

Gutachten über: **Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gelnhausen - AZ 83 K 47/21**

Aktenzeichen: **R.10919.22 vom 14.04.2022**

Anwesen: **Einfamilien-Wohnhaus
Am Erlenborn 3, 63633 Birstein - Völzberg
Gem. Völzberg, Fl. 5, Flst. 26/3**



ermittelter Verkehrswert: **235.000,00 €**

**zum Wertermittlungs- /
Qualitätsstichtag:** **03.03.2022**

Ausfertigung: **Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 29 Text- und 16 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 Antrifttal
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	5
3.	MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten	6
3.2	Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	8
3.2.1	Beschreibung Grundstück	8
3.2.2	Beschreibung Gebäude	11
3.2.3	Beschreibung Außenanlagen	13
3.3	Zusammenfassung und Beurteilung	14
4.	WERTERMITTLUNG	15
4.1	Bodenwert	15
4.2	Ertragswert	16
4.2.1	Ertragsverhältnisse	16
4.2.2	Ertragswertermittlung	17
4.3	Sachwert	19
4.3.1	Ermittlung der Herstellungskosten	19
4.3.2	Sachwertermittlung	21
4.4	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.5	Verkehrswert	24
4.6	Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	26
5.	BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG	27
6.	LITERATURANGABEN	29
7.	ANLAGEN	
1	Berechnung der Wohnflächen nach 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: 01.02.2022 gemäß Beschluss vom 22.12.2021

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.

**Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen
COVID-19-Pandemie: Aufgrund der COVID-19-Pandemie be-
stehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichti-
ger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermitt-
lung. 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 In-
vestmentmärkte deshalb noch nicht abschließend be-
stimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung
von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin
möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wert-
verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit
erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobach-
tung der Marktentwicklung ist angeraten.**

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

03.03.2022

Ortsbesichtigung:

03.03.2022, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Eigentümer teilweise

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug, übermittelt durch das zuständige Amtsgericht
- Bauarchivunterlagen, übermittelt durch das Bauamt der Gemeinde Birstein
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Main-Kinzig-Kreises vom 17.02.2022
- 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 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 Bewertungsobjektes als Einfamilien-Wohnanwesen 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.

Bodenwert (inkl. Erschließung) = 21.390,00 €

Ertragswertverfahren

jährlicher Rohertrag = 17.286,00 €

Bewirtschaftungskosten (rd. 28,0 % des jährlichen Rohertrages) = - 4.840,00 €

jährlicher Reinertrag = 12.446,00 €

Liegenschaftszins, objektbezogen = 3,00 %

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) - ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 294.180,00 €

Sachwertverfahren

vorläufiger Sachwert = 401.120,00 €

-27,5 % Marktanpassung, objektbezogen = -110.310,00 €

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) - ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 290.810,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -55.000,00 €

Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 235.000,00 €

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

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

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Einfamilien-Wohnanwesen

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Büdingen

Lagebezeichnung: Am Erlenborn 3, 63633 Birstein - Völzberg

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(Ifd. Nr. Grundbuch)
Völzberg	5	26/3	713 m ²	1

Grundbuch:

Amtsgericht: Gelnhausen

Grundbuch von: Völzberg

Blatt: 347

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Die bestehenden Eintragungen sollen gemäß Auskunft durch das beauftragende Amtsgericht im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt bleiben.

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

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

Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Auskunft durch die Gemeinde Denkmalschutz im Rahmen der Gesamtanlage „Alter Ortskern“, nicht als Einzelkulturdenkmal.

Bauplanungs- und Bauord-
nungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Baugebiet:

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

Zulässige Nutzung:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Tatsächliche Nutzung:

Das Wohnhaus ist in einer eingeschossigen, nicht unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet, die PKW-Garage ist eingeschossig, nicht unterkellert mit Pultdach ausgeführt. Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein 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 noch offene öffentliche Lasten, welche im Zuge dieser Gutachtenerstattung keine Berücksichtigung finden.

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist soweit bekannt geworden nicht vermietet.

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 - Völzberg (ca. 6.400 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2030: <ul style="list-style-type: none">- abnehmende Bevölkerungsentwicklung- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen- Zunahme des Durchschnittsalters von rd. 3 Jahren- Erwerbstätigenquote bei etwa 60 % mit unterdurchschnittlicher Arbeitsplatzentwicklung

Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none">- innerörtlich etwa gut- überregional etwa befriedigend- Autobahnzufahrt zur A 66 in ca. 26 km- Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie- nächstgelegener Bahnhof in ca. 10 km- nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt in ca. 92 km
Einkaufsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none">- für Grundversorgung im Gemeindegebiet- größere Geschäfte im ca. 10 km entfernten Bad Soden-Salmünster bzw. im ca. 62 km entfernten Oberzentrum Hanau bzw. im ca. 35 km entfernten Oberzentrum Fulda
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Kindergarten im Gemeindegebiet- Grundschule im Gemeindegebiet- weiterführende Schulen in Wächtersbach und Bad Soden-Salmünster
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 Gutach- tenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutach- tenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	von Süden über die Straßen Am Erlenborn sowie von Osten über eine Wegefläche
Art der Straße:	innerörtliche Anliegerstraßen mit Ausbau ohne Gehwege
Versorgungsleitungen:	gemäß Angabe Wasser, Strom, Telefon
Entwässerungseinrichtung:	gemäß Angabe öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	<ul style="list-style-type: none">- etwa rechteckiger Zuschnitt- Ausdehnung in N-/S-Richtung von im Mittel 22 m- Ausdehnung in W-/O-Richtung von im Mittel 35 m

-
- Grundstücksoberfläche:** - etwa eben
- etwa auf Straßenniveau gelegen
- Baugrund:** Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinwirkungen sind im Zuge des Ortstermins nicht festgestellt worden und nicht bekannt. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. 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. Es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Belastungen vorhanden sind. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich. Es wird der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass auf der Grundstücksfreifläche alte Baumaterialien wie Glas- oder Steinwolle lagern, deren Fasern gegebenenfalls auf der Grundstücksoberfläche eine Verteilung erfahren haben könnten. Nähere Informationen dazu sind nicht bekannt.
- Abstandsflächen:** Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten bzw. Grenzbebauung durch die PKW-Garage, wobei eine vollumfängliche Einmessung des Gebäudes bisher noch nicht erfolgt ist.
- Grenzverhältnisse:** Soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau, wobei diesbezüglich noch eine Einmessung der PKW-Garage erforderlich ist / aussteht.

3.2.2 Beschreibung Gebäude

Einfamilien-Wohnhaus mit angebaute PKW-Garage

Bauweise / Konstruktion:	Massivgebäude mit Holzkonstruktions-Anteilen
Zweckbestimmung:	Einfamilien-Wohnhaus mit angebaute PKW-Garage
Baujahr:	Das Ursprungsgebäude wurde mit nicht bekanntem Baujahr als Lagerhalle errichtet, in etwa Mitte der 1990er Jahre erfolgte ein Umbau in ein Einfamilien-Wohnhaus; fiktives Baujahr zum Zweck dieser Gutachtenerstattung unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden bestehenden Altbausubstanzen etwa 1992
Alter:	fiktiv etwa 30 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 etwa 40 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.) sowie den bestehenden Altbausubstanzen
Gründung:	vermutlich Einzel- und Streifenfundamente in Beton
Abdichtung gegen Erdreich:	nicht bekannt
Wände:	Mauerwerk sowie Holzkonstruktions-Anteile und Leichtbautrennwände
Ansichten:	Putz mit Anstrich auf Wärmedämmung im Bereich des Wohnhauses
Decken:	Holzbalkendecke
Dächer:	Sattel- bzw. Garage mit Pultdach in Holzkonstruktion mit Ziegelaendeckung und bauzeitüblicher Wärmedämmung

Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Telefonleitungen:	soweit bekannt geworden vorhanden und an das öffentliche Netzsystem angeschlossen
Heizung:	zentrale mit Flüssiggas befeuerte Heizungsanlage mit Warm- wasserbereitung, aufgestellt in der PKW-Garage, mit Ergänzung durch Solarmodule auf der Dachfläche und gemäß Angabe wasserführendem Ofen; Flüssiggastank als Erdtank im rückwärt- igen Gartenbereich; Beheizung über Plattenheizkörper mit Thermostatventil-Steuerung
energetische Eigenschaften:	nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend
Sanitärinstallation:	Spülenanschluss in der Küche; im EG nicht abschließend fertig gestelltes Bad mit Vorbereitungen für eine Wanne sowie Du- sche, sonst wandhängendem WC und Waschtisch im DG Bad mit Einbauwanne, Einbaudusche, wandhängendem WC, weite- res Duschbad mit Einbaudusche, wandhängendem WC und Waschtisch; Waschmaschinen-Anschluss in separatem Raum
Elektroinstallation:	verdeckt verlegt und üblich bemessen
Fußböden:	Holzbelag, Fliesen
Wandbehandlung:	Putz, Tapete, Anstrich, Fliesen
Treppen:	vom EG zum DG Holztreppe
Türen:	Haustür Kunststoffrahmen mit Füllung, zur PKW-Garage Stahl- schwinger bzw. Stahltür; Innentüren furnierte bzw. beschichtete Türblätter in passenden Rahmen
Fenster:	Holzrahmen- sowie Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierglas; Dachflächenfenster mit Holzrahmen und Isolierglas; teilweise Kunststoffrollläden mit Gurtwicklerbedienung
Sonstige Einbauten, technische Anlagen, Sonderbauteile:	im DG teilweise auskragender Balkon; Solarmodule auf der Dachfläche zur Unterstützung der Warmwasserbereitung; Dach- gaube

Bauweise und Konzeption:

- zweckmäßige Grundrissgestaltung
- eine Barrierefreiheit ist nicht vollumfänglich gegeben
- etwa normal übliche Geschosshöhen für derartige Gebäude

Baulicher Zustand:

Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsnotwendigkeiten soweit erkennbar wie folgt, wobei es sich nicht um eine umfassende, abschließende Aufstellung im Sinne eines Schadengutachtens handelt:

- Fassade partiell mit Überarbeitungs-Notwendigkeiten
- Holzrahmen der Fenster sowie Garagentor mit mangelhaftem Anstrich, Dachflächenfenster partiell mit Schädigung der Holzrahmen durch Feuchtigkeit
- Dachflächenentwässerung partiell zu überarbeiten
- Wintergartenkonstruktion insbesondere im unteren Bereich der Holzbauteile und Fenster sowie auch hinsichtlich der Abdichtung stark schadhaft mit erforderlicher umfassender Sanierung, gegebenenfalls Neuherstellung
- Balkongeländer fehlend
- Heizungsanlage gemäß Angabe schadhaft mit erforderlicher Überarbeitungs-Notwendigkeit
- im Innenbereich partiell Überarbeitungsbedarf (siehe Fotoanlage), insbesondere im Bad des EG sowie lose Fliesenbeläge
- Treppe ohne Absturzsicherung / Geländer

3.2.3

Beschreibung Außenanlagen

Versorgungseinrichtungen:

soweit bekannt geworden Wasser, Strom, Telefon

Entwässerungseinrichtungen:

soweit bekannt geworden Anschluss an öffentliches Kanalsystem

Einfriedungen:

soweit ausgeführt vermutlich den Nachbarn zuzuordnen

Flächenbefestigungen:

Beton

Gartengestaltung:

überwiegend nicht gärtnerisch gepflegter Zustand mit Rasenfläche, Einzelbaum- und Strauchbestand

Sonstige Außenanlagen:

Flüssiggastank als Erdtank

3.3 Zusammenfassung und Beurteilung

Einfamilien-Wohnanwesen in etwa zentraler Ortslage des Ortsteils Völzberg der Gemeinde Birstein.

Das Gebäude wurde in etwa Mitte der 1990er Jahre aus einem alten Lagergebäude umgebaut und erweitert. Es bestehen bauliche Überarbeitungs-Notwendigkeiten, wie vorstehend beschrieben, welche im Zuge der nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung der speziellen Marktlage des Objektes kann davon ausgegangen werden, dass sich innerhalb eines stets nachvollziehbaren zeitlichen Rahmens nach durchgeführten baulichen Maßnahmen Mieter und insbesondere 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 1 als gemischte Baufläche 30,00 €/m² inklusive Erschließung zum 01.01.2020 und bezieht sich auf ein lagetypisches Richtwertgrundstück mit einer Größe von 650 m². Eine Anpassung auf Grund der zeitlichen Spanne zwischen Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag ist unter Berücksichtigung der soweit bekannt gewordenen Marktentwicklung als geringe Erhöhung 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 größere Grundstücksfläche, etc. Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände sowie der Marktentwicklung ist aus sachverständiger Sicht eine Anpassung des Bodenrichtwertes im Zuge der Bodenwertermittlung nicht notwendig. Der spezielle Lagewert ist somit einzustufen bei 30,00 €/m².

713,00 m ² x	30,00 €/m ²	=	21.390,00 €
			21.390,00 €
Bodenwert			21.390,00 €

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. Zur Ableitung dieser kann nicht auf einen örtlichen Mietspiegel zurück gegriffen werden. Daher wird der durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebene Mietwertkalkulator herangezogen. Demgemäß ergibt sich eine Netto-Kaltmiete objekt-, lage-, markt- und stichtagsbezogen mit entsprechender Anpassung von etwa 4,50 €/m².

Für die PKW-Garage kann eine Netto-Kaltmiete von etwa 50 € angesetzt werden.

Somit ergibt sich nachfolgendes Ertragsverhältnis:

309 m ² Wohnfläche im EG und DG	x	4,50 €/m ²	=	1.390,50 €
PKW-Garage pauschal			=	50,00 €
				<hr/>
monatlicher Rohertrag			=	1.440,50 €
jährlicher Rohertrag			=	17.286,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
Mietausfallwagnis		2,0 %		
Verwaltungskosten		2,0 %		
Instandhaltungskosten		22,0 %		
Betriebskosten		2,0 %		
		<hr/>		
Bewirtschaftungskosten insgesamt		28,0 %	=	- 4.840,00 €
				<hr/>
jährlicher Reinertrag			=	12.446,00 €

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)	=	12.446,00 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des Bodens, welcher den angesetzten Erträgen zuzuordnen ist):		
21.390,00 € x 0,03	=	- 642,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.804,00 €

Kapitalisierung (Vervielfältiger als Barwertfaktor) bei fiktiver Restnutzungsdauer von 40 Jahren und 3,00 % Liegenschaftszinssatz = 23,11.

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 der durch den zuständigen Gutachterausschuss herausgegebenen Liegenschaftszinssätze nur bedingt abgeleitet werden. Bei der Bemessung haben die objekt-, lage- und marktspezifischen Besonderheiten Berücksichtigung zu finden. Gemäß Veröffentlichung beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Ein- / Zweifamilienhäuser für das Jahr 2019 - 2020 mit dem objektbezogenen Bodenrichtwertniveau etwa 3,2 % mit einer Standardabweichung von 1,9 % bei einer Netto-Kaltmiete von 6,13 €/m², einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren und Bewirtschaftungskosten von 23 %. Auf Grund der objektbezogen abweichenden Kenndaten und der Marktentwicklung ist eine Minderung des Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen und dieser einzustufen mit 3,0 %.

Hinreichend bestätigt wird dieser Ansatz durch Liegenschaftszinssätze, veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für den Immobilienmarkt Südhessen.

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 der baulichen Anlagen:

$$11.804,00 \text{ €} \times 23,11. = 272.790,00 \text{ €}$$

$$\text{zuzüglich objektspezifisch angepasster Bodenwert (4.1)} = 21.390,00 \text{ €}$$

$$\text{marktangep. vorl. Verfahrenswert (Ertragswert) - ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale} = \underline{\underline{294.180,00 \text{ €}}}$$

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 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 üblichem Umfang ist gesondert pauschal zu berücksichtigen. Gleiches gilt für einen Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile. Es ist der Baupreisindex aus dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes anzunehmen, welcher für November 2021 mit Basis 2015 = 100 zu 132,3 angegeben ist, umgerechnet auf Basis 2010 = 100 zu 146,8. 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; Typ 1.21, überwie-
 gend etwa Standardstufe 3; objektbezogen an-
 gepasst und bemessen, sachverständig ge-
 wählt, etwa

= 1.035,00 €/m²

Index

x 1,468

Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag

= 1.519,38 €/m²

gerundet

= 1.520,00 €/m²

Brutto-Grundfläche, gerundet ca. 390 m²

Herstellungskosten-Ansatz 1520,00 €/m² = 592.800,00 €

Sonderbauteile und zur Rundung - pauschal = 7.200,00 €

Herstellungskosten = 600.000,00 €

Alterswertminderung 42,9 % (linear) bei einem
 Alter von 30 Jahren und einer üblichen wirtschaft-
 lichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

= - 257.400,00 €

Herstellungskosten, altersgemindert = 342.600,00 €

PKW-Garage, angebaut

Kostenkennwert: in Anlehnung an NHK 2010; Typ 14.1; überwie-
 gend etwa Standardstufe 4; objektbezogen an-
 gepasst und bemessen (teilweise angebaut,
 etc), sachverständig gewählt, etwa

= 435,00 €/m²

Index

x 1,468

Herstellungskosten-Ansatz am Stichtag

= 638,58 €/m²

Gerundet

= 640,00 €/m²

Brutto-Grundfläche, gerundet	ca. 45 m ²		
Herstellungskosten-Ansatz	640,00 €/m ²	=	28.800,00 €
Sonderbauteile und zur Rundung - pauschal		=	1.200,00 €
			<hr/>
Herstellungskosten		=	30.000,00 €
Alterswertminderung 42,9 % (linear) bei einem Alter von 30 Jahren und einer üblichen wirtschaft- lichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren		=	- 12.870,00 €
			<hr/>
Herstellungskosten, altersgemindert		=	17.130,00 €

Außenanlagen

Herstellungskosten, altersgemindert - ca. 5 % bis 6 % der altersgeminderten Gebäude-Herstellungskosten		=	20.000,00 €
---	--	---	-------------

4.3.2 Sachwertermittlung

Summe Herstellungskosten, altersgemindert		=	379.730,00 €
Bodenwert (4.1)		=	21.390,00 €
			<hr/>
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Marktanpassung und ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)		=	401.120,00 €
- 27,5 % Marktanpassung (aus Sachwertfaktor)		=	-110.310,00 €

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

Im vorliegenden Bewertungsfall können die vom zuständigen Gutachterausschuss sowie durch den Gutachterausschuss des südlich angrenzenden Immobilienmarktes Südhessen veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Ableitung des Ausgangswertes herangezogen werden, welche auf einer ausreichenden Anzahl von ausgewerteten Kauffällen basieren und im Immobilienmarktbericht veröffentlicht sind.

Gemäß Veröffentlichung des zuständigen Gutachterausschusses ergibt sich bei dem vorstehend ermittelten vorläufigen Sachwert objekt-, lage- und marktbezogen der abgeleitete Sachwertfaktor für Ein- / Zweifamilien-Wohnhäuser für den objektspezifischen Bodenrichtwertbereich zu etwa 0,70 bezogen auf eine Grundstücksgröße von etwa 870 m², eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren, eine Standardstufe von 2,3, eine Wohnfläche von 156 m² und einen Wert für Außenanlagen / Nebengebäude von etwa 11.000 €. Auf Grund der objektbezogen abweichenden Kenndaten sowie der Marktentwicklung seit Untersuchungszeitraum ist in Summe eine leichte Erhöhung des Sachwertfaktors vorzunehmen und dieser anzusetzen mit etwa 0,75 bis 0,70, die Marktanpassung somit zu etwa -27,5 %. Hinreichend bestätigt wird dieser Ansatz durch Sachwertfaktoren, veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für den Immobilienmarkt Südhessen.

marktangep. vorl. Verfahrenswert (Sachwert) - ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale = 290.810,00 €

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 Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsnotwendigkeiten, wie in Abschnitt 3.2 näher er- läutert, auf Basis einer überschlägigen Kostenschätzung und unter ent- sprechender Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie einer Marktrelevanz von etwa 50.000 € bis 60.000 €, im Mittel etwa	=	-55.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-55.000,00 €

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 Einzelfalles 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 Bewertungsobjektes als Einfamilien-Wohnanwesen 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 der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	290.810,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-55.000,00 €
<hr/>		
marktangepasster Verfahrenswert (Sachwert) - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	235.810,00 €
Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren - unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	=	235.000,00 €

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 950 €/m² Wohnfläche und dem rd. 17,0-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.

Die am Wertermittlungstichtag bestehende Sondersituation der SARS-CoV-2 Coronavirus-Krankheit-2019 (COVID-19) bleibt zu beobachten. Eine langfristige Auswirkung auf die Immobilienwirtschaft ist am Stichtag noch nicht abschätzbar. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. erwartet werden, dass sich der Immobilienmarkt negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Nach wie vor werden noch Immobilien zu den verlangten Preisen erworben. Sollte sich die wirtschaftliche Lage nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu 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: 1980 bis 2005
- Kommune: Seitenlänge Suchquadrant um Bewertungsobjekt 15 km
- Bodenrichtwert: bis 75 €/m²
- Wohnfläche: 200 m² bis 400 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse

Es konnten 11 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 25 €/m² bis 75 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 50 €/m²)
- Wohnfläche 205 m² bis 300 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 245 m²)
- Baujahre 1980 bis 1998 (arithm. Mittel / Median bei etwa 1985)
- Grundstücksgröße 414 m² bis 2.245 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 1.225 m²)
- Standardstufe 2,0 bis 4,0 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2,9)

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 1.262 €/m², der Median liegt bei etwa 1.220 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 944 €/m², der Median zu etwa 934 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 18 %, was auf eine nicht brauchbare Stichprobe hindeutet.

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

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	972 €/m ²	959 €/m ²	10 % - sehr gut (10 KF)
25 %	949 €/m ²	934 €/m ²	8 % - sehr gut (9 KF)
20 %	949 €/m ²	934 €/m ²	8 % - sehr gut (9 KF)
15 %	949 €/m ²	934 €/m ²	8 % - sehr gut (9 KF)
10 %	950 €/m ²	934 €/m ²	5 % - sehr gut (7 KF)
5 %	937 €/m ²	932 €/m ²	4 % - 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. 950 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 940 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche ein Wert ergeben zu etwa 290.000 €.

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

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

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?	Es sind soweit bekannt geworden 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 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

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.10919.22 vom 14.04.2022

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus
Am Erlenborn 3, 63633 Birstein - Völzberg
Gem. Völzberg, Fl. 5, Flst. 26/3

Seite 28

Bestehen baubehördliche

Beschränkungen oder

Beanstandungen? im Zuge dieser Gutachtenerstattung nicht bekannt geworden

Liegt ein Energieausweis vor? nein, gemäß Angabe

Bestehen Altlasten? Gemäß Auskunft durch die Gemeinde sind Altlasten nicht be-
kannt.

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 „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 erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen und wird lediglich für den Zweck der Gutachtenerstattung angefertigt und ist für diesen hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raumbezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teilfläche m ²	Gesamtfläche m ²		
<u>Einfamilien-Wohnhaus</u>									
EG		Diele	2,860	3,390		9,70			
			+	3,450	5,950		20,53		
			-	1,000	3,970		<u>-3,97</u>	26,26	
			Abstellen unter Treppe	0,840	1,420	i. M.		1,19	
			Wohnen	8,310	4,110		34,15		
				+	4,010	4,240	17,00		
				-	0,310	0,610	<u>-0,19</u>	50,96	
			Schlafen	4,070	4,160			16,93	
			Essen / Küche	5,970	8,630		51,52		
				-	0,370	0,420	-0,16		
				+	2,970	3,190	<u>9,47</u>	60,83	
			Wintergarten	2,780	4,600			12,79	
			WC (unfertiges Bad)	2,620	3,490			<u>9,14</u>	
								<u>178,10</u>	
					- 0 % Putz		<u>0,00</u>		
							<u>178,10</u>		
DG		Flur	3,480	5,010		17,43			
			-	1,320	2,420	-3,19			
			-	3,480	1,100	/2	<u>-1,92</u>	12,32	
			Diele	4,330	5,440		23,56		
				-	4,330	1,100	/2	-2,38	
				-	0,330	0,430	<u>-0,14</u>	21,04	
			Bad	4,200	2,850		11,97		
				-	4,200	1,100	/2	<u>-2,31</u>	9,66
			Zimmer	3,960	4,310		17,07		
				-	3,960	1,100	/2	<u>-2,18</u>	14,89
		Zimmer	3,960	4,300		17,03			
			-	3,960	1,100	/2	<u>-2,18</u>	14,85	

Gebäude/ Geschoss	Nr.	Raumbezeichnung	Länge m	Breite m	Faktor	Teilfläche m ²	Gesamtfläche m ²	
		HWR	2,240	1,480		3,32		
	+		3,510	2,000		7,02		
	-		3,510	1,100	/1	<u>-3,86</u>	6,48	
		Flur	2,480	1,850			4,59	
		Dusche	2,430	3,030		7,36		
	-		0,700	1,100	/2	-0,39		
	-		0,470	1,100	/2	<u>-0,26</u>	6,71	
		Zimmer	3,450	4,270		14,73		
	-		3,450	1,100	/2	<u>-1,90</u>	12,83	
		Zimmer (unzugänglich)	5,820	3,480		20,25		
	-		5,820	1,100	/2	<u>-3,20</u>	17,05	
		Balkon	anrechenbar pauschal					10,00
							<u>130,42</u>	
					- 0 % Putz		0,00	
							<u>130,42</u>	
							<u>308,52</u>	

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

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

Gebäude/ Geschoss	Breite m	Tiefe m	Faktor	Teilfläche m ²	Gesamtfläche m ²
<u>Einfamilien-Wohnhaus</u>					
EG	19,270	9,315		179,50	
	+ 6,900	2,000		13,80	
	+ 3,000	5,100		<u>15,30</u>	208,60
DG	19,270	9,315			<u>179,50</u>
					<u><u>388,10</u></u>
<u>PKW-Garage</u>					
EG	8,990	5,000			<u>44,95</u>
					<u><u>44,95</u></u>

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 01,2022/03/03 10:35:18.3



Foto 02,2022/03/03 10:35:27.6



Foto 03,2022/03/03 10:34:45.9



Foto 04,2022/03/03 10:38:25.1



Foto 05,2022/03/03 10:35:47.5



Foto 06,2022/03/03 10:36:08.6



Foto 07,2022/03/03 10:36:14.6



Foto 08,2022/03/03 10:36:19.4

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 09,2022/03/03 10:36:31.2



Foto 10,2022/03/03 10:36:34.8



Foto 11,2022/03/03 10:39:05.1



Foto 12,2022/03/03 10:39:11.1



Foto 13,2022/03/03 10:39:21.9



Foto 14,2022/03/03 10:38:39.2



Foto 15,2022/03/03 10:15:23.5



Foto 16,2022/03/03 10:15:26.2

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 17,2022/03/03 10:15:13.3



Foto 18,2022/03/03 10:40:24.7

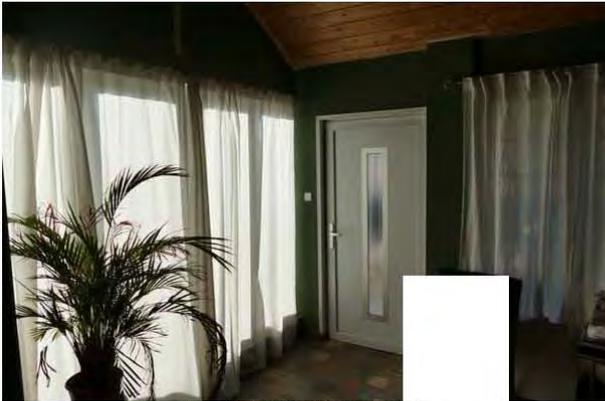


Foto 19,2022/03/03 09:59:26.3



Foto 20,2022/03/03 10:04:23.6



Foto 21,2022/03/03 10:05:34.3



Foto 22,2022/03/03 10:05:42.0



Foto 23,2022/03/03 10:05:50.3



Foto 24,2022/03/03 10:06:25.7

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 25,2022/03/03 10:06:41.4



Foto 26,2022/03/03 10:07:08.9



Foto 27,2022/03/03 10:07:43.1



Foto 28,2022/03/03 10:07:52.6



Foto 29,2022/03/03 10:07:56.3



Foto 30,2022/03/03 10:08:03.9



Foto 31,2022/03/03 10:08:43.3



Foto 32,2022/03/03 10:08:51.0

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 33,2022/03/03 10:08:57.7



Foto 34,2022/03/03 10:09:05.1

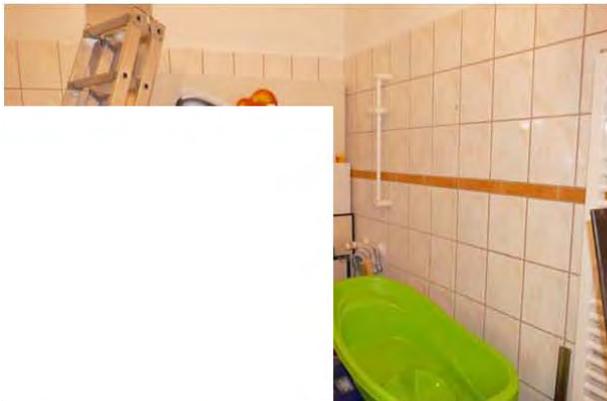


Foto 35,2022/03/03 10:09:09.5



Foto 36,2022/03/03 10:09:23.4



Foto 37,2022/03/03 10:09:28.2



Foto 38,2022/03/03 10:10:26.8



Foto 39,2022/03/03 10:10:37.2



Foto 40,2022/03/03 10:10:46.6

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 41,2022/03/03 10:12:38.1



Foto 42,2022/03/03 10:13:11.3



Foto 43,2022/03/03 10:11:20.2



Foto 44,2022/03/03 10:10:58.2



Foto 45,2022/03/03 10:11:03.8



Foto 46,2022/03/03 10:11:06.9



Foto 47,2022/03/03 10:12:56.7

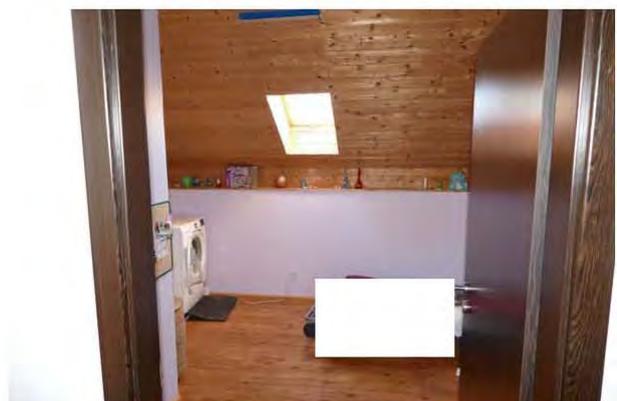


Foto 48,2022/03/03 10:13:47.8

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 49,2022/03/03 10:13:53.2



Foto 50,2022/03/03 10:14:01.8



Foto 51,2022/03/03 10:14:07.6



Foto 52,2022/03/03 10:14:53.6



Foto 53,2022/03/03 10:36:43.8



Foto 54,2022/03/03 10:40:15.5



Foto 55,2022/03/03 10:37:12.1



Foto 56,2022/03/03 10:37:20.8

ANLAGE 3

FOTOS



Foto 57,2022/03/03 10:37:25.4



Foto 58,2022/03/03 10:37:36.7



Foto 59,2022/03/03 10:37:51.5



Foto 60,2022/03/03 10:37:57.2



Foto 61,2022/03/03 10:35:58.0

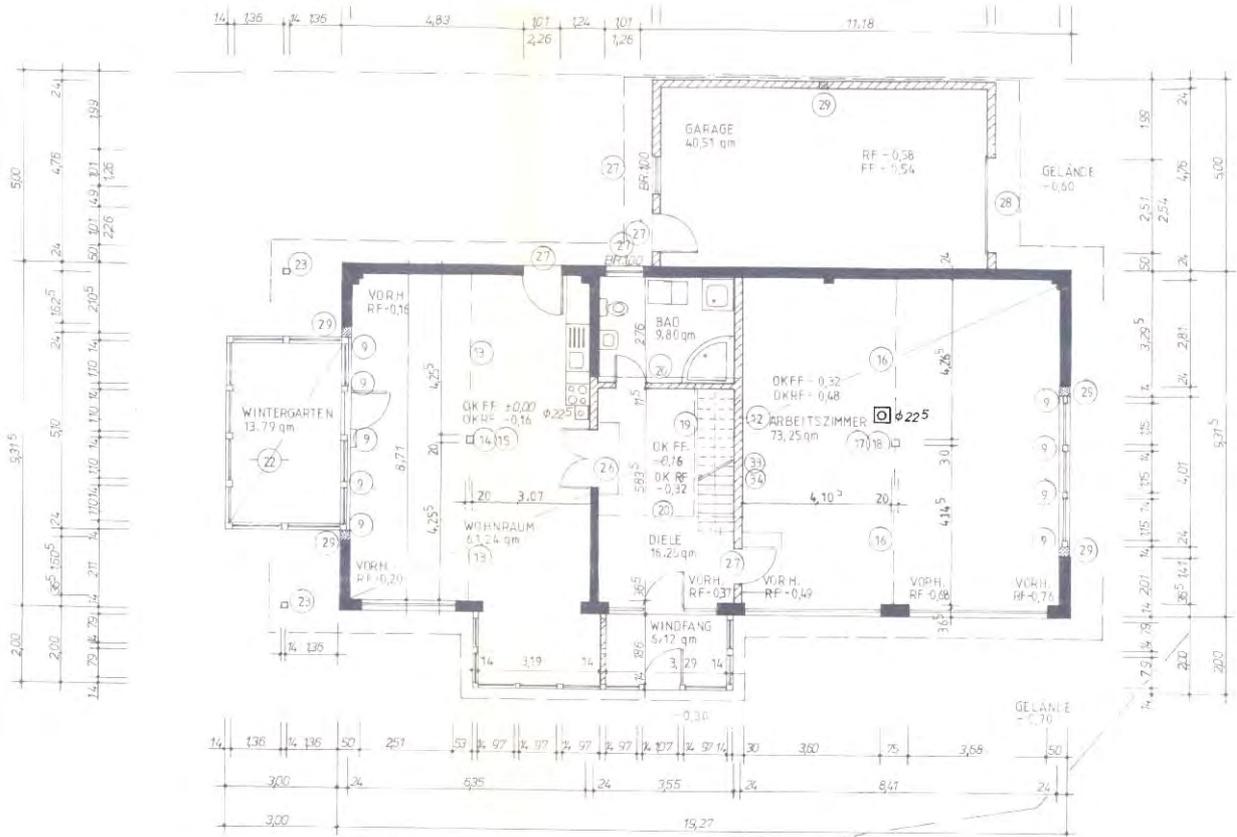


Foto 62,2022/03/03 10:36:04.6

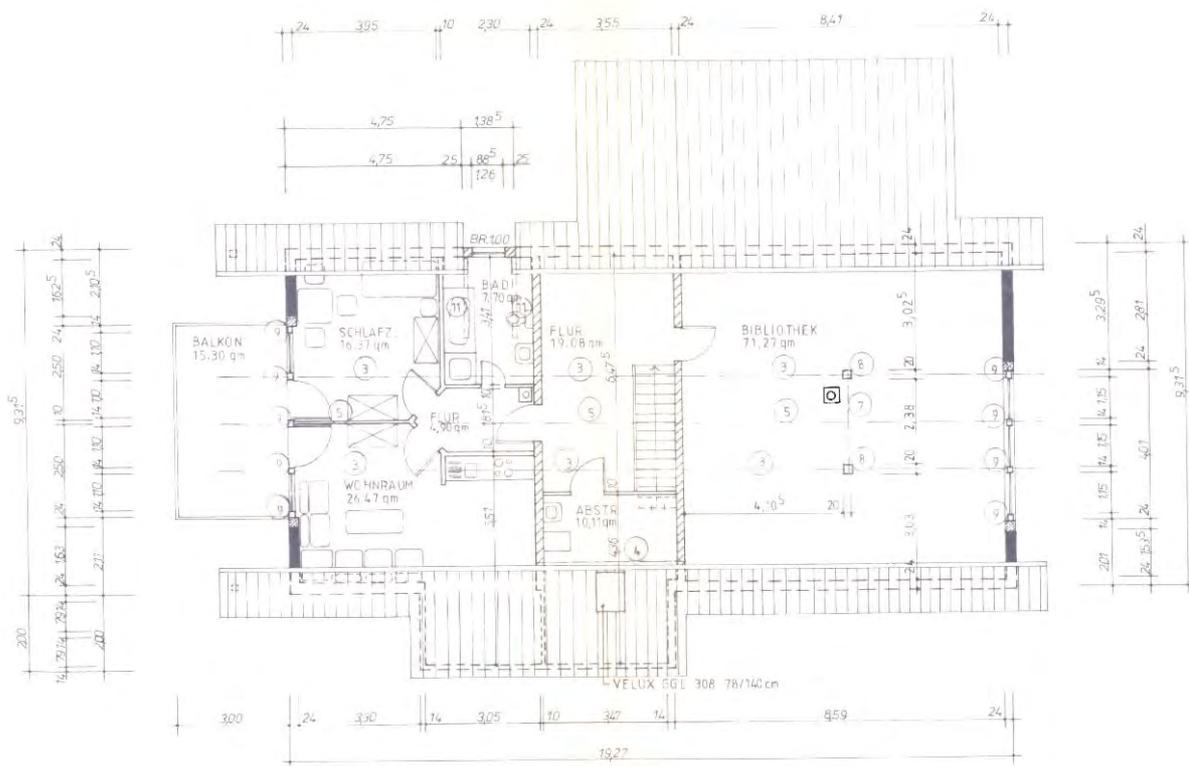


Foto 63,2022/03/03 10:36:51.3

ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN

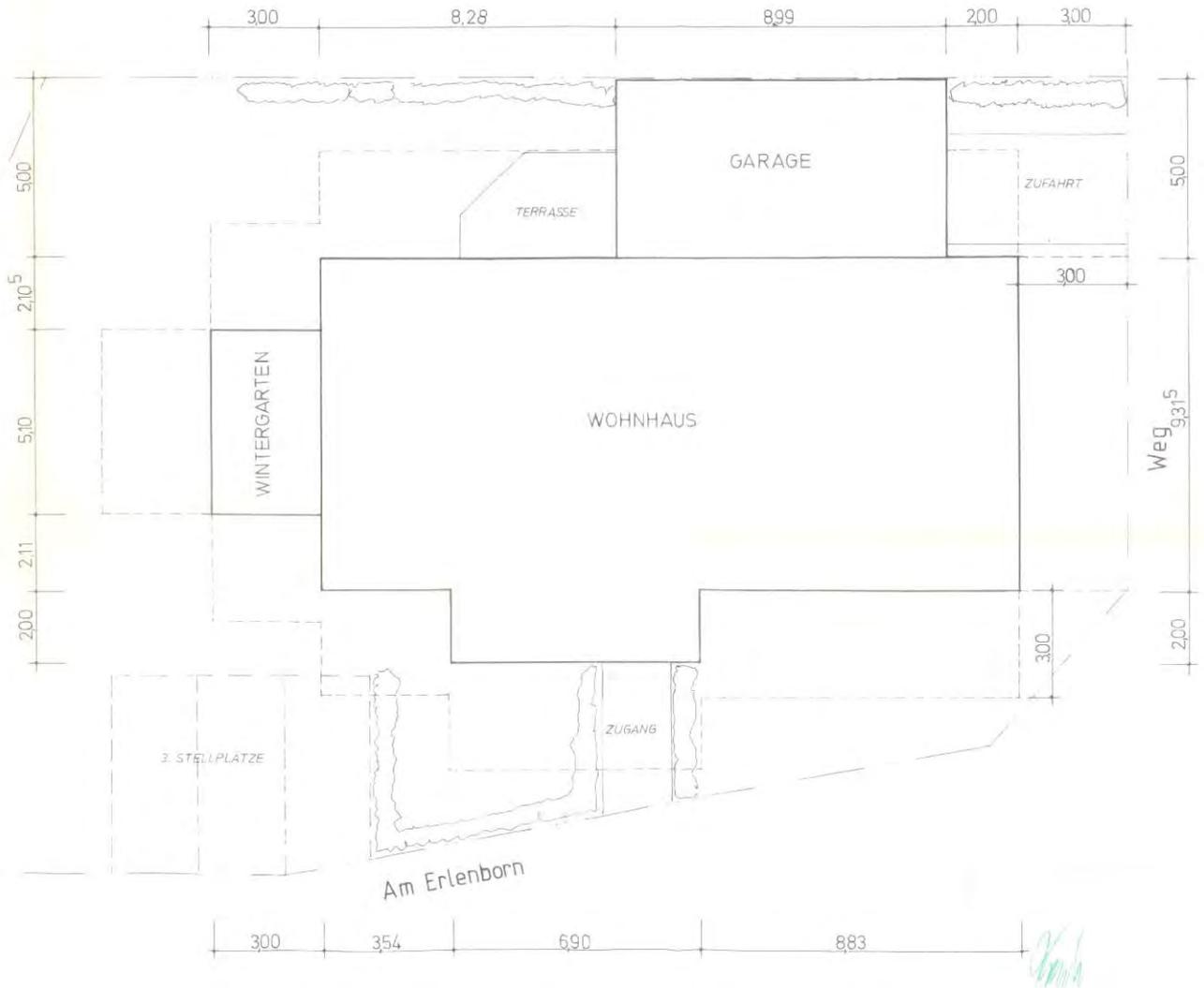


ERDGESCHOSS



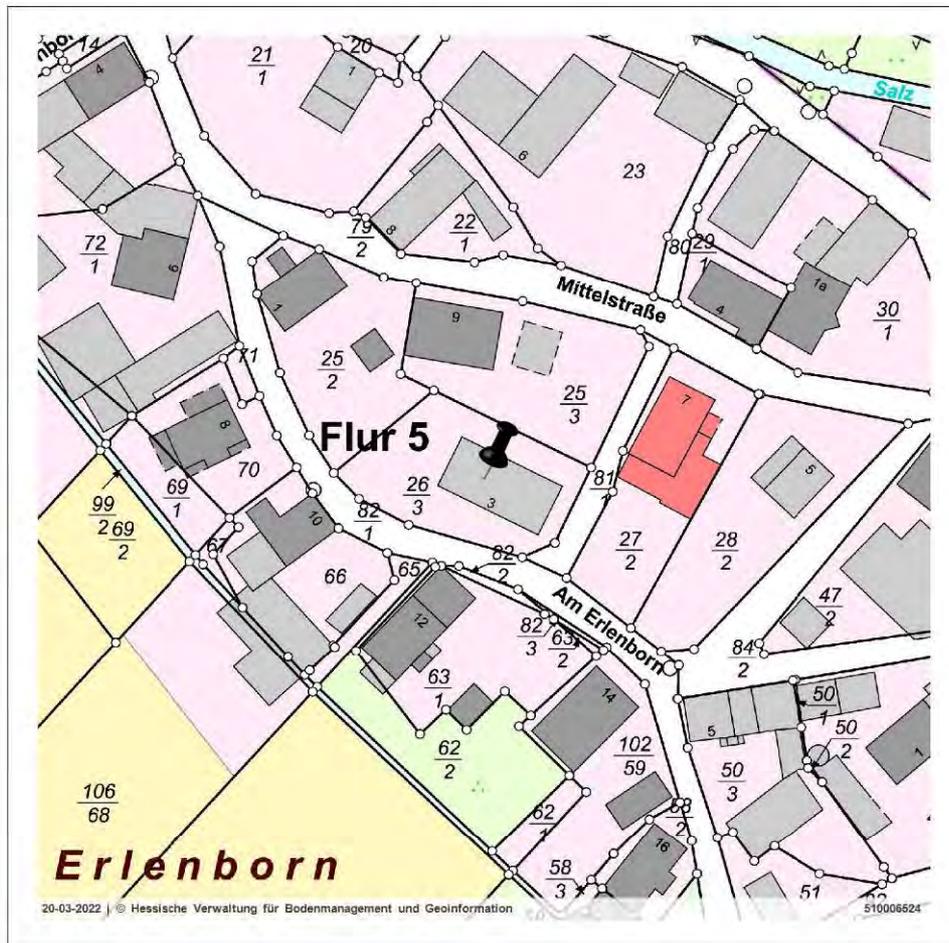
DACHGESCHOSS

ANLAGE 4 PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 5 AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE

Flurkarte (ALKIS)	1:1.000	Am Erlenborn 3
Hessen		63633 Birstein



0m 10m 20m 30m 40m 50m		Maßstab: 1:1.000 im Papierausdruck	Ausdehnung: 150m x 150m Keine Verschiebung zur Lage
------------------------	--	---------------------------------------	--

Datenquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Dies ist eine Präsentationsgrafik von Teiinhalten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS®). Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

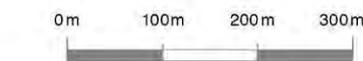
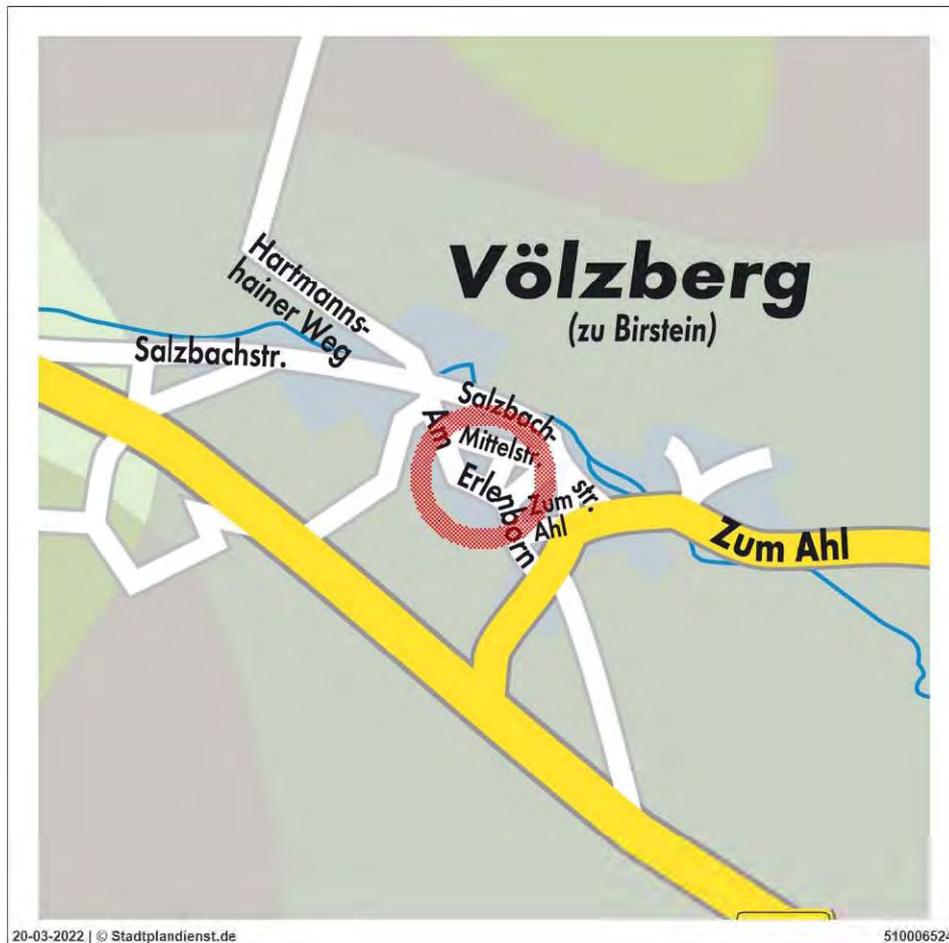
Dieses maschinell erstellte Dokument wurde am 20.03.2022 abgerufen.
 Mit dem Abruf wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der Webmaps GmbH anerkannt.



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

ANLAGE 6 STADTPLAN

Stadtplan	Stadtplan	Am Erlenborn 3
Stadtplandienst		63633 Birstein



Datenquelle: Stadtplandienst.de

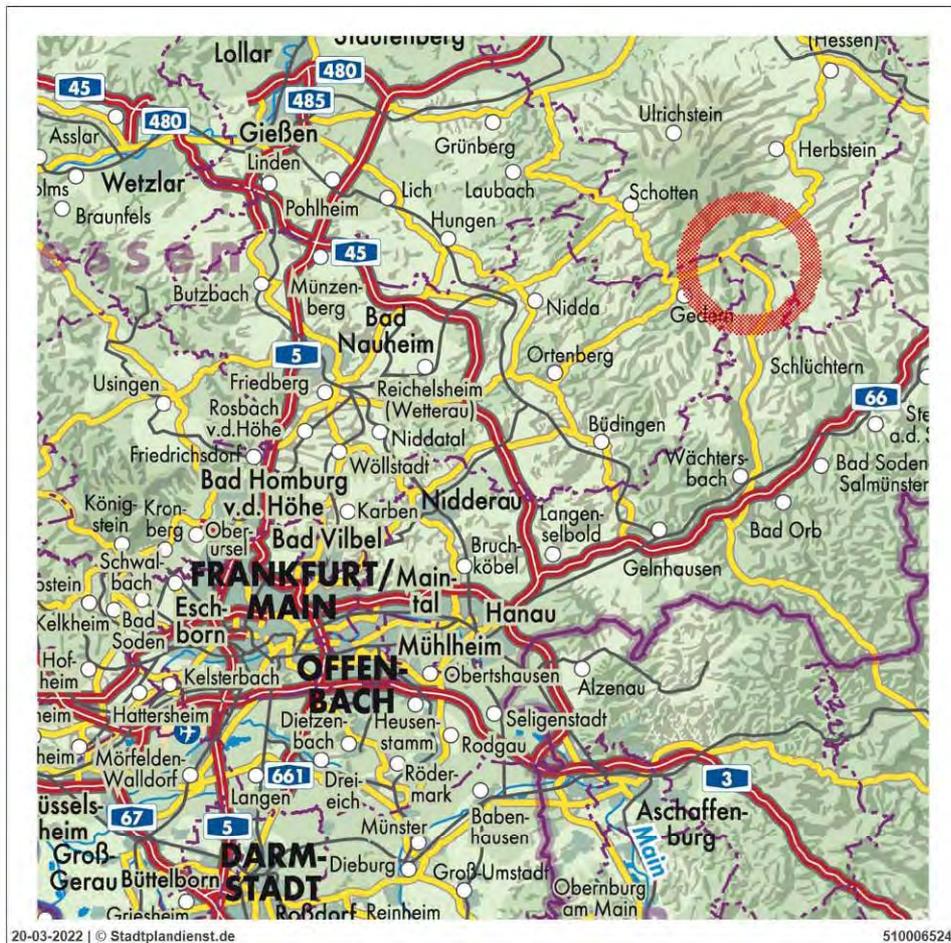
Dieses maschinell erstellte Dokument wurde am 20.03.2022 abgerufen.
Mit dem Abruf wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der Webmaps GmbH anerkannt.



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	Am Erlenborn 3
Stadtplandienst		63633 Birstein



0m 5km 10km 15km

Datenquelle: Stadtplandienst.de

Dieses maschinell erstellte Dokument wurde am 20.03.2022 abgerufen.
Mit dem Abruf wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der Webmaps GmbH anerkannt.



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