

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gelnhausen – AZ 82 K 31/23**

Aktenzeichen:

R.11249.25 vom 27.02.2025

Anwesen:

**Wohnanwesen (angenommen 1 Wohneinheit)
Am Hüßberg 50, 63639 Flörsbachtal
Gem. Lohrhaupten, Fl. 1, Flst. 101/7**



ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

11.02.2025 = 160.000 €

**(Nach äußerem Anschein ohne die Möglichkeit
einer Innenbesichtigung.)**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 29 Text- und 8 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
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	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	10
3.2.1 Beschreibung Grundstück	10
3.2.2 Beschreibung Gebäude	12
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	15
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	15
4. Wertermittlung	16
4.1 Bodenwert	16
4.2 Ertragswert	17
4.2.1 Ertragsverhältnisse	17
4.2.2 Ertragswertermittlung	18
4.3 Sachwert	20
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	20
4.3.2 Sachwertermittlung	21
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.5 Verkehrswert	24
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	26
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	28
6. Literaturangaben	29
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 - Versteigerungsgericht

Auftrag vom: 09.12.2024 gemäß Beschluss vom 09.12.2024

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 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:

11.02.2025

Ortsbesichtigung:

11.02.2025, keine weiteren Anwesenden neben dem Sachverständigen.

Anmerkung: Der Zutritt zum Innenbereich des Gebäudes ist nicht möglich gewesen, da keine weiteren Anwesenden zum Ortstermin erschienen. Auch nach angemessener Wartezeit wurde auf Klingel- / Klopfzeichen nicht aus dem Innenbereich des Gebäudes reagiert. Somit erfolgte die Besichtigung des Bewertungsobjektes lediglich im Außenbereich.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 14.01.2025, übermittelt durch das zuständige Grundbuchamt
- Auskünfte durch die Gemeindeverwaltung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 22.01.2025
- 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 / Angaben zur Verfügung gestellt. 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 Wohnanwesens, angenommen mit 1 Wohneinheit, 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 =	229.191 €
--	-----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	227.568 €
---	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-60.000 €
---	---	-----------

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, abgerundet wie in Abschnitt 3.3 ausgeführt	=	160.000 €
--	----------	------------------

(Nach äußerem Anschein ohne die Möglichkeit einer Innenbesichtigung.)

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: Wohnanwesen, angenommen mit 1 Wohneinheit

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Lagebezeichnung: Am Hüßberg 50, 63639 Flörsbachtal - Lohrhaupten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Lohrhaupten	1	101/7	749 m²	5

Grundbuch:

Amtsgericht: Gelnhausen

Grundbuch von: Lohrhaupten

Blatt: 1422

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk und der Hinweis auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens eingetragen, woraus sich unter Hinweis auf den Zweck dieser Gutachtenerstattung keine Wertrelevanz ergibt.

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 vom 22.01.2025 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 Bauord-
nungsrecht:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Baugebiet: Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden mit der Bezeichnung Nr. 4. Demgemäß ist ein Mischgebiet (MD) ausgewiesen.

Zulässige Nutzung: Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 zulässig.

Tatsächliche Nutzung: Das Wohnhaus ist in einer eingeschossigen, unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet.
Baugenehmigungsunterlagen wurden weder eigentümerseitig zur Verfügung gestellt, noch konnte durch die Bauverwaltung eine Bauarchivakte aufgefunden werden, da diese für Recherchezwecke nicht bekannte Angaben benötigt. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und des Gebäudealters 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. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen einer im Zuge der Errichtung erteilten Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgaben-

rechtlicher Zustand:

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

Mietverhältnisse:

Eine Vermietung ist nicht bekannt geworden, das Gebäude schien im Ortstermin ungenutzt / unbewohnt.

Sonstiges:

Gemäß der Web-Seite geoportal.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Naturparks, woraus sich jedoch keine Wertbeeinflussung ableitet.

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: Flörsbachtal - Lohrhaupten (ca. 2.300 Einwohner)

demografische Entwicklung: Auf der Web-Seite der Bertelsmann-Stiftung sind keine Auswertungen vorhanden.

Verkehrslage:

- innerörtlich etwa gut
- überregional etwa ausreichend
- Autobahnzufahrt zur A 5 in ca. 25 km und zur A 3 in ca. 30 km
- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie
- nächstgelegener Bahnhof in ca. 25 km
- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 80 km

Einkaufsmöglichkeiten:	- für Grundversorgung im Gemeindegebiet - größere Geschäfte im ca. 30 km entfernten Gelnhausen bzw. im ca. 60 km entfernten Oberzentrum Hanau
Bildungseinrichtungen:	- Kindergarten im Gemeindegebiet - Grundschule im Gemeindegebiet - weiterführende Schulen in Gelnhausen
Ortslage:	östlich des Ortskerns
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Ein- und Zweifamilien-Wohnanwesen in der näheren Umgebung
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 befriedigend
Andienung:	von Süden
Art der Straße:	südliche Straße Am Hüßberg als Anliegerstraße mit üblichem Ausbau, nördlich verlaufend ein Grasweg
Versorgungsleitungen:	soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	gemäß Auskunft durch die Gemeinde öffentliches Kanalsystem mit Anschluss an den nördlich verlaufenden Weg
Grundstücksgestalt:	etwa rechteckiger Zuschnitt, Breite von 21 m, Tiefe von i. M. 35 m
Grundstücksoberfläche:	fällt nach Norden ab
Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und 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:	Nicht bekannt geworden, seitens der Gemeindeverwaltung wurde keine Auskunft erteilt. Für weiterführende Informationen wären Untersuchungen durch Spezialinstitute erforderlich, welche nicht Bestandteil dieser Gutachtenerstattung sind. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.
Sonstiges:	Für die östlich auf dem Flurstück 101/6 errichtete PKW-Garage erfolgt die Zufahrt über das Bewertungsgrundstück. Die PKW-Garage befindet sich zum Wertermittlungsstichtag im gleichen Eigentumsverhältnis wie das Bewertungsobjekt, ebenfalls ist ein gleichartiges Verfahren anhängig. Es wird davon ausgegangen, dass aus diesem Umstand keine signifikante Wertrelevanz abzuleiten ist, zumal in Abteilung 2 des Grundbuchs keine entsprechende Eintragung besteht. Dieser Umstand wird im Rundungsbetrag des Verkehrswertes eine Berücksichtigung finden.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Wohnhaus, angenommen mit 1 Wohneinheit

Anmerkung:	Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden. Daher beruht die nachfolgende Objektbeschreibung auf Grundlage der durch die Außenbesichtigung gewonnen Erkenntnisse und Annahmen einer üblichen Ausstattung zur Bauzeit. Sollten sich abweichende Erkenntnisse ergeben, ist ein Gutachtennachtrag erforderlich.
-------------------	---

Bauweise / Konstruktion:	soweit erkennbar und angenommen konventionelle Massivbauweise
Zweckbestimmung:	Wohnhaus, angenommen mit 1 Wohneinheit
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich Anfang bis Mitte der 1970er Jahre nach dem Kauf des Grundstücks errichtet, weitere bauliche Maßnahmen sind nicht bekannt geworden
Alter:	etwa 50 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:	etwa 20 Jahre
Gründung:	nicht bekannt
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	vermutlich Mauerwerk, Stahlbeton-Anteile
Ansichten:	tlw. Natursteinplatten-Verblendung, Holzverschalung, sonst Putz mit Anstrich
Decken:	nicht bekannt, vermutlich Massiv- und Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
Heizung:	soweit bekannt geworden mit Öl befeuerte zentrale Heizungsanlage als Niedertemperaturkessel (aus 2000) ohne Kenntnis der Funktionstüchtigkeit sowie ein Kachelofen (aus 2005); Beheizung soweit erkennbar über Radiatoren
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Fußböden:	nicht bekannt, soweit erkennbar vermutlich Natursteinplatten
Wandbehandlung:	nicht bekannt

Treppen:	nicht bekannt
Türen:	Haustür Metall; Innentüren soweit erkennbar furnierte Türblätter in Stahlzargen
Fenster:	im KG vermutlich teilweise übliche Kellerfenster, sonst Holzrahmen-Fenster mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden, Dachflächenfenster sowie Glasbaustein-Belichtung im Eingangsbereich
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	auskragender Balkon im EG
Bauweise und Konzeption:	- unbekannte Grundrissgestaltung - eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben - soweit erkennbar / nachvollziehbar etwa 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: - Dachfläche der Südseite im mittleren Bereich mit Beschädigung von Dachziegeln und Dachrinne - Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten (Fotoanlage) - Balkonbelag soweit erkennbar vollständig schadhaft - Holzrahmen-Fenster teilweise mit mangelhaftem Anstrich - soweit erkennbar im KG Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkungen im Bereich des Bodenbelages und unteren Teil der Türzargen - Decken zwischen unbeheizten und beheizten Räumen vermutlich nicht mit Wärmedämmung versehen

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	angenommen Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Einfriedungen:	Hecke
Flächenbefestigungen:	soweit erkennbar Pflaster, Waschbetonplatten, Natursteinplatten
Gartengestaltung:	naturbelassen als Rasenfläche, Anpflanzungen mit Baum- und Strauchbestand
Sonstige Außenanlagen:	Treppenanlage zum Hauseingang mit Metallgeländer

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Wohnanwesen, angenommen mit 1 Wohneinheit, in östlicher Ortslage des Ortsteils Lohrhaupten der Gemeinde Flörsbachtal.

Das Gebäude wurde vermutlich etwa Anfang bis Mitte der 1970er Jahre nach dem Grundstückskauf errichtet und soweit erkennbar seither nicht baulich überarbeitet. Es bestehen Mängel und Schäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten, im Innenbereich möglicherweise ein Wasserschaden. Diese Umstände sind im Zuge dieser Gutachtenerstattung entsprechend zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der speziellen Marktlage des Bewertungsobjektes zum Stichtag kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens eingeschränkt Mieter und Käufer finden lassen dürften.

Möglicherweise steht auf der süd-westlichen Grundstücksecke ein Beton-Strommast mit Kasten für die Strom-Freileitung. Eintragungen dazu sind im Grundbuch nicht verzeichnet. Gleichfalls ist eine Eintragung für die Überfahrt über das Bewertungsobjekt zu einer östlich auf dem Flurstück 101/6 gelegenen PKW-Garage nicht vorhanden. Diese Umstände werden mit der Rundung des Verkehrswertes berücksichtigt.

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 9490001 als Wohnbaufläche 60 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 750 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 keine signifikant wertrelevant abweichenden Eigenschaften und Merkmale festzustellen, welche zu einer Anpassung des Bodenrichtwertes zur Ableitung des speziellen Lagewertes führen würden. Der spezielle Lagewert ist somit einzuordnen bei 60 €/m².

	749 m ² x	60 €/m ² =	44.940 €
Bodenwert		=	44.940 €

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 Wohn- und Nutzflächen ist in Anlage 1 beigelegt.

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 des örtlichen Mietspiegels abgeleitet werden. Daher ist hilfsweise auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen wie dem durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Mietwertkalkulator mit Stichtag 01.01.2023. Demgemäß ergibt sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung eine Nettokaltmiete von etwa 5,50 €/m².

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

240 m² angenommene Wohnfläche	x	5,50 €/m² =	1.320 €
monatlicher Rohertrag		=	1.320 €
jährlicher Rohertrag		=	15.840 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		2,50 %	
Instandhaltungskosten:		21,50 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		28,00 %	-4.435 €
jährlicher Reinertrag		=	11.405 €

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)	=	11.405 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
1,50 % Liegenschaftszinssatz x 44.940 €	=	-674 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.731 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei Restnutzungsdauer von 20 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 1,50 %	= x	17,17

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 Berücksichtigung zu finden.

Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2021 bis 2023 mit mittlerem Kaufdatum Oktober 2022 für Einfamilienhäuser 1,3 % mit einer Standardabweichung von 1,4 % bei einem Bodenrichtwert von 64 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 6,31 €/m², einer Wohnfläche von 184 m², Bewirtschaftungskosten von 25 % und einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren. Unter Berücksichtigung der objektspezifisch abweichenden Kenndaten wie der geringeren Restnutzungsdauer, der größeren Wohnfläche, der geringeren Netto-Kaltmiete, etc. sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag ist der Liegenschaftszinssatz in Summe leicht anzupassen und einzustufen mit 1,5.

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:

17,17 x 10.731 €	=	184.251 €
------------------	---	-----------

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)

	=	44.940 €
--	---	----------

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale =

	=	229.191 €
--	---	------------------

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 beigelegt 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 üblichem 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 November 2024 mit Basis 2015 = 100 zu 115,1 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 184,7. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Wohnhaus, angenommen mit 1 Wohneinheit

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; angenommen etwa Typ 1.01 bzw. 1.31, überwiegend Standardstufe 2 bis 3, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	800 €
Index		x	1,847
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.478 €
Brutto-Grundfläche	360 m ²	x gerundet	1.480 €
		=	532.800 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	7.200 €
Herstellungskosten		=	540.000 €
bei einem Alter von	50 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	71,4 %	=	-385.560 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	154.440 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	5 %	=	7.722 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	7.500 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	161.940 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	44.940 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	=	206.880 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	1,10

Der Sachwertfaktor ist anzuwenden, um den vorläufigen Sachwert an die Marktverhältnisse anzupassen.

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.

Bei dem vorstehend abgeleiteten vorläufigen Sachwert und dem objektspezifischen Bodenwertniveau ergibt sich der Sachwertfaktor aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2021 bis 2023 zu etwa 1,20 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 790 m², einen Bodenrichtwert von 71 €/m², eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren, eine Standardstufe von 2,6, eine Wohnfläche von 157 m² und einen Wert für Außenanlagen und Nebengebäude von etwa 16.000 €. Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenndaten wie dem geringeren Bodenrichtwertniveau, der geringeren Restnutzungsdauer, der größeren Wohnfläche, etc. sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag ist der Sachwertfaktor in Summe abzumindern und anzusetzen mit etwa 1,10.

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

227.568 €

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	=	-22.500 €
- Sicherheitsabschlag auf Grund der nicht möglichen Innenbe-sichtigung mit möglicherweise vorhandenem Wasserschaden und nicht abschließend zu ermittelnder Wohnfläche / Ausbauzustand / Heizungsfunktion, etc. mit etwa 25 % der altersgemin-derten Herstellungskosten	=	-37.500 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-60.000 €

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 Wohnanwesens, angenommen mit 1 Wohneinheit, 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 =	227.568 €
---	-----------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-60.000 €
---	---	-----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	167.568 €
--	-----------

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, abgerundet wie in Abschnitt 3.3 ausgeführt	=	160.000 €
--	----------	------------------

(Nach äußerem Anschein ohne die Möglichkeit einer Innenbesichtigung.)

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 950 €/m² Wohnfläche und dem rd. 14,4-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 01.01.2019 bis Stichtag
- Baujahr: 1970 bis 1980
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 15 km
- Bodenrichtwert: bis 80 €/m²
- Wohnfläche: 150 m² bis 300 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 12 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 25 €/m² bis 80 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 45 €/m²)
- Wohnfläche 167 m² bis 290 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 210 m²)
- Baujahre 1971 bis 1980 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1975)
- Grundstücksgröße 176 m² bis 2.367 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 835 m²)
- Standardstufe 1,6 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 1.114 €/m², der Median liegt bei etwa 1.138 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 952 €/m², der Median zu etwa 926 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 27 %, 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 %	920 €/m ²	921 €/m ²	17 % - brauchbar (8 KF)
25 %	996 €/m ²	977 €/m ²	9 % - sehr gut (6 KF)
20 %	996 €/m ²	977 €/m ²	9 % - sehr gut (6 KF)
15 %	976 €/m ²	926 €/m ²	8 % - sehr gut (5 KF)
10 %	946 €/m ²	921 €/m ²	6 % - sehr gut (4 KF)
5 %	919 €/m ²	916 €/m ²	1 % - sehr gut (3 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. 960 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 940 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 230.000 €.

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? 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. Möglicherweise besteht im Innen-
bereich ein Wasserschaden.

Bestehen baubehördliche
Beschränkungen oder
Beanstandungen? Nicht bekannt geworden. Baugenehmigungsunterlagen konnten
nicht zur Verfügung gestellt werden und lagen nicht vor.

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 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der BGF mit Faktor-Umrechnung auf Grund von nicht anrechenbaren Flächen (Konstruktion, Treppen, etc.). Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Eine Überprüfung mit der baulichen Ausführung konnte nicht erfolgen, da eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich gewesen ist. Sollten sich zu dem nachfolgend mit Annahmen abgeleiteten Ansatz der Wohnfläche signifikante Abweichungen ergeben, ist eine Korrektur des ermittelten Verkehrswertes erforderlich.

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raum- bezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor von BGF	BGF m²	Gesamtfläche m²
<u>Wohnhaus</u>							
KG		soweit erkennbar tlw. Ausbau zu ca. ½			0,85	120,00	50,00
EG		(mit Balkon)			0,85	120,00	100,00
DG		soweit erkennbar mit Kniestock (mit Balkon)			0,85	120,00	90,00
							240,00

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

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der Flächenmessfunktion der Web-Seite geoportal.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. Sollten sich zu dem nachfolgend mit Annahmen abgeleiteten Ansatz der BGF signifikante Abweichungen ergeben, ist eine Korrektur des ermittelten Verkehrswertes erforderlich.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m²	Gesamtfläche m²
------------------------------	---------------------	--------------------	---------------	---	---------------------------------------

Wohnhaus

KG	grafisch abgeleitet (angenommen)				120,00
EG	grafisch abgeleitet				120,00
DG	grafisch abgeleitet				120,00
					360,00

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 01 - 2025-02-11_09-25-56



Foto 02 - 2025-02-11_09-26-02



Foto 03 - 2025-02-11_09-26-10



Foto 04 - 2025-02-11_09-26-32



Foto 05 - 2025-02-11_09-26-41



Foto 06 - 2025-02-11_09-26-57



Foto 07 - 2025-02-11_09-30-25



Foto 08 - 2025-02-11_09-30-38

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 09 - 2025-02-11_09-30-55



Foto 10 - 2025-02-11_09-31-23



Foto 11 - 2025-02-11_09-31-35



Foto 12 - 2025-02-11_09-32-08



Foto 13 - 2025-02-11_09-32-17

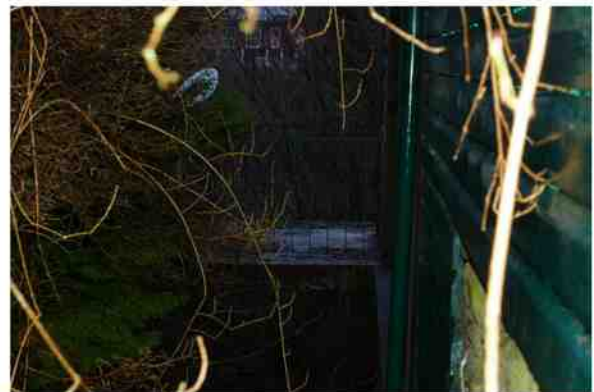


Foto 14 - 2025-02-11_09-32-27



Foto 15 - 2025-02-11_09-32-48



Foto 16 - 2025-02-11_09-33-27

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 17 - 2025-02-11_09-33-38



Foto 18 - 2025-02-11_09-34-01



Foto 19 - 2025-02-11_09-34-13



Foto 20 - 2025-02-11_09-34-31



Foto 21 - 2025-02-11_09-35-16



Foto 22 - 2025-02-11_09-35-36



Foto 23 - 2025-02-11_09-27-16

ANLAGE 4

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Flurstück: 101/7
Flur: 1
Gemarkung: Lohrhaupten

Gemeinde: Flörsbachtal
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt

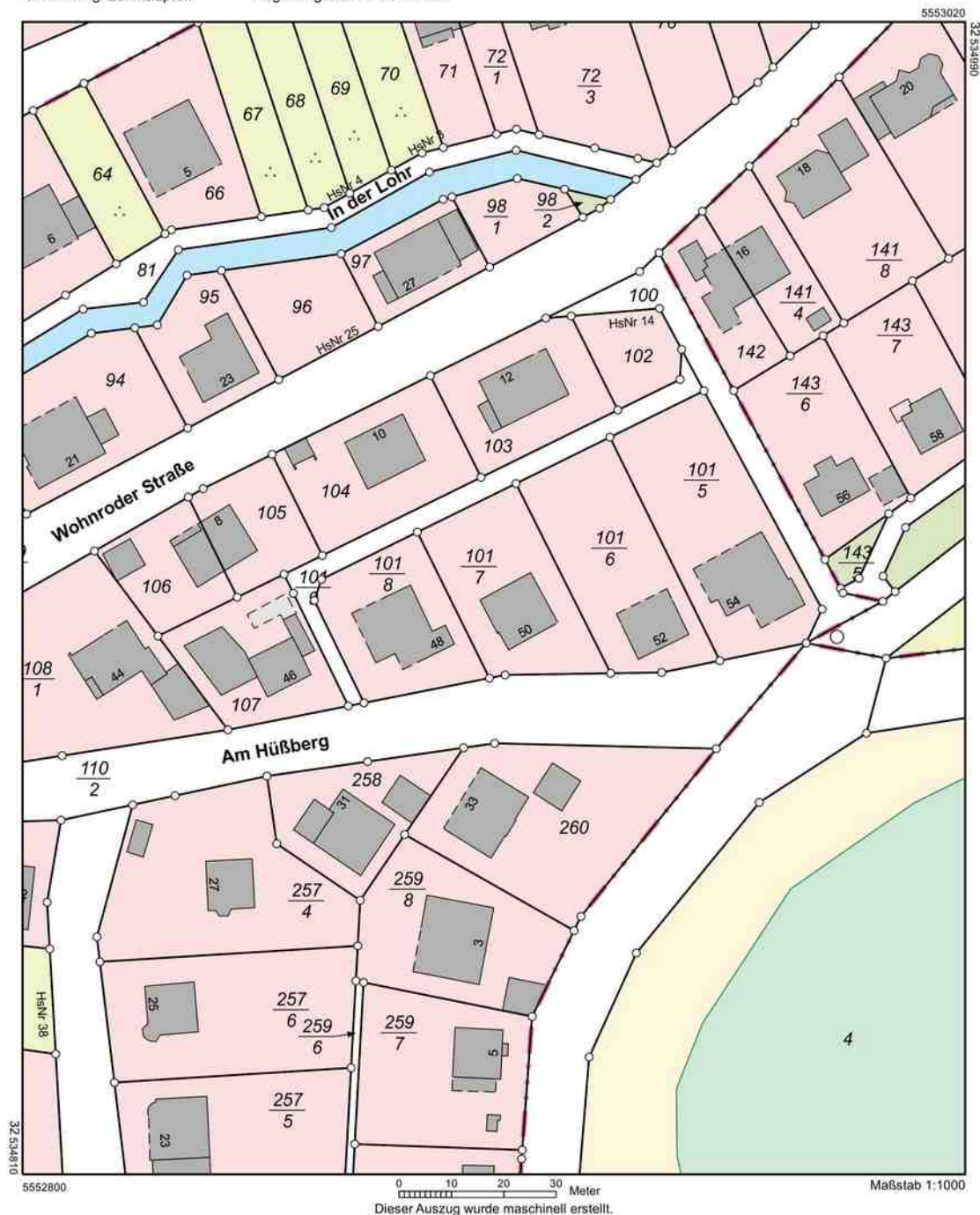
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

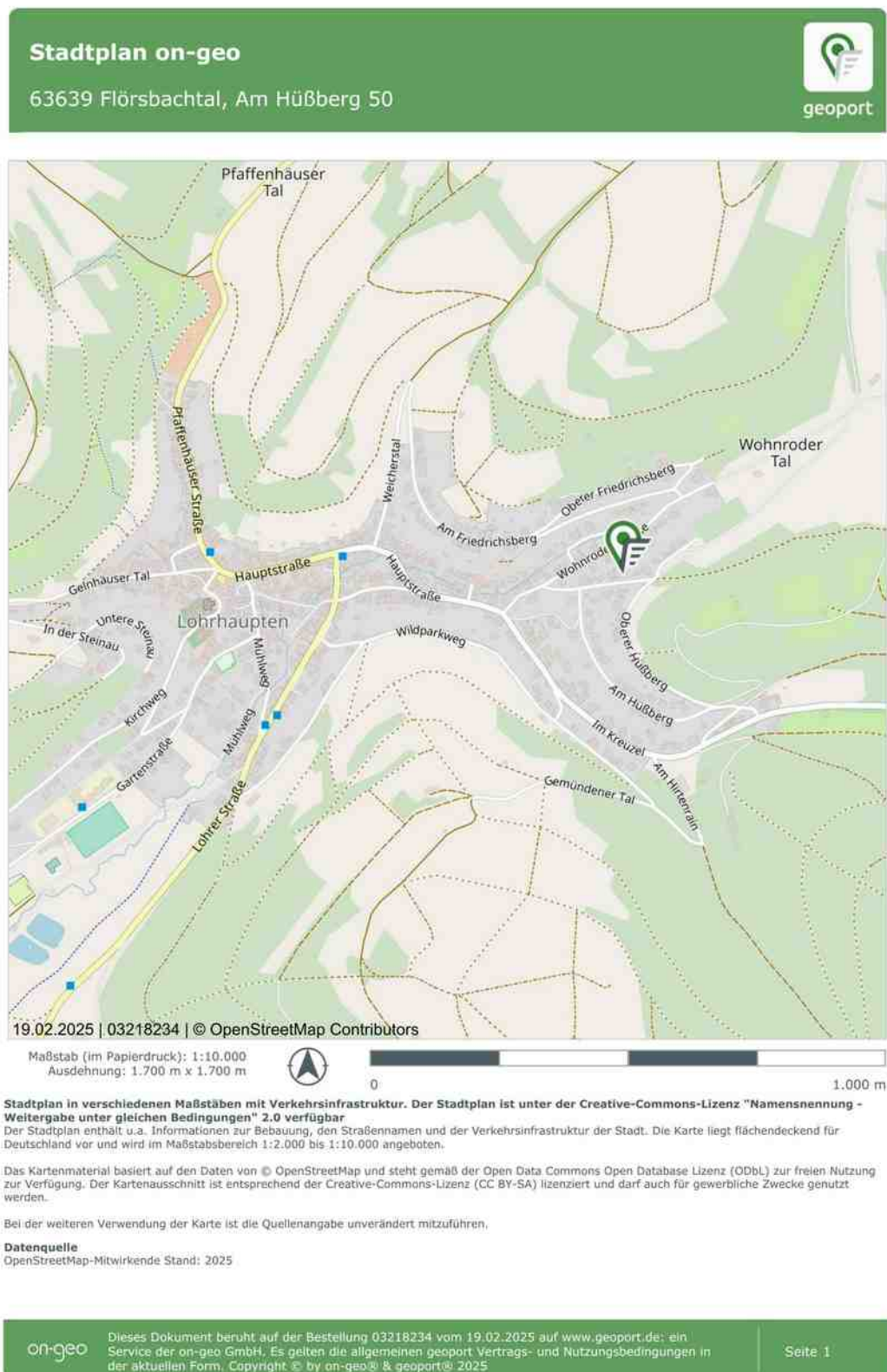
Erstellt am 19.02.2025

Antrag: 202818626-1



ANLAGE 5

STADTPLAN



ANLAGE 6

ÜBERSICHTSKARTE

