

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54

Telefax: 0 60 36 / 98 91 69

E-mail: post@ibgerhards.de

W E R T G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen: 7 K 22/25

Lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück Hof- und Gebäudefläche, m²

Stadt/Gemeinde: Büdingen

Straße / Hausnr:

Objektart: Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden

Auftrag vom: 18.11.2025 mit Eingang vom 20.11.2025

Wertermittlungstichtag: 12.12.2025



.-Ausfertigung

Wölfersheim, den 14.02.2026

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0 60 36 / 98 25 80

Telefax: 0 60 36 / 98 26 24 6

Email: post@ibgerhards.de

Aktenzeichen: 7 K 22/25

Lfd. Nr. 2, Flur 1, Flurstück

Hof- und Gebäudefläche,

m²

Stadt/Gemeinde: Büdingen

Straße / Hausnr:

Objektart: Garage

Auftrag vom: 18.11.2025 mit Eingang vom 20.11.2025

Wertermittlungstichtag: 12.12.2025



Es werden ausschließlich die Garage und die Grundstücksfläche bewertet. Nicht das Nebengebäude

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	6
1.1	Fragen zum Objekt	6
1.2	Auftrag	8
1.3	Ortsbesichtigung	8
1.3.1	Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)	8
1.4	Mieter/Pächter	8
1.5	Maschinen und Betriebseinrichtungen	8
1.6	Besteht Verdacht auf Hausschwamm	8
1.7	Vorhandenes Zubehör/Inventar	8
2	Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1	9
2.1	Bauordnungsrecht	9
2.1.1	Hinweise zur Lfd. Nrn. 1, und 2, Flurstücke: und	9
	Flur 1, Garage, Flurstück m²; Lfd. Nr. 2	9
2.1.2	Überdachungen	10
2.2	Bauplanungsrecht	10
3	Grundstückbezogene Rechte und Belastungen	10
3.1	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches	10
3.2	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.2.1	Baulasten Allgemein	11
3.2.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	11
3.2.3	Denkmalschutz:	11
3.3	Überbau	11
4	Öffentlich-rechtliche Situation	12
4.1	Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)	12
4.2	Entwicklungszustand (§3)	12
5	Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt	12
5.1	Angaben zum Objekt	12
5.2	Objektbezogene Unterlagen	13
5.3	Lagebeschreibung	13
5.4	Erschließung	15
5.5	Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse	15
5.5.1	Baugrund	16
6	Beschreibung des Bewertungsobjektes	16
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	16
6.2	Gebäudebeschreibung – Allgemein	17
6.3	Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage	17
6.4	Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks	17
6.5	Demographische Entwicklung	18
6.6	Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3	18
6.6.1	Grob überschlägige energetische Einschätzung	18
6.7	Barrierefreiheit, §2, Abs. 3	19
6.8	Beschreibung der Objekte	19

6.8.1	Beschreibung Rohbau, Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück	20
6.8.2	Beschreibung Ausbau, Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück	20
6.9	Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden	23
6.9.1	Hinweis Heizungssystem:	24
6.9.2	Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden).....	24
6.9.3	Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung.....	24
6.9.4	Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt.....	25
7	Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen.....	25
7.1	Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen....	25
7.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlage u. sonst. Anlagen, § 37...26	
7.2.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	26
8	Denkmalschutz aus [3]	27
8.1	Allgemeines	27
8.2	Wertermittlungsverfahren.....	27
8.2.1	Ertragswertverfahren.....	27
8.3	Bewertungsansätze aus [3]	28
8.3.1	Aus den Bewertungsansätzen abgeleiteten Preise	28
9	Bodenwertermittlung (allg.).....	29
9.1	Bodenwertermittlung	29
10	Datenlage ImmoWertV2021	31
11	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	31
11.1	Restnutzungsdauer / Wertminderung:	32
12	Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)	32
12.1	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV).....	32
13	Die normierten Verfahren nach ImmoWertV.....	33
14	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	33
14.1	Ermittlung des Sachwertes	34
14.1.1	Lfd. Nr. 2, Garage, Flurstück	35
14.2	Ermittlung des Ertragswertes	35
14.2.1	Ableitung der erforderlichen Daten	36
14.2.2	Mietverträge und Nebenkosten	37
14.2.3	Ableitung der Miete	37
14.2.4	Ermittlung des Ertragswertes.....	39
15	Erfassung der Wertansätze.....	40
15.1	Lfd. Nr. 2, Flurstück Grundstück mit Garage.....	40
16	Verkehrswert	40
16.1	Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)	40
16.2	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	40

16.3	Verkehrswert.....	41
16.3.1	Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück	41
16.3.2	Lfd. Nr. 2, Garage, Flurstück	41
17	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen	42
18	Anlagen.....	43
Anlage 1,	Berechnung	44
Anlage 2,	Liegenschaftskarte, Pläne (Grundrisse, Ansichten)	49
Anlage 3,	Fotodokumentation	52

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

Gem. Auftragsschreiben vom 18.11.2025

**In der Zwangsversteigerungssache
betreffend das im Grundbuch von
getragene Grundstücke u. a.**

Blatt unter laufender Nummer 1 ein-

wurden Sie entsprechend dem anliegenden Beweisbeschluss zum Sachverständigen bestellt. Sie werden gebeten, das Gutachten zu erstatten und in 5-facher Ausfertigung zu übersenden.

Fügen Sie dem Gutachten einige Fotos der Gebäude und/oder der Örtlichkeiten sowie einfache Lage-/Gebäudepläne bei. Ferner wird der Übersendung des Gutachtens in digitaler¹ Form entgegengesehen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,
- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.

Die Fragen werden im Rahmen der Ortsbesichtigung und der durchgeführten Recherchen beantwortet.

- Zu a) siehe Nr. 1.4 im Gutachten,
- Zu b) keine vorhanden, bzw. bekannt,
- Zu c) es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt,
- Zu d) siehe Nr. 1.5 im Gutachten,
- Zu e) augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm vorhanden. Siehe auch Nr. 1.6 im Gutachten,
- Zu f) keine bekannt,
- Zu g) es wurde kein Energieausweis vorgelegt,
- Zu h) siehe Nr. 5.5 im Gutachten.

¹ Persönliche Daten und Informationen im Gutachten, welche dem Amtsgericht als Papierform eingereicht werden, dürfen um die Urheber- und Persönlichkeitsrechte der Beteiligten nicht zu verletzen in der digitalisierten Form (pdf-Datei) nicht dargestellt werden. Diese sind in der pdf-Datei schwarz eingefärbt, bzw. nicht enthalten. Dadurch ist es möglich, dass die Seitennummerierung des Gutachtens welches im ZVG-Portal eingestellt wird nicht mehr fortlaufend ist.

Gemäß den Beschlüssen vom 25.09.2025 und vom 18.11.2025 (auszugsweise):
In der Zwangsversteigerungssache

-Gläubigerin-

gegen

-Schuldner-

Die Schuldner sind Eigentümer des im Grundbuch von
eingetragenen Grundstücke

Blatt

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
				und Gebäudefläche,	
				und Gebäudefläche,	60

Auf Grund der Grundschuldbestellungsurkunde des Notars
vom - steht der Gläubigerin gegen die Schuldner
ein dinglicher Anspruch aus dem im vorgenannten Grundbuch in Abteilung III
Nr. 3 eingetragenen Recht zu, und zwar

Rangklasse 4 des § 10 ZVG (dinglich)

Wird im Gutachten nicht aufgeführt

Auf Antrag der Gläubigerin wird die **Zwangsversteigerung** des vorbezeichneten
Versteigerungsobjektes **angeordnet**.

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m § 180 Abs. 1 ZVG soll ein Sachverständigen Gut-
achten über den Verkehrswert des Objektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetra-
gene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich
seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

1.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1
63654 Büdingen

Auftragsschreiben: 18.11.2025

Wertermittlungstichtag: 12.12.2025

Qualitätsstichtag: = Wertermittlungstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Am Freitag, den 12.12.2025 um 14⁰⁰ Uhr war ich am v. g. Objekt. An der Begehung nahmen _____ und _____ teil.

Eine kleine Auswahl der von mir vor Ort fotografierten Bilder, ist in der Anlage des Gutachtens enthalten. Es wurde seitens von _____ und _____ gestattet, dass Fotos vom inneren des Gebäudes im Gutachten enthalten sein dürfen.

Die Fotos wurden teilweise bearbeitet um keine Persönlichkeitsrechte zu verletzen.

1.3.1 Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)

- Keller des DHH, Lfd. Nr. 1, Flurstück
- Garage, Lfd. Nr. 2, Flurstück

1.4 Mieter/Pächter

- Das Objekt wurde von den Eigentümern bewohnt und befindet sich gem. Angaben der Eigentümer seit April 2024 im Leerstand. Das Objekt ist nicht vermietet.

1.5 Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Keine vorhanden oder bekannt.

1.6 Besteht Verdacht auf Hausschwamm

- Soweit dies vor Ort beurteilt werden kann, besteht zum Zeitpunkt der Besichtigung augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm.

1.7 Vorhandenes Zubehör/Inventar

- sämtliches Inventar und Gegenstände (auch Kfz), welche sich zum Zeitpunkt der Bewertung in dem Objekt, sowie auf den Freiflächen befinden, werden nicht mitbewertet.

2 Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes (Bauordnungs- und Bauplanungsrecht auszugsweise) beschrieben.

2.1 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Auszug aus der HBO 2018:

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Anmerkung:

Gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) müssen Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, in Keller- und Dachgeschossen von mindestens 2,20 m haben.

Die gemessenen **lichten Raumhöhen** befinden sich im Objekt zwischen 2,04 m und 2,34 m. Im Bereich der Unterzüge wurden die lichten Raumhöhen unter 2,0 m (1,96 m) gemessen!

Es handelt sich um ein altes Gebäude.

Es wird daher unterstellt, dass potenzielle Kaufinteressenten diese Abweichungen, die mit dem heutigen Bauordnungsrecht, bzw. den Regeln der Baukunst nicht übereinstimmen, akzeptieren. Die Flächen, die nicht mit dem Bauordnungsrecht übereinstimmen werden aus den o. g. Gründen jedoch zu 100 % in Ansatz gebracht.

2.1.1 Hinweise zur Lfd. Nrn. 1, und 2, Flurstücke: und

Die Verkehrswerte der Flurstücke Nr. und Lfd. Nrn.: 1 und 2 werden aufgrund des Auftrages in der nachfolgenden Wertermittlung einzeln ausgewiesen.

Flur 1, Garage, Flurstück 60 m²; Lfd. Nr. 2

Das Flurstück ist aufgrund der Geometrie, Größe, Erschließung, sowie der örtlichen Gegebenheiten, sowie der vorhanden Grenzbebauung, ohne Genehmigungen Dritter nicht weiter bebau- und eigenständig nutzbar. Die Größe beträgt in der Breite (breiteste Stelle) ca. 10,8, in der Länge i. M. ca. 7,65 m.

Eine selbständige Nutzung über die derzeitige, als Garagengrundstück, ist nicht möglich.

Aufgrund der Komplexität möglicher Vertragsgestaltungen, ist es ausgeschlossen diese Möglichkeiten im Gutachten, erschöpfend separat zu betrachten und zu berücksichtigen. Je nach Auslegung eines zukünftigen Vertrages, kann dies Auswirkungen auf den Verkehrswert, sowie eine Nachbewertung mit sich bringen.

2.1.2 Überdachungen

Die Überdachungen vor dem Wohnhaus und dem südlichen Nebengebäude, ehemaliges Stallgebäude, sind nicht in dem Auszug aus der Liegenschaftskarte eingetragen. Daraus läßt sich schließen, dass diese Anbauten nicht eingemessen wurden oder dafür keine Baugenehmigung vorhanden ist.

Diese Überdachungen wären somit nachzugenehmigen und durch einen Vermesser einzumessen.

Es wird der Bewertung unterstellt, dass diese Überdachungen von der Behörde genehmigungsfähig sind.

Daher werden diese abzüglich der Nebenkosten (Einmessen, Genehmigung, etc.) berücksichtigt. Diese werden als Pauschale erfasst und stellen nicht die tatsächlichen Kosten dar!

2.2 Bauplanungsrecht

- Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34, BauGB zu beurteilen.
- Nach Darstellung im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als MI = gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Anmerkung: Diese Informationen erhielt ich telefonisch von der Stadt Büdingen durch Frau am 03.02.2026.

3 Grundstückbezogene Rechte und Belastungen

Allgemein:

- Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

3.1 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches

Im Grundbuch in Abteilung II sind unter Lasten und Beschränkungen, bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Baulasten und Denkmalschutz

3.2.1 Baulasten Allgemein

Grundstücksrechte werden im 3. Buch (Teil Sachenrecht) des BGB behandelt. In diesem Teil sind die Regelungen über das Eigentum an Grundstücken und über Rechte und Belastungen an Grundstücken enthalten. Die dort geregelten Grundstücksrechte sind dingliche Rechte. Sie erfassen das Grundstück unmittelbar; sie sind also mit dem Grundstück verbunden, unabhängig davon, wer der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist. Entnommen aus [3].

3.2.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

- Nach schriftlicher Auskunft vom 29.09.2025 durch den Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung Bauaufsicht Ost besteht für Flur 1, Flurstücke und Gemarkung keine Baulasteintragungen.

3.2.3 Denkmalschutz:

- Nach Auskunft der Stadt Büdingen besteht Denkmalschutz. Im Rahmen der Gesamtanlage (Ensembleschutz).
Geplante bauliche Veränderungen, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes betreffen, sind daher vor der Umsetzung unbedingt mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises abzustimmen.
Dies sind z. B. die exemplarisch nachfolgend aufgeführte Veränderungen (Dachform, Dacheindeckung, Solaranlage, Anstrich, Fenster, Gauben, etc.).

3.3 Überbau

Das Flurstück Nr. ist durch die Überdachung des Flurstücks überbaut. Es sind keine Nutzungsrechte oder Vereinbarungen bekannt, dass im Falle einer separaten Veräußerung der Flurstücke, diese Überdachung vom Flurstück Nr. weiter genutzt werden dürfte.

Die Überdachung wird für die nachfolgende Bewertung daher im Falle einer Veräußerung an unterschiedliche Eigentümer dem Flurstück (Garage) zugeordnet.

Aufgrund der Komplexität möglicher Vertragsgestaltungen, ist es ausgeschlossen diese Möglichkeiten im Gutachten, erschöpfend separat zu betrachten und zu berücksichtigen. Je nach Auslegung eines zukünftigen Vertrages, kann dies Auswirkungen auf den Verkehrswert, sowie eine Neubewertung mit sich bringen.

4 Öffentlich-rechtliche Situation

4.1 Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)

Es sind offenen Forderungen für Außenstände seitens der Stadt Büdingen, bzw. der Stadtwerke Büdingen vorhanden (Stand 06.02.2026).

Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz o. a.:

Nach Auskunft durch die Stadt Büdingen durch seien keine Forderungen bekannt und in nächster Zeit seien auch keine Baumaßnahmen vorgesehen, für die eine Abgabepflicht bestehe. Es wird daher unterstellt, dass keine Abgaben mehr entrichtet werden müssen.

Weitere nachfolgend, aufgeführte Forderungen (grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben, §5) sind ebenfalls nicht bekannt (nicht abschließend).

Dabei handelt es sich um:

- Erschließungsbeiträge nach dem § 127 BauGB,
- Ausgleichsleistungen für Mehrwerte in der Umlegung § 64 BauGB,
- Ausgleichsbeiträge für Sanierungs- und entwicklungsbedingte Erhöhungen des Bodenwerts (§ 154, §169 Absatz 1 BauGB),
- grundstückbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen).

4.2 Entwicklungszustand (§3)

- Das Grundstück Flur 1, Flurstück ist mit der Doppelhaushälfte und zwei Nebengebäuden (Heizungsraum und südliches Nebengebäude, ehemaliger Stall) bebaut.
- Das Grundstück Flur 1, Flurstück ist mit einer Garage bebaut.

5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

5.1 Angaben zum Objekt

Adresse:

63654 Büdingen

Grundbuchangaben:

Grundbuch von

Blatt

Gemarkung:

Flur 1, Flurstück

und Flurstück

Gegenstand
der Bewertung:

Blatt

Lfd. Nr. 1: Hof- und Gebäudefläche,

m²

Lfd. Nr. 2: Hof- und Gebäudefläche,

60 m²

5.2 Objektbezogene Unterlagen

Folgende objektbezogene Unterlagen erhielt ich vom Amtsgericht Büdingen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000,
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis,
- Grundbuchauszug, Seiten 2 bis 6.

Es wurden seitens der Gläubigerin keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Es wurden seitens der Schuldner keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

5.3 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land Hessen, Regierungsbezirk Darmstadt

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wetteraukreis

Überörtliche Anbindung

Nächstgelegenen größeren Städte:

- Altstadt, Büdingen, Frankfurt am Main (ca. 48 km), Hanau (ca. 29 km)

Bundesstraßen:

- B 521

Autobahnzufahrten:

- A 45 Anschlussstellen Altstadt

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

- Das Grundstück liegt nahe des Dorfzentrums direkt an der Hauptverkehrsstraße, welche als Bundesstraße klassifiziert ist. Die Wohnlage wird als mittel eingestuft. Der Grundstückszugang erfolgt über die Hauptverkehrsstraße. Die Entfernung nach Büdingen beträgt ca. km. Nach Altstadt sind es ca. km. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in gegeben. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Behörden, Schwimmbad, etc. sind in Büdingen vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr ist gegeben. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Straße.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

- Gemischte sowie wohnbauliche Nutzung. Der überwiegende Teil der Gebäude in der Straße stammt dem Anschein nach aus unterschiedlichen Baujahren.

Beeinträchtigungen (Umwelteinflüsse):

- Zu den Hauptstoßverkehrszeiten ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und damit mit einer erhöhten Lärmentwicklung zu rechnen. Am Orts-termin sind die Beeinträchtigungen als üblich für eine solche Straße (Bundesstraße) zu bewerten.

Topografische Grundstückslage:

- Nahezu eben.

Parkplätze:

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück Nr.

- Die Hofeinfahrt ist sehr schmal, ca.: 2,5 m breit. Sofern dies ausreichend erscheint, ist es möglich ca. zwei PKW hintereinander in den Hof zu stellen. Im öffentlichen Bereich sind die Parkplätze eingeschränkt.

Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen vom 24.10.2020:

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen vom 24.10.2020, Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2 Stellplätze.

Gestalt und Form, DHH, Lfd. Nr. 1, Flurstück

- Straßenfront zur Erschließungsstraße: ca. 2,8 m,
- Grundstückslänge zur westlichen Nachbarbebauung: ca. 23,5 m,
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. = m², lt. Grundbuch,
- Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig

Entwicklungszustand (§3): Baureifes Land.

Lfd. Nr. 2, Flurstück Nr.

- Es ist keine separate Hofeinfahrt vorhanden. Es ist zum Bewertungszeitpunkt aufgrund der Einfriedung, keine separate Abstellmöglichkeit für ein PKW im Hof gegeben.

Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen vom 24.10.2020:

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Büdingen vom 24.10.2020, Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2 Stellplätze.

Gestalt und Form, Lfd. Nr. 2, Flurstück

- Straßenfront zur Erschließungsstraße: ca. 10,9 m,
- Grundstückslänge zur westlichen Nachbarbebauung: ca. 6,8 m,
- Grundstückslänge zur östlichen Grenze: ca. 6,0 m,
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. = m², lt. Grundbuch,
- Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig
- Entwicklungszustand (§3): Baureifes Land.

5.4 Erschließung

Die Haupteerschließungsstraße ist asphaltiert. Ein Bürgersteig ist auf beiden Seiten vorhanden. Straßenbeleuchtung auf der gegenüberliegenden Seite.

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück Nr.

Anlagen zur Ver- u. Entsorgung sind gegeben. Wasser- und Elektrizitätsversorgung, Telekommunikation sind vorhanden.

Lfd. Nr. 2, Flurstück Nr.

Das Flurstück ist soweit ersichtlich über das Flurstück lfd. Nr. 1 erschlossen.

Eine eigenständige Nutzung ist auch bezogen auf die Größe nicht möglich, bzw. eingeschränkt möglich. Siehe auch Nr. 2.1.1.

5.5 Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse

Untersuchungen auf evtl. vorhandene Leitungen, wurden nicht durchgeführt.

Altlasten:

- Die Altflächendatei ist Teil des hessischen Bodeninformationssystems. Hierin sind die seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen, Altstandorte und altlastverdächtige Flächen) sowie die behördlicherseits bekannten Verdachtsflächen und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Als Ergebnis der Abfrage ist festzustellen, dass für die angefragte Fläche in der Altflächendatei kein Eintrag vorhanden ist.

Für eine Beantwortung von Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Meine Zuständigkeit ergibt sich aus § 1 Abs. 1 HVwKostG i. V. m. § 16 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) i. V. m. der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (Zuständigkeitsverordnung Bodenschutz – BodSch-ZustV).

Hinweise:

Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. - 2 -

Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises bzw. der Kommune vorliegen.

Gemäß Urteil des VGH München vom 02.08.2016 (Az.: 22 B 16.619) handelt es sich bei einem Altlastenkataster um eine ausschließlich behördeninterne Arbeitshilfe und den darin enthaltenen Eintragungen

kommt keine verbindliche Außenwirkung zu, insofern ist die hiermit erteilte Auskunft nicht rechtsverbindlich. Es handelt sich bei der Eintragung nicht um einen eigenständigen Verwaltungsakt.

Diese Information erhielt der Unterzeichnende am 13.01.2026 schriftlich (per Email) vom Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt a. M., durch Herrn

Weitere Recherchen wurden diesbezüglich nicht angestellt. Es wird daher eine Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten Altlasten dennoch bekannt werden, wären ihre finanziellen Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten festzustellen.

An der Oberfläche der Grundstücke sind bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Merkmale zu erkennen.

Bodenbelastungen/Bodenverunreinigungen § 5, Abs 5 sind augenscheinlich nicht erkennbar.

Bodenschätze: Keine bekannt.

Archäologische Funde: Keine bekannt.

5.5.1 Baugrund

Normaler gewachsener Boden (soweit augenscheinlich ersichtlich.)

6 Beschreibung des Bewertungsobjektes

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Disposition der baulichen Anlagen, sowie des Grund und Bodens, erfolgen ausschließlich aufgrund seitens der Auftraggeber vorgelegten Unterlagen sowie der Ortsbesichtigung (in Augenscheinnahme). Die Beschreibung des Zustandes des Objektes im Gutachten gilt für den Zeitraum der durchgeführten Ortsbesichtigung (Wertermittlungstichtag). Fortschreitende, bzw. weitere Schädigungen sind daher nicht ausgeschlossen.

Es wurden bei der Ortsbesichtigung keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt bzw. vorgenommen. Dies schließt zerstörende sowie fachtechnische Untersuchungen kategorisch aus, auch hinsichtlich auf Baumängel und Bauschäden bezogene Untersuchungen. Maßprüfungen erfolgten stichprobenartig und dienten zur Überprüfung und dem Abgleich der vorhandenen Bauunterlagen. Ein Anspruch zur Erstellung eines Raumbuches entsteht dadurch nicht und ist nicht Bestandteil und Zweck dieses Auftrages. Die Angaben beschränken sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die wertbildenden Faktoren können im vorgegebenen Rahmen dieses Gutachtens nicht bis ins letzte Detail aufgegliedert werden. Die Erstellung einer solchen

detaillierten Baubeschreibung würde den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Gebäudebeschreibung – Allgemein

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück Nr.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die gem. Aussage der Eigentümer um 1900 errichtet wurde. Die Konstruktion ist in Fachwerkbauweise vermutlich mit einer Teilunterkellerung (wurde nicht besichtigt) mit einem Satteldach errichtet. Die Dachneigung des Hauptdachs beträgt ca. 50 bis 55°. Das Dach ist als Pfettendachkonstruktion mit teilweise liegendem Dachstuhl und einer Eindeckung aus Biberschwanzziegeln als Kronendeckung aufgeschlagen. Der Eingangsbereich ist mit einer Holzkonstruktion überdacht und wird über zweieinhalb Treppenstufen erreicht.

Die Dachentwässerung wird jeweils über halbrunde, verzinkte Dachrinnen und teilweise gestrichene Fallrohre in das Kanalsystem eingeleitet.

Lfd. Nr. 2, Flurstück Nr.

Das Grundstück ist mit der Garage, welche in Massivbauweise errichtet wurde bebaut. Die Garage hat ein Flachdach, mit einer Eindeckung aus Wellfaserzementplatten (Asbest). Das Tor ist als nach außen öffnendes Schwingtor mit Anstrich ausgeführt. Es kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob die Innenwände verputzt und gestrichen sind und wie der Bodenbelag ausgeführt ist. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen.

Die Garage ist für heutige Kfz zu klein. Es können aufgrund der Außenmaße vermutlich ausschließlich Kleinwagen bis Mittelklassewagen darin abgestellt werden. Außenmaße ca.: 2,45m x 4,6 m

Die Überdachung wurde seitens des Flurstücks überbaut.

Die Garage wurde nicht von innen besichtigt.

6.3 Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage

Es sind an und in der baulichen Anlage keine Verunreinigungen erkennbar, welche aufgrund des Ortstermins und der Inaugenscheinnahme separat zu berücksichtigen wären, bzw. eine Wertrelevanz aufweisen.

6.4 Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks

Das Objekt befindet sich zum Zeitpunkt der Besichtigung im Leerstand. Gem. Angabe der Eigentümer seit April 2024.

Büdingen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage und Vermietbarkeit solcher Objekte wird jedoch als **normal**, bewertet.

6.5 Demographische Entwicklung

Büdingen, Wetteraukreis, Hessen

Der demografische Wandel verändert Hessen: Hessens Bevölkerung wächst und wird laut aktuellen Prognosen auch in den nächsten Jahren noch zunehmen. Die Hessinnen und Hessen leben erfreulicherweise immer länger und bleiben bis ins hohe Alter sehr aktiv. Schließlich werden die Lebensentwürfe der Menschen in Stadt und Land immer vielfältiger.

Das Bevölkerungswachstum wird angesichts eines negativen Geburtensaldos in Hessen wesentlich von der Zuwanderung vor allem aus anderen EU-Staaten bestimmt. Da diese zumeist in städtische Gebiete stattfindet, wird hier bis 2035 ein Wachstum erwartet, in ländlichen Räumen hingegen tendenziell ein Bevölkerungsrückgang. Daher wird die Bevölkerungszahl in Südhessen voraussichtlich zu nehmen, in Mittel- und Nordhessen wahrscheinlich abnehmen. (Quelle, demographie-portal.de)

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Büdingen ist ab dem Jahr 2005 bis 2025 positiv. Danach bis 2030 gleichbleibend weiterverlaufend. Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis ist nahezu eine Parallelität zu erkennen. Jedoch ist die Bevölkerungsentwicklung im Wetteraukreis stärker. Es handelt sich um den Demografietyt Nr. 4 „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen. (Quelle: Bertelsmann Stiftung Stand: k. A.)

6.6 Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3

Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen aus der zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung aktuellen Wärmeschutzvorschriften, o. ä. für dieses Gebäude erfüllt und umgesetzt wurden.

Eine Überprüfung der spezifischen Kennwerte der Materialien im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgenommen. Dies kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geleistet werden.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Der Verbrauch fossiler Energien (Gas) ist ebenfalls nicht bekannt.

6.6.1 Grob überschlägige energetische Einschätzung

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Es wird nachfolgend eine grob überschlägige Einschätzung der energetischen Eigenschaften des Objektes über das Online-Tool KfW Sanierungsrechner vorgenommen.

Die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes ergibt sich dadurch mit **G** (200 bis 250 kWh/(m²a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird zwischen **210 kWh/(m²a)** und **230 kWh/(m²a)** geschätzt. Diese Aussage dient ausschließlich einer groben Einschätzung und Eingruppierung des Gebäudes!

Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:

Bestandwohngebäude vor 1977:

250 kWh/(m²a)

Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich: 170 KWh/(m²a)
 KfW 55 Effizienzgebäude: 40 KWh/(m²a)

6.7 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das DHH ist ausschließlich über zweieinhalb Treppenstufe (Niveauunterschiede) gegenüber dem Geländeniveau zu erreichen. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist nicht gegeben. Im Gebäude befinden sich ebenfalls Niveauunterschiede sowie Treppen.

Lfd. Nr. 2, Garage, Flurstück

Die Garage ist ebenfalls vom öffentlichen Bereich aus barrierefrei zugänglich. Die Grundstücksfläche aufgrund der Nutzung als derzeit ein Grundstück ist separat nicht barrierefrei, aufgrund der Einfriedung zugänglich.

6.8 Beschreibung der Objekte

Anmerkung:

- Die **Flächenberechnungen** wurden anhand des am Ortstermin durchgeführten Aufmaßes und der daraus erstellten Skizzen durchgeführt. Teilweise ergeben sich die Maße aus der Skizze. Es liegt kein vollständiges Aufmaß zu Grunde. Die Flächen für die Nebengebäude und die Garage wurden aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen.
- Die Berechnungen sind als **grob überschlägig** zu verstehen. Abweichungen sind möglich, (Siehe Anlage 1)!

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Bruttogrundfläche Hauptgebäude:	ca.: 303 m²
Bruttogrundfläche Heizungsraum ¹⁾ :	ca.: 13 m²
Bruttogrundfläche Nebengebäude ¹⁾ :	ca.: 66 m²
Wohnfläche, insgesamt:	ca.: 129 m²
Nutzfläche Heizungsraum:	ca.: 12 m²
Nutzfläche südl. Nebengebäude:	ca.: 59 m²

Anmerkung zu ¹⁾:

Die Flächen wurden aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen, da keine Planunterlagen vorhanden sind.

Lfd. Nr. 2, Flurstück

Bruttogrundfläche Garage¹⁾: ca.: 11 m²

Nutzfläche Garage: ca.: 10 m²

Anmerkung zu ¹⁾:

Die Flächen wurden aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte gemessen, da keine Planunterlagen vorhanden sind.

6.8.1 Beschreibung Rohbau, Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Anmerkung:

Es liegen keine Planunterlagen vor.

Es ist möglich, dass im Gebäude insgesamt Mischmauerwerk (unterschiedliche Steinformate und Materialien) verwendet wurde.

Konstruktionsart:	Fachwerk gem. Aussage des Eigentümers. Keller soweit vorhanden in Massivbauweise.
Fundamente:	vermutlich Beton, bzw. Findlinge. Keine konkrete Aussage möglich.
Geschossaußenwände:	Fachwerkwände mit Verkleidung ca. 43 cm.
Geschossinnenwände:	Vermutlich wie Außenwände. Keine konkrete Aussage möglich. Teilweise Ständerwände.
Innentreppe EG:	Im Antritt viertelgewendelte Holztreppe ohne Geländer.
Dachboden:	Klappbare Einschubtreppe aus Holz zum Dachboden.
Geschossdecke:	Decke über Keller soweit vorhanden vermutlich als Massivdecke. Decke über Erdgeschoss Holzbalkendecke.
Dachkonstruktion:	Satteldach.

6.8.2 Beschreibung Ausbau, Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Dacheindeckung:

- Kronendeckung mit Bieberschwänzen.

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, mit weißem Anstrich. Überwiegend vermutlich Eternitverkleidung, bzw. Kunststoffverkleidung.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- EG / OG / DG:
 - OG/DG, Holzfenster mit Zweischeibenverglasung aus 3/79.
 - EG, Holz- und Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung. Herstellungsdatum unbekannt.

Außentüren: Holzrahmentür mit Ornamentverglasung und senkrechten Holzlattungen an der Außenseite.

Schornstein:

- Zwei Schornsteine.

Heizung:

- Gasheizung im Nebengebäude. Hersteller: Fröhling, Typ: Rendagas, Baujahr: unbekannt. Heizungssteuerung: Fröhling.
- Warmwasserspeicher, Fa. Fröhling, Typ: ST, Baujahr: unbekannt.

Anmerkung:

Forderungen gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG, § 72):

- „Gasheizungen und Ölheizungen die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach Ablauf von 30 Jahren ausgetauscht werden. Ausgenommen sind Brennwert- und Niedrigtemperaturkessel... Nicht betroffen sind auch solche Kessel in selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern von Eigentümern. Bei Kauf, Schenkung oder als Erbe einer Immobilie greift die Austauschpflicht wieder. Die Pflichterfüllung beträgt dann zwei Jahre. Die Regelungen gelten nicht für Heizkessel mit einer Nennleistung unter 4 KW und über 400 KW.

Wärmeübertragung:

- Platten- und Gliederheizkörper. Im Bad mit Handtuchheizkörper.

Warmwasseraufbereitung:

- Zentral über Heizung.

Elektrik:

- Im Erdgeschoss befindet sich im Flur der Zählerschrank mit dem Zähler und Kippsicherungen. Die Komponenten sind nicht auf dem Stand der Technik.

Sanitärinstallation:

- EG:
 - WC: Stand-WC mit Spülkasten und ein Waschbecken mit Kaltwasseranschluss.
 - Bad: Badewanne mit Aufputzarmatur, Einhebelmischbatterie und Duschbrause sowie eine Duschstange. Dusche als Ganzglasdusche mit Türen über Eck. Der Duscheinstieg befindet sich ca. 15 bis 20 cm über dem Boden. Armatur als Aufputzausführung mit Einhebelmischbatterie und Duschbrause sowie eine Stange. Waschtisch mit Unterschrank und Einhebelmischbatterie. Hänge-WC mit Vorwandinstallation.

Innenwandflächen:

- EG:
 - Eingangsflur mit diversen Tapeten und hellgrünem Anstrich. Im Stromverteilerbereich mit Holzverkleidung. Abstell mit einfachen

Objekttapeten und Nut- und Federbrettern an der Wand mit Fenster und Rückwand. Küche mit senkrechten Streifentapeten im Arbeitsplattenbereich mit Fliesenspiegel. Wohnzimmer, weiß angelegte Tapeten. Vorrat weißer Anstrich. Bad mit quadratischen, hellen und im WC-Bereich dunklen Fliesen, raumhoch gefliest. Flur, Tapeten mit hellgrünem Anstrich. WC mit rechteckigen hellen, marmorierten Fliesen, ca. 1,80 m hoch gefliest.

- OG:

- Treppenaufgang, Tapeten mit hellgrünem Anstrich. Flur mit Rauhpust und dunkler Holzverkleidung im unteren Bereich und weißem Anstrich. Kind mit senkrechter, weißer Holzverkleidung zur Außenwand und mit einfachen Objekttapeten. Wohnen mit Tapeten mit hellgrünem Anstrich und einfachen Objekttapeten und teilweise Holzverkleidung. Schlafen mit Rauhfaser und weißem Anstrich.

Bodenbeläge:

- EG:

- Überwiegend unterschiedliche Laminatböden. Im Bad mit quadratischen, anthrazitfarbenen kleinformatigen im Kreuzverband verlegten Fliesen. WC mit weißen quadratischen, kleinformatigen Fliesen im Kreuzverband.

- OG:

- Überwiegend unterschiedliche Laminatböden.

Decken:

- EG:

- Eingangsflur und Abstell, tapeziert und gestrichen. Küche weiß lackierte Holzdecke. Wohnzimmer mit hellen Nut- und Federbrettern. Bad und WC mit Holzpaneeldecken und Halogenleuchten.

- OG:

- Treppenaufgang mit weißer Holzdecke. Flur und Schlafen tapeziert und gestrichen. Wohnen und Kind mit brauner Holzdecke.

Heizungsraum, Nebengebäude:

In Massivbauweise hergestellt. Die Innenwandflächen sind weiß gestrichen. Der Boden ist mit Kleinformatigen Fliesen ausgelegt. Zur Hofseite ist der Eingang, an dem eine Holzlattentür vorhanden ist, sowie ein Fenster.

Südliches Nebengebäude, ehem. Stallung:

In Massivbauweise hergestelltes, ehemaliges Stallgebäude. Die Innenwandflächen sind fliederfarben gestrichen. Im Waschmaschinenbereich ist ein Fliesenspiegel vorhanden. Der Boden ist mit einem staubbindendem Anstrich o. ä. versehen. Die Decke ist als Holzdecke mit einem Balken aufgeführt. Zur Hofseite befindet sich der Eingang, an dem eine Holzlattentür mit Lichtaus-

schnitt im oberen Bereich vorhanden ist. Das Dach ist als Satteldach mit zweifach stehendem Dachstuhl und Betondachsteinen ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt über halbrunde Dachrinnen und Fallrohre, soweit ersichtlich.

Überdachung vor dem Gebäude:

Holzbauweise mit Krüppelwalm zur Hofseite. Die Hölzer sind in hellgrau gestrichen. Die Unterkonstruktion ist vollflächig verschalt. Die Eindeckung ist mit Schwalbenschwänzen ausgeführt. Es ist zum Nebengebäude ein Dachflächenfenster montiert. Die Entwässerung wird über verzinkte, halbrunde Dachrinnen und Fallrohre auf die Hoffläche realisiert.

6.9 Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden

Der Bauzustand reflektiert, soweit im Rahmen der Begehung am 12.12.2025 feststellbar, im Wesentlichen das fiktiv, angesetzte Baujahr sowie die durchgeführten Renovierungs-/Sanierungsarbeiten. Über die Jahre ist trotz der durchgeführten Renovierungen, Instandhaltungstau entstanden.

Keller in Gebäuden dieses Baujahres sind überwiegend feucht. Für Wohnzwecke sind diese nicht ausgelegt und geeignet. Das wird nachfolgend nicht als Mangel bewertet.

Der Keller wurde nicht besichtigt.

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel (nicht abschließend):

- Die Bodenbeläge sind im Übergangsbereich zu den Türschwellen anzuarbeiten. Teilweise, insbesondere im Dachgeschoss fertigzustellen.
- Es ist kein Geländer an der Innentreppe vorhanden.
- Der Sockelbereich zur Straße ist feucht und weist teilweise Risse unterschiedlicher Größe auf,
- Kleine Putzabplatzungen zur Straße über dem Sockel,
- einige Verkleidungsplatten an der Fassade haben sich geworfen und sind nicht mehr bündig,
- das Gesims ist zu streichen,
- die Mauer als Sichtschutz zum Nachbar auf der Grundstücksrückseite ist fertig zu stellen,
- Die Dämmplatten im Dachgeschoss sind teilweise lose und nicht korrekt befestigt. Die Dämmwirkung ist eingeschränkt bis nicht mehr gegeben.
- Das Dachgebälk im Wohnhaus ist teilweise **wurmstichig**. Die **Tragfähigkeit kann dadurch gemindert** sein. Es ist keine Aussage über die vorhandene Tragfähigkeit möglich. Ich empfehle dies durch einen **Tragwerksplaner überprüfen zu lassen**. Es ist keine Aussage darüber möglich, ob der Holzbock noch aktiv ist. Ggfs. ist dann eine Nachbewertung erforderlich!

- Der Balken im ehem. Stallgebäude (Nebengebäude), **biegt sich sichtbar durch**. Die Tragfähigkeit ist durch einen **Tragwerksplaner zu prüfen** (Vorschlag). **Der Balken ist abzustützen**.

6.9.1 Hinweis Heizungssystem:

Es ist möglich, dass über die kalte Jahreszeit die **Heizungsrohre auffrieren können**, sofern das Wasser nicht vollständig abgelassen wurde oder Restmengen in den Rohrleitungen verblieben sind, bzw. wenn die Heizungsanlage ausfällt. Hieraus können **erheblich Schäden** mit gravierenden Folgekosten entstehen!

Dies ist im Gutachten nicht berücksichtigt.

Lfd. Nr. 2, Flurstück

Anmerkung:

Die Garage wurde nicht von innen besichtigt!

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel

- Die Mauer hat sichtbare Risse. Der Sockelbereich zur Straße ist feucht.

6.9.2 Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden)

Lfd. Nr. 1, ZFH, Flurstück

Die Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, bzw. die Beseitigung von Mängeln u. Schäden, sowie die Herstellung des Status Quo, werden mit einer **Pauschalen von 10.000 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude in Ansatz gebracht. Die Kosten sind bereits alterswertgemindert, siehe Nr. 6.9.3

Lfd. Nr. 2, Flurstück

Die Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, bzw. die Beseitigung von Mängeln u. Schäden, sowie die Herstellung des Status Quo, werden mit einer **Pauschalen von 1.000 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude in Ansatz gebracht. Die Kosten sind bereits alterswertgemindert, siehe Nr. 6.9.3

6.9.3 Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung

Kosten die aufgrund unterlassener Instandhaltungskosten, Schäden und Mängel, sowie durch eine Sanierung entstehen, sind gem. § 8 in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Ggfs. Vorteilsausgleich „neu für alt“ vornehmen. Der Vorteilsausgleich wird entsprechend der Alterswertminderung des Gebäudes, analog des Sachwertverfahrens, vorgenommen. Den instandgesetzten Bauteilen wird unterstellt, dass Schicksal des Gebäudes zu teilen. Also nicht über die Restnutzungsdauer des Gebäudes hinweg zu existieren.

6.9.4 Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt

Die ausgewiesenen Mängel- sowie Restfertigstellungskosten entsprechen einer groben Kostenschätzung und sind durch Ausschreibungen und Vergaben zu präzisieren. Die Kostenkalkulation im Bauwesen beruht auf Erfahrungswerten, die der einzelne Projektant in Auswertung von Sammelwerken und eigener Projekte besitzt. Hinsichtlich einer Sanierung ist zu berücksichtigen, dass die Einzelleistung in der Regel handwerklich zu verrichten ist. Der Einsatz von Technik ist begrenzt. Ausdrücklich wird darauf verwiesen, dass nur Fachbaufirmen mit der Leistung beauftragt werden sollen. Kosten, die durch Mietausfall und andere entstehen sind nicht enthalten! Die im Gutachten genannten Kosten als grobe Kostenschätzung sind nicht die letztendlich gültigen Kosten, sondern die durch Angebot und Vertrag belegten tatsächlichen Mängelbeseitigungs- bzw. Restfertigstellungskosten sind maßgebend.

Die Lektüre „ImmoWertA“ führt wie folgt aus:

„**Baumängel**“ Fehler bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung. Als Sachmangel führen § 434 BGB bzw. § 633 BGB Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit, von der vorausgesetzten Verwendung und von der gewöhnlichen Verwendung auf. Zu den Baumängeln gehören z. B. mangelnde Isolierung, mangelnde statische Festigkeit und un- zweckmäßige Baustoffe. Baumängel können sowohl durch unsachgemäße Bauausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die geforderte Qualität des Bauwerks auswirken.

Bauschäden Beeinträchtigung eines Bauwerks infolge eines Baumangels, äußerer Einwirkungen oder unterlassender oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkungen; dazu gehören z. B. vernachlässigte Instandhaltung (Instandhaltungsstau), Bergschäden, Wasserschäden, Holzerkrankungen und Schädlingsbefall. Bauschäden können auch als Folge von Baumängeln auftreten.

Anmerkung:

In Abs. 6.1 wurde angeführt, dass eine fachtechnische Untersuchung auf Baumängel u. Schäden nicht erfolgt, dies bezieht sich auch auf evtl. vorhandene versteckte Mängel. Eine Haftung für solche evtl. vorhandene Mängel, bzw. Schäden und deren Folgen wird hiermit ausgeschlossen

7 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen

7.1 Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Die Hoffläche ist mit Ökosteinen o. ä. ausgelegt. Die westliche Grenze ist mit einem Jägerzaun mit Schwellen als Zaunpfosten, soweit ersichtlich, ausgeführt und bewachsen. Die Grenze zum direkt angrenzenden Flurstück ist ohne

eine Einfriedung. Zur östlichen Grenze stehen die Gebäude nahezu auf der Grenze auf. Die nördliche Grenze wird durch einen Maschendrahtzaun angezeigt und nach Osten ist in einem Teilbereich ein geschmiedeter Metallzaun vorhanden.

Aufwuchs:

Es ist nahezu kein Aufwuchs vorhanden. Zur Grundstücksrückseite ist Rasenfläche angesät.

Lfd. Nr. 2, Flurstück

Die Hofffläche ist mit Ökosteinen o. ä. ausgelegt. Zur östlichen Grenze zum Flurstück steht das Nebengebäude auf. Zur Straßenseite nach Osten befindet sich die Garage auf der Grenze sowie daran anschließend ein lackierter Metallzaun mit senkrechten Stäben. Zur südlichen Grenze ist ebenfalls der Metallzaun in gleicher Bauart sowie daran anschließend ein gemauerter Pfosten an dem ein Hoftor aus Metall angeschlagen ist vorhanden. Die Grenze zum direkt angrenzenden Flurstück ist ohne eine Einfriedung.

Aufwuchs:

Zur Grundstücksvorderseite (Süden) sind kleinere Bäume und Sträucher vorhanden.

7.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlage u. sonst. Anlagen, § 37

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

7.2.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück Nr.

Die Außenanlagen werden gem. den Vorgaben des Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025 für solche Grundstücke mit einem pauschalen Zeitwert von 5.650,-- €, inkl. MwSt. für einen Bodenrichtwertbereich bis 99 €/m² und 9.850 für Bodenrichtwertbereiche von 100 bis 199 €/m² in Ansatz gebracht.

In den Außenanlagen werden auch Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser) miteingefasst.

Die Außenanlagen werden nachfolgend mit:

$$(5.650 \text{ €} + 9.850 \text{ €}) / 2 = \mathbf{7.750 \text{ €}}$$

in Ansatz gebracht.

Lfd. Nr. 2, Garage, Flurstück Nr.

Teilweise vorhandene Einfriedung (Zaun) und Versorgungsleitungen:

Pauschaler Zeitwert: **1.000 €** (Einfriedung)

8 Denkmalschutz aus [3]

8.1 Allgemeines

Der Denkmalschutz gehört zu den stärksten Bindungen des Privateigentums. Die Eintragung eines Objektes in die Denkmalschutzliste ist eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums. Sie gehört zu den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert beeinflussen können (§ 194 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 ImmoWertV). Es ist möglich, dass sich der Denkmalschutz wertsteigernd auf Gebäude oder Wohnungen auswirken kann (z. B. ältere Wohngebäude, die an die heute herrschenden Vorstellungen an Wohnraum angepasst worden sind, etc., oder die Aussicht auf Fördermittel und Steuerersparnisse). Die Steuervorteile von denkmalgeschützten Gebäuden können erheblich sein. Die Berücksichtigung steuerlicher Vorteile ist bei der Verkehrswertermittlung umstritten, da steuerliche Vorteile von der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation des Eigentümers abhängig sind. Nach der Auffassung aus Kleiber [3] wird die Meinung vertreten, dass sich die steuerlichen Auswirkungen verkehrswertimmanent verhalten, da je nach Art eines Gebäudes von einer gebäudetypischen Käuferschicht mit entsprechenden Einkommens- und Vermögensverhältnissen ausgegangen werden kann. Dieser Auffassung schließt sich der Unterzeichnende an. Bei der Berücksichtigung steuerlicher Vorteile können also nicht die individuellen Steuervorteile des konkreten Eigentümers berücksichtigt werden, wenn es um die Ermittlung des Verkehrswerts geht. Überwiegend wird die Unterdenkmalschutzstellung jedoch am Markt als wertmindernd eingeschätzt; sie kann sich aber auch wertneutral oder wertsteigernd auswirken. Es müssen die Vor- und Nachteile der Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander „aufgerechnet“ werden. Wertbeeinflussend sind insbesondere das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchverbot. Die denkmalschutzrechtlichen Bindungen, insbesondere die Pflicht zur Erhaltung der alten Bausubstanz, können für den Eigentümer erheblich sein. Durch die hohen rechtlichen Ansprüche des Denkmalschutzes gestaltet sich die Bewertung solcher Objekte als schwierig.

8.2 Wertermittlungsverfahren

8.2.1 Ertragswertverfahren

Es werden zwei Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen:

1. Das Verfahren unter Berücksichtigung der üblichen Ansätze, sowie die Berücksichtigung der Vor- und Nachteile gem. § 8 ImmoWertV.
2. Das Verfahren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) von 100 Jahren (ewig), sowie der erhöhten Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung,

Mietausfall, Verwaltungskosten, etc.). Bezogen auf eine ewige RND und einem Liegenschaftszinssatz von 3 %, berechnet sich ein Vervielfältiger von 31,6.

Anmerkung:

Das zweite Verfahren wird aus Platzgründen im Gutachten nicht abgebildet. Die Differenz aus den erhöhten Bewirtschaftungskosten durch den Denkmalschutz und den „normalen“ Bewirtschaftungskosten betragen ca. 450,99 €/Jahr. Mit dem Vervielfältiger von 31,6 multipliziert, ergibt sich eine Differenz von rd. 14.231,10 €, die als erhöhte Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht werden.

8.3 Bewertungsansätze aus [3]

Denkmalpflegerische Sonderaufwendungen sind mit 5 bis 10 % der Bauwerkskosten zusätzlich anzusetzen².

Für die Bewirtschaftungskosten ist entsprechend der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Gebäudes und den baulichen Besonderheiten i. d. R. von Verwaltungs-, Betriebs- und Instandsetzungskosten auszugehen, die je nach wirtschaftlichen Beeinträchtigungen und bautechnischem Mehraufwand für die Instandhaltung bei 50 Prozentpunkten und mehr über dem Prozentsatz liegen, der sich sonst für vergleichbare, nicht denkmalgeschützte Gebäude ergibt.

Zur Bemessung der Instandhaltungskosten wird auch auf den Sachwert des Gebäudes zurückgegriffen. Die jährlichen Instandhaltungskosten werden dann mit etwa 0,8 bis 1,5 % des konkreten Herstellungswertes angesetzt, wobei der Herstellungswert eines Baudenkmals selbst bereits 50 bis 100 % über den sonst üblichen Normalherstellungskosten liegen kann.

Nach Auffassung der Denkmalbehörden muss ein Denkmal alle zwanzig Jahre grundsaniert werden.

8.3.1 Aus den Bewertungsansätzen abgeleiteten Preise

Für die Wahl der Bewertungsansätze wird unterstellt, dass das äußere Erscheinungsbild (nahezu vollständige Verkleidung des Fachwerks, Kunststofffenster, Dacheindeckung, etc.) mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und genehmigt wurde.

Instandhaltungskosten:

üblicher Ansatz ohne Denkmalschutz (§ 26 II. BV) bis 14,00 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen.

Gewählt: 14,-- €/m²

Aufschlag: 10 %

Erhöhte Instandhaltungskosten für den Wohnraum:

14,-- €/m² x 1,10 = 15,40 €/m²

² Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e. V., GdW Schriften 43, Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes 1994, S. 145 ff.

Erhöhte Instandhaltungskosten für die Nutzflächen:

$$2,-- \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 2,20 \text{ €/m}^2$$

Erhöhte Instandhaltungskosten (15 %) für die Stellplätze (2 Stck.):

$$106,-- \text{ €/Stellplatz} \times 1,10 = 116,60 \text{ €/Stellplatz}$$

Verwaltungskosten:

- Die Verwaltungskosten liegen aufgrund, dass jede Baumaßnahme mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden muß ebenfalls über den üblichen Verwaltungskosten.

Die Mehraufwendungen werden mit **10 %** in Ansatz gebracht.

$$\text{Wohnhaus: } 358 \text{ €/Jahr} \times 1,10 = \mathbf{393,20 \text{ €/Jahr}}$$

$$\text{Stellplätze: } 46,80 \text{ €/Jahr} \times 1,10 = \mathbf{51,48 \text{ €/Jahr}}$$

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis wird mit 3,0 % in Ansatz gebracht.

Liegenschaftszinssatz:

Der denkmalspezifische Liegenschaftszinssatz unterscheidet sich von Liegenschaftszinssätzen vergleichbarer Objekte darin, dass sich ein verminderter Reinertrag ergibt, insbesondere dann wenn steuerliche Finanzierungsvorteile nicht in den Reinertrag eingerechnet werden. Daraus resultiert, dass der Liegenschaftszinssatz unter dem eines vergleichbaren „nicht unter Schutz“ gestellten Gebäudes liegt. Der Denkmalspezifische Liegenschaftszinssatz kann bis zu 1 % unter dem gewöhnlichen Liegenschaftszinssatz liegen.

Gewählt: -0,50

9 Bodenwertermittlung (allg.)

Der Bodenwert ist grundsätzlich getrennt vom Wert des Gebäudes und den Außenanlagen zu ermitteln. Dies ist durch das Vergleichswertverfahren in dem §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt. Darüber hinaus wird die Ermittlung des Bodenwertes im § 196 des BauGB geregelt.

9.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte u. sonstige Wertermittlungen des Wetteraukreises ermittelt und veröffentlicht. Die Richtwerte wurden über das Internetportal der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation abgerufen.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde zum Stichtag 01.01.2024 ein Preis von:

100,00 €/m² für gemischte Bauflächen ermittelt.

Bei freier Abwägung und unter Einbeziehung der vorhandenen Rahmenbedingungen (bebautes Land), schätze ich den Bodenwert des bebauten und erschlossenen Arealen zunächst auf

100,-- €/m².

In dem Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025 werden Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angegeben:

Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Bodenrichtwert: 100 €/m²

Bodenrichtwertgrundstück: 400 m²

Vergleichsgrundstück: m²

Bodenwert: gesucht

Umrechnungskoeffizienten: 400 m² = 1,1

200 m² = 1,27

Bodenwert (100 m²) = 1,24 / 1,0 x 100 €/m² = 115,42 €/m²

Bodenwert

m² x 115,42 €/m² = 23.436,35 € **rd.: 23.400 €**

Lfd. Nr. 2, Garage, Flurstück

Bodenrichtwert: 100 €/m²

Bodenrichtwertgrundstück: 400 m²

Vergleichsgrundstück: m²

Bodenwert: gesucht

Umrechnungskoeffizienten: 400 m² = 1,1

60 m² = 1,35

Bodenwert (100 m²) = 1,35 / 1,1 x 100 €/m² = 122,73 €/m²

Bodenwert

60 m² x 122,73 €/m² = 7.363,80 € **rd.: 7.400 €**

10 Datenlage ImmoWertV2021

Die Gutachterausschüsse haben noch keine Daten nach den Anforderungen der ImmoWertV 2021 abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht 2022 bezieht sich noch auf die ImmoWertV2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

11 Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), allgemein

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Zur Ermittlung der GND sind nach § 12 Absatz 5 Satz die Tabellenwerte gem. Anlage 1 zu verwenden.

Der Immobilienmarktbericht 2022 bezieht sich noch auf die ImmoWertV 2010. Es sind daher diese Daten für die Wertermittlung zu Grunde zu legen.

Angewendet auf das Gebäude:

Doppelhaushälfte:

70 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3, i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV), allgemein

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Gem. Aussage des Eigentümers ist das Gebäude um 1900 errichtet. Der Zeitpunkt der Renovierungsarbeiten ist nicht bekannt. Ein fiktives Baujahr nach den Modernisierungselementen gem. ImmoWertV2021 zu berechnen ist nicht möglich.

Das Baujahr wird somit über die angenommene Restnutzungsdauer nach den Leitfaden I, der durch die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) herausgegeben wird ermittelt.

Dort werden für die Standardstufe 2, welchem das Gebäude in etwa entspricht, siehe unten stehendes Foto im Gutachten, eine Restnutzungsdauer (RND) von 20-45 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vorgegeben. Für die Standardstufe 1, wird eine Restnutzungsdauer von < 20 Jahren ermittelt.

Die RND wird in Anlehnung des ZGGH nachfolgend mit 30 Jahren angenommen.

Das fiktive Baujahr ermittelt sich somit zu $70 - 30 = 40$ Jahre.

$2025 - 40 = 1985$ (fiktives Baujahr).

Die lineare Wertminderung berechnet sich zu 57 %. Siehe auch Tabelle 10.1.

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)

Leitfaden I – Standardstufe 2

Außenwände: Hohlblockstein/Gitterziegel; nicht zeitgemäße Dämmung (vor 1995)
Dach: einf. Eindeckung mit Wärmedämmung (vor 1995)
Fenster: Zweifachverglasung (vor 1995)
Sanitär: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, Installation unter Putz
Heizung: Zentralheizung (vor 1995)
Sonst. Ausstattung: wenige Sicherungen/Steckdosen (nicht zeitgemäß)
Grundrisskonzeption: einfach

Orientierungshilfe:
Wirtschaftl. RND i.d.R. 20 – 45 J (GND 70J)



NICHT ZEITGEMÄß!



Leitfaden I, für Einordnung der Restnutzungsdauer

11.1 Restnutzungsdauer / Wertminderung:

Objekt	Baujahr (tatsächl.)	Baujahr (fiktiv)	RND (Restnutzungs- dauer)	GND (Gesamtnutz- ungsdauer)	Wertmin- derung [%]	
ZFH	-	1985	30	70	57	Linear

Tabelle 11.1

12 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)

12.1 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

„Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt“. Aus § 8, Abs 2

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

13 Die normierten Verfahren nach ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Aus § 24 Abs. 1

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt im Allgemeinen in Betracht, wenn marktüblich erzielbare Erträge aus Vermietung oder Verpachtung im Vordergrund stehen, die eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals gewährleisten.

„Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.“ Aus § 27 Abs. 1, Satz 2

Das Ertragswertverfahren wird auch als wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung bezeichnet, bei der ausschließlich die zukünftig zu erwartenden jährlichen Erträge der Mieten und Pachten aus dem bebauten Grundstück von Bedeutung sind. Es stellt also auf den am Markt zu erzielenden Reinertrag ab.

Das Sachwertverfahren

„Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts“. Aus § 35 Abs. 4.

„Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen“. Aus § 12 Abs. 5, Satz 3

In den Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind die Baunebenkosten enthalten.

Das Sachwertverfahren kommt für solche Grundstücke in Betracht, die zur Eigennutzung bestimmt sind, wie z. B. Eigenheime (Ein- bis Zweifamilienhäuser), also insbesondere für solche Grundstücke, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht auf den aus Vermietung oder Verpachtung zu erzielenden Ertrag ankommt, sondern für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Herstellungskosten wertbestimmend sind.

14 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entnommen aus § 6, Abs.1

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Eine grundsätzliche Forderung nach der parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht nicht.

Es wird für die Bewertung das Ertragswertverfahren angewendet. Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund der spezifischen Objektgegebenheiten aus. Das Sachwertverfahren liefert ebenfalls keine verlässlichen Werte, die für diese Objektart zutreffend wären und findet keine Berücksichtigung.

14.1 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes setzt sich zusammen aus den nachfolgend aufgeführten Komponenten:

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 24 bis 26 zu ermittelnden Bodenwert.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Aus § 36 Abs. 2, Satz 1 und 2.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) beziehen sich pro m² Grundfläche, in €. Die Grundfläche, bzw. der umbaute Raum werden nach DIN 277 ermittelt. Die einzelnen Gebäudetypen werden für bestimmte Bauteile, z. B. Außenwände, Dach, etc., in Standardstufen von 1 bis 5 untergliedert. Diesen sind Wägungsanteile hinterlegt, die über eine Tabelle gewichtet die Herstellungskosten ergeben.

In den NHK von Gebäuden sind die Baunebenkosten, inkl. MwSt. (z. B. Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfungen, etc.) enthalten, Anlage 4 Nr. 1.1, Abs. 3.

Der vorläufige Gebäudeherstellungswert, bezogen auf m², ermittelt sich demnach folgendermaßen:

$$\text{NHK 2010 (gewichtet nach Standardstufe)} \times \text{Regionalfaktor} \times \text{Fläche (DIN 277) in m}^2 = \text{durchschnittliche Herstellungskosten in €}$$

Der Wert eines Gebäudes ist auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungswertes unter Berücksichtigung individueller Merkmale abzuleiten, nachfolgend seien einige aufgeführt:

- Objektart (durchschnittliche Herstellungskosten, §36 Abs. 2),
- Regionalisierungsfaktor soweit erforderlich,
- Gesamtnutzungsdauer -> Restnutzungsdauer,
- Außenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 36,
- Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43),
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Lage, Verkehrsbelastung, Infrastruktur, Baumängel oder Bauschäden, etc.)

Der durchschnittliche Herstellungswert stellt den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) dar. Dieser Wert wird durch den Zeitwert beeinflusst. Die Zeit wirkt sich wertmindernd auf das Gebäude und somit auf den Sachwert aus.

14.1.1 Lfd. Nr. 2, Garage, Flurstück

Die Garage wird mit einem pauschalen Zeitwert für Nebengebäude, ohne den Bodenwert in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025, inkl. MwSt. in Ansatz gebracht.

Zeitwert Garage, psch.: **5.000,-- €**

14.2 Ermittlung des Ertragswertes

Vorbemerkung bzw. Erläuterung zum Aufbau des Verfahrens

Die Ertragswertermittlung ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Der Ertragswert definiert sich aus dem Reinertrag aller künftigen Erträge, also aus den marktüblich erzielbaren Erträgen, den Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Unterhaltung von Immobilien ist mit Kosten verbunden, i. d. R. sind das **Bewirtschaftungskosten**. Die Summe aller Einnahmen bezeichnet man als **Rohertrag**. Dieser wird jedoch um die Bewirtschaftungskosten und Erhaltung des Grundstückes gemindert. Subtrahiert man diese Kosten von dem Rohertrag, erhält man den für die Bewertung maßgeblichen **Reinertrag**.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Bei Anwendung dieses Verfahrens ist zu berücksichtigen, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden, als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden wird grundsätzlich als unvergänglich bezeichnet. Die **wirtschaftliche Nutzungsdauer** der baulichen Anlage ist dagegen zeitlich begrenzt.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert des Bodens getrennt von den anderen Komponenten zu ermitteln (§ 40, Abs. 1 ImmoWertV).

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Dadurch soll eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes erreicht werden.

Der Reinertragsanteil wird unter der Verwendung des Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ermittelt. Aus der Restnutzungsdauer ergibt sich ein von der Höhe des Liegenschaftszinssatzes abhängiger Barwertfaktor. Dieser wird mit dem Ertragswert der baulichen Anlage multipliziert.

Der ermittelte vorläufige Ertragswert wird mit dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8), die bei der Ermittlung des vorläufigen ggf. marktangepassten Ertragswertes keine Berücksichtigung fanden, sind separat in Ansatz zu bringen.

14.2.1 Ableitung der erforderlichen Daten

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (Kapitalisierungszinssätze)

Der Liegenschaftszinssatz ist in § 21, Abs. 2 ImmoWertV wie folgt definiert: „Die Liegenschaftszinssätze, sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden“.

Das Problem bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes besteht in den zu ermittelnden Zinsflüssen, die teilmarktspezifisiert und zeitaktuell sein müssen.

Gemäß den Angaben aus Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025, werden für Doppelhaushälften keine Daten abgeleitet. Daher werden die für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen. Dort wird ein Liegenschaftszinssatz (LZ) für Bodenrichtwertbereiche von 100 – 199 €/m², von 2,4 %, Standardabweichung ±1,2 abgeleitet.

Durchschnittlichen Parameter für Ein- und Zweifamilienhäuser

Rohertragsfaktor:	22,9, Standardabweichung ± 5,6
Nettokaltmiete:	8,67 (6,8 – 10,20) €/m ²
Bodenrichtwert:	159 (105 - 190) €/m ²
Restnutzungsdauer:	39 Jahre

Für Bodenrichtwertbereiche von bis 99 €/m², von 1,6 %, Standardabweichung ± 0,8 abgeleitet.

Durchschnittlichen Parameter für Ein- und Zweifamilienhäuser

Rohertragsfaktor:	18,7, Standardabweichung ± 6,8
Nettokaltmiete:	5,67 (4,11 – 7,41) €/m ²
Bodenrichtwert:	71 (45 - 95) €/m ²
Restnutzungsdauer:	28 Jahre

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz berechnet sich zu:

$$(2,4+1,6/2) = 2,0 \%$$

Dieser wird für die Wertermittlung übernommen.

Bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem LZ von 2,0 % errechnet sich ein Barwertfaktor von 22,40.

Barwertfaktor, § 34:

Der Kapitalisierungsfaktor stellt mathematisch nichts anderes als den Wert einer endlichen Rente dar, wobei als Rente die jährlich anfallenden nachhaltigen Reinerträge der baulichen Anlage mit Hilfe des Kapitalisierungsfaktors kapitalisiert werden.

Ermittlung des Kapitalisierungsfaktor (KF):

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} i \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfluß

n = Restnutzungsdauer

Der Kapitalisierungsfaktor errechnet sich unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % zu:

$$KF = \frac{1,02^{30} - 1}{1,02^{30} * (1,02 - 1)} = 22,40 [-]$$

Es liegen keine tatsächlichen Bewirtschaftungskosten für das Objekt vor. Aus diesem Grunde werden die Werte aus der Fachliteratur verwendet.

Bewirtschaftungskosten gem. § 31, Abs. 3 u. Anlage3, ImmoWertV:

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung, (Stand 1. Januar 2025)

Verwaltungskosten:	358 € pro Gebäude und Jahr
	46,8 € pro Einstellplatz und Jahr
Instandhaltung:	14,00 € jährlich je Quadratmeter
	Wohnfläche pro Jahr
	106 € pro Einstellplatz und Jahr
Mietausfallwagnis:	2 %

14.2.2 Mietverträge und Nebenkosten

Es liegen keine Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen oder sonstige Unterlagen vor. Das Objekt wird eigen genutzt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der am Markt erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die zu Grunde gelegte Miete wurde aus eigenen Recherchen abgeleitet und liegt im Bereich mit den am Markt erzielbaren Werten. Es liegen für dieses Objekt keine tatsächlichen Mieten vor. Daher kann die für die Wertermittlung recherchierte Miete von der tatsächlich zu erzielenden Miete abweichen.

14.2.3 Ableitung der Miete

Recherchen bei Immoscout24 ergaben nachfolgende, geforderte Mieten für den Bezirk Nidda:

Wohnungen von > 120 m² WF: von 7,00 €/m² bis 13,59 €/m². Der Durchschnitt wird mit 9,85 €/m² WF angegeben.

Recherchen bei FUB IGES ergaben nachfolgende, geforderte Mieten für den Bezirk Nidda:

Stichtag 01.01.2025 für mittlere Wohnlage: 6,70 €/m²

Über den Mietwertkalkulator (MIKA) des AFB-Büdingen, Stand 2023 wurde die Miete für das Wohnhaus kalkuliert. Darin finden die Wohnfläche, Ausstattung, Baujahr und der Bodenrichtwert Berücksichtigung. Unter Eingabe der v. g. Parameter, berechnet sich eine Miete, bezogen auf eine Wohnfläche von 130 m², für eine mittlere bis gehobene Ausstattung von 5,85 €/m²

Gemäß den Angaben aus Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025 werden für Ein- und Zweifamilienhäuser, für Bodenrichtwert von 100 bis 199 €/m², Mieten von 6,80 €/m² bis 10,20 €/m², abgeleitet. Die Durchschnittsmiete wird mit 8,67 €/m² angegeben.

Für Bodenrichtwert von 99 €/m², Mieten von 4,11 €/m² bis 7,41 €/m², abgeleitet. Die Durchschnittsmiete wird mit 5,67 €/m² angegeben.

Es berechnet sich eine durchschnittliche Miete von 7,35 €/m²

Die zu erzielende Miete wird sich aufgrund der Konzeption, der Bauweise ect. etwas unterhalb der durchschnittlichen, recherchierten Miete befinden.

Es wird nachfolgende Mieten für das Objekt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus.: **7.00 €/m²**

Der Stellplatz wird mit psch. 30 €/mtl. berücksichtigt.

14.2.4 Ermittlung des Ertragswertes

Gebäude o. Gebäudeteil	Nutz- bzw. Wohnfläche	am Markt erzielbare Nettokaltmiete		
	rd. [m ²]	[€/m ²]	monatlich [€]	jährlich [€]
Wohnung, EG, OG	129,00	7	903,00	10.836,0
Nebengebäude	59,00	0		
Stellplatz im Hof, psch.			30,00	360,0

Jährlicher Rohertrag (Summe der am Markt erzielbaren Jahres Nettokaltmiete) 11.196,00 €

Bewirtschaftungskosten

<u>Verwaltungskosten:</u>	Anzahl			
Gebäude	1	358,00 €/Wohnung./p.a.	+	358,00 €
Garage / Stellplätze	1	46,80 €/Stck./p.a.	+	46,80 €
<u>Instandhaltungskosten:</u>				
Nebengebäude, gemindert (pauschal)		2,00 €/m ² Nfl.	+	118,00 €
Instandhaltungskosten:		14,00 €/m ² Wfl.	+	1.806,00 €
Garage / Stellplätze	1	106,00 €/Stck./p.a.	+	106,00 €
Mietausfallwagnis		2,00%	+	223,92 €
Summe der Bewirtschaftungskosten			=	2.658,72 €
entspricht rd.:	24%			

Jährlicher Reinertrag (Jahresnettomiete) = **8.537,28 €**

abzüglich Bodenwertverzinstungsbetrag - 468,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = **8.069,28 €**

Kapitalisierungsfaktor 22,40
 Liegenschaftszinssatz 2,00 %
 Wirtschaftliche Nutzungsdauer: 30 Jahre
 Ertragswert der baulichen Anlage 180.751,87 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage = **180.751,87 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung, Nr. 8.1 ff.) + 23.400,00 €
Bodenwert (siehe Pkt 8.1 ff.) = **23.400,00 €**

vorläufiger Ertragswert = **204.151,87 €**

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Wertminderung wg. Baumängel o. Bauschäden / Restfertigstellungsarb.
 (siehe Nr. 6.9.) - 10.000,00 €
 Mietausfall aufgrund von Renovierungsarbeiten und
 Mietersuche/Eigentümer, 6 Monate - 5.418,00 €
 Abzug, Denkmalpflegerische Sonderaufwendungen, rd. - 24.190,00 €

Ertragswert, Verkehrswert = **164.543,87 €**

Verkehrswert rd. 165.000,00 €

15 Erfassung der Wertansätze

15.1 Lfd. Nr. 2, Flurstück Grundstück mit Garage

Bodenwert:	7.400 €
Garage, gem. IMB:	5.000 €
Mängel u. Schäden:	-1.000 €
Einfriedung, psch. Zeitwert:	<u>1.000 €</u>
Summe:	<u>12.400 €</u>

16 Verkehrswert

16.1 Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)

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

16.2 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert leitet sich über das jeweilige maßgebende angewendete Verfahren eines Grundstückes ab (siehe Nr. 16.3). Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein weiterer wichtiger Parameter der Wertermittlung. Der Markt wird durch die Anzahl der Käufer bestimmt. Dieser ist in diesem Fall mit dem zu bewertenden Grundstück gleichzusetzen. Der Verkehrswert ermittelt sich demnach aus der Summe, die Kaufinteressenten für diese Immobilie bereit sind auszugeben. Daraus können sich erhebliche Abweichungen ergeben. Weitere Faktoren, die den Wert eines Grundstückes bestimmen, sind:

- Die Nutzung und architektonische Gestaltung des Bewertungsobjektes.
- Die Bauart und Ausführung der baulichen Anlagen.
- Lagevorteile bzw. Lagenachteile.

Es ist eine gewisse Bandbreite bei der Verkehrswertermittlung vorhanden. In dieser wird der Verkehrswert oszillieren, auch aus der Gegebenheit heraus, dass aus der Sicht des Käufers eine andere Wertvorstellung als aus der des Verkäufers existiert. Es ist jedoch notwendig und vorgeschrieben, dass der Preis auf einen bestimmten Wert festgelegt werden muss.

16.3 Verkehrswert

16.3.1 Lfd. Nr. 1, DHH, Flurstück

Aufgrund des Denkmalschutzes als Gesamtanlage und der vorhandenen Daten für die Ableitung des Verkehrswertes, wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

Ertragswert: 165.000 €

Der Verkehrswert wird bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile auf

165.000,-- €

in Worten: (Einhundertachtundsiebzigtausend Euro)
geschätzt.

16.3.2 Lfd. Nr. 2, Garage, Flurstück

Der Verkehrswert wird anhand des Bodenwertes, der aufstehenden Garage, siehe Nrn.: 8.4 und Tabelle: 12.1.2, abgeleitet. Die Außenanlagen werden wertneutral bewertet, siehe 7.2.3:

Sachwert Flurstück 12.400

Der Verkehrswert wird bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile auf

12.400,-- €

in Worten: (Zwölftausendvierhundert Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige versichert, dass er mit den Eigentümern nicht verwandt oder verschwägert ist und von keiner Seite beeinflusst wurde.

Dieses Gutachten besteht aus 60 Blatt. Es ist in 6-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. – 5. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Büdingen.

Die 6. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Die Urheberrechte verbleiben beim Unterzeichnenden. Eine Dritthaftung wird ausgeschlossen.

Wölfersheim den, 14.02.2026

Der Sachverständige

.....
Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Gerhards

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK)
Registrier-Nr. 1268-04-2009

17 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.05.2017 (BGBl. 1 S. 1057)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

HBO:

Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

ImmoWertV 2021:

Wertermittlungsverordnung - Verordnung für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV). Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft.

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1.03.2006 (Bekanntmachung im Bundesanzeiger). Aktualisiert auf den 01.01.2011

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. 1 S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003 (BGBl. 1 S. 3022)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. 1 S. 2346)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift weiter Anwendung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen (BGBl. 1 S. 1250)

Verwendete Literatur

- [1] Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [2] Götz-Joachim Gottschalk, Immobilienbewertung
- [3] Kleiber · Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage
- [4] Unterlagen von EIPOS

18 Anlagen

- Anlage 1 Berechnungen nach DIN 277
- Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte, Skizzen Grundrisse
- Anlage 3 Fotodokumentation

Anlage 1, Berechnung

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (2005)**Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV**

Die nachfolgend aufgestellte Wohnflächenberechnung wurde nach der am 01.04.2004 in Kraft getretenen WoFIV (Wohnflächenverordnung) durchgeführt. Diese Verordnung wurde zwar für die Wohn- und Nutzflächenberechnung für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen, ist jedoch für den frei finanzierten Wohnungsbau ebenfalls anwendbar.

Die Berechnung der Flächen erfolgt anhand der vorliegenden Planunterlagen. Teilweise wurden die Maße aus den Plänen gemessen. Hieraus ergeben sich weitere Unsicherheiten. Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen.

Plausibilitätsprüfung Wohnfläche zur BGF bezogen auf das Erdgeschoss, ohne Überdachung:

Rd.: 82,80 m² WF; 59,60 m² BGF

⇒ Das Verhältnis beträgt rd. 72 % und ist plausibel.

Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt nach DIN 277					
<u>Lfd. Nr. 1, Flurstück</u>					
<u>Doppelhaushälfte</u>					
	b [m]	l [m]	Faktoren		A [m ²]
Keller (teilweise)	6,64	8,23		=	54,65
<u>Anmerkung:</u> Die Fläche stellt eine Annahme dar!			Summe	=	54,65
Erdgeschoss (EG)	9,08	9,98		=	90,62
	-3,34	2,34		=	-7,82
			Summe	=	82,80
Obergeschoss (OG)					
BGF	9,08	9,98		=	90,62
	-3,34	2,34		=	-7,82
			Summe	=	82,80
Dachgeschoss (DG)					
BGF	9,08	9,98		=	90,62
	-3,34	2,34		=	-7,82
			Summe	=	82,80
			Summe	=	303,05
			Summe rd.	=	303,00

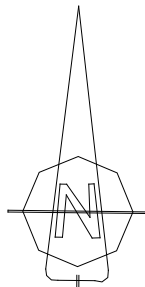
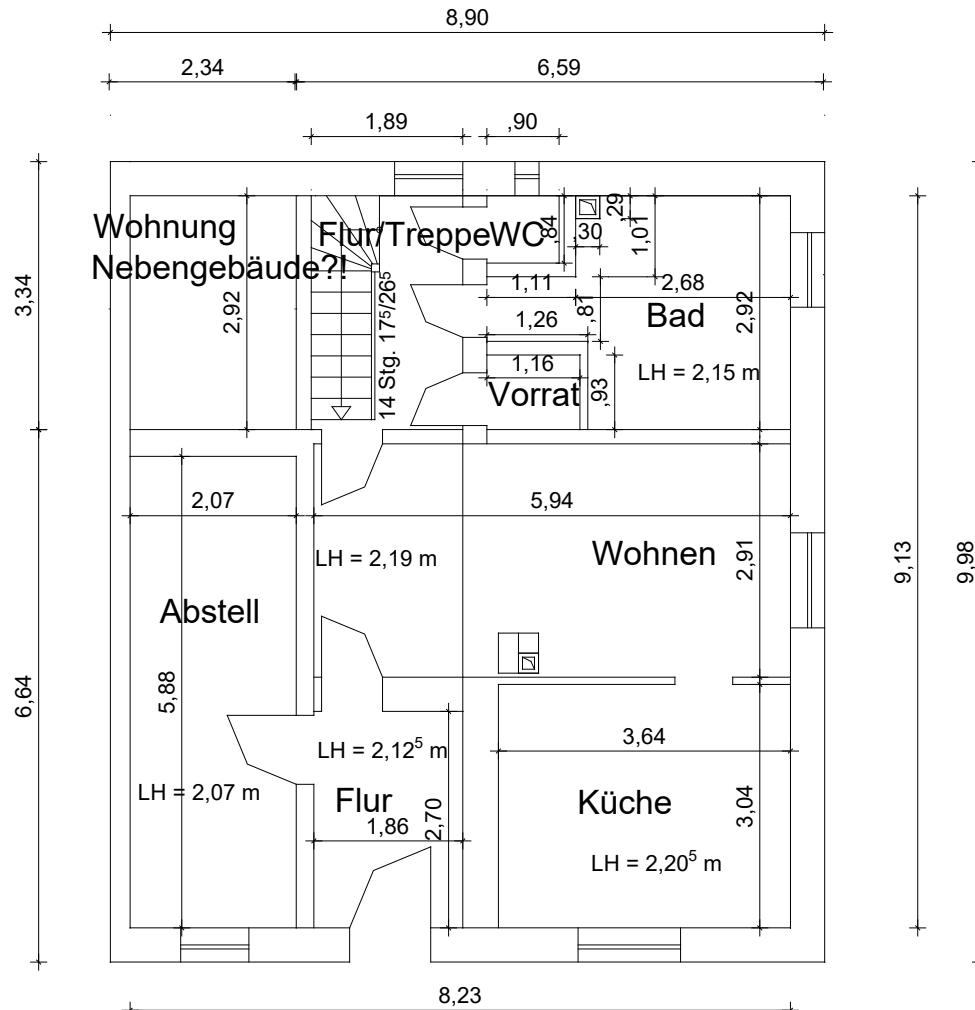
<u>Nebengebäude, Heizungsraum¹⁾</u>					
	b [m]	l [m]	Faktoren		A [m ²]
Heizungsraum	3,39	3,05		=	10,34
	2,10	1,25		=	2,63
			Summe	=	12,97
<u>Südliches Nebengebäude¹⁾</u>					
	b [m]	l [m]	Faktoren		A [m ²]
Erdgeschoss (EG)	6,80	4,84		=	32,91
			Summe	=	32,91
Dachgeschoss (DG)					
BGF	6,80	4,84		=	32,91
			Summe	=	32,91
			Summe	=	65,82
			Summe rd.	=	66,00
<u>¹⁾ Anmerkung Nebengebäude</u>					
Die Maße wurden aus der Liegenschaftskarte gemessen.					
Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen!					
<u>Lfd. Nr. 2, Flurstück</u>					
Garage:					
BGF ¹⁾	2,45	4,6		=	11,27
			Summe rd.	=	11,00
<u>¹⁾ Anmerkung Garage</u>					
Die Maße wurden aus der Liegenschaftskarte gemessen.					
Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen!					

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach WoFIV, DIN 276						
Anmerkung:						
Das Gebäude wurde von innen aufgesessen, da keine Planunterlagen vorhanden sind. Teilweise wurden die Abstände aus der Zeichnung gemessen. Daraus ergeben sich Ungenauigkeiten. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Die Berechnung ist als grob überschlägig zu verstehen!						
Doppelhaushälfte, Lfd. Nr. 1, Flurstück						
					Fl.	Wohnfl.
	b [m]	l [m]		A [m ²]	A [m ²]	A [m ²]
Küche	3,04	3,64	=	11,07	11,07	11,07
Wohnen	2,91	5,94	=	17,29		0,00
Wohnen, Kamin	-0,50	0,50	=	-0,25	17,04	17,04
Flur	1,86	2,70	=	5,02	5,02	5,02
Abstell	2,07	5,88	=	12,17	12,17	12,17
Vorrat	0,93	1,16	=	1,08	1,08	1,08
Bad	0,81	1,11	=	0,90		
Bad	0,15	1,53	=	0,23		
Bad, Schornstein	-0,29	0,30	=	0,00		
Bad	2,53	2,92	=	7,39	8,52	8,52
WC	0,84	0,90	=	0,76	0,76	0,76
Flur/Treppe	1,89	2,92	=	5,52		
Treppe, psch			=	-1,60	3,92	3,92
Überdachung, psch.				5,00	5,00	5,00
			Summe =	64,58	64,58	64,58
Obergeschoss						
	b [m]	l [m]		Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]
Kind	4,66	3,61	=	16,82		
Kind, Kamin	-0,31	0,47	=	-0,15	16,67	16,67
Flur	4,170	2,25	=	9,38	9,38	9,38
Schlafen	3,860	4,17	=	16,10		
Schlafen, Kamin	-0,43	0,55	=	-0,24	15,86	15,86
Wohnen	3,69	5,99	=	22,10	22,10	22,10
			Summe =	64,01	64,01	64,01
			Gesamtsumme =	128,59	128,59	128,59
			Gesamtsumme rd.	129,00	129,00	129,00

<u>Nutzflächen</u>					
<u>¹⁾ Anmerkung Nebengebäude</u>					
Die Maße für die Ermittlung der BGF wurden aus der Liegenschaftskarte gemessen und über Faktoren die Nutzflächen ermittelt, da keine Planunterlagen vorliegen. Die Berechnung ist mit Unsicherzeiten behaftet.					
<u>Lfd. Nr. 1,DHH, Flurstück</u>					
<u>Nebengebäude, Heizungsraum¹⁾</u>					
	Fläche			Fläche	Nutzfl.
	A [m ²]	Faktor		A [m ²]	A [m ²]
Heizungsraum	13,0	0,9 =		11,70	11,70
		Summe rd.		12,00	12,00
<u>Südliches Nebengebäude¹⁾</u>					
	Fläche			Fläche	Nutzfl.
	A [m ²]	Faktor		A [m ²]	A [m ²]
Erdgeschoss	32,91	0,9 =		29,62	29,62
Dachgeschoss	32,91	0,9 =		29,62	29,62
		Summe =		59,24	59,24
		Summe rd.		59,00	59,00
<u>Garage, Lfd. Nr. 1, Flurstück</u>					
	A [m ²]	Faktor		A [m ²]	A [m ²]
Garage	11,27	0,85 =		9,58	9,58
		Summe rd.		10,00	10,00

Anlage 2, Grundriss, Erdgeschoss

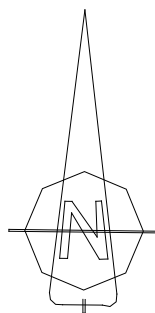
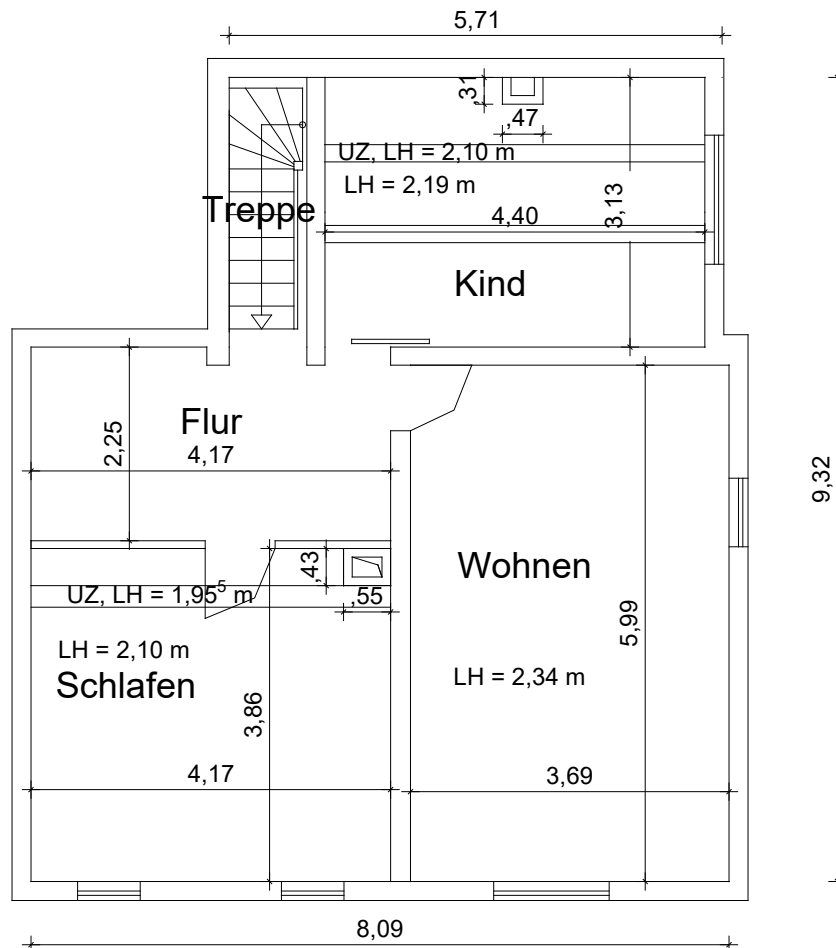
Erdgeschoss



Der dargestellte Grundriss ist als Skizze zu verstehen und dient der Raumaufteilung. Es liegt kein vollständiges Aufmaß zugrunde!! Die Maße sind die lichten Abstände. Teilweise ergeben sich die Maße aus der Zeichnung und können von der örtlichen Gegebenheit abweichen!

Anlage 2, Grundriss, Obergeschoss

Dachgeschoss



Der dargestellte Grundriss ist als Skizze zu verstehen und dient der Raumaufteilung. Es liegt kein vollständiges Aufmaß zugrunde!! Die Maße sind die lichten Abstände. Teilweise ergeben sich die Maße aus der Zeichnung und können von der örtlichen Gegebenheit abweichen!



Bild Nr. 8, wie vor.



Bild Nr. 9, der Balken ist wurmstichig. Tragfähigkeit überprüfen wird empfohlen. Siehe Nr. 6.9.



Bild Nr. 23, gesamt Aufnahme, mit beiden Flurstücken.



Bild Nr. 24, Flurstück mit DHH und südl. Nebengebäude.
Die Überdachung im Vordergrund gehört zu Flurstück



Bild Nr. 25, Flurstück
weise auch Flurstück
(DHH). Teil-



Bild Nr. 26, links, Flurstück
mit Garage. Daran anschlie-
ßend Flurstück mit DHH.



Bild Nr. 27, Seitenansicht DHH
mit südl. Nebengebäude.



Bild Nr. 28, Rückansicht.