

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gelnhausen – AZ 82 K 21/24**

Aktenzeichen:

R.11273.25 vom 28.03.2025

Anwesen:

**Bauplatz mit Überbau durch Nachbarobjekt
Ringstraße / Quellenweg, 63607 Wächtersbach
Gem. Neudorf, Fl. 8, Flst. 39/9**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
25.03.2025 = 54.000 €**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 19 Text- und 4 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 Antrifttal
Dörmbergstr. 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	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 Außenanlagen	11
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	12
4. Wertermittlung	13
4.1 Bodenwert	13
4.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
4.3 Verkehrswert	15
4.4 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	17
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	18
6. Literaturangaben	19
7. ANLAGEN	
1 Fotos	
2 Auszug aus der Liegenschaftskarte	
3 Stadtplan	
4 Übersichtskarte	

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen

Auftrag vom: 03.03.2025 gemäß Beschluss vom 03.03.2025

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 Investmentmärk-
te 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:

25.03.2025

Ortsbesichtigung:

25.03.2025, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Gläubiger-Vertreter

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 19.03.2025, übermittelt durch das zuständige Amtsgericht
- Auskünfte durch die Verwaltung der Gemeinde
- Auskünfte durch die Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 17.03.2025
- 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

Eigentümerseitig wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. Angaben übermittelt. Der Eigentümer wurde 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 Bauplatzes mit Überbau durch Nachbarobjekt ist aus dem Ergebnis der Bodenwertermittlung abzuleiten.

Eine Ertrags- bzw. Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da diese für die Bewertung nicht von Relevanz sind.

Bodenwert	=	53.605 €
-----------	---	----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	0 €
---	---	-----

Verkehrswert aus dem Bodenwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	54.000 €
---	----------	-----------------

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: Bauplatz mit Überbau durch Nachbarobjekt auf dem Flurstück 39/10

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Lagebezeichnung: Ringstraße / Quellenweg, 63607 Wächtersbach

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Neudorf	8	39/9	619 m²	2

Grundbuch:

Amtsgericht: Gelnhausen

Grundbuch von: Neudorf

Blatt: 1156

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, welcher im Zuge dieser Gutachtenerstattung unter Hinweis auf den Zweck des Gutachtens unberücksichtigt bleiben kann.

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:

Gemäß vorliegender Auskunft sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz:

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

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Baugebiet:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden mit der Bezeichnung „Gemeinde Neudorf“. Demgemäß ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine maximal eingeschossige Bauweise mit einer GRZ bzw. GFZ von 0,2 zulässig.

Tatsächliche Nutzung:

Das Grundstück ist weitestgehend unbebaut, im rückwärtigen, nördlichen Bereich besteht ein Überbau durch ein Nachbarobjekt, wie aus der Fotoanlage ersichtlich. Ob für diesen Gebäudeteil eine Baugenehmigung besteht, konnte im Zuge dieser Gutachtenerstattung weder von der Gemeindeverwaltung noch von der Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises mitgeteilt werden. Im Zuge dieser Gutachtenerstattung wird davon ausgegangen, dass eine Legitimierung für diesen Gebäudeteil besteht.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung sind etwaige Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an. Auch Kosten für eine Erstbebauung / Ersterschließung sind nicht mehr ausstehend.

Mietverhältnisse:

Über ein Mietverhältnis ist nichts bekannt geworden.

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 – Neudorf (ca. 12.400 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2040: <ul style="list-style-type: none">- zunehmende Bevölkerungsentwicklung- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 2 Jahre- Beschäftigungsquote bei etwa 63 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none">- innerörtlich etwa gut bis befriedigend- überregional etwa sehr gut- Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 5 km- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie- nächstgelegener Bahnhof in ca. 3 km- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 70 km
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none">- für Grundversorgung vor Ort- größere Geschäfte im ca. 15 km entfernten Gelnhausen bzw. im ca. 35 km entfernten Oberzentrum Hanau
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Kindergarten in Wächtersbach- Grund- / Gesamtschule in Wächtersbach- weiterführende Schulen (Gymnasium) in Gelnhausen
Ortslage:	süd-östlich des Ortskerns, ca. 500 m entfernt
Wohn- / Geschäftslage:	Wohnanwesen 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 bis sehr gut
Andienung:	von Süd-Westen
Art der Straße:	üblich ausgebaute Anliegerstraße
Versorgungsleitungen:	Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	etwa trapezförmiger Zuschnitt mit Breite von im Mittel ca. 20 m und Tiefe von im Mittel ca. 33 m
Grundstücksoberfläche:	<ul style="list-style-type: none">- fällt leicht nach Süd-Westen ab- oberhalb des Straßenniveaus gelegen
Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind nicht festgestellt worden nicht bekannt. 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 nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Umstände vorhanden sind. Die Einholung einer entsprechenden Baugrunduntersuchung ist nicht Bestandteil dieser Gutachten-erstattung und wäre gesondert zu beauftragen. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Abstandsflächen:

Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar durch Nachbarobjekte eingehalten bzw. Grenzbebauung.

Grenzverhältnisse:

Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar besteht durch einen Gebäudeteil des zweigeschossigen Nebengebäudes, ausgehend vom östlichen Flurstück 39/10, ein Überbau auf das zu bewertende Grundstück, wie aus der Fotoanlage ersichtlich. Hinweise zu etwaigen Überbaurenten, etc. sind nicht bekannt geworden, es wird im Zuge dieser Gutachten-erstattung davon ausgegangen, dass derartige Vereinbarungen nicht bestehen. Ebenso wird ohne die Möglichkeit einer abschließenden Überprüfung davon ausgegangen, dass der Überbau rechtmäßig erfolgt und das überbauende Gebäude durch eine Baugenehmigung legalisiert ist.

3.2.2**Beschreibung Außenanlagen****Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen:**

soweit bekannt geworden bestehen noch keine Hausanschlüsse

Einfriedungen:

soweit ausgeführt Hecken

Flächenbefestigungen:

teilweise Verbundsteinpflaster

Gartengestaltung:

Rasen, Anpflanzungen

Sonstige Außenanlagen:

nicht bekannt geworden

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Bauplatz mit Überbau durch Nachbarobjekt in süd-östlicher Ortslage des Ortsteils Neudorf der Gemeinde Wächtersbach.

Das Anwesen ist von Süd-Westen aus über den Quellenweg zu erreichen, wobei eine Zufahrt zum auf dem Grundstück errichteten Gebäude über das östliche Nachbaranwesen Flurstück 39/10 erfolgt.

Das auf dem Grundstück errichtete Gebäude ist soweit bekannt geworden als so genannter Überbau einzustufen, da es sich erkennbar um einen Gebäudeteil des zweigeschossigen Gebäudes, ausgehend vom östlich angrenzenden Nachbaranwesen Flurstück 39/10, handelt. Ob für dieses Gebäude eine Baugenehmigung besteht, konnte nicht abschließend in Erfahrung gebracht werden, da weder seitens der Gemeindeverwaltung noch von der Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises entsprechende Bauakten zur Verfügung gestellt werden konnten. Für eine diesbezügliche Recherche wären Bauscheinnummern der Bauvorhaben erforderlich, solche lagen jedoch nicht vor. Im Zuge dieser Gutachtenerstattung wird unter Hinweis auf das erkennbare Alter des überbauenden Gebäudeteils davon ausgegangen, dass eine Genehmigung besteht und es sich um einen legalen, rechtmäßigen Überbau handelt. Ebenso wird – da nicht bekannt – davon ausgegangen, dass keine Entschädigungszahlungen erfolgen.

Gemäß Mitteilung durch das Bauamt der Gemeinde ist für das zu bewertende Grundstück eine Baugenehmigung vorhanden aus dem Jahr 2022. Allerdings bezieht diese sich auf das zu bewertende Flurstück und das nördlich angrenzende Flurstück 39/8, welches soweit bekannt geworden nicht Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens ist. Somit kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Baugenehmigung bei einem Erwerb des zu bewertenden Grundstücks weiterhin Bestand hat und ist somit nicht zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes zum Stichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens kaum Mieter und eingeschränkt 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 9610001 als Wohnbaufläche 110 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 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, eine gegebenenfalls einzuhaltende zusätzliche Abstandsfläche zum überbauenden Gebäudeteil mit bestehender Zufahrt jedoch ohne öffentlich rechtliche oder dingliche Sicherung soweit bekannt geworden. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung in Summe als Abschlag in Höhe von etwa - 15 % vorzunehmen. Für die nicht durch den Überbau belastete Fläche kann somit von einem speziellen Lagewert von 95 €/m² ausgegangen werden.

Die durch den Überbau belastete Fläche mit etwa 60 m² gemäß grafischer Ableitung mittels Flächenmessfunktion der Web-Seite geoportal.hessen.de steht einem Grundstückseigentümer nicht zur Verfügung, da angenommen der bestehende Überbau zu dulden ist. Der Wert dieser belasteten Grundstücksteilfläche ist über den Zeitraum der nicht möglichen Nutzbarkeit als abgezinster Bodenwert anzusetzen. Bei einem sich ergebenden Bodenwert von rd. 6.000 € und einer angenommenen nicht endenden Belastung ergibt sich der abgezinste Bodenwert zu 500 €.

unbelastete Teilfläche:	559 m ² x	95 €/m ² =	53.105 €
belastete Teilfläche:	abgezinster Bodenwert, gerundet =		500 €
Bodenwert	=		53.605 €

4.2 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 in diesem Bewertungsfall und an dieser Stelle keine Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen, die Besonderheit des bestehenden Überbaus ist bereits hinreichend in Abschnitt 4.1 gewürdigt worden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

=

0 €

4.3 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 Bauplatzes mit Überbau durch Nachbarobjekt ist aus dem Ergebnis der Bodenwertermittlung abzuleiten.

Eine Ertrags- bzw. Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da diese für die Bewertung nicht von Relevanz sind.

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 (Bodenwert) – ohne
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 53.605 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Bodenwert) – unter
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 53.605 €

**Verkehrswert aus dem Bodenwert – unter Berücksichtigung
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 54.000 €**

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.

4.4 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Dafür wurden unbebaute Grundstücke in der Gemeinde Wächtersbach in Wohnbau- und Mischbauflächen vom 01.01.2023 bis zum Stichtag selektiert.

Es konnten 9 Kauffälle ermittelt werden, wobei 3 Kauffälle nach Überprüfung mittels Luftbild bzw. Google-Street-View nicht als unbebaut einzustufen waren. Die Objekte der übrigen Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 75 €/m² bis 200 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 110 €/m²)
- Grundstücksgröße 472 m² bis 790 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 630 m²)
- Kaufpreis pro m² 125 €/m² bis 212 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 155 €/m²)
- Faktor Kaufpreis zu BRW 1,06 m² bis 1,81 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 1,55 m²)

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

Aus der Stichprobe lässt sich nach Prüfung der einzelnen Kauffälle ableiten, dass die Grundstücke mit hohem Faktor von Kaufpreis zu Bodenrichtwert in Ortsrandlage gelegen sind, die Grundstücke mit einem niedrigen Faktor, annähernd dem Bodenrichtwert, liegen im Regelfall als Baulücke in einem bebauten Bereich.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe nicht vornehmen. Allerdings bestätigt der Faktor den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter? Nicht bekannt geworden.

Verwalter(in) nach WEG? Nicht bekannt geworden.

Wird ein Gewerbebetrieb
geführt (Art und Inhaber)? Nicht bekannt geworden.

Sind Maschinen oder Be-
triebseinrichtungen vorhan-
den, die nicht mitgeschätzt
sind (Art und Umfang)? Nicht bekannt geworden.

Besteht der Verdacht auf
Hausschwamm? Nicht bekannt geworden.

Bestehen baubehördliche
Beschränkungen oder
Beanstandungen? Nicht bekannt geworden.

Liegt ein Energieausweis vor? Nicht bekannt geworden.

Bestehen Altlasten? Nicht bekannt geworden.

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 „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. Spreng-
netter,
- „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

FOTOS



Foto 01 - 2025-03-25_08-01-17



Foto 02 - 2025-03-25_08-00-44



Foto 03 - 2025-03-25_08-00-55



Foto 04 - 2025-03-25_07-55-27

ANLAGE 2

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Flurstück: 39/9
Flur: 8
Gemarkung: Neudorf

Gemeinde: Wächtersbach
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt

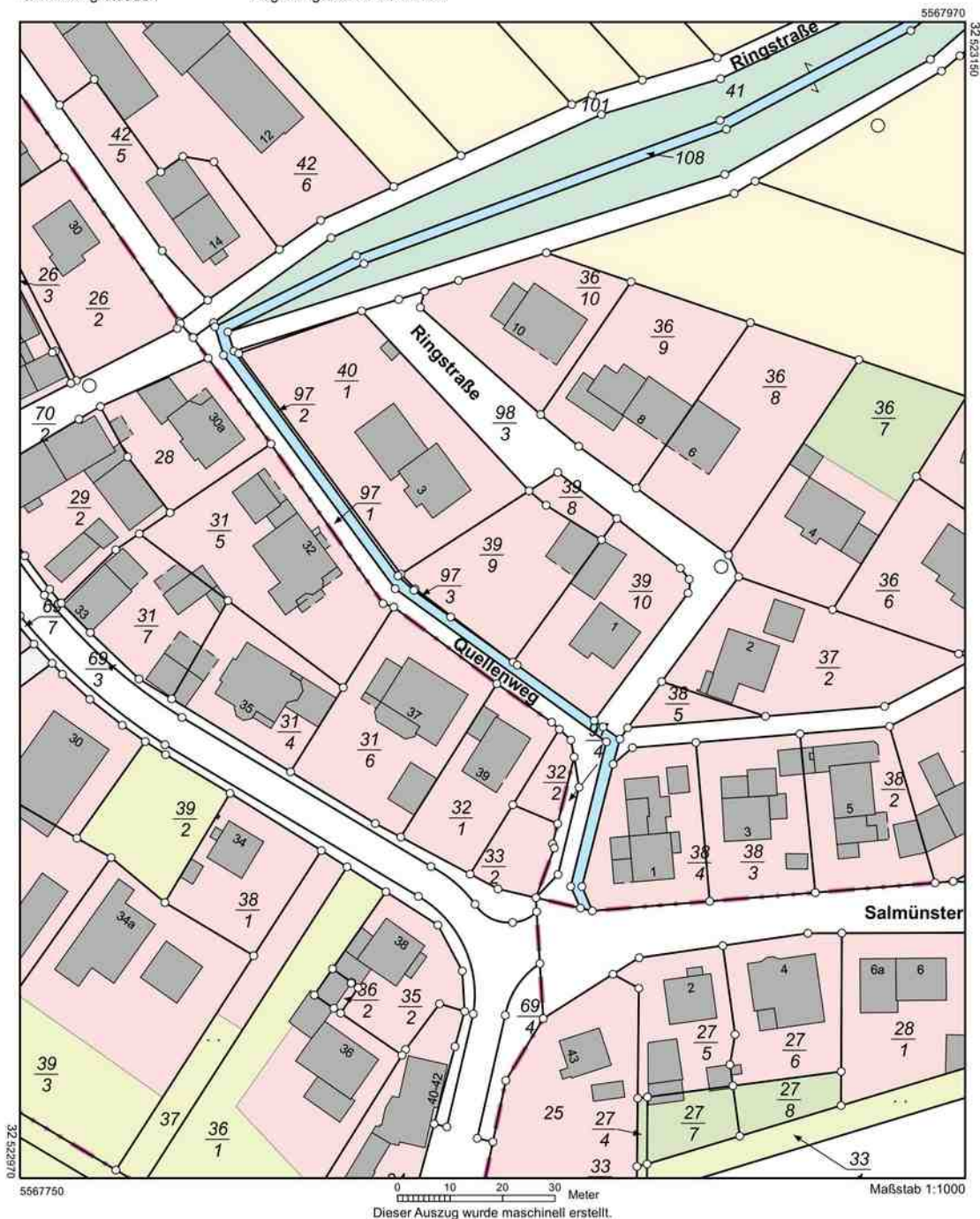
Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 25.03.2025

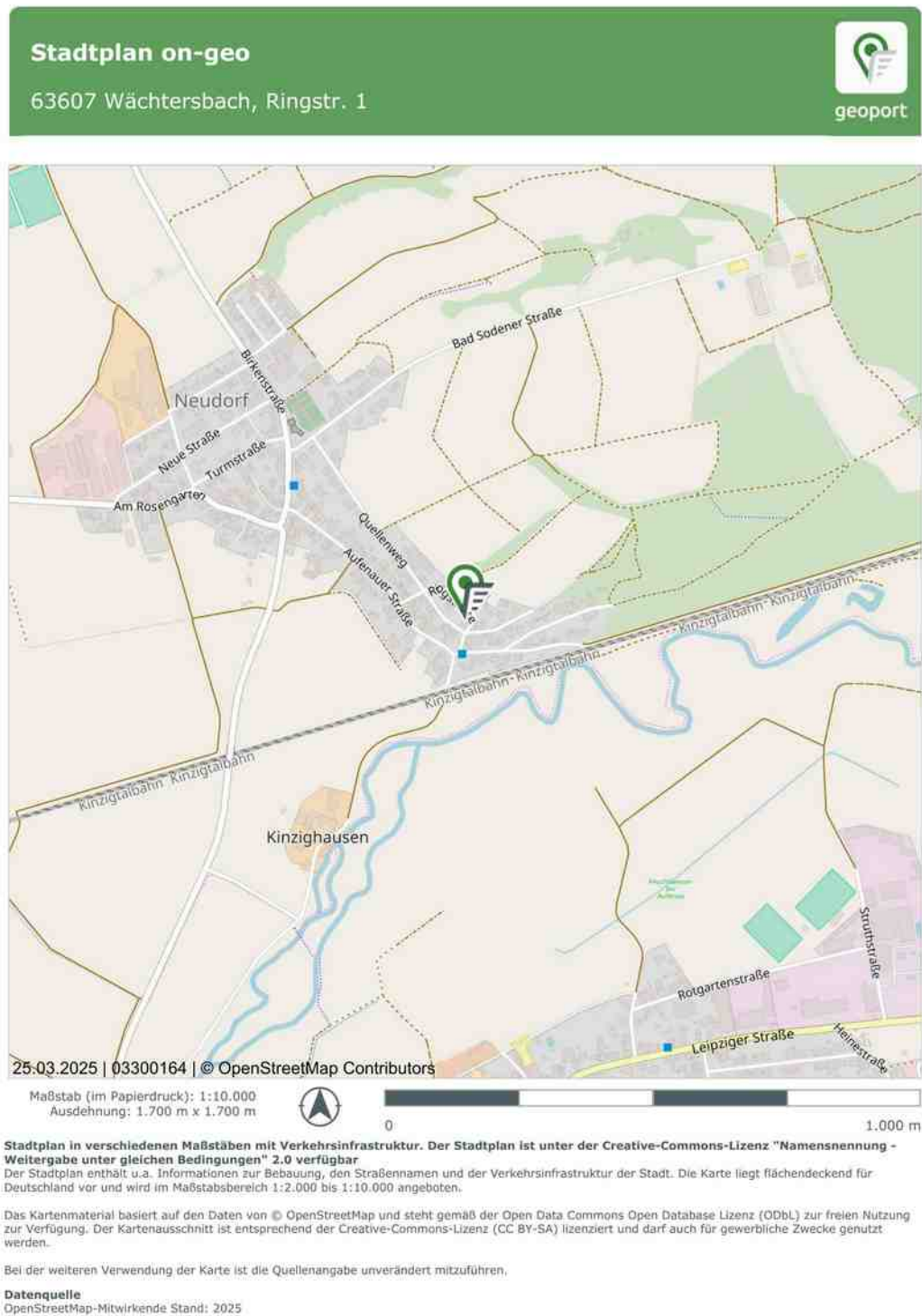
Antrag: 202856101-1



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

ANLAGE 3

STADTPLAN



ANLAGE 4

ÜBERSICHTSKARTE

