

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gelnhausen – AZ 83 K 14/24**

Aktenzeichen:

R.11168.24 vom 13.06.2024

Anwesen:

**Einfamilien-Wohnanwesen
Wächtersbacher Str. 58, 63636 Brachtal
Gem. Schlierbach , Fl. 2, Flst. 61/4**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
10.06.2024 = 80.000 €**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 30 Text- und 14 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 Antriftal
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

1.	Auftrag	3
2.	Ergebnisübersicht	6
3.	Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2	Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	10
3.2.1	Beschreibung Grundstück	10
3.2.2	Beschreibung Gebäude	12
3.2.3	Beschreibung Außenanlagen	15
3.3	Zusammenfassung und Beurteilung	16
4.	Wertermittlung	17
4.1	Bodenwert	17
4.2	Ertragswert	18
4.2.1	Ertragsverhältnisse	18
4.2.2	Ertragswertermittlung	19
4.3	Sachwert	21
4.3.1	Ermittlung der Herstellungskosten	21
4.3.2	Sachwertermittlung	22
4.4	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
4.5	Verkehrswert	25
4.6	Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	27
5.	Beantwortung der Fragen im Auftrag	28
6.	Literaturangaben	30
7.	ANLAGEN	
1	Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.	
2	Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277	
3	Fotos	
4	Auszug aus der Liegenschaftskarte	
5	Stadtplan	
6	Übersichtskarte	

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gelnhausen

Auftrag vom: 08.05.2024 gemäß Beschluss vom 08.05.2024

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

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

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

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

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

10.06.2024

Ortsbesichtigung:

10.06.2024, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Schuldner-Vertreter

Anmerkung: Die rückwärtige Fassade konnte wie auch der rückwärtige Gartenbereich nur eingeschränkt in Augenschein genommen werden, da der Garten vollständig verwildert bewachsen gewesen ist.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Abdruck vom 31.05.2024, übermittelt durch die Schuldnerin
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 28.05.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, übermittelt durch die Schuldnerin
- 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 Parteien 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 Einfamilien-Anwesens 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 = 114.682 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne

Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 127.407 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -46.000 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichti-

gung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 80.000 €

3.
MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

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

3.1
Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung:

Einfamilien-Wohnanwesen

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement:

Büdingen

Lagebezeichnung:

Wächtersbacher Str. 58, 63636 Brachtal - Schlierbach

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Schlierbach	2	61/4	637 m²	2

Grundbuch:

Amtsgericht:

Gelnhausen

Grundbuch von:

Schlierbach

Blatt:

939

Eigentümer:

siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind folgende Eintragungen verzeichnet, welche gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Versteigerungsgericht im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt bleiben sollen.

1	1, 2, 3	Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Wegerecht, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Schlierbach Flur 2 Flurstück 61/3 (Blatt 883). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Juli 1976 mit Rang nach den Posten Abteilung III Nr. 1 und 2 eingetragen und im Blatt des herrschenden Grundstückes vermerkt am 6. Mai 1977.
3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen-Zwangsversteigerungsabteilung-, 83 K 14/24); eingetragen am 30.04.2024.

Eintragungen in Abt. III:	Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungsgegenstandes haben.
Anmerkung:	Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
<u>Baulastenverzeichnis:</u>	Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß Auskunft durch die Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 28.05.2024 nicht vorhanden.
<u>Denkmalschutz:</u>	Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Denkmalschutz als Ensembledenkmal-schutz Ortskern.
<u>Bauplanungs- und Bauord-</u> <u>nungsrecht:</u>	
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Baugebiet:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächen-nutzungsplan ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen.
Zulässige Nutzung:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Tatsächliche Nutzung:	<p>Das Wohnhaus ist in einer eingeschossigen, überwiegend unter-kellerten Bauweise mit Satteldach errichtet.</p> <p>Baugenehmigungsunterlagen konnten weder seitens der Ge-meinde noch durch die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises zur Verfügung gestellt werden. Auch die Parteien des Verfahrens verfügen nicht über Unterlagen. Unter Berücksichtigung des Ge-bäudealters und der umliegenden Bebauung kann davon ausge-gangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit ein-gehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vor-gefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauord-nungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist.</p>

Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die Gemeinde sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an. Es bestehen offene Forderungen, welche gemäß Angabe im Zuge des Verfahrens angemeldet werden.

Mietverhältnisse:

Soweit bekannt geworden und erkennbar besteht keine Vermietung.

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:	Brachtal - Schlierbach (ca. 5.100 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none">- Rückgang der abnehmenden Bevölkerungsentwicklung- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 4 Jahre- Beschäftigungsquote bei etwa 59 % mit stark negativer Arbeitsplatzentwicklung in den vergangenen Jahren

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none">- innerörtlich etwa sehr gut- überregional etwa gut- Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 8 km- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie- nächstgelegener Bahnhof der Bahnstrecke Frankfurt - Fulda in ca. 6 km- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 72 km
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none">- für Grundversorgung im Gemeindegebiet- größere Geschäfte im ca. 6 km entfernten Wächtersbach bzw. im ca. 40 km entfernten Oberzentrum Hanau
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Kindergarten im Gemeindegebiet- Grundschule im Gemeindegebiet- weiterführende Schulen in Wächtersbach
Ortslage:	südliche Ortslage
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Ein- und Zweifamilien-Wohnanwesen sowie gemischt genutzte Anwesen in der Umgebung
Beeinträchtigungen:	durch die Lage an der Hauptstraße von Schlierbach als Verbindung zur Autobahn sind zumindest temporär Verkehrsemissionen zu erwarten
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	von Osten
Art der Straße:	Hauptstraße mit üblichem Ausbau
Versorgungsleitungen:	soweit bekannt geworden Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	soweit bekannt geworden öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	unregelmäßiger, etwa trapezförmiger Zuschnitt mit einer Tiefe von etwa 58 m
Grundstücksoberfläche:	<ul style="list-style-type: none">- fällt im Ursprung nach Osten ab, teilweise terrassiert- oberhalb des Straßenniveaus gelegen

Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Bergschäden sowie Kriegsschäden sind nach Angabe nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Altlasten:	Gemäß Auskunft durch die Gemeindeverwaltung sind Altlasten nicht bekannt bzw. nicht in der Altlastendatei vorhanden.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten sowie Grenzbebauung und teilweise unterschritten.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus

Bauweise / Konstruktion:	Massiv- und Holzfachwerk-Gebäude
Zweckbestimmung:	Einfamilien-Wohnhaus
Baujahr:	im Ursprung nicht bekannt, vermutlich vor 1900 errichtet und soweit erkennbar / nachvollziehbar in den 1990er Jahren in den Zustand zum Stichtag versetzt; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes etwa 1964
Alter:	fiktiv 60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	Modellkonform im Hinblick auf die Angaben von Gutachterausschüssen in heranzuziehenden Immobilienmarktberichten ist im Zuge dieser Gutachtenerstattung von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren auszugehen.

wirtsch. Restnutzungsdauer:	fiktiv 10 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:	nicht bekannt, vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Bruchstein, gegebenenfalls Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt, vermutlich nicht ausgeführt
Wände:	im KG Bruchstein- und sonstiges Mauerwerk, sonst Holzfachwerk-Konstruktion, erkennbar mit Ausmauerung
Ansichten:	KG Bruchstein-Sichtmauerwerk, sonst Holzlichtfachwerk mit Sichtmauerwerk, rückwärtige Fassade teilweise mit älteren und teils fehlenden Holzschindeln
Decken:	Holzbalkendecken
Dächer:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachstein-Eindeckung und soweit nachvollziehbar Wärmedämmung
Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netz angeschlossen
Heizung:	zentrale mit Erdgas befeuerte Heizungsanlage samt Warmwasserbereitung (Baujahr nicht bekannt), aufgestellt in einem Dachabseiten-Zimmer; Beheizung über Plattenheizkörper mit Thermostatventil-Steuerung an verdeckt verlegtem Rohrleitungsnetz
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	im EG Spülenanschluss sowie Bad mit Eckeinbauwanne, Einbaudusche, wandhängendem WC und Waschtisch, im DG separates WC mit Handwaschbecken
Elektroinstallation:	überwiegend verdeckt, teilweise sichtbar verlegt und üblich bemessen (soweit nachvollziehbar vermutlich überwiegend in etwa 1997 erneuert)
Fußböden:	im KG Natursteine, Erdboden, Beton, sonst Laminat, Fliesen, Holzdielen

Wandbehandlung:	Tapete, Anstrich, Fliesen, soweit nachvollziehbar überwiegend auf Plattenunterkonstruktion
Treppen:	KG zu EG Massivtreppe, EG zu DG steile und schmale Holzwangentreppe mit Laminatbelag (schmalste Durchgangsstelle etwa 60 cm, lichte Höhe im Bereich des EG etwa 1,85 m)
Türen:	Haustür Kunststoff mit Verglasung, Kelleraußentür Holzbrettentür, Innentüren ältere Holzfüllungstüren sowie furnierte Türblätter in passenden Rahmen
Fenster:	im KG Holzrahmen-Fenster mit Einfachglas, sonst Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas (bei einem Fenster Stempeldruck aus 1998), Dachflächenfenster mit Holzrahmen und Isolierglas, teilweise Holzfensterläden
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	Hauszugangstreppe mit Vordach,
Bauweise und Konzeption:	<ul style="list-style-type: none">- zweckmäßige, teilweise ungünstige Grundrissgestaltung mit gefangenen Räumen- eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben- teilweise unübliche Geschosshöhen für derartige Gebäude (lichte Höhen im EG zwischen 2,20 m bis 2,75 m, im Bereich von Unterzügen 2,07 m, im DG zwischen 2,35 m bis 2,90 m)
Baulicher Zustand:	<p>Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fassade mit Überarbeitungs- und Erneuerungs-Notwendigkeiten, wobei auf die Fotoanlage verwiesen wird- Hauszugangstreppe mit erheblichem Überarbeitungs- bzw. Erneuerungs-Bedarf- im Innenbereich zahlreiche und teils erhebliche Überarbeitungs-Notwendigkeiten, wobei auf die Fotoanlage verwiesen wird- im Innenbereich besteht erkennbarer Schädlingsbefall durch Ameisen, Mäuse oder andere Nagetiere und gemäß Angabe der Eigentümervertreter in Teilbereichen des DG Waschkü

- eine Funktionstüchtigkeit der Sanitärinstallation und der Heizungsanlage ist nicht bekannt und konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, diesbezüglich ist ein Sicherheitsabschlag auf Grund von Unwägbarkeiten vorzunehmen, gleiches gilt für den nicht bekannten Zustand der Wärmedämmung in der Dachfläche auf Grund des Waschbärbefalls
- für die erforderliche Entrümpelung des Gebäudes ist ebenfalls ein Abschlag vorzunehmen
- Decken zwischen unbeheizten und beheizten Räumen nicht mit Wärmedämmung versehen

3.2.3 Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden Gas, Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtungen:	soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem
Einfriedungen:	nicht bekannt / nicht erkennbar
Flächenbefestigungen:	nicht bekannt / nicht erkennbar
Gartengestaltung:	verwilderte Freifläche

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Einfamilien-Wohnanwesen in südlicher Ortslage des Ortsteils Schlierbach der Gemeinde Brachtal.

Das Gebäude als Einfamilien-Wohnhaus mit vermutlich ursprünglichem Baujahr vor 1900 wurde erkennbar in den etwa 1990er Jahren in den Zustand zum Stichtag versetzt. Es bestehen jedoch bauliche Überarbeitungs-Notwendigkeiten, wie vorstehend beschrieben, welche im Zuge dieser Gutachtenerstattung einer Berücksichtigung bedürfen.

Die Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuches bleiben auftragsgemäß in dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt.

Unter Beachtung der speziellen Marktlage des Objektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens nach erforderlichen baulichen Maßnahmen Mieter und sonst eingeschränkt 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 9990001 als gemischte Baufläche 85 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2024 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 700 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung nicht vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von objekt- und lagebezogenen Eigenschaften und Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks kann im Zuge der Bodenwertermittlung notwendigerweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes vorzunehmen sein. Dabei sind die positiven und negativen wertbeeinflussenden Umstände, welche von dem typischen, durchschnittlichen Richtwertgrundstück der Richtwertzone abweichen unter Marktgesichtspunkten zu würdigen und sachverständig in Ansatz zu bringen. Objekt- und lagebezogen sind abweichende Eigenschaften und Merkmale festzustellen, wie zum Beispiel eine etwas geringere Grundstücksfläche, die Lage an der Hauptstraße mit entsprechenden Beeinträchtigungen, der lange und schmale Zuschnitt. Unter Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Umstände ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung vorzunehmen in Summe als Abschlag von etwa - 5 %. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei etwa 80 €/m².

	637 m ² x	80 €/m ² =	50.960 €
Bodenwert		=	<u>50.960 €</u>

4.2 Ertragswert

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

4.2.1 Ertragsverhältnisse

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

Im Zuge der Ertragswertermittlung ist eine bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Netto-Kaltniete in Ansatz zu bringen. Allerdings sind weder seitens der Gemeinde Brachtal noch durch angrenzende / hinreichend vergleichbare Städte / Gemeinden anwendbare Mietspiegel / Mietpreisübersichten veröffentlicht worden. Daher muss zur Ableitung einer objekt-, lage- und marktbezogenen Netto-Kaltniete auf anderweitige Veröffentlichungen zurückgegriffen werden. Gemäß dem durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebenen Mietwertkalkulator MIKA leitet sich objekt-, lage- und marktbezogen zum Stichtag nach erforderlichen durchzuführenden Mindestmaßnahmen für eine Vermietung eine Netto-Kaltniete ab zu etwa 6,50 €/m² bis 7,00 €/m², im Mittel 6,75 €/m². Dabei hat der Umstand der eingeschränkten Vermarktungsmöglichkeit durch die Lage an der stark befahrenen Hauptstraße eine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

112 m² Wohnfläche im EG und DG	x	6,75 €/m² =	756 €
monatlicher Rohertrag		=	756 €
jährlicher Rohertrag		=	9.072 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallwagnis:		2,00 %	
Verwaltungskosten:		4,00 %	
Instandhaltungskosten:		17,00 %	
Betriebskosten:		2,00 %	
Bewirtschaftungskosten insgesamt:		25,00 %	-2.268 €
jährlicher Reinertrag		=	6.804 €

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)	=	6.804 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des anteiligen Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
0,50 % Liegenschaftszinssatz x 50.960 €	=	-255 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.549 €
Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 10 Jahren und Liegenschaftszinssatz von 0,50 %	= x	9,73

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

Der objekt-, lage- und marktbezogen gewählte Liegenschaftszinssatz kann auf Grundlage des durch den zuständigen Gutachterausschuss stichtagsbezogen veröffentlichten Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden. Allerdings beträgt das mittlere Kaufdatum Oktober 2022.

Demgemäß beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 1,3 % mit einer Standardabweichung von 1,3 % bei einem Bodenrichtwert von 64 €/m², einer Netto-Kaltmiete von 6,31 €/m², Bewirtschaftungskosten von 25 % und einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren sowie einer Wohnfläche von 184 m². Unter Berücksichtigung der abweichenden Kenndaten des Bewertungsobjektes wie dem höheren Bodenwertniveau, der wesentlich geringeren Restnutzungsdauer sowie der Marktentwicklung zwischen Untersuchungszeitraum der Veröffentlichung bis zum Wertermittlungstichtag ist der vorstehende Liegenschaftszinssatz in Summe abzumindern und einzustufen mit 0,5 %. Dabei hat der Umstand der eingeschränkten Vermarktungsmöglichkeit durch die Lage an der stark befahrenen Hauptstraße eine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

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:

$$9,73 \times 6.549 \text{ €} = 63.722 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)} = 50.960 \text{ €}$$

$$\text{marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale} = \underline{114.682 \text{ €}}$$

4.3 Sachwert

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

4.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

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

Die Herstellungskosten ermitteln sich demgemäß nach den Normalherstellungskosten NHK 2010 als Anlage 1 der Sachwert-Richtlinie von 2012, Baunebenkosten sind darin bereits enthalten. Der Gebäudestandard ist jeweils nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie 2012 einzuordnen bzw. gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge, veröffentlicht durch die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH). Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (regional / ortsspezifisch) sind nicht anzusetzen. Das Baujahr entspricht dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes, die Gesamtnutzungsdauer ist nach Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie 2012 bzw. gemäß Leitfaden I zu bemessen. Durch den zuständigen Gutachterausschuss ist die Gesamtnutzungsdauer modellkonform mit 70 Jahren anzunehmen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters, gegebenenfalls als modifizierte Restnutzungsdauer bei Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie 2012. Die Alterswertminderung ist linear vorzunehmen. Ein Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen in üblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für Februar 2024 mit Basis 2015 = 100 zu 163,3 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 181,2. Als Bodenwert ist der ungedämpfte, zutreffende Bodenrichtwert, gegebenenfalls angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes (Bewertungsobjektes) mit marktüblicher, objektbezogener Grundstücksgröße anzusetzen.

Einfamilien-Wohnhaus

Kostenkennwert:	In Anlehnung an NHK 2010; überwiegend Typ 1.01, teilweise Typ 1.21, überwiegend Standardstufe 2, objektbezogen angepasst und bemessen, sachverständig gewählt, etwa	=	725 €
Index		x	1,812
Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag		=	1.314 €
Brutto-Grundfläche	236 m ²	x gerundet	1.315 €
		=	310.340 €
Sonderbauteile und zur Abrundung - pauschal		=	4.660 €
Herstellungskosten		=	315.000 €
bei einem Alter von	60 Jahre		
und Gesamtnutzungsdauer von	70 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	85,7 %	=	-269.955 €
Herstellungskosten, altersgemindert		=	45.045 €

Außenanlagen

Ansatz der altersgeminderten			
Gebäudeherstellungskosten mit ca.	4 %	=	1.802 €
Herstellungskosten, altersgemindert gerundet		=	2.000 €

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert	=	47.045 €
zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)	=	50.960 €
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	=	98.005 €
Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)	x	1,30

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

Im vorliegenden Bewertungsfall können zur Bemessung des Ausgangswertes in geeigneter Weise die von dem zuständigen Gutachterausschuss stichtagsbezogen abgeleiteten Sachwertfaktoren herangezogen werden. Demgemäß ergibt sich bei dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert ein Sachwertfaktor zu etwa 1,55 bis 1,60 bezogen auf einen Bodenrichtwert von etwa 71 €/m², eine Grundstücksgröße von etwa 790 m², eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren, eine Standardstufe von 2,6, eine BGF von 337 m² bzw. Wohnfläche von 157 m² und einem Wert der Außenanlage / Nebengebäude von etwa 15.000 €. Unter Berücksichtigung der objektbezogen abweichenden Kenndaten wie insbesondere der wesentlich geringeren Restnutzungsdauers, etc. sowie auch der Marktentwicklung und dem überdurchschnittlich stark gestiegenen Baupreisindex zwischen Untersuchungszeitraum der Veröffentlichung bis zum Wertermittlungsstichtag ist der vorstehende Sachwertfaktor in Summe abzumindern und einzustufen mit 1,30. Ebenso hat der Umstand der eingeschränkten Vermarktungsmöglichkeit durch die Lage an der stark befahrenen Hauptstraße eine hinreichende Berücksichtigung gefunden.

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

127.407 €

4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

- Sicherheitsabschlag auf Grund der Unwägbarkeiten betreffend die Funktionstüchtigkeit der Sanitärinstallation und Heizungsanlage, etc. mit etwa 10 % bis 15 %, im Mittel 12,5 % des Sachwertes	=	-16.000 €
- Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher erläutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter entsprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa	=	-30.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-46.000 €

4.5 Verkehrswert

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

Kurz gefasst ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist insofern seinem Wesen nach ein Schätzwert, eine Preisprognose, der nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss. Auf Grund dessen erfolgt bei der abschließenden Bemessung des Verkehrswertes eine entsprechende Rundung, um nicht eine nicht vorhandene Genauigkeit vorzutäuschen.

Der Verkehrswert ist gemäß ImmoWertV auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes am Wertermittlungsstichtag abzustellen, der Grundstückszustand wird durch die Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt.

Gemäß § 7 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren bzw. mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Die Auswahl der Verfahren ist dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes, den sonstigen Umständen des Einzelfalls und insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Daten des Grundstücksmarktes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu richten.

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

Der Verkehrswert des Einfamilien-Anwesens 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 =	127.407 €
---	-----------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-46.000 €
---	---	-----------

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale =	81.407 €
--	----------

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	80.000 €
--	----------	-----------------

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach durchzuführenden Mindestmaßnahmen entspricht einem Wert von rd. 1.140 €/m² Wohnfläche und dem rd. 13-fachen des jährlichen Rohertrages.

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

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

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

4.6

Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

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

- Kaufdatum: vom 01.01.2019 bis Stichtag
- Baujahr: bis 1965
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 5 km
- Bodenrichtwert: 60 €/m² bis 150 €/m²
- Wohnfläche: 75 m² bis 150 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 16 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 65 €/m² bis 125 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 85 €/m²)
- Wohnfläche 82 m² bis 148 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 120 m²)
- Baujahre 1836 bis 1960 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1930)
- Grundstücksgröße 251 m² bis 1.140 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 660 m²)
- Standardstufe 1,9 bis 3,0 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2,1)

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

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 1.574 €/m², der Median liegt bei etwa 1.598 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 1.222 €/m², der Median zu etwa 1.272 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 28 %, was auf eine noch nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

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

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	1.275 €/m ²	1.316 €/m ²	18 % - brauchbar (11 KF)
25 %	1.210 €/m ²	1.227 €/m ²	17 % - brauchbar (9 KF)
20 %	1.251 €/m ²	1.272 €/m ²	12 % - brauchbar (6 KF)
15 %	1.213 €/m ²	1.227 €/m ²	10 % - sehr gut (5 KF)
10 %	1.272 €/m ²	1.272 €/m ²	5 % - sehr gut (2 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. 1.240 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 1.260 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 140.000 €.

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 und erkennbar keine Mieter bzw. Pächter vorhanden.

Verwalter(in) nach WEG? Es ist soweit bekannt geworden kein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.

Wird ein Gewerbebetrieb

geführt (Art und Inhaber)?

Nein, gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Gemeindeverwaltung.

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?

nein

Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?

Nein, soweit erkennbar, wobei im Gebäude zahlreiches Lagergut, Mobiliar und Unrat vorhanden sind, welche eine vollumfängliche Inaugenscheinnahme verhindert haben.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden.

Liegt ein Energieausweis vor? nein

Bestehen Altlasten?

Nein, gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Gemeindeverwaltung.

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

6. LITERATURANGABEN

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

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Spreng-
netter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von
Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums
(BKI)

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

ANLAGE 1 ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN

nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage des örtlichen Aufmaßes und wird lediglich für den Zweck der Gutachtererstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raum- bezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teil- fläche m²	Gesamtfläche m²	
<u>Einfamilien-Wohnhaus</u>							112,13	
EG	Flur		1,110	0,820		0,91		
		+	1,510	3,210		4,85		
		-	0,860	0,290		-0,25	5,51	
		Küche		3,860	4,150			16,02
		Raum vor Bad		2,180	3,020			6,58
		Bad		4,110	1,980			8,14
		Wohnzimmer		4,510	3,770		17,00	
			-	0,920	0,420		-0,39	16,61
		Zimmer (hinter WZ)		4,580	2,580			11,82
							64,68	
					- 0 % Putz		0,00	
							64,68	
	DG	Flur		2,310	2,220		5,13	
-			2,310	0,900	/2	-1,04		
-			0,790	1,060		-0,84		
+			0,820	1,000		0,82		
+			2,340	1,790		4,19	8,26	
Zimmer			3,880	5,040		19,56		
		-	3,880	0,930	/2	-1,81		
		-	0,430	0,920		-0,40	17,35	
WC			2,330	1,350		3,15		
		-	2,330	0,770	/2	-0,90	2,25	
Zimmer			4,560	5,800		26,45		
		-	4,560	1,420	/2	-3,24		
		-	4,560	1,400	/2	-3,19		
	-	0,440	0,970		-0,43	19,59		
						47,45		
				- 0 % Putz		0,00		
						47,45		

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

Die überschlägige Berechnung erfolgt auf Grundlage der Flächenmessfunktion der Web-Seite geoportal.hessen.de und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

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

Einfamilien-Wohnhaus

KG	teilunterkellert				70,00
EG					83,00
DG					83,00
					236,00

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

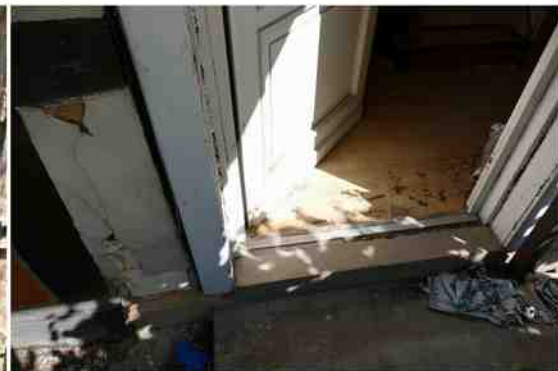


Foto 12



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

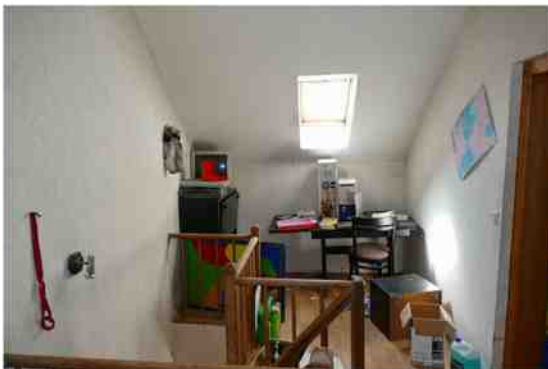


Foto 35



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

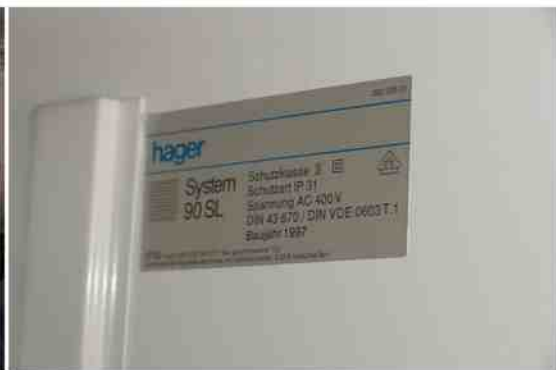


Foto 62



Foto 63



Foto 64

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68



Foto 69

ANLAGE 4

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Flurstück: 61/4
Flur: 2
Gemarkung: Schlierbach

Gemeinde: Brachtal
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt

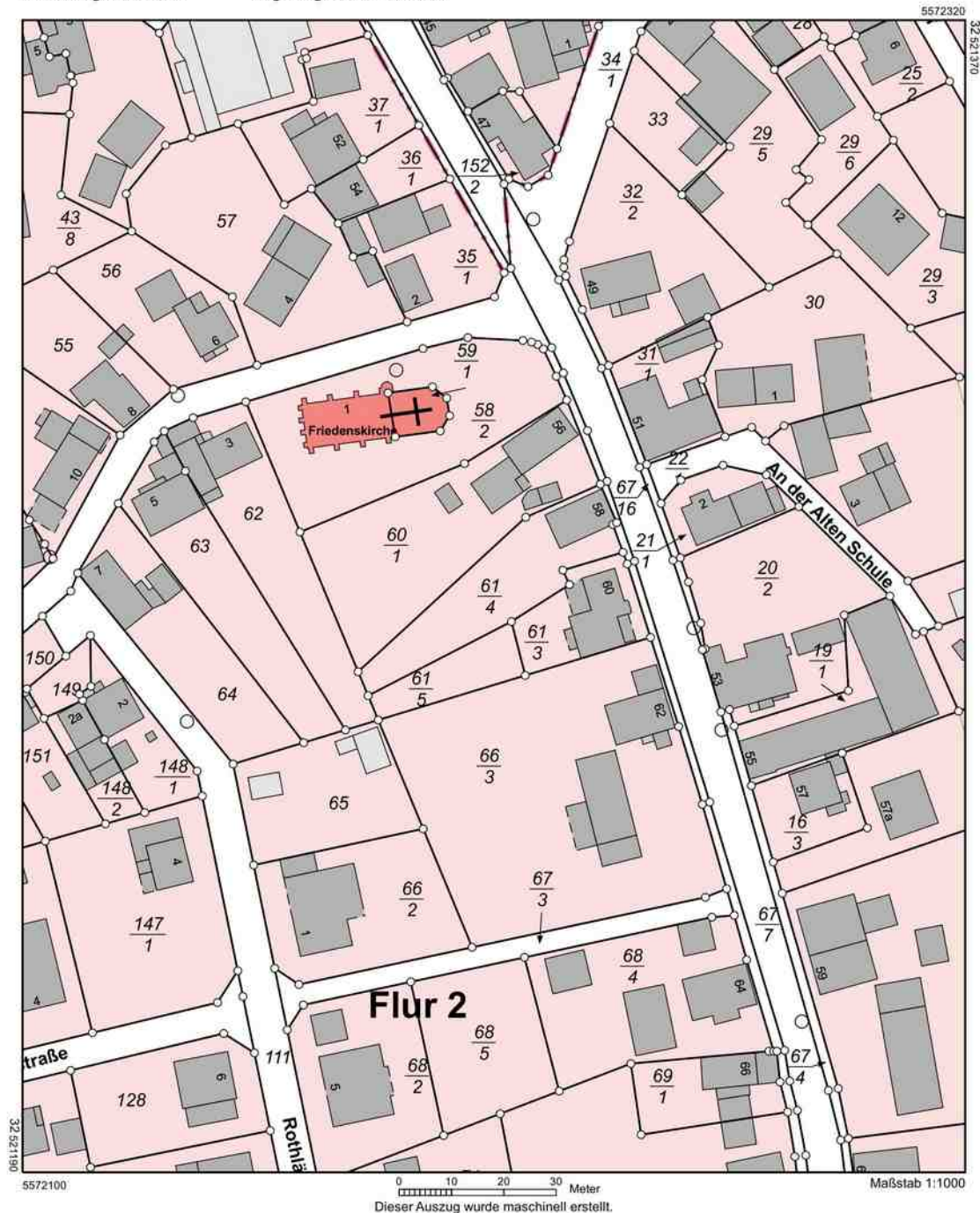
Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte 1:1000

Hessen

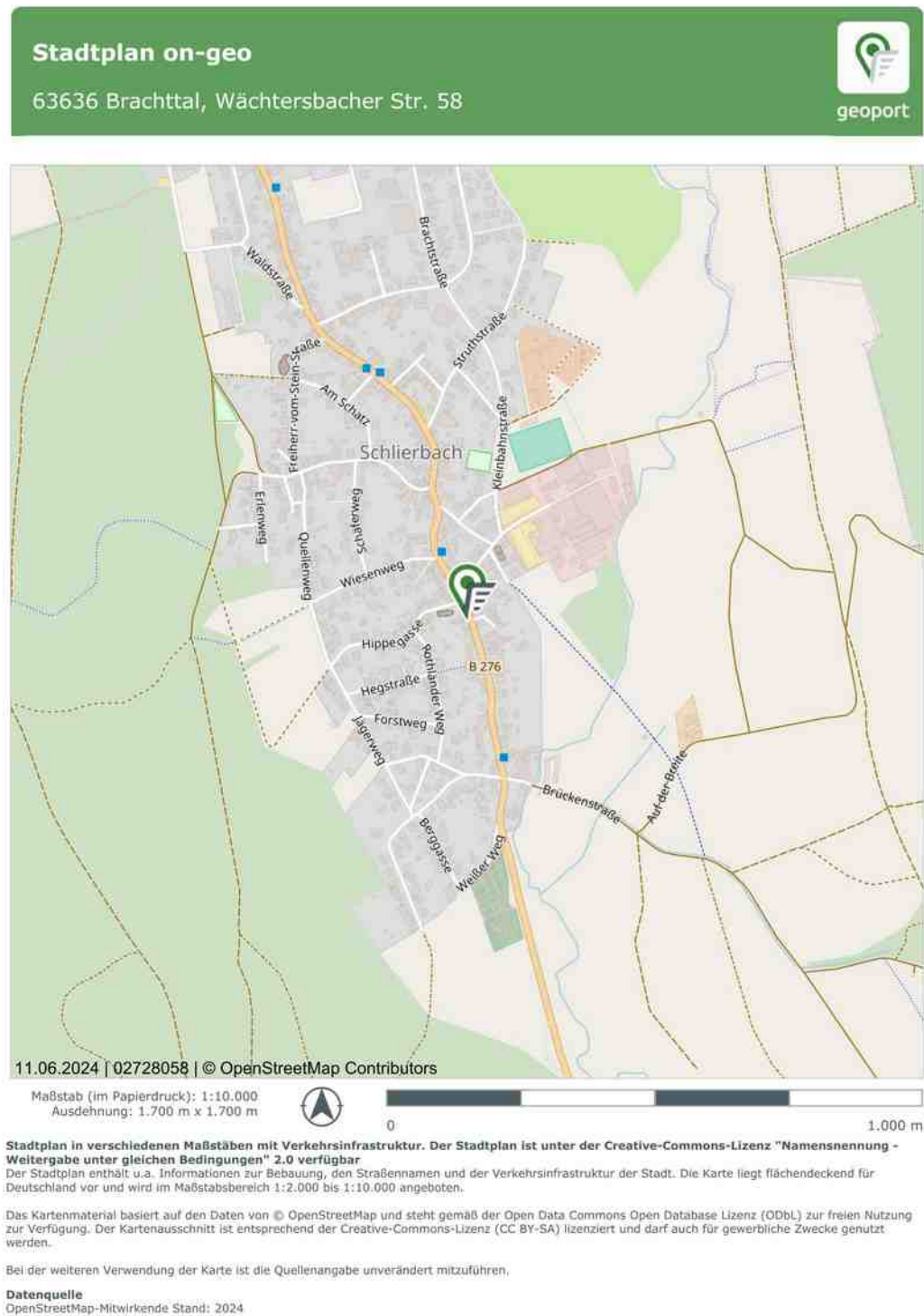
Erstellt am 05.06.2024

Antrag: 202570383-1



ANLAGE 5

STADTPLAN



ANLAGE 6

ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte on-geo

63636 Brachtal, Wächtersbacher Str. 58

geoport

14.06.2024 | 02728058 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000
Ausdehnung: 68.000 m x 68.000 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: 2024