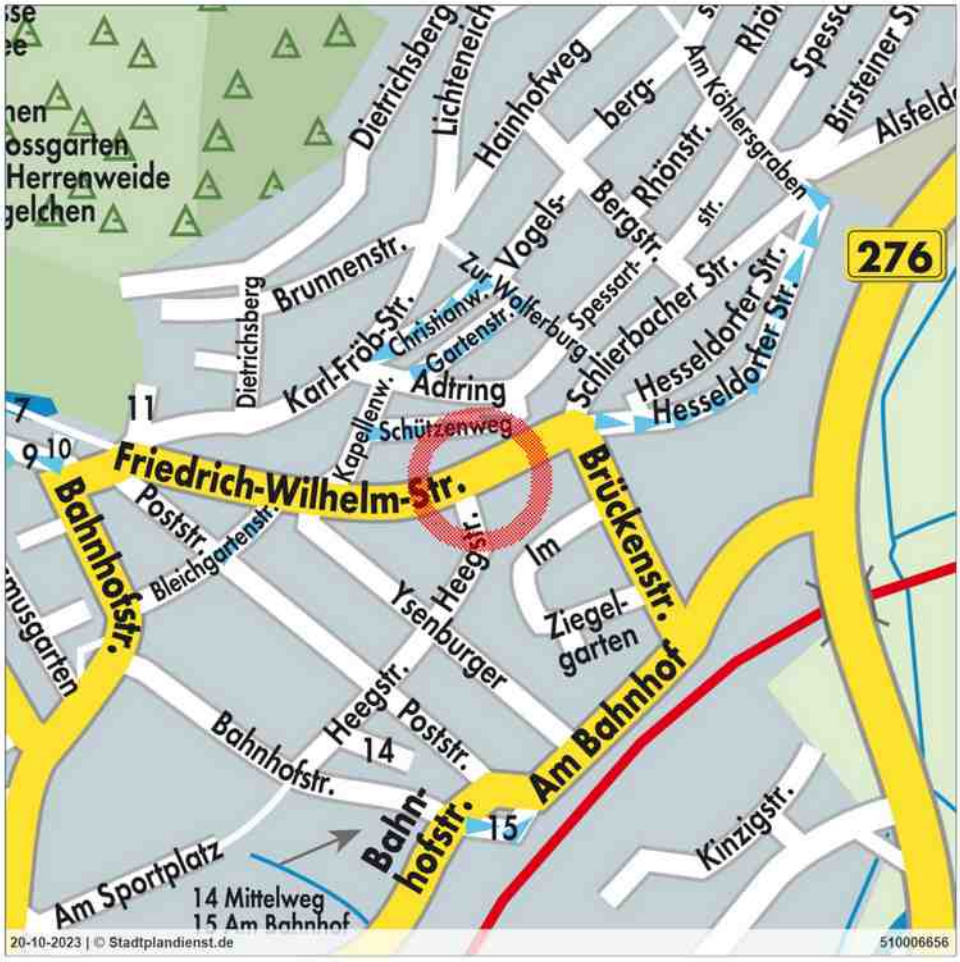
| | | | |
|---|---|---|---|
| Flurstück: | 338/2 | Gemeinde: | Wächtersbach |
| Flur: | 6 | Kreis: | Main-Kinzig |
| Gemarkung: | Wächtersbach | Regierungsbezirk: | Darmstadt |




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

## ANLAGE 5 STADTPLAN

| Stadtplan Stadtplandienst | Friedrich-Wilhelm-Str. 34<br>63607 Wächtersbach |
|---|---|




0m 100m 200m 300m

Datenquelle: Stadtplandienst.de

Dieses maschinell erstellte Dokument wurde am 20.10.2023 abgerufen.
Mit dem Abruf wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der Webmaps GmbH anerkannt.

stadtplandienst .de .ch .at

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

## ANLAGE 6 ÜBERSICHTSKARTE

| Landkarte Übersichtskarte | Friedrich-Wilhelm-Str. 34 |
|---|---|
| Stadtplandienst | 63607 Wächtersbach |

0m 5km 10km 15km

Datenquelle: Stadtplandienst.de

Dieses maschinell erstellte Dokument wurde am 20.10.2023 abgerufen.
Mit dem Abruf wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der Webmaps GmbH anerkannt.

stadtplandienst .de .ch .at

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