

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

Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-
Zert (LS) nach DIN EN ISO/ICE 17024

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

Datum: 26.08.2025
Az.: GA 25-31

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
teilabgebrochenen denkmalgeschützten Wohnhaus bebaute Grundstück in
63619 Bad Orb, Obertorstraße 8

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 83 K 50/23



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.08.2025 ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Orb	12100	Orb	3	145	1,00 €

[Ausfertigung Nr. 1](#)

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 36 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
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	5
2.1 Lage.....	5
2.1.1 Großräumige Lage	5
2.1.2 Kleinräumige Lage	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Erschließung	6
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	8
2.5.3 Bauordnungsrecht	8
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
2.9 Nachhaltige Folgenutzung	8
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2 Wohnhaus.....	10
3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2 Ausführung und Ausstattung	10
3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses	11
3.2.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes	11
3.3 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen	12
3.4 Außenanlagen	12
4 Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1 Grundstücksdaten	12
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	12
4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren.....	14
4.3 Bodenwertermittlung.....	17
4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	17
4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	17
4.4 Liquidationsverfahren	18
4.4.1 Freilegungskosten.....	18
4.4.2 Liquidationswertberechnung	18
4.5 Verkehrswert.....	19
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteraturen.....	21
6 Verzeichnis Anlagen	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: mit einem teilabgebrochenen denkmalgeschütztem Wohnhaus bebaute Grundstück

Objektadresse: 63619 Bad Orb, Obertorstraße 8

Grundbuchangaben: Grundbuch von Orb, Blatt 12100, Lfd.-Nr. 197

Katasterangaben: Gemarkung Orb., Flur 3, Flurstück 145 zu 95 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 09.07.2025
(Datum des Auftragsschreibens des Amtsgerichtes)

Eigentümer (lt. Grundbuch) siehe Anschreiben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerungssache

Wertermittlungstichtag: 22.08.2025

Qualitätstichtag: 22.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 22.08.2025 in der Zeit von 09:00 bis 10:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige und der Schuldner

Sonstiges: Das Gebäude wurde nur von außen besichtigt, da der Schuldner nicht zum fristgerechten geladenen Termin anwesend war.

Das erste und zweite Obergeschoss, sowie das Dachgeschoss wurden Seitens des Main-Kinzig-Kreises wegen Baufälligkeit und Untätigkeit des Eigentümers abgebrochen.

Für diese Geschoss wurde der Denkmalschutz für den Abbruch aufgehoben. Das Erd- und Kellergeschoss stehen weiterhin unter Denkmalschutz.

1.4 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind? Kein, das Gebäude ist unbewohnbar

Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Keiner

Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Nein
Ob Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Keine vorhanden
Ob Verdacht auf Haus-schwamm besteht?	Konnte nicht besichtigt werden. Es ist jedoch davon auszuge-hen, dass aufgrund des Baujahres und der Konstruktion mit Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Kellers zu rechnen ist.
Ob baubehördliche Beschrän-kungen oder Beanstandungen bestehen?	Keine
Ob ein Energieausweis vor-liegt?	Nein
Herangezogene Unterlagen, Er-kundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen fol-gende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen: • Straßenkarte und Ortsplan von Orb • Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 500 vom 26.06.2025 • Grundbuchauszug von Orb, Blatt 12100 vom 03.07.2025 • schriftliche Auskunft vom 08.07.2025 zur bauplanungs-rechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Bad Orb • schriftliche Auskunft vom 08.07.2025 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Bad Orb • Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitt) als Kopien aus der Bauakte der Stadtverwaltung von Bad Orb zur Verfü-gung gestellt. • Berechnung des Bruttonauminhalts, der Bruttogeschoßflä-che, der Wohnfläche und der Nutzfläche durch eigene Be-rechnungen bzw. aus den Bauantragsunterlagen • Sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufge-führten Fachliteratur. • Die notwendigen Recherchen wurden am 25.08.2028 abgeschlossen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen												
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis												
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Orb ca. 10.725 Einwohner												
überörtliche Anbindung / Entfernungen:													
Nächstgelegene größere Orte:	<table> <tr><td>Gelnhausen</td><td>(ca. 16 km entfernt)</td></tr> <tr><td>Hanau</td><td>(ca. 40 km entfernt)</td></tr> <tr><td>Frankfurt</td><td>(ca. 60 km entfernt)</td></tr> <tr><td>Aschaffenburg</td><td>(ca. 59 km entfernt)</td></tr> <tr><td>Fulda</td><td>(ca. 58 km entfernt)</td></tr> <tr><td>Darmstadt</td><td>(ca. 84 km entfernt)</td></tr> </table>	Gelnhausen	(ca. 16 km entfernt)	Hanau	(ca. 40 km entfernt)	Frankfurt	(ca. 60 km entfernt)	Aschaffenburg	(ca. 59 km entfernt)	Fulda	(ca. 58 km entfernt)	Darmstadt	(ca. 84 km entfernt)
Gelnhausen	(ca. 16 km entfernt)												
Hanau	(ca. 40 km entfernt)												
Frankfurt	(ca. 60 km entfernt)												
Aschaffenburg	(ca. 59 km entfernt)												
Fulda	(ca. 58 km entfernt)												
Darmstadt	(ca. 84 km entfernt)												
Landeshauptstadt:	Wiesbaden (ca. 96 km entfernt)												
Bundesstraßen:	B 276 (ca. 4,5 km entfernt)												
Autobahnzufahrt:	A 66 Anschlussstelle Bad Orb - Wächtersbach (ca. 4,5 km entfernt)												
Bahnhof:	Bad Orb (ca. 0,5 km entfernt)												
Flughafen:	Frankfurt/M. (ca. 75 km entfernt),												

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	In Ortszentrum in zentraler und Verkehrsgünstiger Wohn- und Geschäftslage gelegen, Geschäfte des täglichen Bedarfs in näheren Umkreis vorhanden, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnhof) in fußläufiger Entfernung.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage (gute Erreichbarkeit),
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend geschäftliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Keine
Topografie:	Leicht hängiges Grundstück, von Süden nach Norden fallend

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Ca. 10 m entlang des Obertorstraße und der Heppengasse
Grundstücksgröße:	95 m ²
Grundstückstiefe:	Ca. 9 m im Mittel
Grundstücksbreite:	Ca. 10 m im Mittel
Gestalt und Form:	Fast rechteckige Form, leicht unregelmäßig

2.3 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraße (Anliegerstraße)
Straßenausbau:	Voll ausgebaut und gepflastert, Lage in der Fußgängerzone
Höhenlage zur Straße:	Ebener Zugang zum Grundstück mit 1 Steigungen zum Hauseingang
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom, Wasser aus öffentl. Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eigene und nachbarliche Grenzbebauung an fast allen Grundstücksgrenzen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	nicht ersichtlich, jedoch direkte Lage an der durch die Stadt führenden Orb
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 Wertermittlungsstichtag) im Grundbuche von Orb, Blatt 12100 folgende wertbeeinflussenden Eintragungen: • Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen – Zwangsversteigerungsabteilung -; 83 K 6/25); eingetragen am 06.05.2025
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 zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch den Main-Kinzig-Kreis vor. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach Einsicht in die Denkmalschutzliste besteht für das Bewertungsobjekt Denkmalschutz als Einzeldenkmal und als Teil der Gesamtanlage Altstadt.

Das erste und zweite Obergeschoss, sowie das Dachgeschoss wurden Seitens des Main-Kinzig-Kreises wegen Baufälligkeit und Untätigkeit des Eigentümers abgebrochen.

Das Erd- und Kellergeschoss stehen weiterhin unter Denkmalschutz.

Teil der Gesamtanlage:

GA I Altstadt

Gegenüber dem Gasthof in Ecklage stehendes Fachwerkhhaus auf hohem, Sockelgeschoss aus dem 17. Jahrhundert. Die Lage in der engen Kurve des abschüssigen Verkehrsweges wird durch die abgeschrägte Ecke markiert, die in die Heppengasse führt und durch Prellsteine vor den Fuhrwerken geschützt wurde. Kellergeschoss mit rundbogigem Kellereingang und Erdgeschoss verputzt, die Eckquaderung sichtbar, Fenster des Erdgeschosses teilweise mit sorgfältig profilierten, geohrten Sandsteingewänden, traufseitig gekuppelt. Darüber zwei Fachwerkgeschosse mit beschnitzten Eckständern und Mannfiguren, die freischwebende Obergeschossecke mit gestaffelten Konsolsteinen unterfangen. Hohes Satteldach mit Aufschiebling und kleinem Zwerchhaus mit Ladeluke.

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.



2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

(M) Gemischte Bauflächen

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung von Bad Orb liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts **ein Vorentwurf (Aufstellungsbeschluss)** für einen Bebauungsplan vor.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bebauungsplan „Altstadt“ mit der Festsetzung als WA Allgemeines Wohngebiet.

Weitere Festsetzungen sind nicht enthalten.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplan) zu beurteilen.

Sanierungsgebiet:

Gem. schriftlicher Auskunft vom 08.07.2025 der Stadt Bad Orb befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich der Satzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Kernbereich Bad Orb“ vom 19.05.2021.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigung:

Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen als Kopie aus den Bauakten der Stadt Bad Orb vor. Die Baugenehmigung wurde am 05.04.1960 ausgestellt.

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 schriftlicher Auskunft durch die Stadtverwaltung von Bad Orb 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 Stadtverwaltung von Bad Orb und des Main-Kinzig-Kreises.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Gesamtgrundstück ist mit einem teilabgebrochene denkmalgeschützten Wohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus ist nicht bewohnbar. Das Erdgeschoss ist mit einem Notdach provisorisch gegen Regen geschützt.

2.9 Nachhaltige Folgenutzung

Als nachhaltige Folgenutzung wird für das Bewertungsgrundstück eine Abbruch und die Freilegung des Grundstücks als nachhaltige Folgenutzung angenommen.

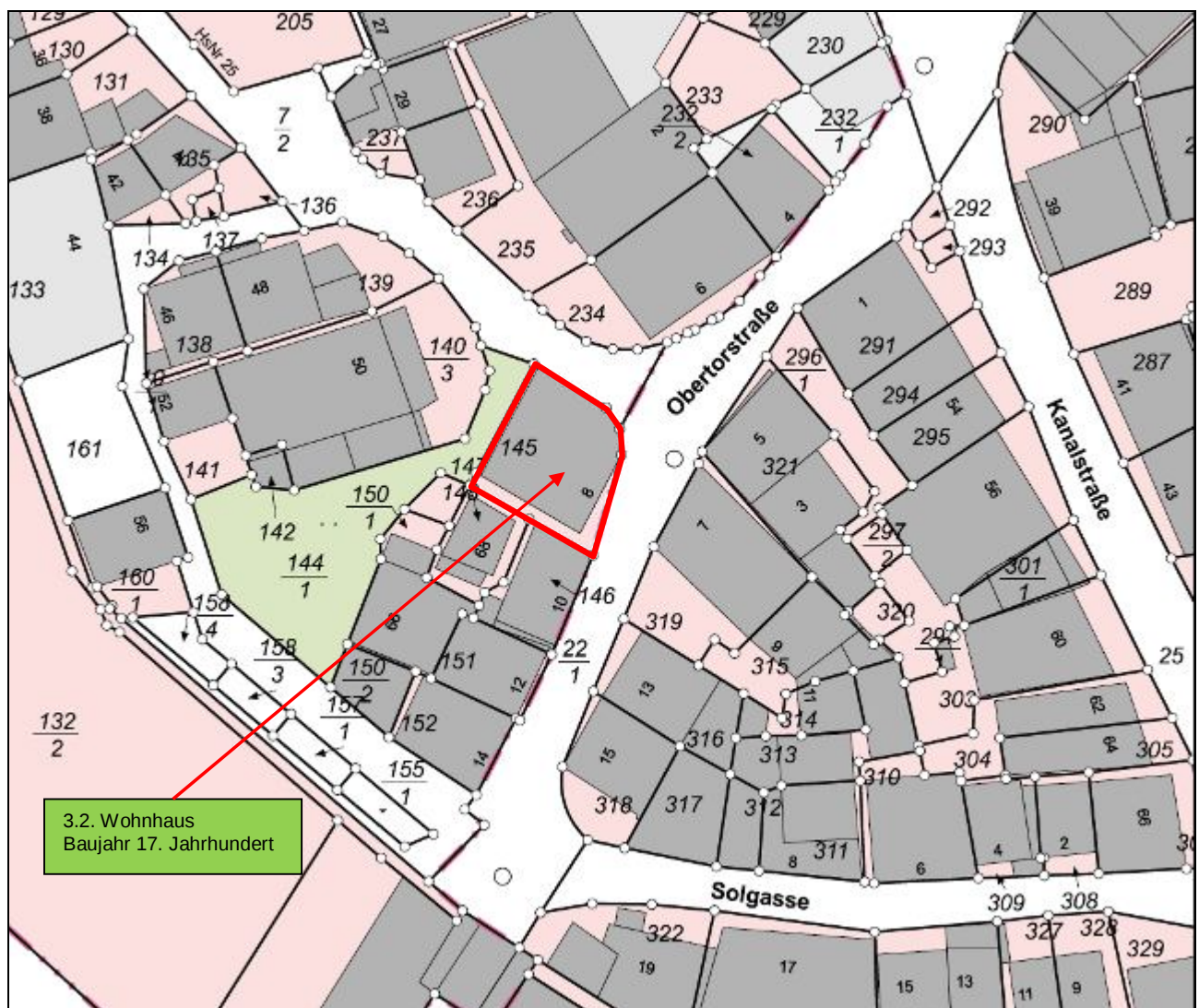
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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:	Dreigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Es wurde jedoch mittlerweile das erste und zweite Obergeschoss sowie das Dachgeschoss wegen Baufälligkeit abgebrochen, so dass nur noch der Keller und das Erdgeschoss vorhanden sind.
Baujahr:	17. Jahrhundert
Modernisierung:	Keine innerhalb der letzten 30 Jahre
Außenansicht:	Keller- und Erdgeschoss verputzt bzw. Natursteine, Ober- und Dachgeschoss nicht mehr vorhanden.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivgebäude bzw. Holzfachwerk (nicht mehr vorhanden)
Fundamente:	Sandsteine
Kellerwände:	Sandsteine
Umfassungswände:	Natursteine im Erdgeschoss
Innenwände:	Holzfachwerk
Geschossdecken:	Sandsteingewölbedecke bzw. Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecken über dem Erdgeschoss
Dach:	
Dachkonstruktion:	Nicht mehr vorhanden
Dachform:	
Dacheindeckung:	
Kamine:	Nicht mehr vorhanden
Hauseingang:	Ebener Zugang mit drei Steigung von der Obertorstraße aus.
Geschoßtreppen	Holztreppen
Dachentwässerung, Fallrohre:	Nicht mehr vorhanden

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Drei Kellerräume (nur von außen zugänglich)
Erdgeschoss:	Diele, WC und drei Zimmer
1.Obergeschoss:	Nicht mehr vorhanden
2.Obergeschoss:	Nicht mehr vorhanden
Dachgeschoss:	Nicht mehr vorhanden

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen sind für die Wertermittlung im vorliegenden Fall nicht relevant, da von einer Freilegung des Grundstücks ausgegangen wird:

Fenster und Türen

Fenster: Fenster aus Holz mit einfach Verglasung
Rollläden keine vorhanden,
Fensterbänke innen aus Holz
Fensterbänke außen aus Sandstein bzw. Blech

Türen:

Zimmertüren: Einfache Holztüren

Haustüre: Holzhaustüre

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: einfacher Standard,

Heizung: Keine

Warmwasserversorgung: Keine

Sanitäre Installation: Nicht bekannt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Keine

Küchenausstattung: keine

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung

Bauschäden und Baumängel: Das noch vorhandene Erd- und Kellergeschoss stehen zwar noch unter Denkmalschutz, sind jedoch nicht erhaltenswert bzw. sind die anfallenden Kosten sehr hoch.

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

3.2.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: • keine

Belichtung und Besonnung: Mittel

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand lässt keine weitere Nutzung zu. Aus diesem Grunde wird in dieser Wertermittlung von einer Freilegung des Grundstücks ausgegangen..

3.3 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde vom Sachverständigen anhand eigener Ermittlungen vorgenommen.

Bauruine:

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	90 m ²	1	90 m ²
Kellergeschoss	90 m ²	1	90 m ²
Summe:			180 m ²

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser, und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss.

Keine weiteren Grundstücksfreiflächen vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem teilabgebrochenen denkmalgeschützten Wohnhaus bebaute Grundstück in 63619 Bad Orb, Obertorstraße 8 zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd-Nr.
Orb		12100	197
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Orb	3	145	9524 qm

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 (§ 8 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 (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 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 (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). 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 geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 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** (§ 16 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 (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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 (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse 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. § 15 Abs. 1 Satz 2 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. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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. § 8 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. § 15 Abs. 2 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. §§ 17 - 20 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.

4.2.2.2 Verfahrenswahl mit Begründung:

Der Sachverständige unterstellt bei dieser Wertermittlung den Abriss der Bauruine und die Freilegung des Grundstückes.

Es wird das Liquidationsverfahren gemäß ImmoWert A §8 (Abs. 3, Satz 4) angewendet.

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).

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für Gemischte Baubauflächen für die Stadt Bad Orb im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **130,00 €/m²** einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zum **Stichtag 01.01.2024**.

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	Gemischte Baufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	95 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabenfreien</u> Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 130,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.08.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 143,00 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	100	95	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 143,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 143,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 143,00 €/m ²	
Fläche	× 124 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 13.585,00 € rd. 13.600,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 insgesamt

13.600,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Aufgrund der Lage auf dem Immobilienmarkt und der Tatsache, dass der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht wurde, wird ein Zuschlag in Höhe von 10 % auf den veröffentlichten Bodenrichtwert 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 Liquidationsverfahren

Aufgrund oben genannter Gründe wird der Verkehrswert anhand des Liquidationsverfahrens ermittelt. Der Liquidationswert berechnet sich anhand folgender Vorgehensweise:

$$\text{Verkehrswert} = \text{Bodenwert} - \text{Freilegungskosten}$$

4.4.1 Freilegungskosten

Bauruine (Keller)

Unter Heranziehung des abgeschätzten Bruttorauminhalts in Höhe von rund 405 m³ (90 m² BGF x ca. 4,5 m mittlere Höhe) für die Bauruine und einer unterstellten Abrisskostenpauschale in Höhe von 35 €/m³ (Abrisskosten, inkl. Entsorgung, Nebenkosten) errechnet sich ein Pauschalbetrag von **14.175,- €.**

Die Kostenpauschalen für Abriss und Freilegung stützen sich auf die Erfahrung des Sachverständigen. Die tatsächlich anfallenden Kosten können davon abweichen.

Gesamtkosten der Freilegung: rund **14.175,- €**

4.4.2 Liquidationswertberechnung

$$\text{Bodenwert} - \text{Freilegungskosten} = \text{Verkehrswert}$$

$$13.600,- € - 14.175,- € = - 575,- €$$

rund 1,-- €

4.5 Verkehrswert

Ausgehend von dem Berechnungsverfahren zum Liquidationswert sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt für Objekte dieser Art ermittelt der Sachverständig daher den **Verkehrswert** für das mit einem teilabgebrochenen denkmalgeschützten Wohnhaus bebaute Grundstück in 63619 Bad Orb, Obertorstraße 8

wird zum Wertermittlungsstichtag **22.08.2025** mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Orb	12100	Orb	3	145	1,00 €

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 26. August 2025

Reinhold Beck

Zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS) nach DIN EN ISO/ICE 17024

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 uneingeschränkt, 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

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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/Weihers:** 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 5.1:** Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 5.2:** Grundriss Kellergeschoss
- Anlage 5.3:** Gebäudeschnitt
- Anlage 6:** Fotos des Bewertungsobjektes

Anlage 1: Lage in der Region



15.07.2022 | 01577068 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m

0 80.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

Anlage 2: Innerörtliche Lage



26.08.2025 | 03637717 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Anlage 3: Luftbild

26.08.2025 | 03637717 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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

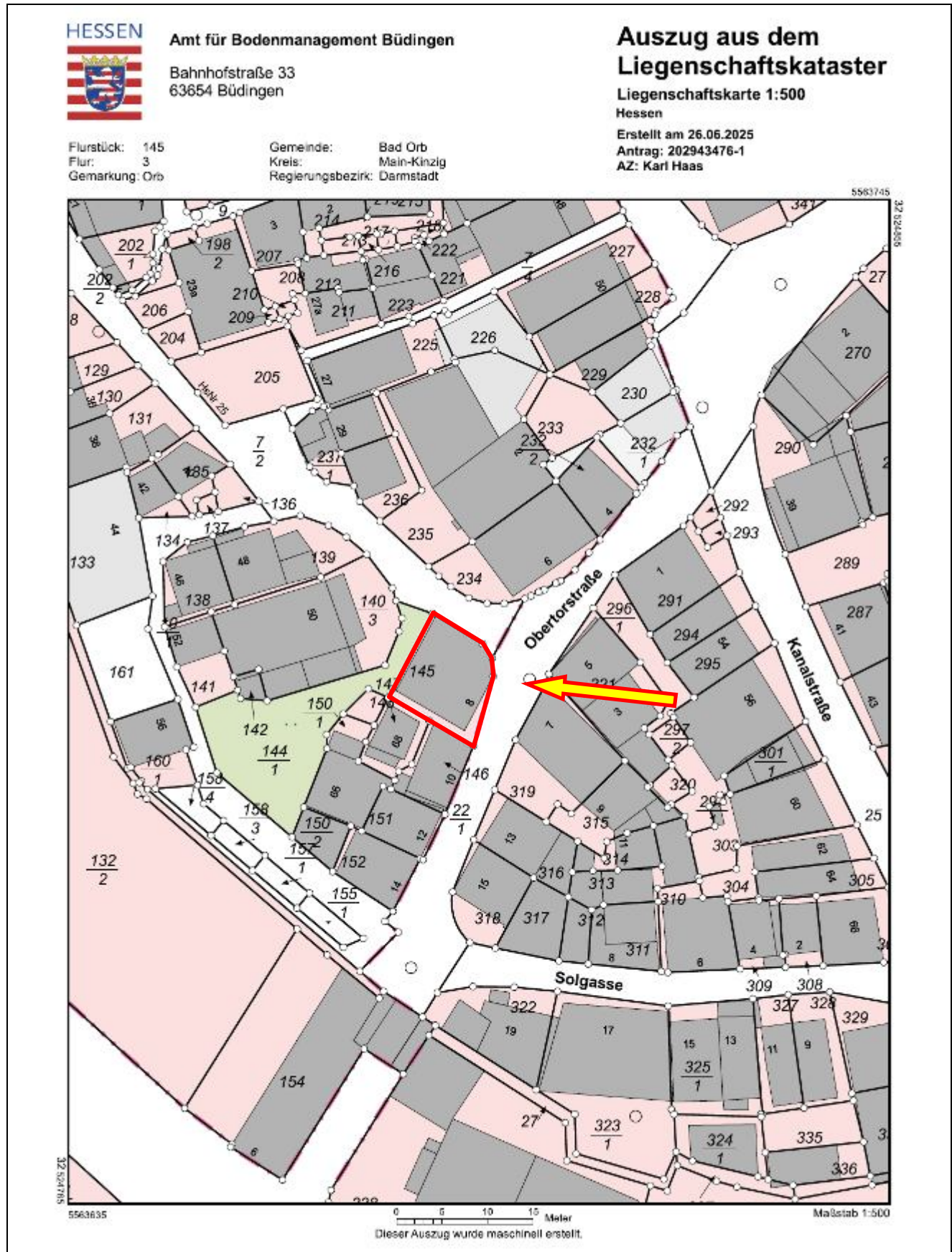
**Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe**

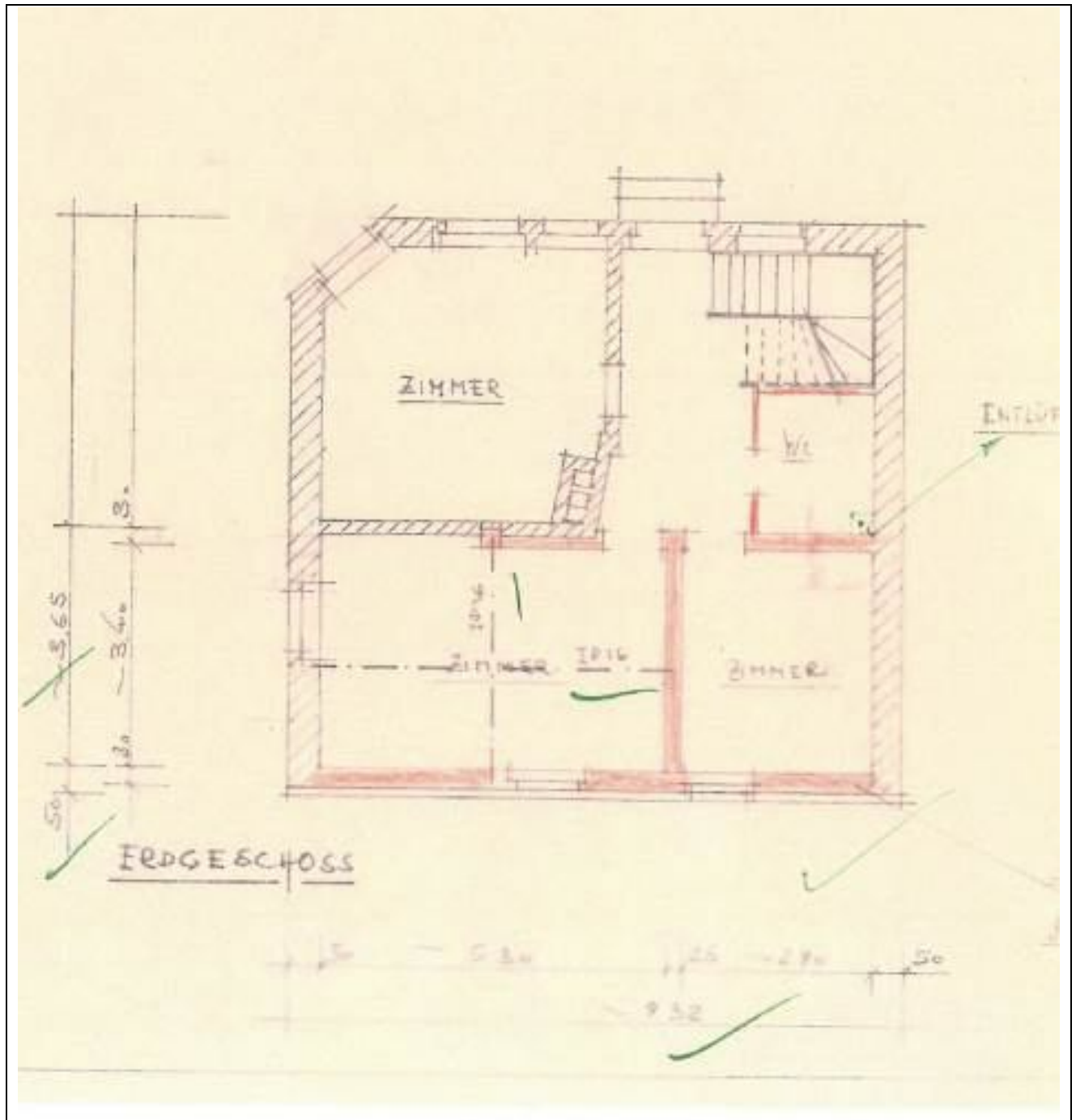
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabstreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend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

Datenquelle

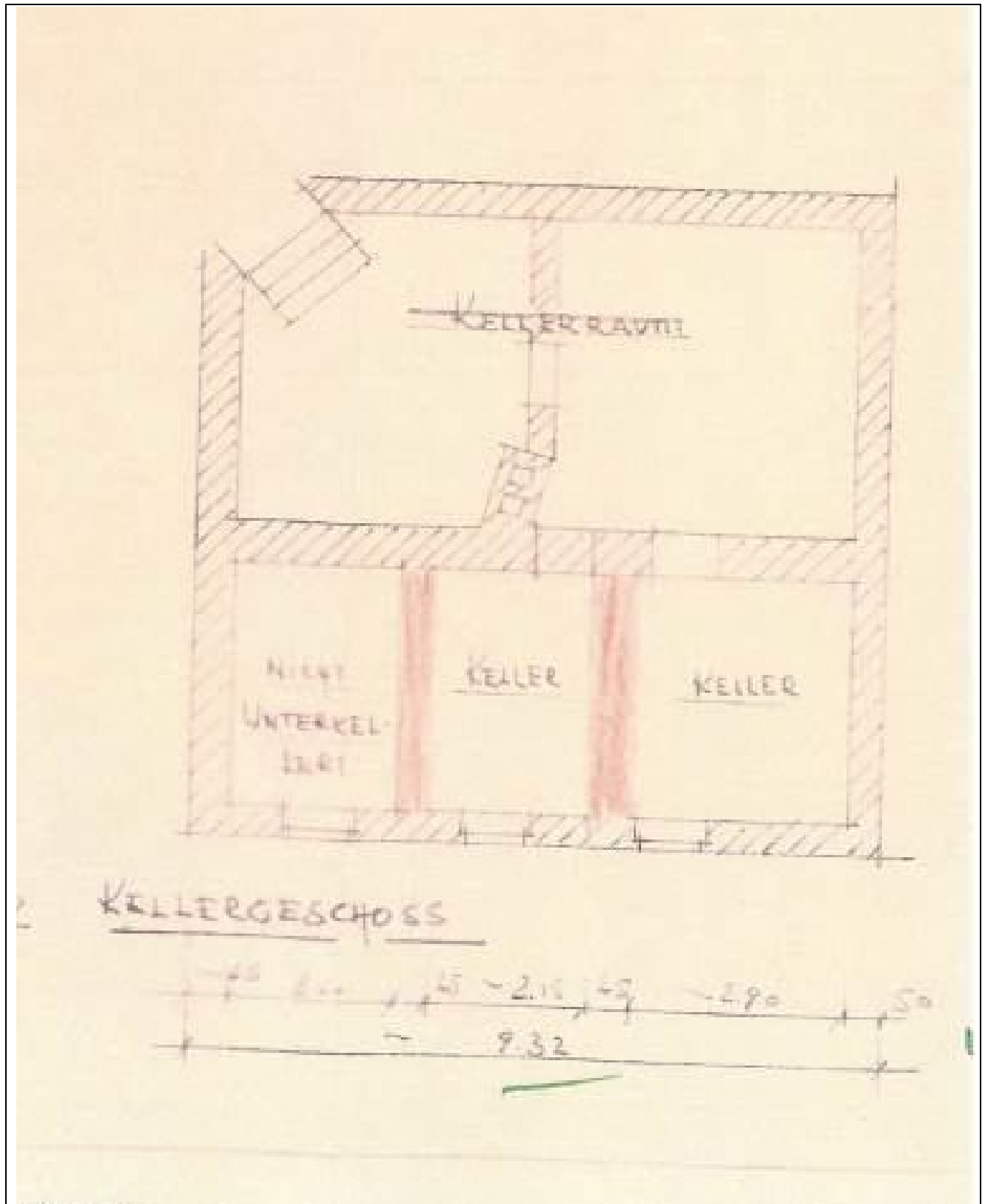
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

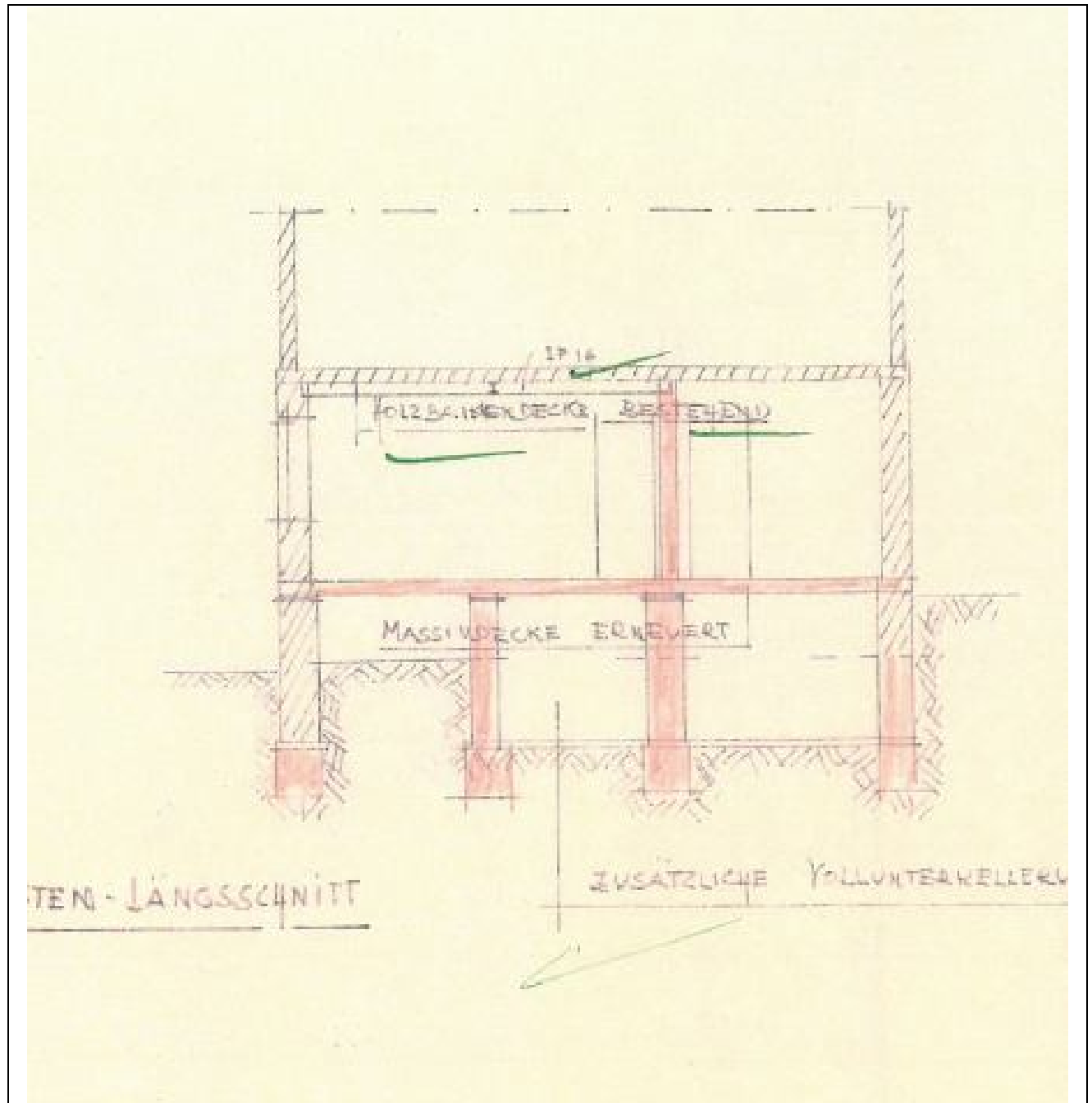
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Katasterplan



Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 5.2: Grundriss Kellergeschoss



Anlage 5.3: Gebäudeschnitt

Anlage 6 Fotodokumentation des Bewertungsobjekts

Übersichtsplan zu den Fotos

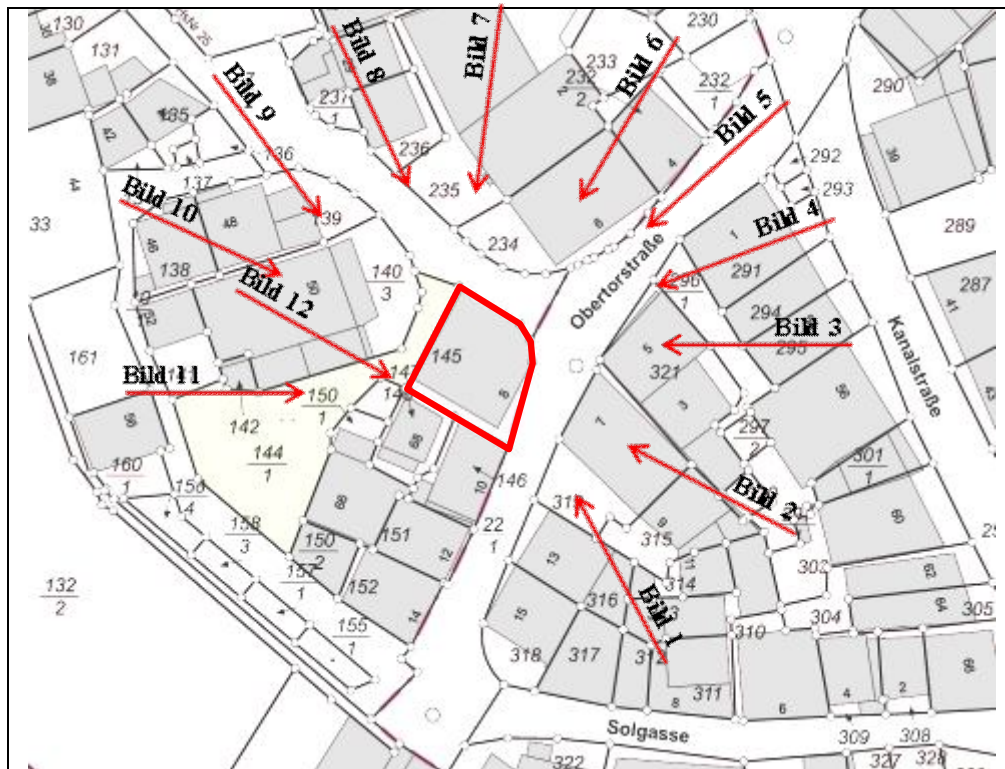


Bild 1



Blick auf das Bewertungsobjekt von Süden

Bild 2



Blick auf den Hauseingang

Bild 3



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südosten

Bild 4



Blick auf das Bewertungsobjekt von Osten (Kellerzugang)

Bild 5



Blick auf das Bewertungsobjekt von Osten

Bild 6



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 7



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden

Bild 8



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordwesten

Bild 9



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordwesten

Bild 10



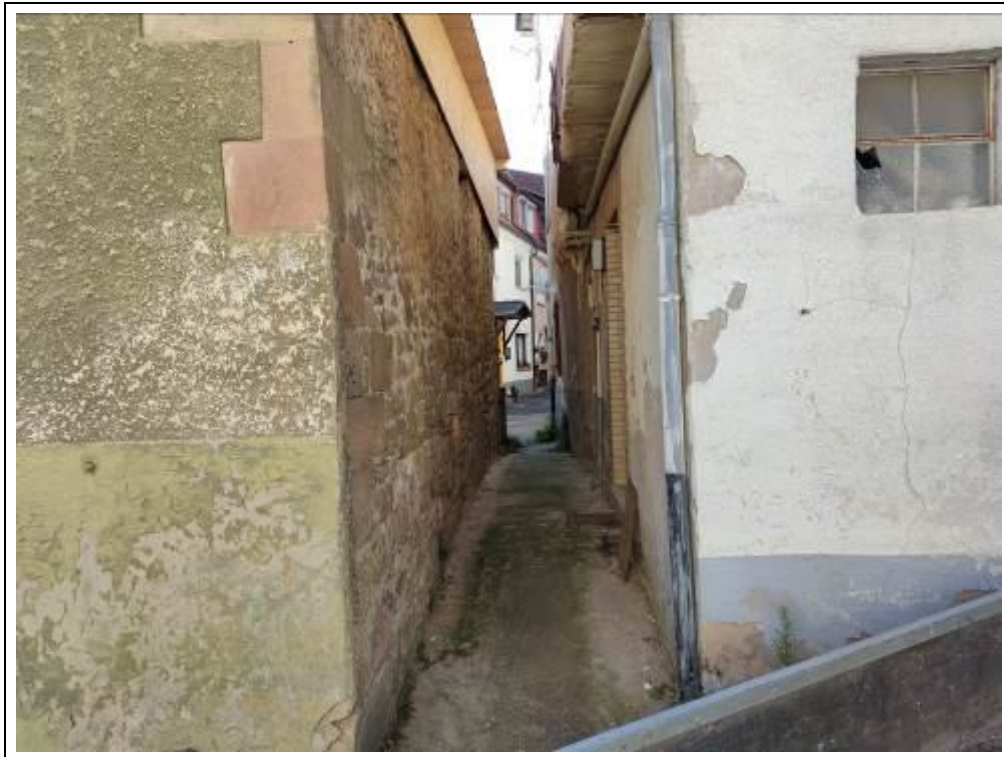
Blick auf das Bewertungsobjekt von Westen

Bild 11



Blick auf das Bewertungsobjekt von Westen

Bild 12



Blick in Zwischenraum zu Flurstück 146 und 147

Bild 13



Blick auf die Holzfenster mit Sandsteingewände

Bild 14



Blick auf eine Zugangsluke zu einem Keller

Bild 15



Blick in einen Kellerraum