

Reinhold Beck
Felix-Wiesner-Straße 1
36391 Züntersbach
Tel. 09741 / 1684

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Geprüfter Sachverständiger GIS
Sprengel Akademie

Amtsgericht Gelnhausen
- Zwangsversteigerungsgericht -
Philipp-Reis-Straße 9
63571 Gelnhausen

Datum: 16.05.2023
Az.: GA 23-16 - A

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in
63579 Freigericht – Neuses, Adolf-Amberg-Straße 8,
Flur 15, Flurstück 44

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 82 K 58/22



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
08.05.2023 ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Neuses	1926	4	15	44	58.000,-- €

[Ausfertigung Nr. 1](#)

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 55 Seiten, inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	8
3.2	Wohnhaus	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	9
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses	10
3.2.5	Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	14
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Sachwertberechnung für das Flurstück 44	24
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
4.5	Verkehrswerte.....	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteraturen	28
6	Verzeichnis Anlagen.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück. Das Wohnhaus ist unterkellert, das Dachgeschoss komplett ausgebaut.
Objektadresse:	63579 Freigericht – Neuses, Adolf-Amberg-Straße 8
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neuses, Blatt 1962, Lfd-Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Neuses, Flur 15, Flurstück 44 zu 511 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelnhausen Philipp-Reis-Straße 9 63571 Gelnhausen Auftrag vom 06.04.2023 (Datum des Auftragschreibens des Amtsgerichtes)
Eigentümer (lt. Grundbuch)	siehe Anschreiben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	08.05.2023
Qualitätstichtag:	08.05.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	08.05.2023 in der Zeit von 15:00 – 16:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, der Antragsgegner sowie sein Betreuer
Sonstiges:	Es konnten alle Räume besichtigt werden.

1.4 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Das Wohnhaus steht seit ca. 2 Jahre leer
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Keiner
Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Keiner
Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Keine
Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht?	Keiner, jedoch starker Schimmelbefall

Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen? Keine bekannt

Ob ein Energieausweis vorliegt? Keiner

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Neuses
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000 vom 08.05.2023
- Grundbuchauszug von Neuses, Blatt 1926 vom 20.04.2023
- Schriftliche Baulastauskunft vom 14.04.2023 durch den Main-Kinzig-Kreis
- Auskunft vom 26.04.2023 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Freigericht
- Auskunft vom 26.04.2023 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Freigericht
- Berechnung der Bruttogeschoßfläche durch eigene Berechnungen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur.
- Die notwendigen Recherchen wurden am 12.05.2023 abgeschlossen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland: Hessen

Kreis: Main-Kinzig-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Freigericht Gesamt ca. 15.000 Einwohner
Ortsteil Neuses ca. 2.490 Einwohner

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene größere Orte:	Gelnhausen	10 km entfernt
	Schlüchtern	42 km entfernt
	Hanau	25 km entfernt
	Frankfurt	42 km entfernt
	Fulda	70 km entfernt
	Darmstadt	65 km entfernt
Landeshauptstadt:	Wiesbaden	(ca. 80 km entfernt)

Bundesstraßen:	B 457 bzw. B 276 (ca. 10 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A 66 Anschlussstelle Gelnhausen West (ca. 8,5 km entfernt) A 66 Anschlussstelle Gründau-Rothenbergen (ca. 8,0 km entfernt)
Bahnhof:	Bahnhof Gelnhausen ca. 10 km entfernt
Flughafen:	Frankfurt/M. (ca. 60 km entfernt),

2.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Nähe des Ortszentrum von Neuses in einer Sackgasse direkt gegenüber der Konrad Neumann Schule. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Lebensmittel, Metzger) sind im Ortsteil vorhanden, Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung
Infrastruktur:	Im Ortsteil befindet sich eine Grundschule und einen Kindergarten. Eine Hauptschule, sowie sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich in Freigericht - Somborn. Im ca. 10 km entfernten Gelnhausen sind mehrere Allgemein Ärzte, Zahnärzte und Fachärzte ansässig, sowie ein Kreiskrankenhaus.
Wohnlage:	Ruhige, jedoch aufgrund der Infrastruktur einfache Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gemischte Bebauung überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung.
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Fast ebenes Grundstück

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 20 m entlang der Adolf-Amberg-Straße
Grundstücksgröße:	Flur 15, Flurstück 44 zu 511 m ² (Baugrundstück)
Grundstückstiefe /-breite:	ca. 34 m im Mittel Tief bei ca. 15 m mittlere Breite
Zuschnitt:	Leicht trapezförmiges Grundstück,

2.3 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraße (Anliegerstraße)
Straßenausbau:	voll ausgebaut und asphaltierte Straße, Gehsteige beidseitig vorhanden.
Höhenlage zur Straße:	Ebener Zugang zum Grundstück, Zugang zum Hauseingang des Wohnhauses mit Außentreppe mit 9 Steigungen zum Hauseingang im Erdgeschoss
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom, Wasser aus öffentl. Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss,

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Nachbarliche Grenzbebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze durch ein Nebengebäude
Grundstücksbesonderheiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	nicht ersichtlich
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungstichtag) im Grundbuch von Neuses, Blatt 1926 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen 82 K 58/22; eingetragen am 17.03.2023)
Anmerkung:	Eintragungen, die in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft vom 14.04.2023 zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch den Main-Kinzig-Kreis vor. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht in die Liste der Einzeldenkmäler des Main-Kinzig-Kreises eingetragen. Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemischte Bauflächen (§ 1 BauNVO)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Nach Aussage der Gemeindeverwaltung von Freigericht liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts kein Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen

2.5.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen aufgrund des Baujahres nicht vor.

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabensituation: Das Bewertungsgrundstück ist laut Auskunft durch die Gemeindeverwaltung von Freigericht bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG **beitrags- und abgabefrei**.

Ggf. beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks absehbar nicht geplant.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der Gemeindeverwaltung von Freigericht und des Main-Kinzig-Kreises.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück (Flst. Nr. 44) ist mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das komplette Anwesen stand zum Zeitpunkt des Ortstermins seit ca. 2 Jahren leer. Eine Vermietung besteht nicht.

Es wird bei dieser Wertermittlung von einer gleichbleibenden Nutzung als Wohnbebauung ausgegangen. Jedoch ist das Wohnhaus aufgrund seines Zustandes nicht bewohnbar.

Es wird in diesem Gutachten von einer Freilegung des Grundstücks ausgegangen, da eine Sanierung und Modernisierung nicht wirtschaftlich erscheinen.

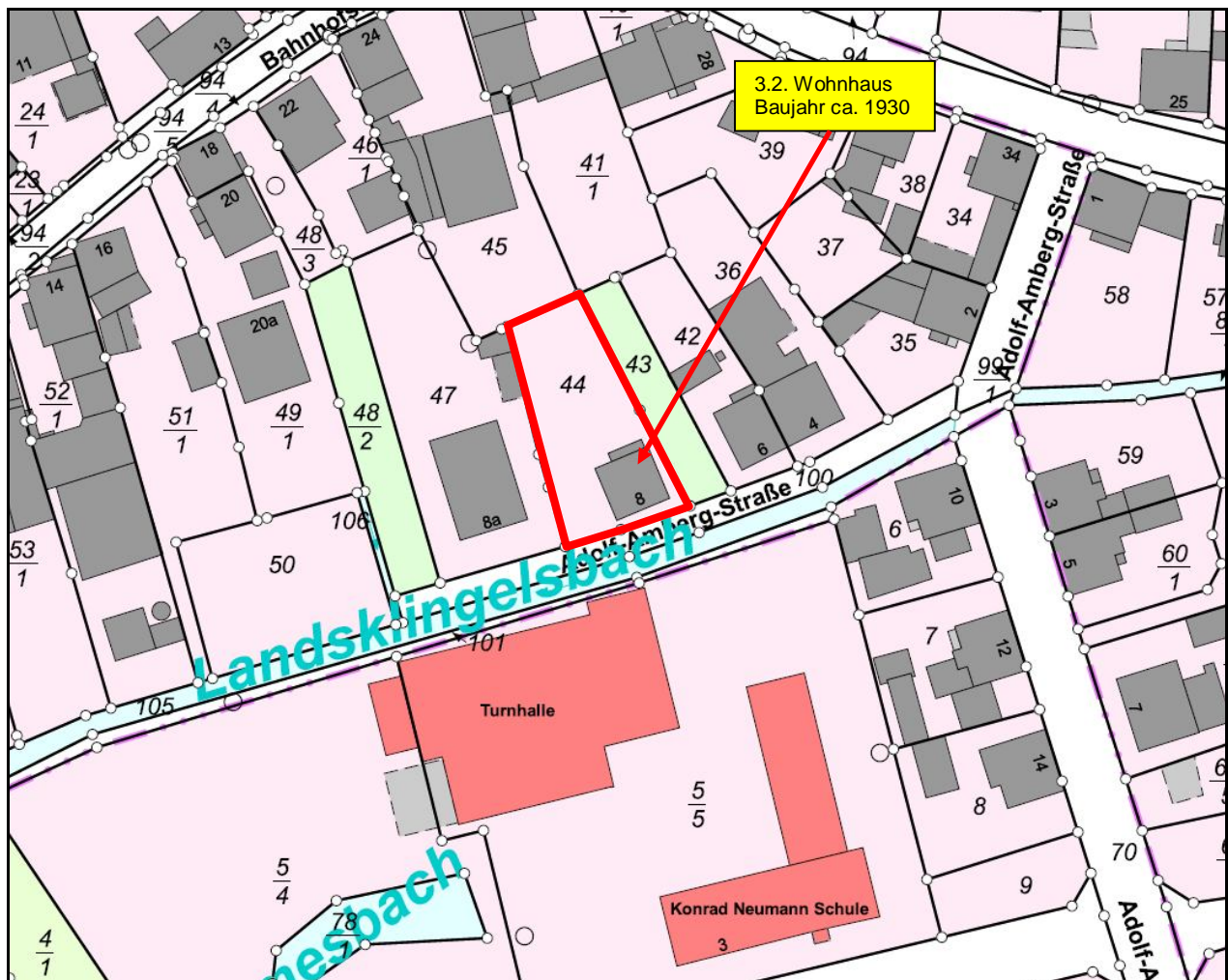
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist komplett unterkellert
Baujahr:	Unbekannt, ca. 1930
Modernisierung:	Keine wertrelevanten seit ca. 40 Jahren.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Energieausweis:	Liegt nicht vor

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mauerwerk
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Backsteine im Kellergeschoss, Bimssteine bzw. Backsteine im Erd- und Dachgeschoss.
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl,
Dachform:	Satteldach mit ca. 45 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Kamine:	gemauerter Schornstein, Kaminkopf verklindert
Geschossdecken:	Kaiserdecke über dem Kellergeschoss, Holbalkendecke über Erdgeschoss
Hauseingang:	Vorgebauter Hauseingang mit Außentreppe
Außentreppe:	Eingangstreppe mit 10 Steigungen zum Hauseingang aus Kunststeinblockstufen
Geschoßtreppen	Holztreppe zum Obergeschoss, Einschubtreppe zum Spitzboden
Dämmung der Dachschrägen:	keine
Dachentwässerung, Fallrohre:	In Zinkblech

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	4 Kellerräume als Durchgangsräume mit Zugang von außen
Erdgeschoss:	Windfang, Flur, WC, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer
Dachgeschoss:	Flur, Bad 3 Zimmer und überdachter Balkon (Zugang nur vom Bad)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Erdgeschoss:***

Windfang:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete

WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapete

Diele:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen bzw. PVC-Boden
Wandbekleidungen:	Tapete, PVC im Bereich der Küchenzeile
Deckenbekleidungen:	Tapete

Wohnen:

	Durchgangszimmer zum Schlafzimmer
Bodenbeläge:	PVC-Boden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete

Schlafzimmer:

Bodenbeläge:	Teppichboden auf PVC
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidung:	Tapete

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Dachgeschoss:

Flur:

Bodenbeläge:	Teppichboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete

Kind 1:

	Durchgangszimmer zu Kind 2
Bodenbeläge:	Teppichboden
Wandbekleidungen:	Tapete

Deckenbekleidungen:	Tapete
Kind 2:	
Bodenbeläge:	Teppichboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete
Kind 3:	
Bodenbeläge:	Teppichboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Tapete
Bad:	Mit Einschubtreppe zum Spitzboden
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen im Objektbereich, Tapete
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Balkon:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Außenputzt
Balkongeländer:	Stahltrapezblech mit einfacher Einhausung und Überdachung aus Trapezblech
Spitzboden:	
Bodenbeläge:	Keiner, Fehlböden mit Schlackefüllung
Wandbekleidungen:	Keine
Deckenbekleidungen:	Dachuntersicht ohne Dämmung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Kellergeschoss:

Kellerräume:	4 Kellerräume als Durchgangsräume
Bodenbeläge:	Betonboden bzw. gestampftes Erdreich
Wandbekleidungen:	Mauerwerk grob verputzt bzw. ohne
Deckenbekleidungen:	Kaiserdecke verputzt und gestrichen

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Einscheibenglas, Rollläden im Erd- und Dachgeschoss aus Holz vorhanden, Fensterbänke innen Holz bzw. Kunststeine, Fensterbänke außen aus Kunststeinen
Türen:	
Zimmertüren:	Einfache alte Holztüren mit Holzzargen
Haustüre:	Holztüre mit Glasausschnitten

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfacher Standard, wenige Schalter und Steckdosen, Leitungen größtenteils unter Putz verlegt
Heizung:	Keine, Öleinzellöfen in 4 Räumen vorhanden (vermutlich nicht mehr funktionstüchtig, Heizöltank im Keller mit ca. 1500 Liter
Warmwasserversorgung:	Über elektrischen Warmwasserboiler im Bad Dachgeschoss
Photovoltaikanlage:	Keine vorhanden
Sanitäre Installation:	
WC-Erdgeschoss:	Stand-WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte;
Bad Dachgeschoss:	Badewanne, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, Sanitärobjekte in weiß

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Keine
Küchenausstattung:	Einzelne Küchenteile ohne wirtschaftlichen Restwert

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung

Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Kompletter Instandhaltungstau im gesamten Gebäude in allen Bereichen • Keine Zentralheizung vorhanden • Gebäuderisse • Putzschäden an den Außenwänden • Keine dem aktuellen Standard entsprechende Wärmedämmung vorhanden • Extrem großer Schimmelpilzschaden im gesamten Gebäude nach einem nicht behobenen Wasserschaden • Tapeten fallen von den Wänden und Decken • Sanitärinstallation und Sanitäreinrichtung komplett veraltet • Elektroinstallation nicht zeitgemäß und zugelassen • Grundrissgestaltung mit Durchgangszimmer • Ungepflegte Außenanlage
---------------------------	---

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Grundrissgestaltung:	Einfach mit Durchgangszimmer
----------------------	------------------------------

3.2.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Balkon über dem Hauseingangsanbau mit Einhausung und Überdachung aus Trapezblech (einfachste Konstruktion und Ausführung)

Belichtung und Besonnung:

Gut

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude ist in einem extrem schlechten Unterhaltungszustand. Es besteht Instandhaltungs- und Modernisierungstau im kompletten Gebäude.

Das Wohnhaus ist im momentanen Zustand nicht bewohnbar.

Eine Sanierung und Modernisierung ist nicht wirtschaftlich. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde das Wohnhaus abbrechen und das Grundstück einer höherwertigen Nutzung (bessere Ausnutzung) zuführen.

Es wird in diesem Gutachten von einer Freilegung des Bewertungsgrundstücks ausgegangen.

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss. Der Zugang zum Wohnhaus ist mit Betonsteinplatten als schmaler Weg entlang der westlichen Hausseite angelegt.

Die restlichen Freiflächen sind mit Rasen angesät bzw. mit einzelnen Bäumen und Sträuchern angelegt. Die Außenanlage ist in einem schlechten ungepflegten Zustand.

Eine Einfriedung zu den Nachbargrundstücke ist mit einem Maschendrahtzaun bzw. einem Stabgitterzaun gegeben. Entlang der Straße ist ein kleiner Mauerwerkssockel mit aufgesetztem Holzzaun vorhanden. Die Unterkonstruktion besteht aus verzinkten Stahlrohren. Es ist ein zweiflügeliges Hoftor und ein einfl. Tor aus verzinkten Stahlrohren mit Holzverkleidung vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 63579 Freigericht – Neuses, Adolf-Amberg-Straße 8 zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 ermittelt.

Grundbuch	Band	Blatt	lfd-Nr.
Neuses		1926	4
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neuses	15	44	511 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) “durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an.

Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten drei klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der “Nachvollziehbarkeit” dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am “gewöhnlichen Geschäftsverkehr” im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.
- Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

- Sachwertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 14 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutacherausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 13 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 13 und § 14 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.
Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. § 14 Abs. 1 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie

d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.¹⁾

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 30 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück Flurstücke 44 zu, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für Gemischte Bauflächen für die Gemeinde Freigericht, Ortsteil Neuses im Bereich des Bewertungsgrundstücks **150 €/m²** bei einer Grundstücksgröße von 400 m² einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zum **Stichtag 01.01.2022**.

Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Wertermittlungsstichtag	=	08.05.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Gemischte Bauflächen
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche Flurstück 44	=	511 m ²

1) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 44

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 150,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 150,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.05.2023	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	165,00 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	400	511	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	165,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	165,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	165,00 €/m²
Fläche		×	511 m ²
abgabenfreier Bodenwert		=	84.315,00 € rd. 84.300,00 €

Der **b/a-freie Bodenwert für das Flurstück 44** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 insgesamt

84.300,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Aufgrund der Lage auf dem Immobilienmarkt wird eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes in Höhe von 10 % (Faktor 1,10) vorgenommen.
- E02:** Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.3 Sachwertberechnung für das Flurstück 44

Im vorliegenden Fall wird auf eine Ermittlung des Sachwertes verzichtet, da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses abgelaufen ist und ohne erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsaufwand nicht mehr nutzbar ist.

Eine Sanierung des Wohnhauses ist aufgrund seines Zustandes und der vorhandenen Bauschäden und Baumängel (insbesondere des extremen Schimmelbefalls) nicht wirtschaftlich.

Im vorliegenden Fall ist ein mit einem baldigen Abriss des Wohnhauses zu rechnen und nur der reine Liquidationswert zu ermitteln. Dieser ist in der ImmoWertV in § 16 Abs. 3 geregelt und lautet wie folgt:

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegen kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Die baulichen Anlagen sind nicht mehr nutzbar.

Das Wohnhaus steht seit ca. 2 Jahren leer und ist nicht bewohnbar.

Es ist demzufolge nur der b/a-freie Bodenwert abzüglich der Kosten für die Freilegung des Grundstückes zu rechnen.

In der vorgehenden Bodenwertermittlung wurde der b/a-freie Bodenwert des Flurstücks 44 zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 mit **insgesamt 84.300,00 €** ermittelt.

Die Kosten für eine Freilegung des Grundstückes (Abbruch des Wohnhauses) einschließlich der Entsorgungskosten der Abbruchmaterialien müssen vom reinen Bodenwert abgezogen werden.

Bei einem Bruttorauminhalt von ca. 530 cbm für die Scheune, und geschätzten Kosten von ca. 50,00 €/cbm Abbruch kämen für die Gebäude Kosten von ca. 26.500,- € zuzüglich eventuelle Kosten für anfallenden Sondermüll und Entsorgung zu Stande.

Somit ergibt sich ein Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 von

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		84.300,00 €
Freilegungskosten	-	26.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	57.800,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
Sachwert	=	57.800,00 €

Verkehrswert gerundet: 58.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Im vorliegenden Fall wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in [1], Band II, Seite 3.02.4/2/5 ff. beschriebenen Ermittlungsmodelle angewendet.

Das ca. 1930 errichtete Wohnhaus wurde nicht modernisiert bzw. saniert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1930 = 93$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(80 \text{ Jahre} - 93 \text{ Jahre}) = -13$ Jahren.

Ergebnis:

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses ist abgelaufen.

4.5 Verkehrswerte

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert / Liquidationswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **58.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstücke in 63579 Freigericht – Neuses, Adolf-Amberg-Straße 8, wird zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 mit rd.

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Neuses	1926	4	15	44	58.000,-- €

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Züntersbach, den 16. Mai 2023

Reinhold Beck – Diplom Sachverständiger DIA
Geprüfter Sachverständiger GIS Sprengnetter Akademie

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteraturen

- [1] **Kleiber/Simon/Weiher**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

6 Verzeichnis Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Luftbild mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Auszug aus der Katasterkarte mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 5:** Fotos des Bewertungsobjektes

Anlage 1: Lage in der Region

Übersichtskarte (Previewkarte) 1:200.000
MairDumont

63579 Freigericht | Hanauer Landstr. 12



Maßstab 1:200.000	Ausdehnung:32.000m x 32.000m
(im Papierausdruck)	Keine Verschiebung zur Lage.

Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)

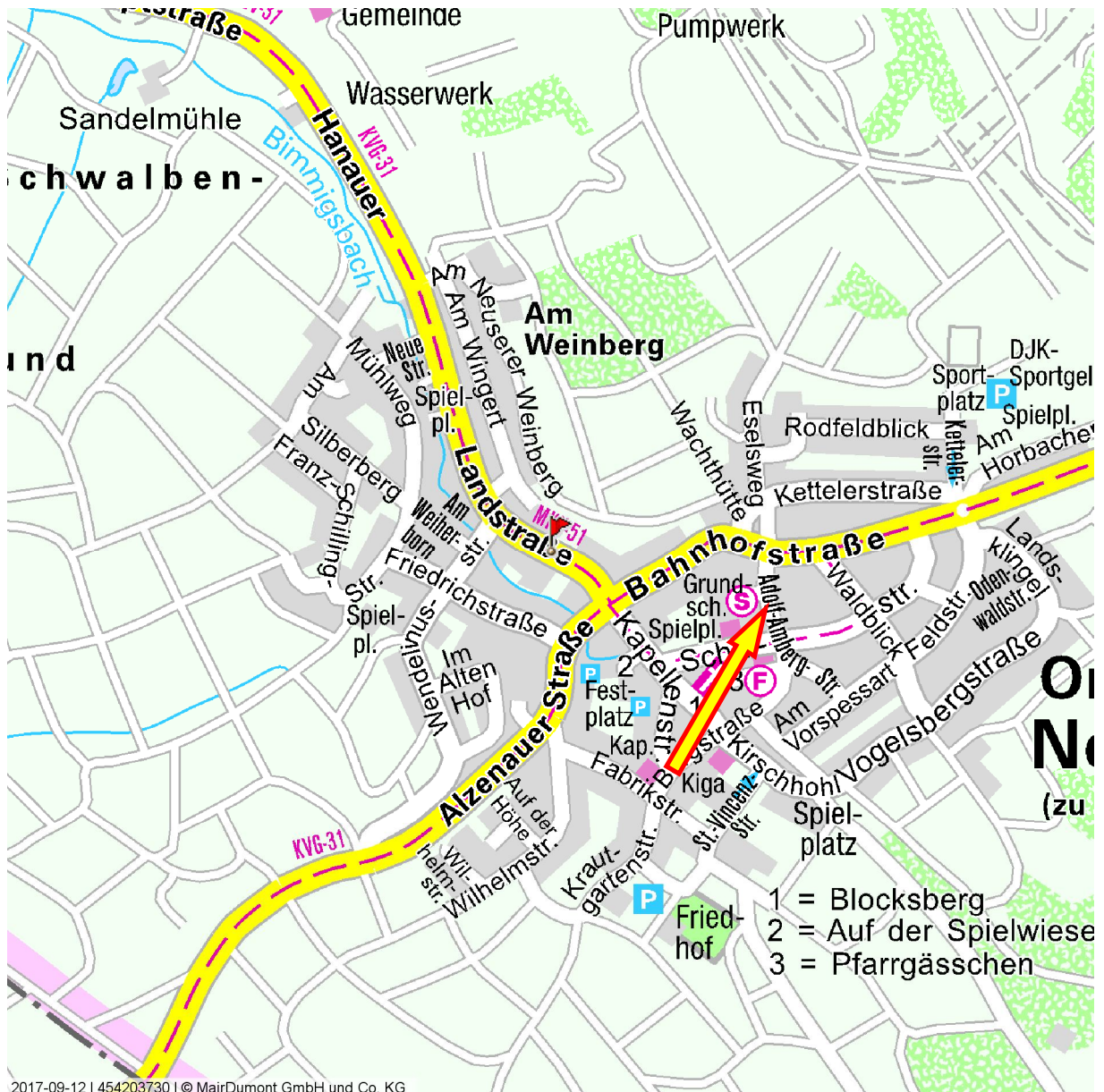
Die Übersichtskarte 1:200.000 wird herausgegeben vom MairDumont. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 angeboten. Die Karte darf nur einmal in ein Exposé integriert und einmalig ausgedruckt werden. Eine Vervielfältigung ist dabei ausdrücklich nicht gestattet.

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000 MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

Anlage 2: Innerörtliche Lage

Stadtplan (Previewkarte) 1:20.000 MairDumont

63579 Freigericht | Hanauer Landstr. 12



2017-09-12 | 454203730 | © MairDumont GmbH und Co. KG



Maßstab 1:10.000

Ausdehnung: 1.600m x 1.600m

(im Papierausdruck)

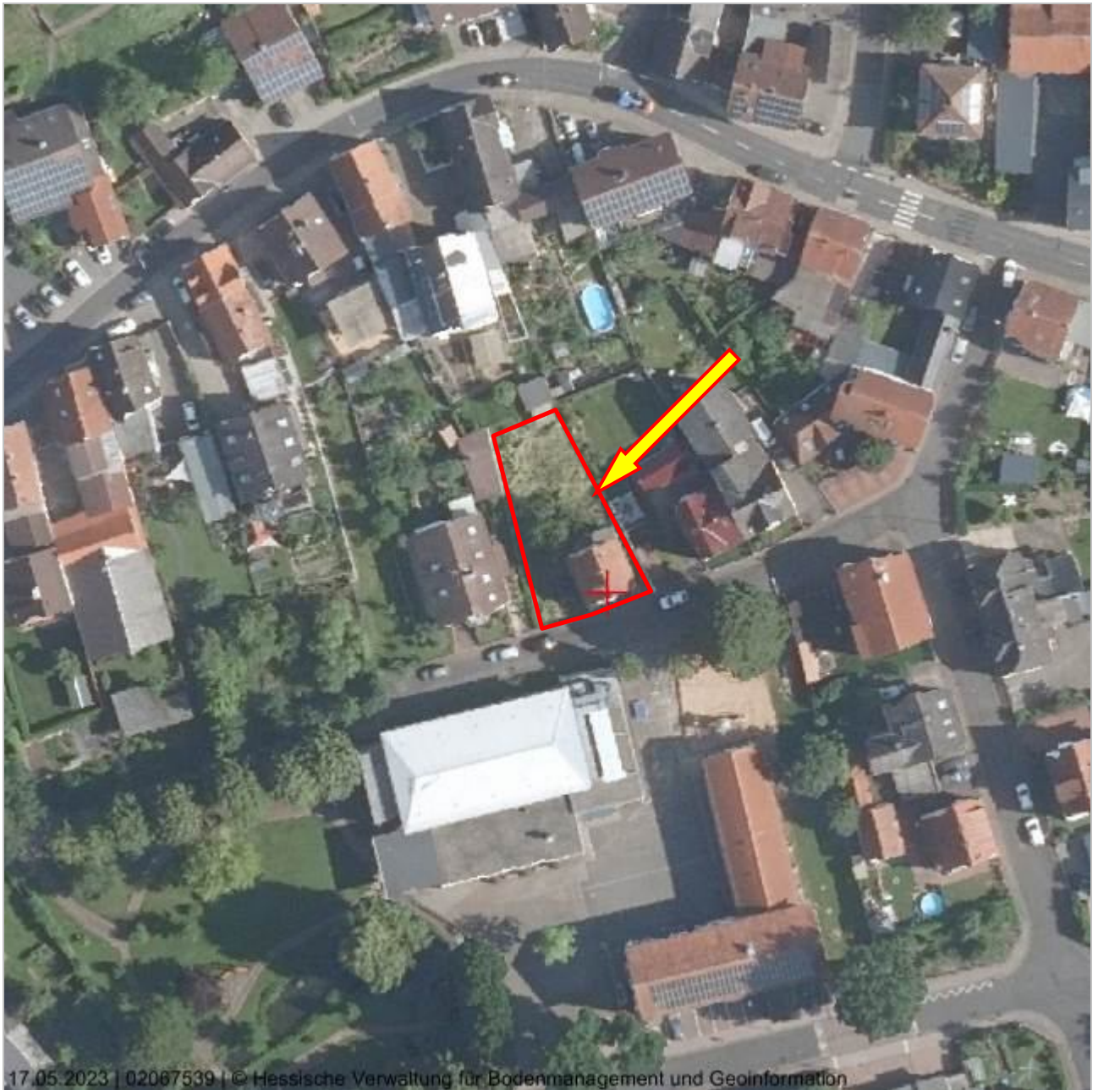
Keine Verschiebung zur Lage.

Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)

Der Stadtplan wird herausgegeben vom MairDumont. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 angeboten. Die Karte darf nur einmal in ein Exposé integriert und einmalig ausgedruckt werden. Eine Vervielfältigung ist dabei ausdrücklich nicht gestattet.

Datenquellen: Stadtplan 1:20.000 MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

Anlage 3: Luftbild von Neuses, Adolf-Amberg-Straße 8



17.05.2023 | 02067539 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

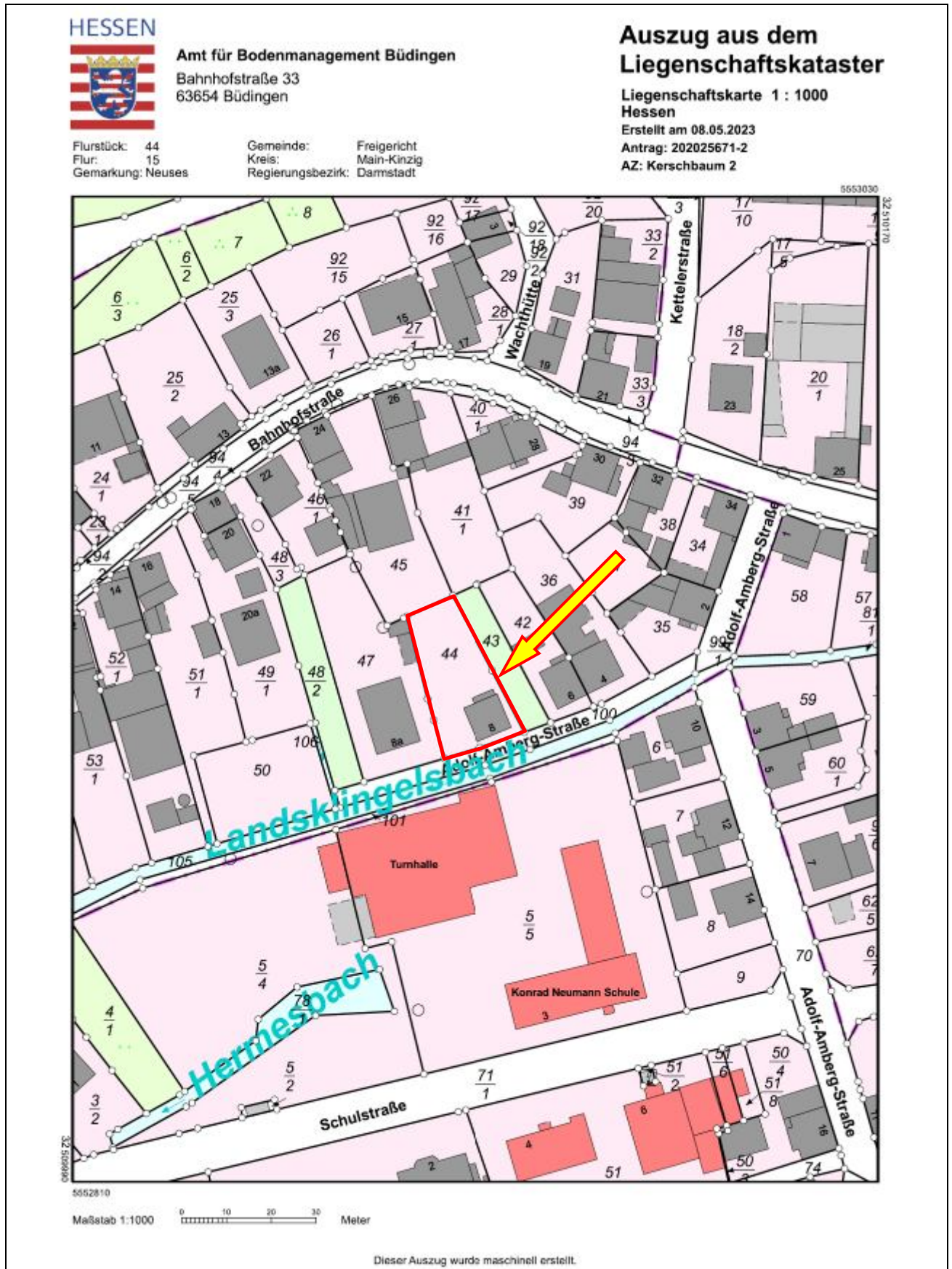
Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsgebiet)

Anlage 4: Auszug aus dem Katasterplan



Anlage 4 Fotodokumentation des Bewertungsobjekts

Übersichtsplan zu den Fotos

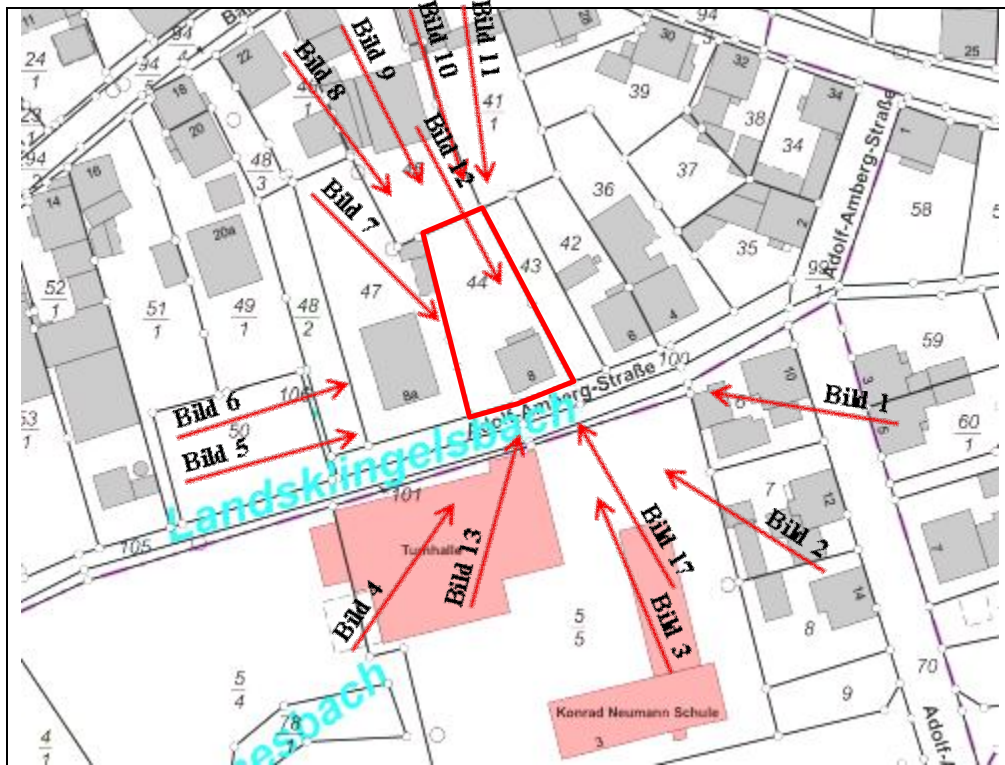


Bild 1



Bewertungsobjekt von Osten

Bild 2



Bewertungsobjekt von Südosten

Bild 3



Bewertungsobjekt von Süden

Bild 4



Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 5



Bewertungsobjekt von Westen

Bild 6



Blick auf die Hauseingangstreppe

Bild 7



Blick auf die Hauseingangstreppe und den Zugang zum Keller

Bild 8



Bewertungsobjekt von Norden

Bild 9



Bewertungsobjekt von Norden

Bild 10



Bewertungsobjekt von Norden

Bild 11



Blick auf den Balkon über den Hauseingangsanbau

Bild 12



Blick in den östlichen Grenzbereich

Bild 13



Blick auf das Hoftor

Bild 14



Blick auf Schäden am Außenputz

Bild 15



Blick auf Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand

Bild 16



Blick auf den Zustand der Rollläden aus Holz

Bild 17



Blick in den Garten Richtung Norden

Bild 18



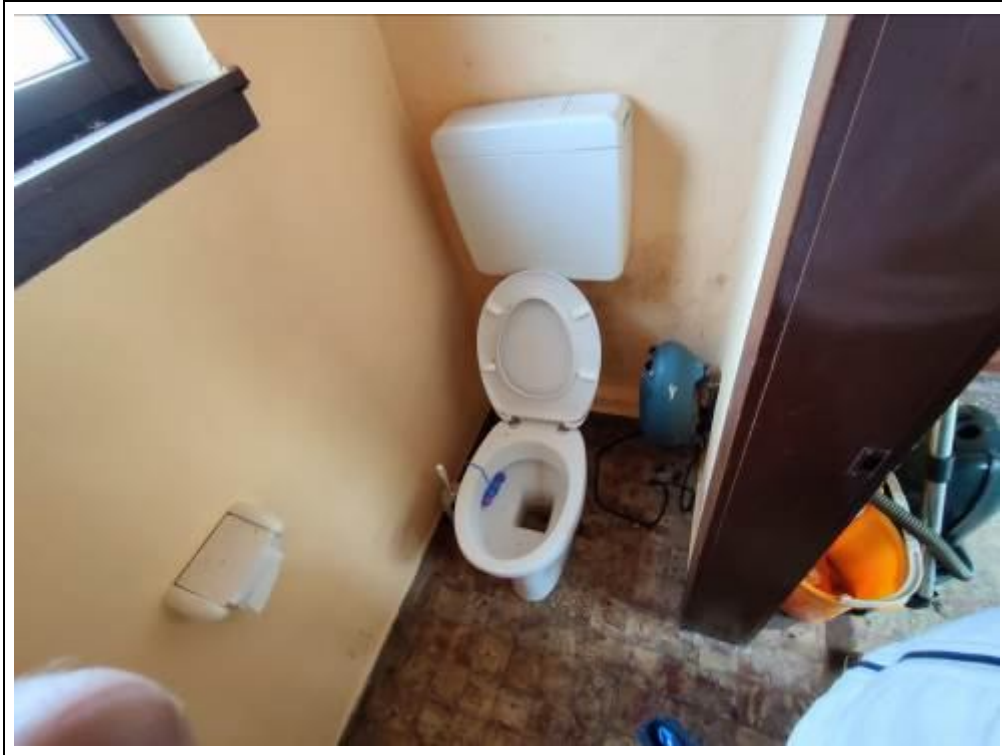
Blick in die Diele

Bild 19



Blick auf die Treppe zum Obergeschoss

Bild 20



Blick in das WC im Erdgeschoss

Bild 21



Blick in die Küche mit starken Schimmelpilzschäden

Bild 22



Blick gegen die Decke in der Küche

Bild 23



Blick in die Küche

Bild 24



Blick in das Wohnzimmer

Bild 25



Blick vom Wohnzimmer ins Schlafzimmer it starken Schimmelpilzschäden

Bild 26



Blick in das Wohnzimmer

Bild 27



Blick auf den Zustand der Fenster mit Einscheibenglas

Bild 28



Blick auf die Verkleidung der Treppenhauswand

Bild 29



Blick in ein Zimmer im Dachgeschoss

Bild 30



Blick auf einen Öleinzelfofen

Bild 31



Blick in ein Zimmer im Dachgeschoss

Bild 32



Blick in das Bad im Dachgeschoss mit Einschubtreppe zum Spitzboden

Bild 33



Blick in das Bad im Dachgeschoss

Bild 34



Blick in das Bad im Dachgeschoss

Bild 35



Blick auf den elektrischen Warmwassererzeuger im Bad Dachgeschoss

Bild 36



Blick in den Spitzboden

Bild 37



Blick auf den Boden im Spitzboden

Bild 38



Blick auf das Giebelmauerwerk im Spitzboden

Bild 39



Blick in den Keller mit Heizöllagertank

Bild 40



Blick in den Keller

Bild 41



Blick in den Keller

Bild 42



Blick in den Keller

Bild 43



Blick auf den Boden im Keller (teilweise Erdreich)

Bild 44



Blick in einen Kellerraum

Bild 45



Blick auf Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden