

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gelnhausen – AZ 82 K 53/24**

Aktenzeichen:

R.11262.25 vom 24.03.2025

Anwesen:

**Einfamilien-Wohnanwesen
Am Schloßborn 3, 36381 Schlüchtern
Gem. Hohenzell, Fl. 1, Flst. 78**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
24.02.2025 = 225.000 €**

**(nach fiktiver Fertigstellung mit entsprechendem
Abschlag)**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 29 Text- und 12 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

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

Dipl.-Ing. Architekt

O. Selzer

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antriftal
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	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	19
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	27
6. Literaturangaben	29
7. ANLAGEN	
1 Berechnung der Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung	
2 Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277	
3 Fotos	
4 Planunterlagen	
5 Auszug aus der Liegenschaftskarte	
6 Stadtplan	
7 Übersichtskarte	

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen - Versteigerungsgericht

Auftrag vom: 05.02.2025 gemäß Beschluss vom 05.02.2025

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:

24.02.2025

Ortsbesichtigung:

24.02.2025, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Eigentümer
- Mieter

Unterlagen / Auskünfte:

- Auskunft aus dem Grundbuch durch das zuständige Grundbuchamt
- Baugenehmigungsunterlagen mit Zeichnungen, Berechnungen vom 15.05.2017 *
- Nachtragsgenehmigungsunterlagen mit Zeichnungen, Berechnungen vom 17.04.2018 *
- Energieausweis vom 08.10.2019 *
- Mietvertrag vom 24.06.2021 *
- Auskünfte durch die Stadt Schlüchtern vom 17.03.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 21.02.2025
- 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

Die mit * gekennzeichneten Unterlagen wurden vom Eigentümer 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 Einfamilien-Wohnanwesens ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert hinreichend.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 309.875 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 314.216 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -90.000 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichti-

gung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 225.000 €

(nach fiktiver Fertigstellung mit entsprechendem Abschlag)

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: Am Schloßborn 3, 36381 Schlüchtern - Hohenzell

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Hohenzell	1	78	483 m²	3

Grundbuch:

Amtsgericht: Gelnhausen

Grundbuch von: Hohenzell

Blatt: 921

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß Auskunft ist lediglich der Insolvenz- sowie der Zwangsversteigerungsvermerk enthalten. Diese Eintragungen können im Zuge der Gutachtenerstattung unter Hinweis auf den Zweck unberücksichtigt bleiben.

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.

<u>Baulastenverzeichnis:</u>	Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft durch die Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 21.02.2025 nicht vorhanden.
<u>Denkmalschutz:</u>	Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de sind keine Hinweise auf Denkmalschutz verzeichnet.
<u>Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:</u>	
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Baugebiet:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Schlüchtern ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist eine Mischbaufläche ausgewiesen.
Zulässige Nutzung:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Schlüchtern nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Tatsächliche Nutzung:	Das Wohnhaus ist in einer eingeschossigen, unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet, das Nebengebäude ist eingeschossig, nicht unterkellert mit Satteldach ausgeführt. Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren und dem Alter des Nebengebäudes kann davon ausgegangen werden, 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 der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachten-nachtrag erforderlich.
<u>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</u>	Gemäß Auskunft durch die Verwaltung der Stadt Schlüchtern sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist vermietet, wie in Abschnitt 4.2.1 näher ausgeführt.

Sonstiges:

Gemäß der Web-Seite geoportal.hessen.de liegt das zu bewertende Anwesen innerhalb eines Naturparks, woraus sich jedoch keine Wertrelevanz 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
Stadt - Stadtteil:	Schlüchtern - Hohenzell (ca. 17.000 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2040: - Zunahme der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 3 Jahre - Beschäftigungsquote bei etwa 56 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	- innerörtlich etwa gut - überregional etwa gut - Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 7 km Entfernung - Anschluss an ÖPNV mit Busverbindung - nächstgelegener Bahnhof der Bahnstrecke Frankfurt - Fulda in ca. 5 km Entfernung - nächstgelegener Flughafen in Frankfurt in ca. 90 km Entfernung
Einkaufsmöglichkeiten:	- für Grundversorgung im Stadtgebiet vorhanden - größere Geschäfte im ca. 35 km entfernten Oberzentrum Fulda
Bildungseinrichtungen:	- Kindergarten im Stadtgebiet - Grundschule und weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Ortslage:	etwa nördlich des Ortskerns gelegen
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Wohnbebauung in der näheren Nachbarschaft, unmittelbar nördlich anschließend das Dorfgemeinschaftshaus
Beeinträchtigungen:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	von Nord-Osten
Art der Straße:	Anliegerstraße mit üblichem Ausbau
Versorgungsleitungen:	soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	- etwa rechteckiger Zuschnitt - Ausdehnung in Nord-/Süd-Richtung i. M. ca. 21 m und in West-/Ost-Richtung i. M. ca. 24 m
Grundstücksoberfläche:	fällt nach Süd-Westen 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.

Kriegsschäden oder Bergschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Altlasten: In den auf der Web-Seite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie veröffentlichten Übersichtskarten (Stand Oktober 2015) ist diesbezüglich nichts verzeichnet.

Abstandsflächen: Gemäß Liegenschaftskarte und sowie augenscheinlich erkennbar überwiegend eingehalten bzw. Grenzbebauung, durch das Wohngebäude zur Süd-Ostgrenze hin unterschritten.

Grenzverhältnisse: Gemäß Liegenschaftskarte geregelt, kein Überbau ersichtlich.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion: Massiv- und Holzfachwerk- / Holzrahmenbauweise

Zweckbestimmung: Einfamilien-Wohnhaus

Baujahr: im Ursprung nicht bekannt, vermutlich vor 1960; in 2017 erhebliche Baumaßnahmen, wie teilweise Erneuerung von Außenwänden im EG und Neuerrichtung des DG; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung etwa 2005 (nach fiktiver Fertigstellung)

Alter: fiktiv 20 Jahre

Gesamtnutzungsdauer: Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.

wirtsch. Restnutzungsdauer: fiktiv 50 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.) nach fiktiver Fertigstellung

Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein bzw. Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Mauerwerk in unterschiedlicher Ausführung, Holzfachwerk-Konstruktion sowie Holzrahmenbauweise analog einer Fertighaus-Konstruktion
Ansichten:	KG und EG unverputztes Sichtmauerwerk sowie Putz mit Anstrich, teilweise wie auch im DG Holzwerkstoffplatten; gemäß eigentümerseitiger Angabe ist die geplante Fertigstellung der Fassade bisher nicht erfolgt, es sollte eine Wärmedämmung mit Putz und Anstrich im KG und EG erfolgen, im DG eine Holzverschalung
Decken:	Massiv- und Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Wärmedämmung und Ziegelaendeckung
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
Heizung:	Wärmepumpe samt Warmwasserbereitung mit provisorischer Aufstellung; Beheizung teilweise im KG und im EG über Plattenheizkörper, im DG Fußbodenheizung
energetische Eigenschaften:	35,5 kWh/(m²a) gemäß vorliegendem Energiebedarfs-Ausweis (nach Fertigstellung des Gebäudes samt Fassade)
Sanitärinstallation:	im KG Wasser-, Abwasser- und Waschmaschinen-Anschlüsse, im EG Spülenanschluss, Duschbad mit WC und Waschtisch, im DG Bad mit Einbauwanne, Einbaudusche, WC und Waschtisch
Elektroinstallation:	verdeckt sowie sichtbar verlegt und etwa üblich bemessen samt CAD-Verkabelung
Fußböden:	im KG Beton, sonst Fliesen, Laminat, Holzbelag
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen, in Teilbereichen Fertigstellungsbedarf

Treppen:	vom KG zum EG alte Holztreppe, vom EG zum DG neue Holztreppe, zum nicht ausgebauten Dachraum war kein Zugang möglich
Türen:	Eingangstür im KG lackiertes Holz, im EG in Kunststoff mit Isolierglas, zur PKW-Garage Stahlschwinger; Innentüren furnierte bzw. beschichtete Türblätter in passenden Rahmen
Fenster:	im KG übliche Kellerfenster sowie sonst Kunststoffrahmen-Fenster mit Dreifachglas und Kunststoff-Rollläden mit Elektro-Antrieb
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	
Bauweise und Konzeption:	- zweckmäßige Grundrissgestaltung - eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben - 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: - Fassade mit erheblichen Fertigstellungs-Notwendigkeiten samt Wärmedämmung - im KG Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkungen, auch im Bereich der CAD- und TV-Verteilung - im EG fehlender Balkon bzw. fehlende Absturzsicherung im Bereich des Esszimmers mit Hebe-Schiebetür-Anlage - partiell Fertigstellungs-Notwendigkeiten im Innenbereich

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Einfriedungen:	Mauern, übliche Zaunanlagen, Hecken
Flächenbefestigungen:	Pflaster, Platten, Beton
Gartengestaltung:	Rasenfläche, Baum- und Strauchbestand
Sonstiges:	Es besteht ein Nebengebäude in massiver Bauweise, wie aus der Fotoanlage ersichtlich, ohne erkennbaren Zeitwert. Das Gebäude wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung als wertneutral berücksichtigt.

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Einfamilien-Wohnanwesen in nördlicher Ortslage des Ortsteils Hohenzell der Stadt Schlüchtern.

Das Wohnhaus wurde in 2017 gemäß eigentümerseitiger Angabe baulich in wesentlichem Umfang überarbeitet mit einer Erneuerung des DG.

Es bestehen Mängel, Schäden sowie auch Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Nowendigkeiten, aber auch ein Fertigstellungsbedarf insbesondere im Bereich der Fassade. Diese Umstände sind im Zuge der nachfolgenden Bewertung zu berücksichtigen.

Das Nebengebäude einer ehemaligen Poststelle weist soweit erkennbar keinen signifikanten Zeitwert auf und wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung als wertneutral betrachtet.

Unter Berücksichtigung 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.

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 9230001 als Wohnbaufläche 60 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 800 m². Unmittelbar südlich grenzt die Bodenrichtwertzone 9230002 als gemischte Baufläche mit 60 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 an. 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 geringfügig abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine etwas geringere Grundstücksfläche, die Lage am Rand der Richtwertzone wie beschrieben, etc. 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 60 €/m².

	483 m ² x	60 €/m ² =	28.980 €
Bodenwert		=	28.980 €

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 beigelegt.

Das Bewertungsobjekt ist gemäß vorliegendem Mietvertrag seit dem Juni 2018 vermietet mit einer unbestimmten Laufzeit bei einer Wohnfläche von ca. 150 m² und einer Netto-Kaltmiete von 950 €, woraus sich umgerechnet eine Netto-Kaltmiete ergibt zu etwa 6,35 €/m².

Eine Anpassung der Miete hat bisher gemäß eigentümerseitiger Angabe nicht stattgefunden. Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen sind für 10 Jahre ausgeschlossen, ebenso die Erhöhung der Miete.

Nebenkosten für Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind zusätzlich mit einer Vorauszahlung von 100 € vereinbart. Der Vermieter versichert, dass der vereinbarte Vorauszahlungsbetrag ausreicht, die voraussichtlich entstehenden Kosten auszugleichen.

Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Vermieter. Auf die weiteren vertraglichen Regelungen mit Besonderheiten wird verwiesen, der Vertrag dem Versteigerungsgericht anonymisiert übermittelt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels oder einer Mietpreisübersicht abgeleitet werden. Daher ist auf anderweitige Veröffentlichungen zurück zu greifen wie dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses abgeleiteten Mietwertkalkulator mit Stichtag 01.01.2023. Demgemäß ergibt sich mit einer objekt-, lage- und zum Stichtag der Wertermittlung marktbezogenen Anpassung für das Einfamilien-Wohnhaus eine Netto-Kaltmiete von etwa 6,50 €/m² bis 7,00 €/m². In dieser Miete ist ein Nutzwert für die Garten- und weiteren Grundstücksfreiflächen enthalten, ebenso ein Nutzwert für die Räume im KG und das Nebengebäude. Für die PKW-Garage kann eine monatliche Miete von 60 € angesetzt werden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

137 m ² Wohnfläche im EG und DG	x	6,75 €/m ² =	925 €
1 St. PKW-Stellplatz in Garage	x	60,00 €/St. =	60 €
monatlicher Rohertrag		=	985 €
jährlicher Rohertrag		=	11.820 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		3,00 %	
Instandhaltungskosten:		17,00 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		24,00 %	-2.837 €
jährlicher Reinertrag		=	8.983 €

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) = 8.983 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des
 anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):

1,75 % Liegenschaftszinssatz x 28.980 € = -507 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = 8.476 €

Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer nach Fertig-
 stellung von 50 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 1,75 % = x 33,14

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 Auswertungszeitraum
 der Jahre 2021 bis 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser 1,3 % mit einer Standardabweichung
 von 1,3 % bei einem Bodenrichtwert von 64 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 6,31 €/m², einer
 Wohnfläche von 184 m², Bewirtschaftungskosten von 25 % und einer Restnutzungsdauer von
 36 Jahren. Unter Berücksichtigung der objektspezifisch abweichenden Kenndaten sowie der
 Marktentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag ist der Liegenschaftszinssatz anzuheben und
 einzustufen mit 1,75 %.

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 nachfolgen-
 den marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

33,14 x 8.476 € = 280.895 €

zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1) = 28.980 €

**marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichti-
 gung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 309.875 €**

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 166,4 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.

Einfamilien-Wohnhaus (nach Fertigstellung)

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; Typ 1.01 und teilweise 1.02, überwiegend Standardstufe 3 bis 4, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	900 €
Index		x	1,847
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.662 €
Brutto-Grundfläche	290 m²	x gerundet	1.660 €
		=	481.400 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	3.600 €
Herstellungskosten		=	485.000 €
bei einem Alter von	20 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	28,6 %	=	-138.710 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	346.290 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	5 %	=	17.315 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	17.500 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	363.790 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	28.980 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	=	392.770 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	0,80

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 ergibt sich der Sachwertfaktor aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2021 und 2023 zu etwa 0,94 bezogen auf eine Grundstücksgröße von etwa 790 m², einen Bodenrichtwert von etwa 71 €/m², eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren, eine Standardstufe von 2,6, eine Wohnfläche von etwa 157 m² und einen Wert für Außenanlagen und Nebengebäude von etwa 16.000 €.

Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenndaten sowie der Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag ist der Sachwertfaktor abzumindern und anzusetzen mit 0,80.

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

314.216 €

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- / Instandsetzungsnotwendigkeiten sowie dem bestehenden Fertigstellungsbedarf, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa		= -90.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		= -90.000 €

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 Einfamilien-Wohnanwesens ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient. Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert 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 =	314.216 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-90.000 €
---	---	-----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter	
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	224.216 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	225.000 €
--	----------	------------------

(nach fiktiver Fertigstellung mit entsprechendem Abschlag)

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 2.295 €/m² Wohnfläche und dem rd. 26,6-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 01.01.2019 bis Stichtag
- Baujahr: 2005 bis 2018
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 15 km
- Bodenrichtwert: bis 100 €/m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 10 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 40 €/m² bis 100 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 65 €/m²)
- Wohnfläche 72 m² bis 220 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 140 m²)
- Baujahre 2005 bis 2017 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2009)
- Grundstücksgröße 396 m² bis 1.223 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 710 m²)
- Standardstufe 2,0 bis 4,1 (arithm. Mittel / Median bei etwa 3,1)

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

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 2.437 €/m², der Median liegt bei etwa 2.426 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 2.181 €/m², der Median zu etwa 2.132 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 23 %, 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 %	2.175 €/m ²	2.132 €/m ²	19 % - brauchbar (8 KF)
25 %	2.171 €/m ²	2.132 €/m ²	14 % - brauchbar (6 KF)
20 %	2.073 €/m ²	1.987 €/m ²	10 % - sehr gut (5 KF)
15 %	2.073 €/m ²	1.987 €/m ²	10 % - sehr gut (5 KF)
10 %	2.193 €/m ²	2.278 €/m ²	8 % - 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. 2.135 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 2.105 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 290.000 €.

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 Mieter vorhanden. Auf die Ausführungen in Abschnitt 4.2.1 wird verwiesen.
---------------------	---

Verwalter(in) nach WEG?	Es ist gemäß Angabe kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Nein, gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Schlüchtern.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	Nein.
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	Nein, soweit erkennbar.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden.
Liegt ein Energieausweis vor?	Gemäß vorliegendem Energiebedarfs-Ausweis ist angegeben 35,5 kWh/(m²a) nach Fertigstellung des Gebäudes samt Fassade.
Bestehen Altlasten?	Nein, soweit 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 vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raum- bezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teil- fläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Einfamilien-Wohnhaus</u>							136,51
EG		Treppenhausflur	3,650	3,620		13,21	
		+	2,300	1,375		3,16	16,37
		Duschbad	2,185	2,085			4,56
		Küche / Essen	6,110	3,445			21,05
		Wohnen	4,310	7,020			30,26
							72,24
					- 3 % Putz		-2,17
							70,07
DG		Flur					4,78
		Büro (gepl. Bad)					6,12
		Kind					12,78
		Kind					13,19
		Eltern					15,81
		Bad (gepl. Büro)					15,81
							68,49
					- 3 % Putz		-2,05
							66,44

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

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung. Da es sich bei den Maßen der Planunterlagen um Rohbaumaße ohne Außenwandbekleidungen (Putz, etc.) handelt, wird dieser Umstand pauschal im Zuge des Ansatzes in Abschnitt 4.3.1 berücksichtigt.

Gebäude/ Geschoss		Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m²	Gesamtfläche m²
<u>Einfamilien-Wohnhaus</u>						
KG		6,450	7,700		49,67	
	+	4,470	7,500		33,53	83,20
EG		10,820	7,500		81,15	
	+	3,160	6,150		19,43	100,58
DG		10,820	7,500		81,15	
	+	3,160	6,150		19,43	100,58
						284,36

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 01 - 2025-02-24_10-50-12



Foto 02 - 2025-02-24_10-51-15



Foto 03 - 2025-02-24_10-52-22



Foto 04 - 2025-02-24_10-53-52



Foto 05 - 2025-02-24_10-56-50



Foto 06 - 2025-02-24_10-56-58



Foto 07 - 2025-02-24_10-50-34



Foto 08 - 2025-02-24_10-57-01

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 09 - 2025-02-24_10-51-49



Foto 10 - 2025-02-24_10-35-36



Foto 11 - 2025-02-24_10-36-02



Foto 12 - 2025-02-24_10-36-21



Foto 13 - 2025-02-24_10-36-37



Foto 14 - 2025-02-24_10-38-05



Foto 15 - 2025-02-24_10-38-19



Foto 16 - 2025-02-24_10-38-35

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 17 - 2025-02-24_10-38-52



Foto 18 - 2025-02-24_10-38-58



Foto 19 - 2025-02-24_10-35-28



Foto 20 - 2025-02-24_10-40-15



Foto 21 - 2025-02-24_10-40-25



Foto 22 - 2025-02-24_10-40-31



Foto 23 - 2025-02-24_10-41-37



Foto 24 - 2025-02-24_10-41-59

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 25 - 2025-02-24_10-42-06



Foto 26 - 2025-02-24_10-42-34



Foto 27 - 2025-02-24_10-43-26



Foto 28 - 2025-02-24_10-43-42



Foto 29 - 2025-02-24_10-44-48



Foto 30 - 2025-02-24_10-57-11



Foto 31 - 2025-02-24_10-57-26



Foto 32 - 2025-02-24_10-54-31

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 33 - 2025-02-24_10-55-14



Foto 34 - 2025-02-24_10-55-21



Foto 35 - 2025-02-24_10-55-58



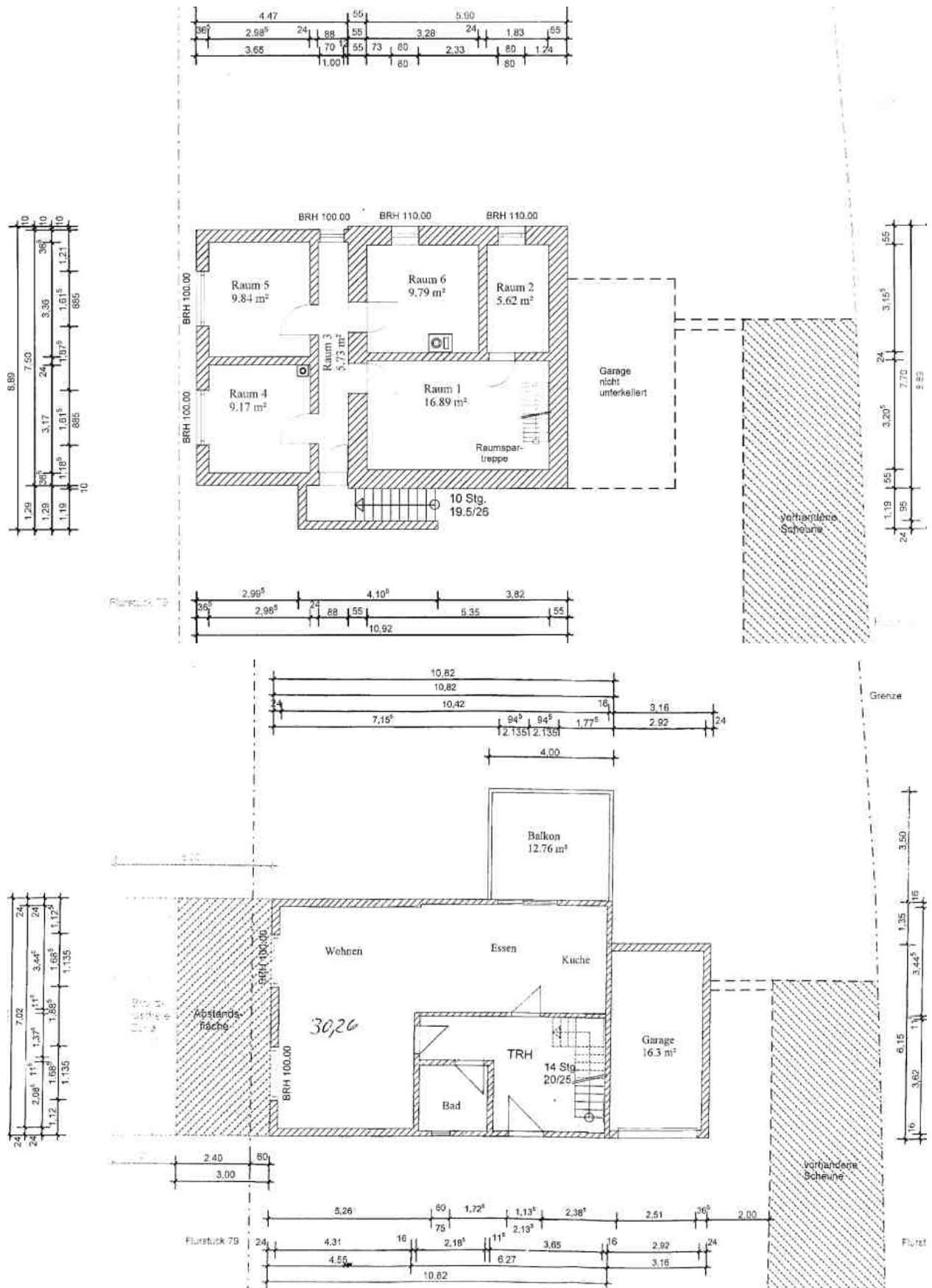
Foto 36 - 2025-02-24_10-56-03



Foto 37 - 2025-02-24_10-53-34

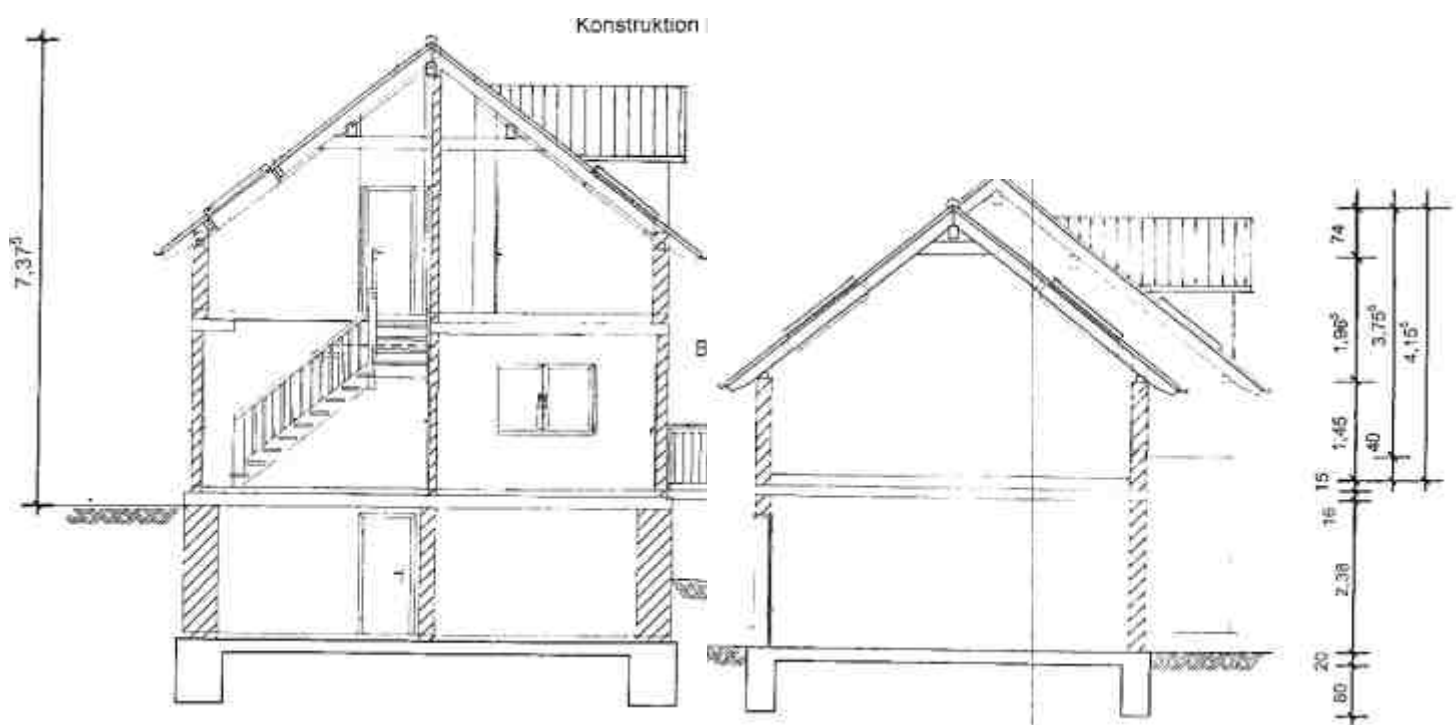
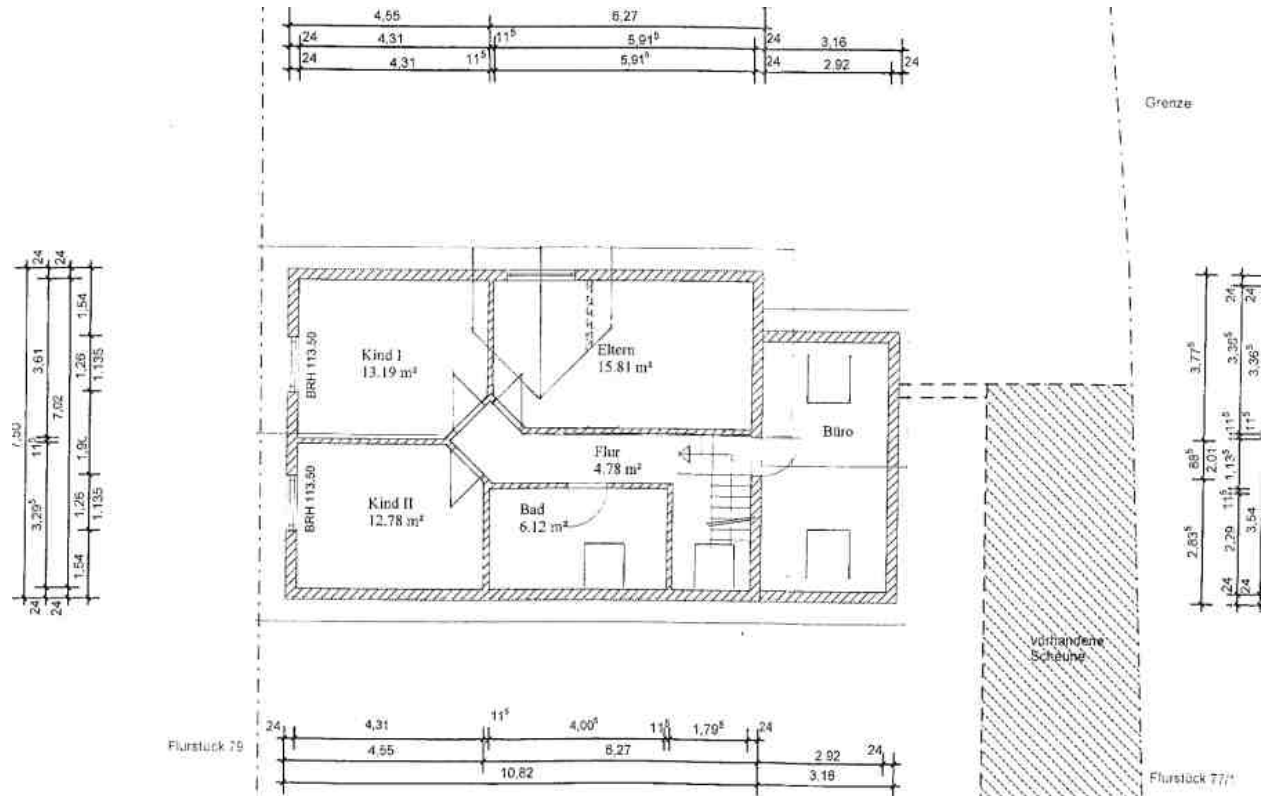
ANLAGE 5

PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 5

PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 6

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Flurstück: 78
Flur: 1
Gemarkung: Hohenzell

Gemeinde: Schlüchtern
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt

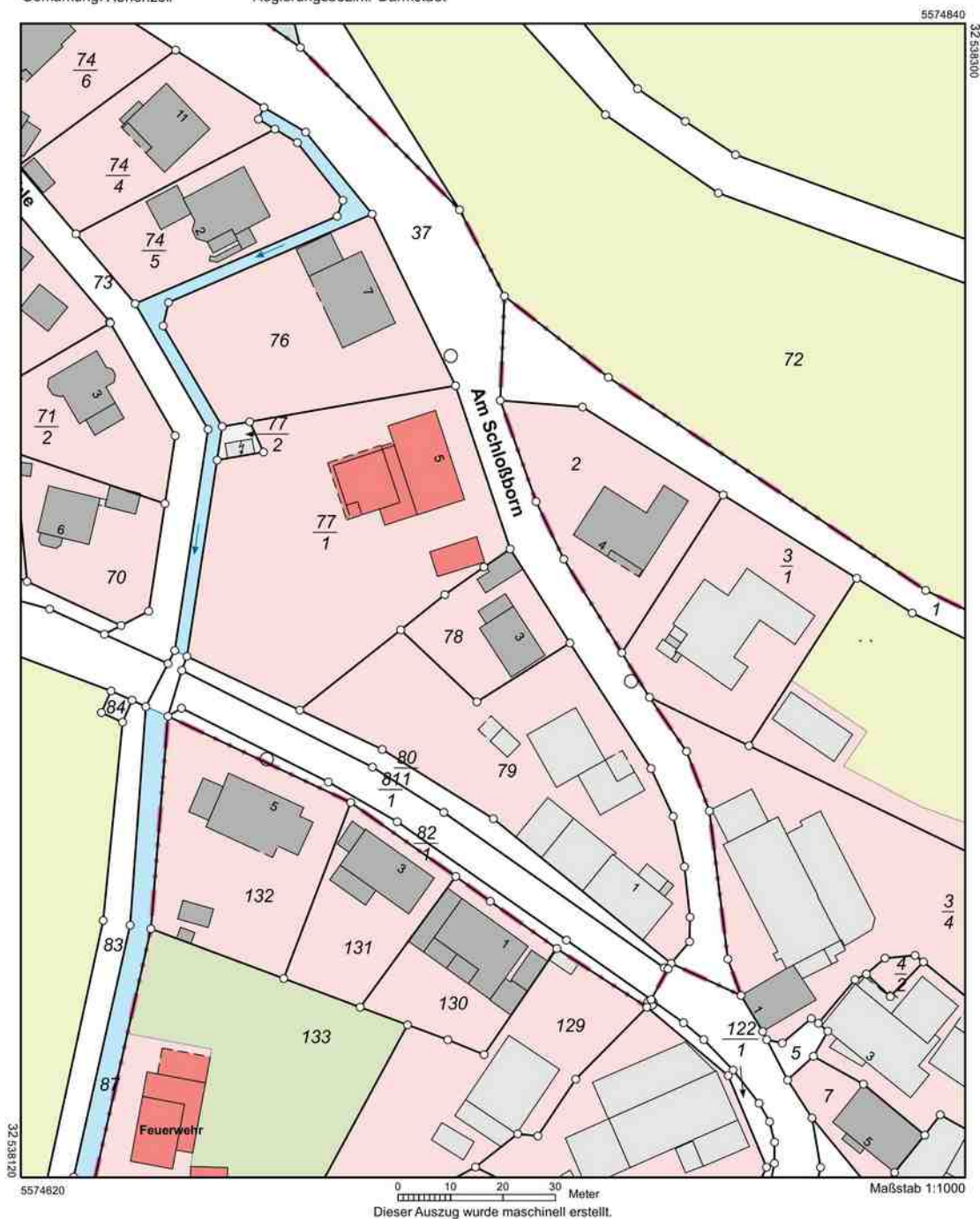
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

Erstellt am 07.03.2025

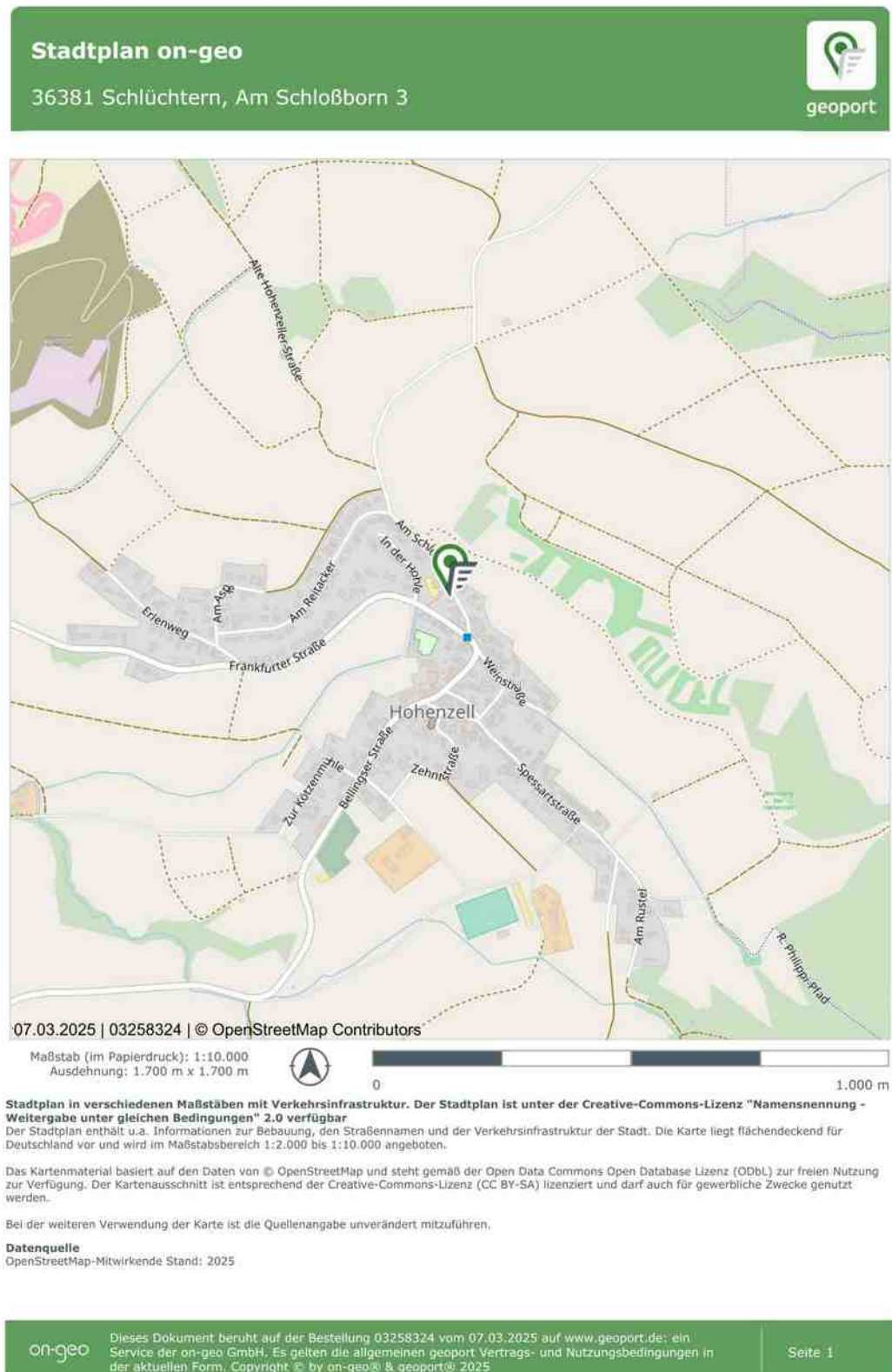
Antrag: 202836244-1



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

ANLAGE 7

STADTPLAN



ANLAGE 8

ÜBERSICHTSKARTE

