

**Gutachten über:**

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
nach § 194 BauGB  
im Zwangsversteigerungs-Verfahren  
bei dem AG Gelnhausen – AZ 83 K 13/23**

**Aktenzeichen:**

**R.11093.23 vom 09.11.2023**

**Anwesen:**

**Zweifamilien-Wohnanwesen mit ehemals  
landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude  
Bad Sodener Str. 15, 63633 Birstein  
Gem. Ober-Sotzbach , Fl. 14, Flst. 23/4, 23/2,  
23/3, 23/5 (anzusetzen als wirtschaftl. Einheit)**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag  
(als wirtschaftliche Einheit aller Flurstücke):**

**17.10.2023 = 170.000 €**

**rechnerische Aufteilung des Verkehrswertes auf die Flurstücke:**

Flurstück 23/4 = 169.675 €  
Flurstück 23/2 = 120 €  
Flurstück 23/3 = 175 €  
Flurstück 23/5 = 30 €

**Ausfertigung:**

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format  
mit 32 Text- und 25 Anlagenseiten**

**Sachverständiger:**

**Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)**  
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke  
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung  
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024  
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)  
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

**in Bürogemeinschaft:**

**Dipl.-Ing.**

**C. Kühnrich**

beratender Ingenieur  
Nachweisberechtigter  
Tragwerksplanung / Statik  
zertifizierter Energieberater  
SiGeKo



76470 Ötigheim  
Industriestr. 33

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

**Dipl.-Ing. Architekt**

**O. Selzer**

zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden  
zertifizierter Energieberater



36326 Antrifftal  
Dörnbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68  
os@sv-buero-ksr.de

**Dipl.-Ing. Architekt**

**K. Roth REV (TEGoVA)**

öbuv Sachverständiger (IHK)  
für Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke  
zertifizierter Sachverständiger  
Immobilienbewertung DIAZert  
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024  
Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden  
beisitzender Schiedsrichter  
im Schiedsgericht des BVS  
Mitglied Gutachterausschuss  
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern  
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau  
Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen  
Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld  
Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Auftrag</b>	<b>4</b>
<b>2. Ergebnisübersicht</b>	<b>7</b>
<b>3. Merkmale des Bewertungsobjektes</b>	<b>8</b>
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	11
3.2.1 Beschreibung Grundstück	11
3.2.2 Beschreibung Gebäude	13
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	17
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	18
<b>4. Wertermittlung</b>	<b>19</b>
4.1 Bodenwert	19
4.2 Ertragswert	20
4.2.1 Ertragsverhältnisse	20
4.2.2 Ertragswertermittlung	21
4.3 Sachwert	23
4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	23
4.3.2 Sachwertermittlung	24
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
4.5 Verkehrswert	27
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	29
<b>5. Beantwortung der Fragen im Auftrag</b>	<b>31</b>
<b>6. rechnerische Aufteilung des Verkehrswertes auf die Flurstücke</b>	<b>31</b>
<b>7. Literaturangaben</b>	<b>32</b>
<b>8. ANLAGEN</b>	
1	Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.
2	Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277
3	Fotos
4	Planunterlagen
5	Auszug aus der Liegenschaftskarte
6	Stadtplan
7	Übersichtskarte

## 1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen

Auftrag vom: 28.09.2023 gemäß Beschluss vom 28.09.2023

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB  
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-  
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-  
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine  
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,  
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-  
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -  
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte  
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-  
zeichners.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwir-  
kungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit  
aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Ener-  
giekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestie-  
genen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich an-  
steigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren  
und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überar-  
beitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische  
Modernisierung auf einen Mindeststandart, etc. bestehen zum  
Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.  
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobili-  
enmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-  
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spezi-  
ellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärk-  
te deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.  
Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewer-  
tungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen  
über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücks-  
markt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.***

***Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.***

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

17.10.2023

Ortsbesichtigung:

17.10.2023, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- die Parteien / Eigentümer

Unterlagen / Auskünfte:

- Eintragungsbekanntmachung des Amtsgerichts Gelnhausen – Grundbuchamt vom 26.10.2023
- Auszug aus der Liegenschaftskarte zur Baugenehmigung Wohnhausanbau \*
- Baugenehmigung für den Wohnhausanbau – Nachtrag zur veränderten Ausführung mit Bauschein Nr. 22 10 93 vom 07.06.1993 \*
- Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnungen und Erläuterungsbeschreibung zur Baugenehmigung für den Wohnhausanbau – Nachtrag zur veränderten Ausführung mit Bauschein Nr. 22/10/93 \*
- Lageplan nach Gebäudeeinmessung aus 2012 \*
- Berechnungen des Umbauten Raumes und der Wohnfläche nach veränderter Ausführung vom 23.03.1993 \*
- Aufmaß, erstellt eigentümerseitig, von Wohnung im 1. OG \*
- Fertigstellungs-Bescheinigung Rohbau des Wohnhausanbaus vom 28.10.1992 \*

- Angebote für die Fertigstellungsmaßnahmen im / am Wohnhaus aus dem Jahr 2021 bzw. 2022 \*
- Angabe über die Kosten für die Herstellung eines Treppengeländers \*
- Bescheinigung des zuständigen Schornsteinfegers zur Heizungsanlage mit Mängelauflistung vom 24.10.2023 \*
- Auszug aus einem Buch, darstellend das Ursprungswohnhaus mit Datierung \*
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 19.10.2023 \*
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss

Die mit \* gekennzeichneten Unterlagen wurden eigentümerseitig zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer wurden gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

**2. ERGEBNISÜBERSICHT**

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Zweifamilien-Wohnanwesens mit ehemals landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

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

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 290.716 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 293.331 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -125.000 €

**Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 170.000 €**

(Anmerkung: Das Gutachten ist für das Gericht erstellt worden und eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.)

### 3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Zweifamilien-Wohnanwesen mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Lagebezeichnung: Bad Sodener Str. 15, 63633 Birstein - Obersotzbach

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Obersotzbach	14	23/4	1.097 m <sup>2</sup>	16
Obersotzbach	14	23/2	4 m <sup>2</sup>	19
Obersotzbach	14	23/3	9 m <sup>2</sup>	20
Obersotzbach	14	23/5	<u>1 m<sup>2</sup></u>	21
als wirtschaftliche Einheit:			<u>1.111 m<sup>2</sup></u>	

Grundbuch:

Amtsgericht: Gelnhausen

Grundbuch von: Obersotzbach

Blatt: 511

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß Angabe sind keine Eintragungen verzeichnet bzw. unter Hinweis auf den Zweck dieser Gutachtenerstattung zu berücksichtigen.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß Auskunft durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 19.10.2023 nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Birstein und gemäß online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> kein Denkmalschutz.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Baugebiet:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Birstein ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist ein dörfliches Mischgebiet ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Birstein nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Bebaubarkeit der östlichen Grundstücksteilfläche mit starker Hangausbildung ist gemäß Auskunft grundsätzlich möglich, wobei die üblichen Abstandsflächen einzuhalten wären.

Tatsächliche Nutzung:

Das Wohnhaus ist in einer zweigeschossigen, unterkellerten Bauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet, es sind eingeschossige Anbauten vorhanden. Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude ist zweigeschossig, nicht unterkellert mit Satteldach ausgeführt.

Unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen und vorliegenden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren für das Wohnhaus kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind.

Für das Nebengebäude konnte keine Baugenehmigung vorgelegt werden. Es wird unter Hinweis auf das Gebäudealter davon ausgegangen, dass eine Genehmigung besteht. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgaben-  
rechtlicher Zustand:

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

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist gemäß Angabe vollständig eigengenutzt, eine Vermietung gab es zum Wertermittlungsstichtag nicht.

Abgeschlossenheit:

Eine räumliche Abgeschlossenheit der einzelnen Nutzungseinheiten als Wohnung im EG und OG ist hergestellt.

## 3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

### 3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Gemeinde / Ortsteil:	Birstein - Obersotzbach (ca. 6.400 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung ( <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> ) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none"><li>- abnehmende Bevölkerungsentwicklung</li><li>- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen</li><li>- Zunahme des Durchschnittsalters von rd. 3 Jahren</li><li>- Erwerbstätigenquote bei etwa 60 % mit unterdurchschnittlicher Arbeitsplatzentwicklung</li></ul>

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none"><li>- innerörtlich etwa sehr gut</li><li>- überregional etwa gut bis befriedigend</li><li>- Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 11 km bzw. 16 km</li><li>- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie</li><li>- nächstgelegener Bahnhof in ca. 10 km bzw. 14 km</li><li>- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 80 km</li></ul>
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- für Grundversorgung im Gemeindegebiet</li><li>- größere Geschäfte im ca. 14 km entfernten Wächtersbach bzw. im ca. 50 km entfernten Oberzentrum Hanau bzw. im ca. 50 km entfernten Oberzentrum Fulda</li></ul>
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kindergarten im Gemeindegebiet</li><li>- Grundschule im Gemeindegebiet</li><li>- weiterführende Schulen in Wächtersbach und Bad Soden-Salmünster</li></ul>
Ortslage:	etwa zentrale Ortslage
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Ein- und Zweifamilien-Wohnanwesen sowie landwirtschaftlich genutzte Anwesen in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachterstatterung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachterstatterung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	von Westen
Art der Straße:	innerörtliche Hauptstraße mit üblichem Ausbau
Versorgungsleitungen:	gemäß Angabe Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	gemäß Angabe öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	etwa L-förmiger, unregelmäßiger Zuschnitt
Grundstücksoberfläche:	<ul style="list-style-type: none"><li>- fällt nach Westen ab</li><li>- oberhalb des Straßenniveaus gelegen</li></ul>

---

Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt, wobei eigentümergeitig für die östliche Grundstücksteilfläche anstehendes Grundgestein angegeben wird. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Altlasten:	Eine Altlastenuntersuchung hat nicht stattgefunden und ist nicht Bestandteil dieser Gutachtenerstattung. Gemäß Auskunft durch die Verwaltung der Gemeinde ist nichts bekannt.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten bzw. Unterschreitungen, welche in Altlagen von Orten nicht unüblich sind.
Grenzverhältnisse:	Soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau durch das Bewertungsobjekt.

### 3.2.2 Beschreibung Gebäude

#### Zweifamilien-Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion:	Holz-Fachwerk- und Massivgebäude
Zweckbestimmung:	Zweifamilien-Wohnhaus
Baujahr:	im Ursprung Altbau vor 1900 (vermutlich um 1850), Erneuerung Dachstuhl Anfang der 1980er Jahre, Anbau etwa 1993 mit Wärmedämm-Verbundsystem an der Fassade etwa 2010, Sanierung / Modernisierung der Wohnung im EG mit Restarbeiten in 2017-2019 und Wohnung im OG in 2014-2016; fiktives Baujahr unter Berücksichtigung der baulichen Historie und des Zustandes etwa 1988
Alter:	fiktiv 35 Jahre

Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben des zuständigen Gutachterausschusses im heranzuziehenden Immobilienmarktbericht ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.
wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 35 Jahre unter Berücksichtigung von Veröffentlichungen zur Bemessung der fiktiven wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012 oder der erweiterten Punkterastermethode der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW, etc.)
Gründung:	vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein bzw. Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	teilweise erneuert bzw. bauzeitüblich ausgeführt
Wände:	Altbau mit Holzfachwerk und Mauerwerk, Anbau in konventionellem Mauerwerk, Stahlbetonanteile
Ansichten:	Altbau mit glatten Faserplatten (aus 1980er Jahre), Anbau mit Wärmedämmung, Putz und Anstrich, Ostfassade teilweise ohne endgültige Oberfläche
Decken:	Altbau Massivdecke (Kappendecke mit Stahlträgern) und überwiegend Holzbalkendecken, Anbau mit Massivdecken
Dächer:	Satteldächer in Holzkonstruktion mit Holzschalung, Ziegel-Eindeckung und teilweise Zwischensparrendämmung, Vorbau mit Schweißbahn-Abdichtung auf Flachdach, Eingangsvorbau mit Biberschwanz-Tonziegeln
Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
Heizung:	zentrale mit Öl befeuerte Heizungsanlage als Niedertemperatur-Kessel (aus 1992) samt Warmwasserbereitung; Heizöllager in 3 Batterietanks (Prüfung 04/2023); Beheizung über Flächenheizkörper und Radiatoren an verdeckt sowie sichtbar verlegtem Rohrleitungsnetz
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend

Sanitärinstallation:	im KG Wasser-, Abwasser- und Waschmaschinen-Anschlüsse sowie WC, in den Wohnungen Spülenanschluss in den Küchen, Bäder mit Einbauwanne, Einbaudusche, WC, im EG Bidet und Waschtisch (aus jeweiliger Sanierungszeit)
Elektroinstallation:	verdeckt sowie teilweise sichtbar verlegt und üblich bemessen (aus jeweiliger Bau- sowie Sanierungszeit)
Fußböden:	übliche Bodenbeläge wie Fliesen, Laminat
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen in Teilbereichen
Treppen:	vom KG bis DG Massivtreppe in Rohbauausführung
Türen:	Haustür Kunststoffrahmen mit Verglasung, Garage mit Rolltor samt Elektroantrieb; Innentüren teilweise Metall sowie Kunststoff im KG, sonst strukturierte, lackierte Holztüren in passenden Rahmen (teilweise unterdurchschnittlich schmal), teilweise alte Holztüren
Fenster:	im KG teilweise übliche Kellerfenster mit Mäusegitter, sonst Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolier- bzw. Dreifachverglasung, Kunststoff-Rollläden mit Gurtwickler
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Überdachung Garage, Schornstein außenliegend an Fassade
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none"><li>- zweckmäßige Grundrissgestaltung der einzelnen Nutzungseinheiten</li><li>- eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben</li><li>- etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude</li><li>- Türdurchgänge im Bereich des Altbaus teilweise unterdurchschnittlich in der Breite</li></ul>
Baulicher Zustand:	Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt (auf die Fotoanlage wird verwiesen): <ul style="list-style-type: none"><li>- Abdichtung des Flachdachs des eingeschossigen, straßenseitigen Anbaus mit erkennbaren Undichtigkeiten</li></ul>

- Fassade mit Fertigstellungsbedarf sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Notwendigkeiten, Überarbeitung / Erneuerung partiell der Fensterbänke (geringer Überstand) und des Putzes
- soweit erkennbar in unzulässiger Weise eingebaute Fenster in die Nordfassade des Anbaus (nicht in der vorliegenden Baugenehmigung dargestellt)
- Fenstertüren als Ausgang zu nicht hergestellten Balkonen im Hinblick auf eine Absturzsicherung zu ertüchtigen
- im KG partiell Merkmale von Feuchtigkeitseinwirkungen hinsichtlich des Mauerwerks sowie auch aus der soweit nachvollziehbar schadhaften / mangelhaften Flachdachabdichtung des eingeschossigen Anbaus
- in Teilbereichen fehlende Wärmedämmung der Rohrleitungen in nicht beheizten / nicht beheizbaren Räumen
- im Innenbereich des Gebäudes insbesondere im Treppenhaus mit Rohbauausführung sowie auch in der Wohnung im EG und OG Fertigstellungsbedarf (siehe Fotoanlage)
- Brüstungshöhen der Fenster im Bereich des Altbaus teilweise zu gering, teilweise abschließbare Fenstergriffe vorhanden
- abschließende Installation der vernetzten Rauchmelder noch ausstehend
- mangelhafte Wärmedämmung der obersten Geschosdecke zum nicht ausgebauten Dachraum bzw. in Teilbereichen fehlende Zwischensparrendämmung der Dachfläche

#### ehemals landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude

- Bauweise / Konstruktion: Holz-Fachwerk- und Massivgebäude
- Zweckbestimmung: ehemals landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude (Stallungen und Scheune)
- Baujahr: die bauliche Historie ist nicht abschließend bekannt, gemäß Angabe Aufbau in den etwa 1960er Jahren; ein ehemals westlich angrenzender Gebäudeteil ist bereits abgerissen worden, die Dachkonstruktion gemäß Angabe und soweit erkennbar provisorisch abgestützt, wobei die Unterkonstruktion bereits erkennbare Schädigungen erlitten hat

wirtsch. Restnutzungsdauer: Unter Hinweis und Berücksichtigung des baulichen Zustandes sowie der Nutzbarkeit für landwirtschaftliche Zwecke und gegebenenfalls weiterführende Drittverwendungsmöglichkeiten ist eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer als gering einzustufen. Ein noch über die geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer vorhandener Nutzwert durch Einstellmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen, etc. im Gebäude hebt die aus einem Rückbau nach Ablauf dieser wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sich ergebenden Kosten in etwa auf, wobei verwertbare Baumaterialien gegenzurechnen sind. Somit kann das Gebäude im Zuge dieser Gutachtenerstattung als wertneutral betrachtet und in der nachfolgenden Wertermittlung einbezogen werden. Auf eine detaillierte Beschreibung des Gebäudes wird daher verzichtet, es wird auf die Fotoanlage verwiesen.

### 3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen: gemäß Angabe Wasser, Strom, Telefon

Entwässerungseinrichtungen: gemäß Angabe Anschluss an öffentliches Kanalsystem

Einfriedungen: soweit ausgeführt üblich, gegebenenfalls den Nachbarn zuzuordnen

Flächenbefestigungen: Naturstein- / Verbundstein-Pflaster

Gartengestaltung: Rasenfläche

Sonstige Außenanlagen: Gemäß Angabe in der Hoffläche und gegebenenfalls auch noch weiter östlich ehemalige Gruben aus der ehemals landwirtschaftlichen Nutzung, welche üblicherweise nicht über einen nennenswerten Restwert verfügen.

Anmerkung: In der Hoffläche zwischen Wohnhaus und Straße erkennbare Absenkungen des Naturstein-Pflasters, gegebenenfalls durch Unterspülungen resultierend aus schadhafter Entwässerungsleitung, welche gemäß Angabe in diesem Bereich verlegt sein soll.

---

### **3.3 Zusammenfassung und Beurteilung**

Zweifamilien-Wohnanwesen mit ehemals landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude in etwa zentraler, leicht südlicher Ortslage des Ortsteils Obersotzbach der Gemeinde Birstein.

Das Wohnhaus wurde als Altbau, errichtet im Ursprung vor 1900, in den 1990er Jahren durch einen südlichen Anbau errichtet und im Innenbereich in der Wohnung im EG in den Jahren 2017-2019 und in der Wohnung im OG in den Jahren 2014-2016 umfassend saniert. Es besteht allerdings noch ein größerer Fertigstellungsbedarf sowie auch Mängel, Schäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungs-Notwendigkeiten, wie vorstehend ausgeführt und in der Fotoanlage ersichtlich.

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude ist im Zuge der nachfolgenden Wertermittlung als wertneutral zu betrachten, wie ebenfalls vorstehend ausgeführt.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens nach erforderlichen baulichen Maßnahmen Mieter und Käufer finden lassen dürften.

## 4. WERTERMITTLUNG

### 4.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren ist nicht möglich, da gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl von brauchbaren Kauffällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt. Daher ist der Bodenwert auf der Grundlage der Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB beträgt gemäß der Online-Bodenrichtwertauskunft BORIS Hessen für die Richtwertzone 3 als gemischte Baufläche 35 €/m<sup>2</sup> inklusive Erschließung zum 01.01.2022 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m<sup>2</sup>. Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine größere Grundstücksfläche, wobei die rückwärtige, östliche Teilfläche mit Hangausbildung gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Birstein grundsätzlich bebaubar ist, etc. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung vorzunehmen als Abschlag bezogen auf das Gesamtgrundstück von etwa – 15 %. Dabei wurde berücksichtigt, dass eine separate Bebaubarkeit der rückwärtigen, östlichen Grundstücksteilfläche nicht bzw. nur mit Einschränkungen und erhöhten Erschließungsaufwendungen möglich ist. Die Kleinflächen sind, zumal teilweise durch das Wohnhaus überbaut, als wirtschaftliche Einheit mit dem großen Grundstück als wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei 30 €/m<sup>2</sup>.

	1.111 m <sup>2</sup> x	30 €/m <sup>2</sup> =	33.330 €
<b>Bodenwert</b>		=	<b>33.330 €</b>

## 4.2 Ertragswert

Die nachfolgende Berechnung erfolgt als so genanntes Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 17 (2) Nr. 1 ImmoWertV in Verbindung mit Abschnitt 3.1 der Ertragswert-Richtlinie.

### 4.2.1 Ertragsverhältnisse

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Wohnflächen ist in Anlage 1 beigefügt.

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Miete in Ansatz zu bringen. Diese kann jedoch nicht auf Grundlage eines örtlichen Mietspiegels abgeleitet werden. Daher wird modellkonform zur Ableitung der durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätze auf den durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebenen Mietwertkalkulator zurück gegriffen. Demgemäß ergibt sich nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Einstufung und Anpassung unter Annahme der Fertigstellung des Gebäudes mit entsprechend wertmindernder Berücksichtigung in Abschnitt 4.4 des Gutachtens eine Netto-Kaltmiete für die Wohnungen von etwa rd. 6,00 €/m<sup>2</sup>. Ein Nutzwert der Räume im KG ist dabei in dem Mietansatz für die Wohnungen enthalten. Für die PKW-Garage kann ein monatlicher Nutzwert von 50 € angenommen werden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

116 m <sup>2</sup> Wohnung im EG	x	6,00 €/m <sup>2</sup> =	696 €
116 m <sup>2</sup> Wohnung im OG	x	6,00 €/m <sup>2</sup> =	696 €
Nutzwert PKW-Garage im KG		=	50 €
monatlicher Rohertrag		=	1.442 €
jährlicher Rohertrag		=	17.304 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		4,00 %	
Instandhaltungskosten:		17,00 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		25,00 %	-4.326 €
jährlicher Reinertrag		=	12.978 €

Die vorstehend in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten sind modellkonform zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den zuständigen Gutachterausschuss in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung und unter Berücksichtigung der Angaben in der Ertragswert-Richtlinie gewählt, wobei eine objektbezogene Anpassung stattgefunden hat.

Als *Mietausfallwagnis* wird der Ansatz gemäß Veröffentlichungen in der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie übernommen, da das Risiko als für derartige Objekte üblich eingestuft werden kann. Eine weitere Anpassung erscheint nicht erforderlich.

Der Ansatz der *Verwaltungskosten* entspricht etwa den jährlichen Höchstsätzen gemäß 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie. Es ist zu unterstellen, dass diese Tätigkeit durch einen Verwalter zu ortsüblichen Kosten erbracht wird.

Die angesetzten *Instandhaltungskosten* gemäß Veröffentlichungen der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Ertragswert-Richtlinie unterstellen, dass die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Mieter getragen werden.

Die *Betriebskosten*, welche umlagefähig sind bzw. durch Umlagen gedeckt werden, bleiben in der Regel unberücksichtigt. Es sind daher tatsächliche bzw. marktübliche „Kaltmieten“ in Ansatz gebracht, der Rohertrag beinhaltet keine Umlagen. Da bei einer Vermietung durch eine Privatperson jedoch davon ausgegangen werden kann, dass ein gewisses Umlageausfallwagnis besteht, wird der Ansatz der Betriebskosten in Anlehnung an Veröffentlichungen gewählt. Demgemäß ist im sozialen Wohnungsbau ein Ansatz von 2 % zulässig, welcher meines Erachtens auch im frei finanzierten Wohnungsbau angenommen werden kann.

#### 4.2.2 Ertragswertermittlung

jährlicher Reinertrag (4.2.1)	=	12.978 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
3,00 % Liegenschaftszinssatz x 33.330 €	=	-1.000 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.978 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 35 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 3,00 %	=	x 21,49

Eine Berichtigung der Restnutzungsdauer wegen außergewöhnlich guter Instandsetzung bzw. Modernisierung oder vernachlässigter Instandhaltung ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Der objektbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage von Veröffentlichungen durch Gutachterausschüsse abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten zum Stichtag Berücksichtigung zu finden. Gemäß Veröffentlichung durch den zuständigen Gutachterausschuss beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz aus dem Untersuchungszeitraum der Jahre 2020 - 2022 für Ein- / Zweifamilienhäuser 1,9 % mit einer Standardabweichung von 2,3 % bei einer Netto-Kaltmiete von 6,17 €/m<sup>2</sup>, bei einem Bodenrichtwert von 70 €/m<sup>2</sup>, einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 24 %. Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenndaten wie dem geringeren Bodenrichtwert sowie insbesondere der negativen Marktentwicklung zwischen Untersuchungszeitraum bis zum Stichtag ist der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz anzuhoben um etwa + 1,0 %, so dass der Liegenschaftszinssatz einzustufen ist mit etwa 3,0 %.

Da Liegenschaftszinssätze aus tatsächlichen Kauffällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes ermittelt worden sind, bedarf es im Zuge der Ertragswertermittlung keiner weiteren separaten Marktanpassung. Daher ist der vorläufige Ertragswert mit dem nachfolgenden marktangepassten vorläufigen Ertragswert gleichzusetzen.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert bauliche Anlagen:

$$21,49 \times 11.978 \text{ €} = 257.386 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)} = 33.330 \text{ €}$$


---

**marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 290.716 €**

---

## 4.3 Sachwert

Die nachfolgende Berechnung wird gemäß §§ 21 - 23 ImmoWertV vorgenommen.

### 4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Eine Berechnung und Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist in Anlage 2 beigefügt und gemäß der Modellrechnung des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren vorgenommen worden. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren anzuwenden.

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in unüblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für August 2023 mit Basis 2015 = 100 zu 160,6 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 178,3. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

### Zweifamilien-Wohnhaus

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; überwiegend Typ 1.12, überwiegend Standardstufe 2 / 3, objektbezogen angepasst und bemessen (teilweise abweichende Geschosshöhe, Ausbaumerkmale im KG, etc.), sachver- ständig gewählt, etwa	=	750 €
Index		x	1,783
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.337 €
Brutto-Grundfläche	620 m <sup>2</sup>	x gerundet	1.335 €
		=	827.700 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	2.300 €
Herstellungskosten		=	830.000 €
bei einem Alter von	35 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	50,0 %	=	-415.000 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	415.000 €

### Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	5 %	=	20.750 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	21.000 €

#### 4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert		=	436.000 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)		=	33.330 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)		=	469.330 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)		x	0,625

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

Im vorliegenden Bewertungsfall können in geeigneter Weise die von dem zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen werden, welche auf einer ausreichenden Anzahl von ausgewerteten Kauffällen basieren, jedoch einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung bedürfen. Der für das Anwesen bei dem objektbezogenen Bodenwertniveau und dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert abgeleitete Sachwertfaktor beträgt rechnerisch interpoliert etwa 0,70 bis 0,75 bezogen auf eine Grundstücksgröße von etwa 850 m<sup>2</sup>, eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren, eine Standardstufe von 2,4, eine BGF von etwa 366 m<sup>2</sup>, eine Wohnfläche von 162 m<sup>2</sup> und einem Wert der Außenanlagen und Nebengebäude von ca. 15.000 €. Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenndaten sowie der negativen Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum der veröffentlichten Sachwertfaktoren und auch dem überdurchschnittlich stark gestiegenen Baupreisindex ist der objekt-, lage- und marktbezogene Sachwertfaktor einzustufen mit 0,60 bis 0,65, im Mittel mit 0,625.

**marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 293.331 €**

#### 4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Zuge der Wertermittlung sind gemäß § 8 (3) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- bzw. unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsnotwendigkeiten und Fertigstellungsbedarf sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese Kosten sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Somit entspricht diese Wertminderung nicht zwangsläufig den tatsächlichen Beseitigungskosten, zumal es sich im Falle einer Verkehrswertermittlung nicht um ein Schadengutachten mit differenzierten Beseitigungskosten, etc. handelt. Dies hat nach der Ermittlung des Ertrags-, Sach- oder Vergleichswertes unter Beachtung der Marktgegebenheiten zu erfolgen. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls eine detailliertere und weiterführende Untersuchung der jeweiligen Positionen durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen.

Insofern sind objekt- und marktbezogen folgende Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis vorliegender Angebote mit Indexanpassung, einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa = -125.000 €
- Treppenhausausbau mit Geländer, = 50.000 €  
 Ausbau der Flure in den Wohnungen  
 sowie eines Zimmers im OG
- Fassade überarbeiten, ohne Erneuerung der Faserplatten = 50.000 €
- Flachdach-Abdichtung erneuern = 10.000 €
- Sonstiges wie nicht genehmigte Fensteröffnungen schließen, Absturzsicherungen Fenster / Fenstertüren, fehlende Wärmedämmungen, Abwasserleitung, etc. = 15.000 €

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -125.000 €**

## 4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Bewertungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Zweifamilien-Wohnanwesens mit ehemals landwirtschaftlich genutztem Nebengebäude ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

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

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne  
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 293.331 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -125.000 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter  
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 168.331 €

**Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 170.000 €**

(Anmerkung: Das Gutachten ist für das Gericht erstellt worden und eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.)

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 1.265 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und dem rd. 17-fachen des jährlichen Rohertrages.

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise mit aus dieser resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin überdurchschnittlich ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandard, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.***

**Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.**

#### **4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert**

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2018 bis Stichtag
- Baujahr: bis 1985
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 5 km
- Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup>
- Gebäudeart: Zweifamilien-Wohnhaus
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 18 Kauffälle ermittelt werden, wobei 2 Kauffälle als Ausreißer vorab auszusondern gewesen sind. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 35 €/m<sup>2</sup> bis 90 €/m<sup>2</sup> (arithm. Mittel / Median bei etwa 70 €/m<sup>2</sup>)
- Wohnfläche 156 m<sup>2</sup> bis 270 m<sup>2</sup> (arithm. Mittel / Median bei etwa 195 m<sup>2</sup>)
- Baujahre 1900 bis 1975 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1955)
- Grundstücksgröße 329 m<sup>2</sup> bis 2.722 m<sup>2</sup> (arithm. Mittel / Median bei etwa 925 m<sup>2</sup>)
- Standardstufe 1,0 bis 3,0 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2,0)

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

Aus der Stichprobe der verbleibenden 16 Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 1.239 €/m<sup>2</sup>, der Median liegt bei etwa 1.296 €/m<sup>2</sup>. Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 1.213 €/m<sup>2</sup>, der Median zu etwa 1.221 €/m<sup>2</sup>. Der Variationskoeffizient liegt bei 15 %, was auf eine brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	1.213 €/m <sup>2</sup>	1.221 €/m <sup>2</sup>	15 % - brauchbar (16 KF)
25 %	1.235 €/m <sup>2</sup>	1.245 €/m <sup>2</sup>	13 % - brauchbar (15 KF)
20 %	1.280 €/m <sup>2</sup>	1.304 €/m <sup>2</sup>	10 % - brauchbar (13 KF)
15 %	1.239 €/m <sup>2</sup>	1.221 €/m <sup>2</sup>	8 % - sehr gut (10 KF)
10 %	1.204 €/m <sup>2</sup>	1.194 €/m <sup>2</sup>	5 % - sehr gut (6 KF)
5 %	1.197 €/m <sup>2</sup>	1.194 €/m <sup>2</sup>	3 % - sehr gut (4 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 1.230 €/m<sup>2</sup>, der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 1.230 €/m<sup>2</sup>. Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 285.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

## 5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Es sind soweit bekannt geworden keine Mieter bzw. Pächter vorhanden.
Verwalter(in) nach WEG?	Es ist gemäß Angabe kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?	Nein, gemäß Angabe und Auskunft durch die zuständige Stelle der Gemeinde.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?	Nein.
Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?	Nein, soweit erkennbar.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden.
Liegt ein Energieausweis vor?	Nein, gemäß Angabe.
Bestehen Altlasten?	Nicht soweit bekannt geworden.

## 6. RECHNERISCHE AUFTEILUNG AUF FLURSTÜCKE

Im Zuge des Verfahrens ist eine rechnerische Aufteilung des vorstehend ermittelten Verkehrswertes für die einzelnen Flurstücke vorzunehmen. Dazu ist eine flurstücksbezogene Betrachtung vorzunehmen:

#### Flurstück 23/4:

Der in Abschnitt 4 ermittelte Verkehrswert von gerundet 170.000 € für die wirtschaftliche Einheit aller Flurstücke ist bei Betrachtung des Einzelflurstücks 23/4 durch die nachfolgend abgeleiteten rechnerischen Teilwerte zu reduzieren und ergibt sich wie folgt:

$$170.000 \text{ €} - 120 \text{ €} - 175 \text{ €} - 30 \text{ €} = 169.675 \text{ €}$$

#### Flurstück 23/2:

Das Flurstück verfügt über eine Größe von 4 m<sup>2</sup> und ist soweit erkennbar und gemäß eigen-  
tümerseitiger Angabe unbebaut. Daher kann zur Ableitung der rechnerischen Wertigkeit des  
Flurstücks der Bodenwert gemäß Ausführungen in Abschnitt 4.1 herangezogen werden wie folgt:

$$4 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 120 \text{ €}$$

#### Flurstück 23/3:

Das Flurstück verfügt über eine Größe von 9 m<sup>2</sup> und ist teilweise durch den Wohnhausanbau  
bebaut. Es handelt sich dabei um einen Überbau auf das Flurstück, welcher nicht als eigenstän-  
diges Gebäude genutzt werden kann und dem Flurstück 23/4 voll zuzuordnen ist. Somit ist die  
bebaute Teilfläche des Flurstücks 23/3 nicht nutzbar. Dieser Umstand besteht, bis die Bebau-  
ung entfernt wird. Somit ist der sich ergebende Bodenwert für diese Teilfläche abgezinst über  
die Restnutzungsdauer des aufstehenden Gebäudes anzusetzen. Für die übrige, nicht bebaute  
Grundstücksteilfläche kann der Bodenwert gemäß Ausführungen in Abschnitt 4.1 angenommen  
werden. Daher wie folgt:

$$4 \text{ m}^2 \text{ unbebaute Teilfläche} \times 30 \text{ €/m}^2 = 120 \text{ €}$$

$$5 \text{ m}^2 \text{ überbaute Teilfläche} \times 30 \text{ €/m}^2 \times 0,36 = 55 \text{ €}$$

$$\text{in Summe} = 175 \text{ €}$$

#### Flurstück 23/5:

Das Flurstück verfügt über eine Größe von 1 m<sup>2</sup> und ist soweit erkennbar und gemäß eigen-  
tümerseitiger Angabe unbebaut. Daher kann zur Ableitung der rechnerischen Wertigkeit des  
Flurstücks der Bodenwert gemäß Ausführungen in Abschnitt 4.1 herangezogen werden wie folgt:

$$1 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 30 \text{ €}$$

Dipl.-Ing. Architekt **KARSTEN ROTH** (REV)

von der IHK öbuv Sachverständiger für die  
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung  
DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

## **7. LITERATURANGABEN**

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

**ANLAGE 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN**  
**nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.**

Die überschlägige Berechnung wird aus den zur Verfügung gestellten Berechnungen als Bestandteil der Baugenehmigung entnommen und ist für den Zweck dieser Gutachtenerstattung hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

<u>Wohnfläche: Erdgeschoss -nach veränderter Ausführung-</u>		
Übertrag Blatt 1		= 28,77 qm
Eltern	4,08 • 4,00	= 16,32 "
Kind 2	2,65 • 3,49 + 0,20 • 2,80 i.M. + 0,70 • $\frac{2,35 + 0,90}{2}$ + 0,55 • 0,90	= 11,45 "
Kind 1	4,05 • 3,47 - 0,15 • 0,45	= 13,98 "
A.R.	2,85 • 3,47 - 0,68 • 0,58	= 9,30 "
Bad WC	4,05 • 2,35	= 9,52 "
Wohnen	4,05 • 2,98 + $\frac{4,05 + 2,70}{2}$ • 0,90	= 16,92 "
Diele	4,15 • 0,28 + $\frac{4,15 + 3,45}{2}$ • 0,70	
	+ 2,85 • 1,20 + $\frac{3,55 + 4,25}{2}$ • 0,73	
	+ 4,25 • 0,59 + $\frac{0,50 + 1,35}{2}$ • 0,80	= 14,16 "
		= 120,42 qm
	- 3 % Putz	= 3,61 "
Reine Wohnfläche Erdgeschoss nach veränderter Ausf.		= 116,81 qm
abzüglich reine Wohnfläche Erdgeschoss gepl. und gen.		= 110,39 "
Neuzugang reine Wohnfläche Erdgeschoss		= 6,42 qm
		=====
<u>Wohnfläche: Obergeschoss -geplant und genehmigt-</u>		= 111,00 qm
		=====
<u>Wohnfläche: Obergeschoss -nach veränderter Ausführung-</u>		
Kochen	2,55 • 4,00	= 10,20 qm
Essen	3,205 • 4,00	= 12,82 "
Tr.Ms.	2,44 • 1,05 + 1,15 • 0,25	
	+ 2,44 • 1,00 + 1,45 • 0,32	= 5,75 "
Eltern	4,08 • 4,00	= 16,32 "
Kind 2	2,65 • 3,49 + 0,20 • 2,80 i.M. + 0,70 • $\frac{2,35 + 0,90}{2}$ + 0,55 • 0,90	= 11,45 "
Kind 1	4,05 • 3,47	= 14,05 "
Bad WC	2,85 • 3,47 - 0,68 • 0,58	= 9,30 "
A.R.	4,05 • 1,65	= 6,68 "
Wohnen	4,05 • 3,55 + $\frac{4,05 + 2,70}{2}$ • 0,90	= 19,23 "
Diele	4,15 • 0,28 + $\frac{4,15 + 3,45}{2}$ • 0,70	
	+ 2,85 • 1,20 + $\frac{3,55 + 4,25}{2}$ • 0,73	
	+ 4,25 • 0,59 + $\frac{0,50 + 1,35}{2}$ • 0,80	= 14,16 "
		= 119,96 qm
	- 3 % Putz	= 3,60 "
Reine Wohnfläche Obergeschoss nach veränderter Ausf.		= 116,36 qm
abzüglich reine Wohnfläche Obergeschoss gepl. und gen.		= 111,00 "
Neuzugang reine Wohnfläche Obergeschoss		= 5,36 qm
		=====

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

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen sowie ergänzender grafischer Ableitung unter [geoport.hessen.de](http://geoport.hessen.de) und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teil- fläche m <sup>2</sup>	Gesamtfläche m <sup>2</sup>
<b>Zweifamilien-Wohnhaus</b>					
KG	Altbauteil	11,700	7,380	86,35	
	+ grafisch abgeleitet			29,00	115,35
	Anbau	13,530	4,300	58,18	
EG		+ 1,830	0,300	0,55	58,73
	Altbauteil	11,700	7,380		86,35
	Anbau	13,530	4,300	58,18	
		+ 1,830	0,300	0,55	
OG		+ grafisch abgeleitet		7,00	65,73
	Altbauteil	11,700	7,380		86,35
	Anbau	13,530	4,300	58,18	
		+ 1,830	0,300	0,55	58,73
DG	Altbauteil	11,700	7,380		86,35
	Anbau	13,530	4,300	58,18	
		+ 1,830	0,300	0,55	58,73
				<b>616,32</b>	

### ANLAGE 3

### FOTOS



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21

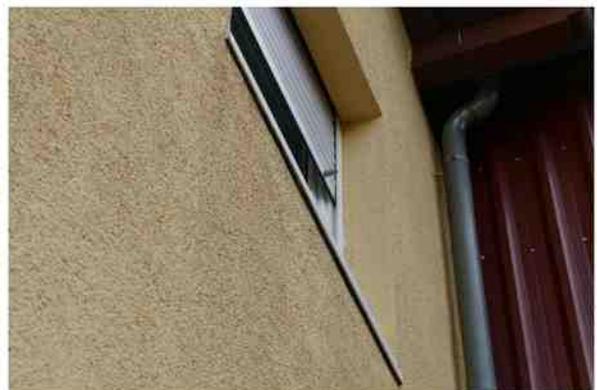


Foto 22



Foto 23

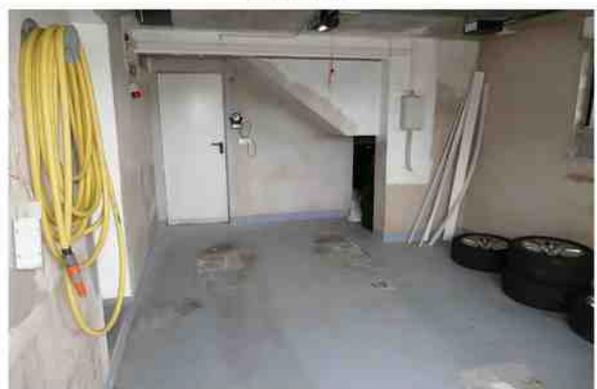


Foto 24

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30

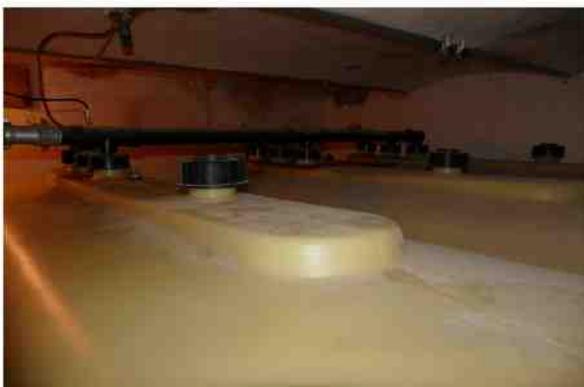


Foto 31



Foto 32

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46

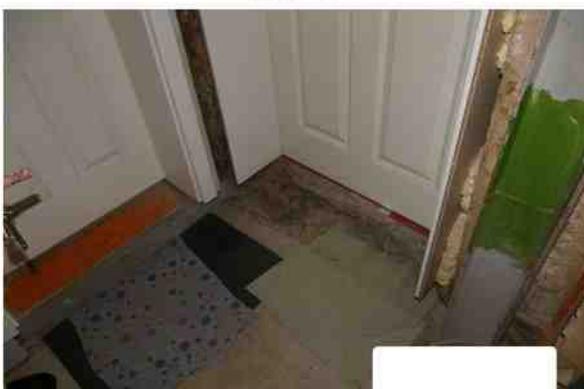


Foto 47



Foto 48

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55

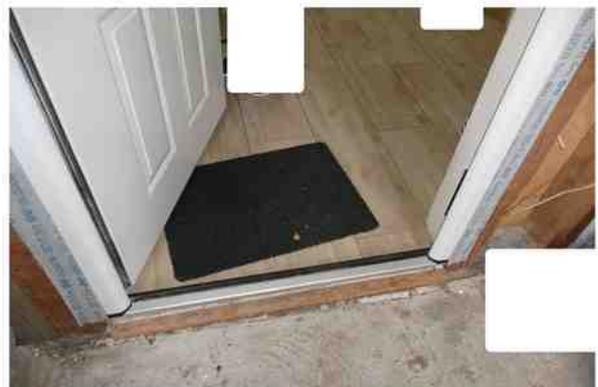


Foto 56

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64

### ANLAGE 3

### FOTOS



Foto 65



Foto 66

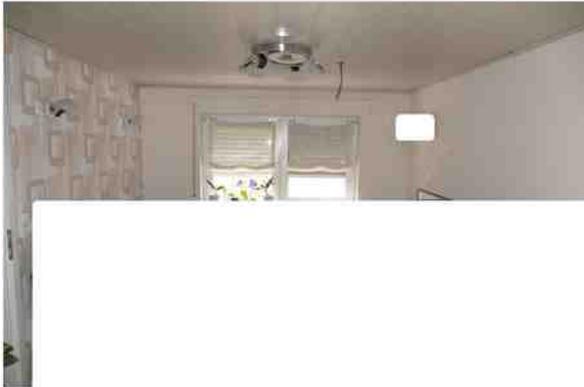


Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 73



Foto 74



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 81



Foto 82



Foto 83



Foto 84



Foto 85



Foto 86



Foto 87



Foto 88

## ANLAGE 3

## FOTOS



Foto 89



Foto 90



Foto 91



Foto 92



Foto 93



Foto 94

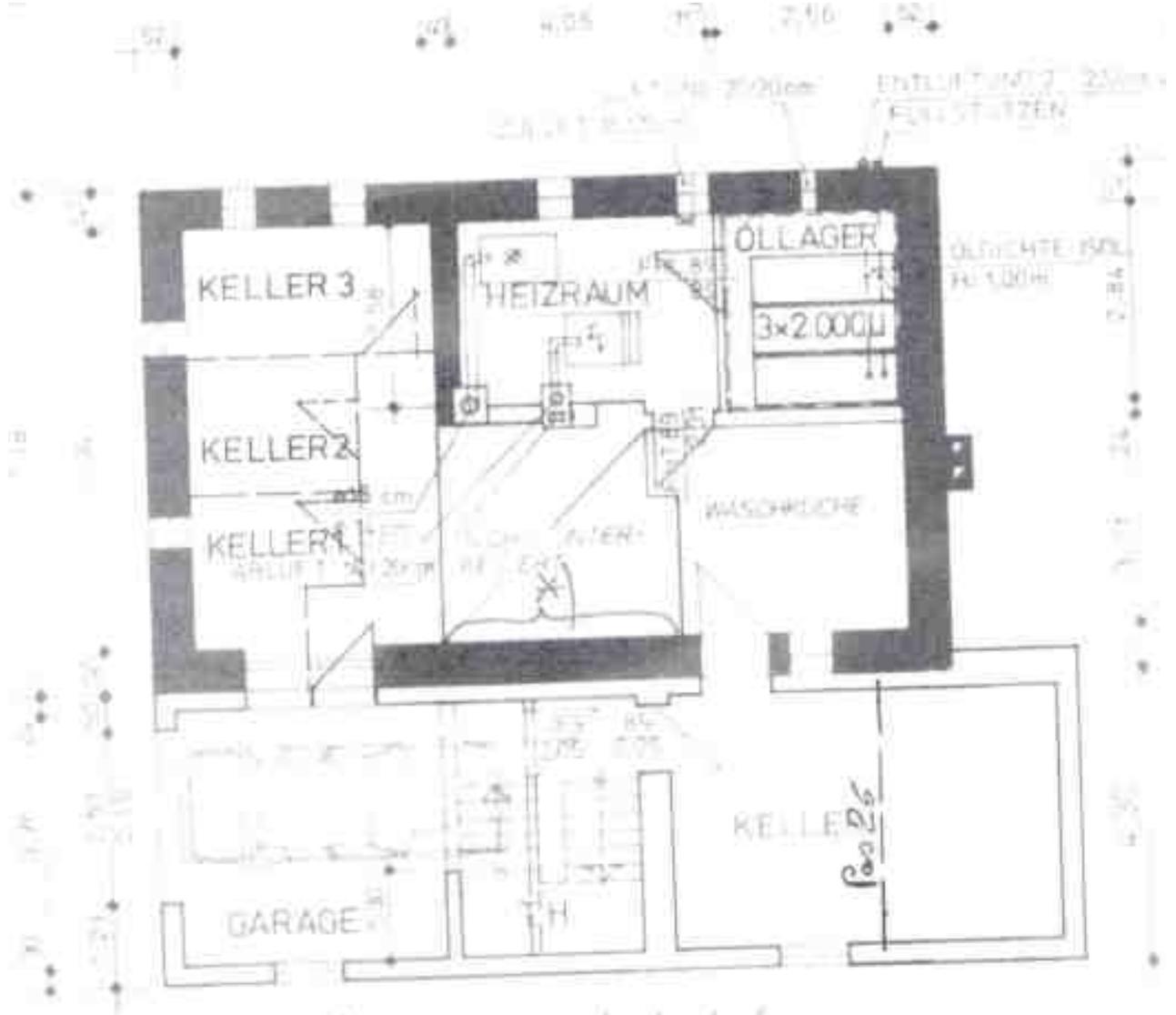


Foto 95



Foto 96

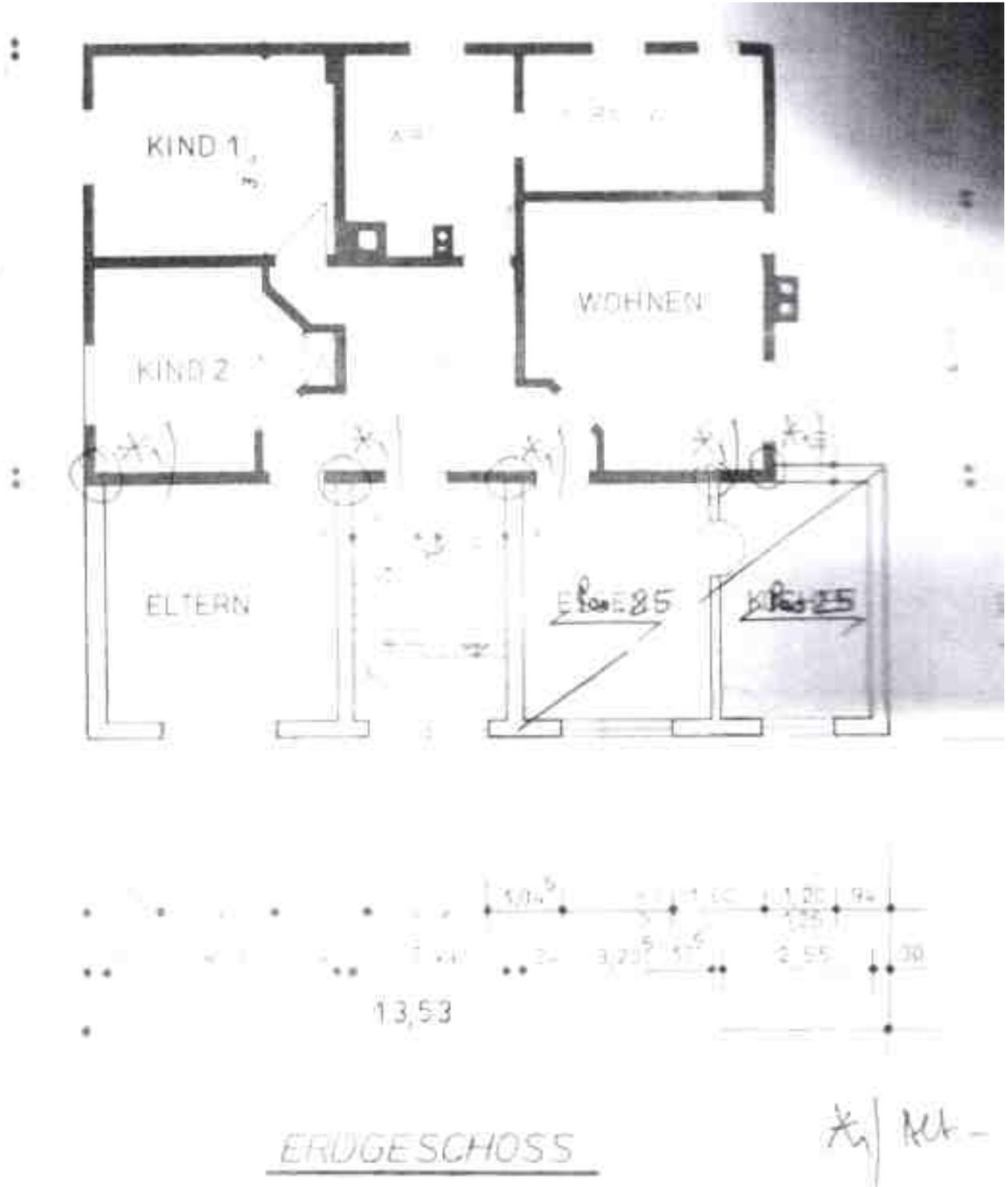
## ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



\* S. Heberschrotz  
→ ausreichend horizontal abgegriffen  
(hydra geparkter)

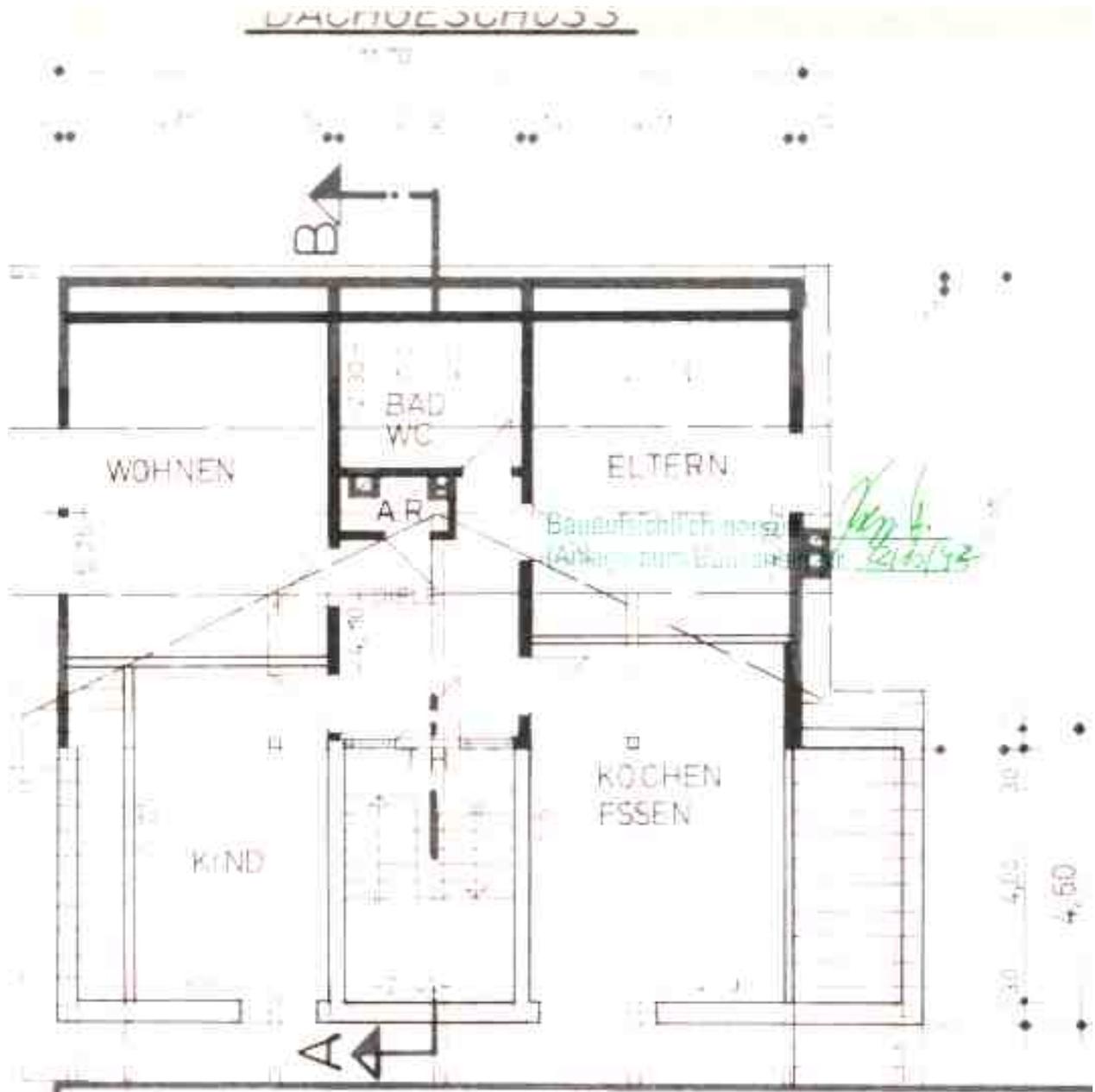
KELLER

**ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN**





## ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN

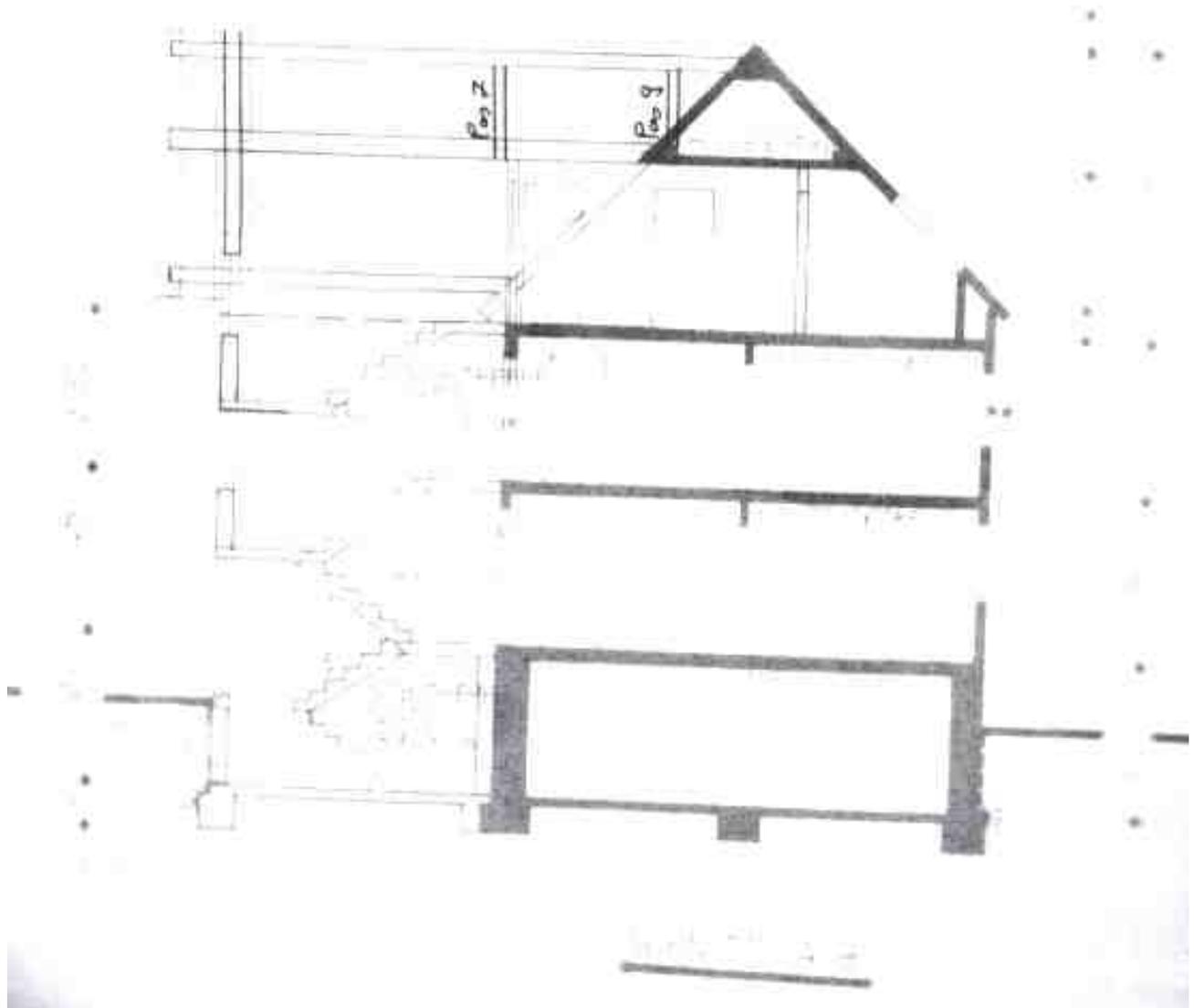


Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
zertif. Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11093.23 vom 09.11.2023

Objekt: Zweifamilien-Wohnanwesen mit ehemals landwirtschaftl. genutztem Nebengebäude  
Bad Sodener Str. 15, 63633 Birstein - Obersotzbach  
Gem. Obersotzbach, Fl. 14, Flst. 23/4, 23/2, 23/3, 23/5 (wirtsch. Einheit) Seite 51

## ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
zertif. Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11093.23 vom 09.11.2023

Objekt: Zweifamilien-Wohnanwesen mit ehemals landwirtschaftl. genutztem Nebengebäude  
Bad Sodener Str. 15, 63633 Birstein - Obersotzbach  
Gem. Obersotzbach, Fl. 14, Flst. 23/4, 23/2, 23/3, 23/5 (wirtsch. Einheit) Seite 52

## ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)

öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
zertif. Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) DIN EN ISO/IEC 17024  
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen  
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11093.23 vom 09.11.2023

Objekt: Zweifamilien-Wohnanwesen mit ehemals landwirtschaftl. genutztem Nebengebäude  
Bad Sodener Str. 15, 63633 Birstein - Obersotzbach  
Gem. Obersotzbach, Fl. 14, Flst. 23/4, 23/2, 23/3, 23/5 (wirtsch. Einheit) Seite 53

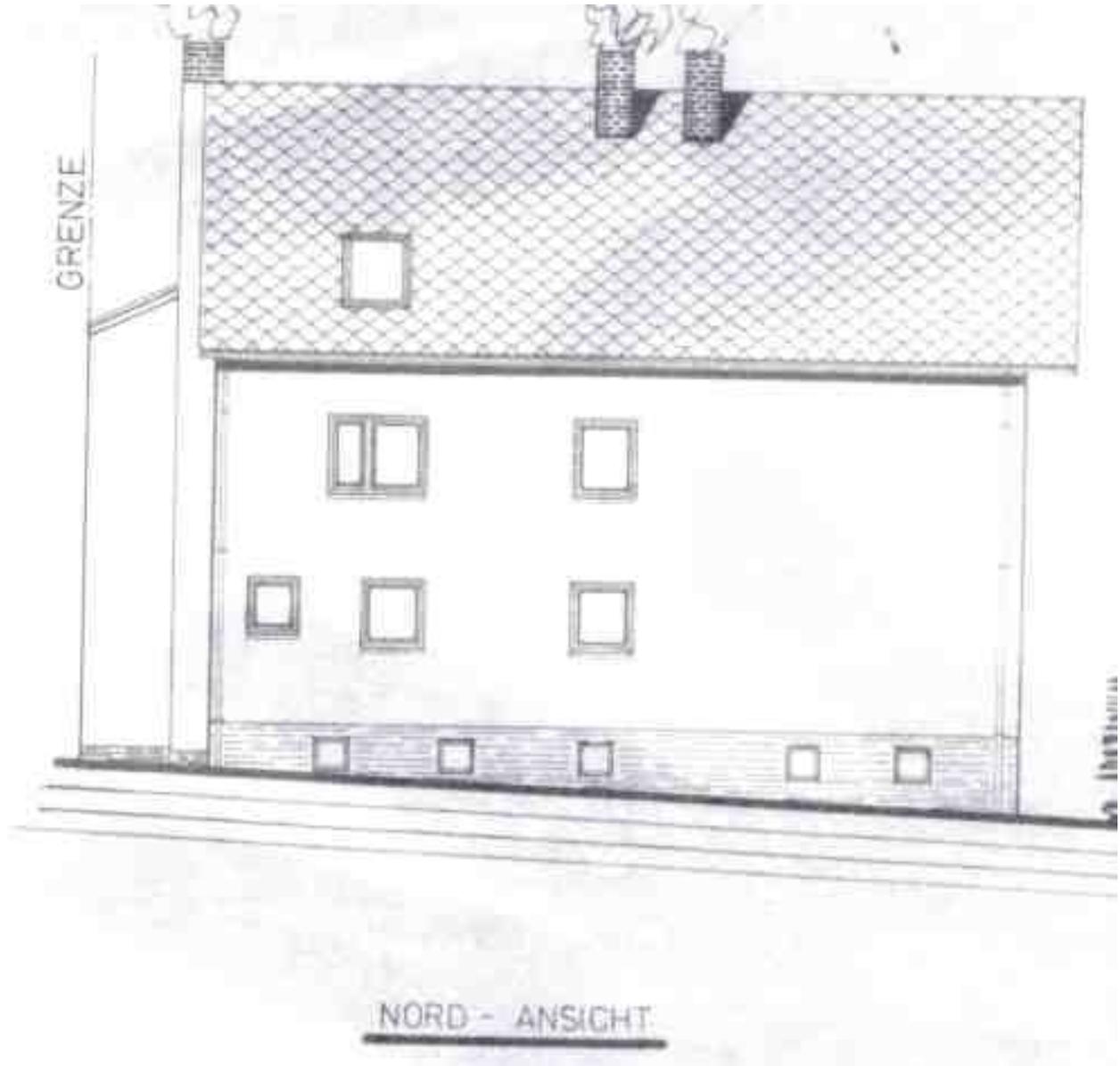
## ANLAGE 4

## PLANUNTERLAGEN



WEST ANSICHT

## ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



## ANLAGE 5 AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



**Amt für Bodenmanagement Büdingen**  
Bahnhofstraße 33  
63654 Büdingen

Flurstück: 23/4  
Flur: 14  
Gemarkung: Obersotzbach

Gemeinde: Birstein  
Kreis: Main-Kinzig  
Regierungsbezirk: Darmstadt

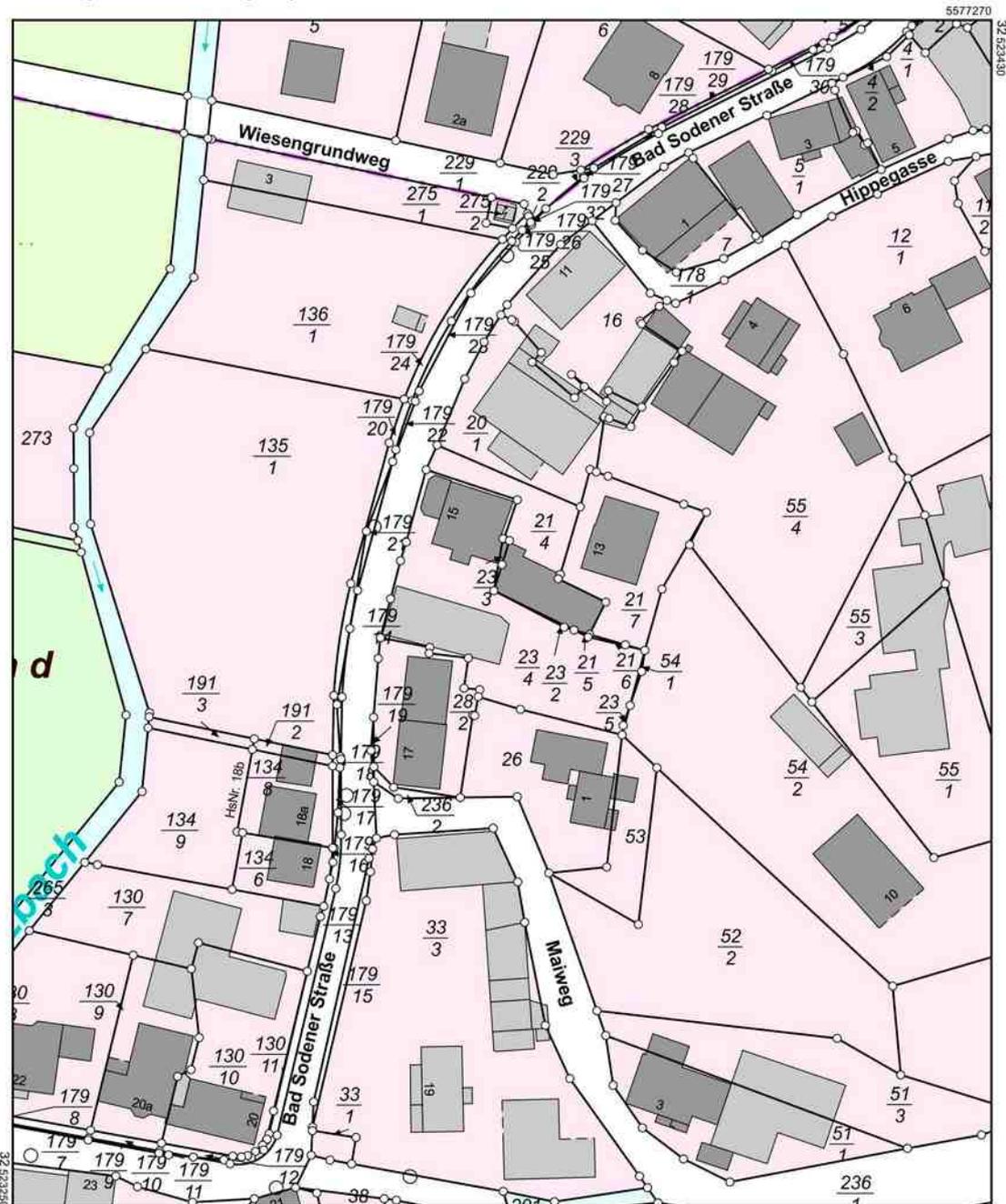
### Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte 1 : 1000

Hessen

Erstellt am 06.11.2023

Antrag: 202287649-1



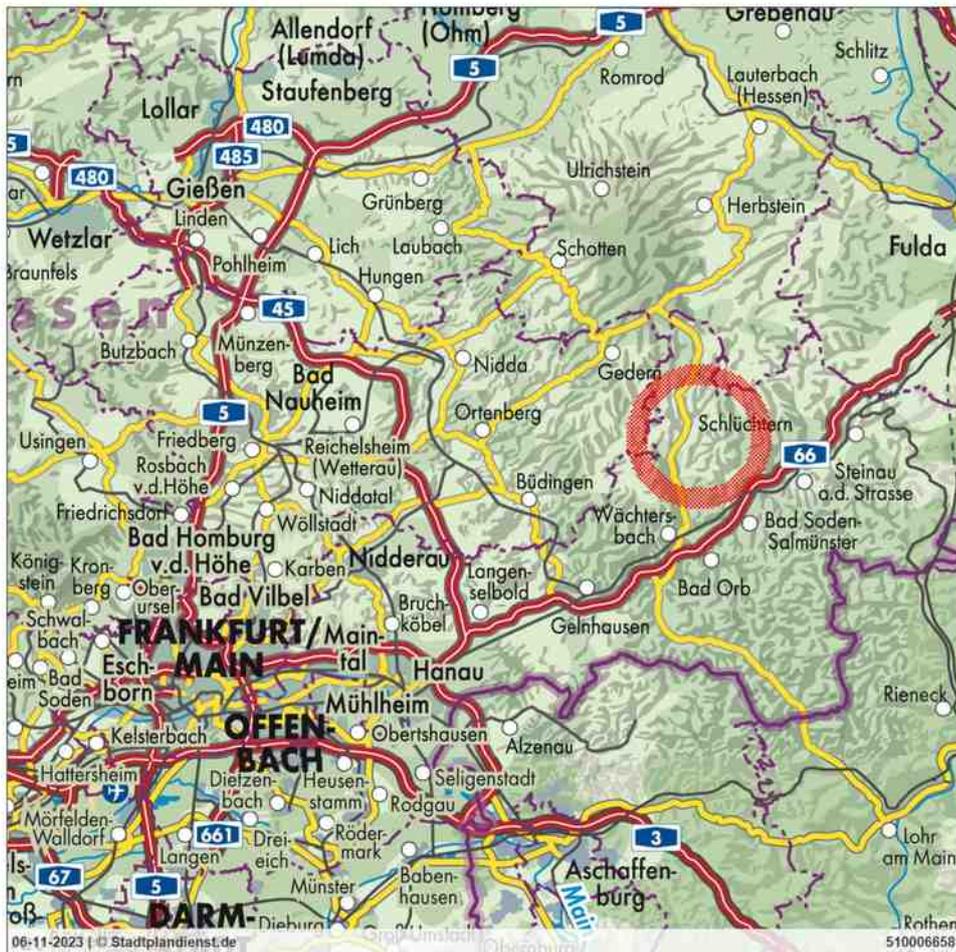
Maßstab 1:1000 Meter

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



## ANLAGE 7 ÜBERSICHTSKARTE

Landkarte	Übersichtskarte	Bad Sodener Str. 15
Stadtplandienst		63633 Birstein



Datenquelle: Stadtplandienst.de