

Ingenieurbüro
Ulrich Gerhards
Wingertstraße 11
61200 Wölfersheim

Telefon: 0176 / 222 718 54

Telefax:

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 35/25

Stadt/Gemeinde: Hirzenhain

Straße / Hausnr:

Objektart: Einfamilienhaus mit Stellplätzen

Auftrag vom: 24.02.2026 mit Eingang vom 02.03.2026

Wertermittlungstichtag: 27.03.2026



.-Ausfertigung

Wölfersheim, den 15.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Fragen zum Objekt	4
1.2	Auftrag	6
1.3	Ortsbesichtigung	6
1.3.1	Nicht besichtigten Bereiche (Inaugenscheinnahme)	6
1.4	Mieter/Pächter	6
1.5	Maschinen und Betriebseinrichtungen	6
1.6	Besteht Verdacht auf Hausschwamm	6
1.7	Vorhandenes Zubehör/Inventar	6
2	Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung §5 Abs. 1	7
2.1	Bauordnungsrecht	7
2.2	Bauplanungsrecht	7
3	Grundstückbezogene Rechte und Belastungen	8
3.1	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches	8
3.2	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.2.1	Baulasten Allgemein	8
3.2.2	Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	9
4	Öffentlich-rechtliche Situation	9
4.1	Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)	9
4.2	Entwicklungszustand (§3)	9
5	Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt	10
5.1	Angaben zum Objekt	10
5.2	Objektbezogene Unterlagen	10
5.3	Lagebeschreibung	10
5.4	Erschließung	11
5.5	Bodenbeschaffenheit, § 5, Abs. 5 / Baugrundverhältnisse	12
5.5.1	Baugrund	12
6	Beschreibung des Bewertungsobjektes	13
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	13
6.2	Gebäudebeschreibung – Allgemein	13
6.2.1	Abgeschlossenheit der Wohnungen:	13
6.3	Verunreinigungen in und an der baulichen Anlage	14
6.4	Derzeitige und künftige Nutzung des Grundstücks	14
6.5	Demographische Entwicklung	14
6.6	Energetische Eigenschaften, §2, Abs. 3	14
6.6.1	Grob überschlägige energetische Einschätzung	14
6.7	Barrierefreiheit, §2, Abs. 3	15
6.8	Beschreibung des Objektes	15
6.8.1	Beschreibung Rohbau:	15
6.8.2	Beschreibung Ausbau:	16
6.9	Baulicher Zustand d. baul. Anlagen / Baumängel- und Schäden	19
6.9.1	Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden)	19

6.9.2	Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten aufgrund der Alterswertminderung.....	19
6.9.3	Kostenschätzung für die Mängel- u. Schadensbeseitigung sowie für Restfertigstellungsarbeiten für das Objekt.....	19
7	Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen.....	20
7.1	Gartengestaltung einschließlich Bodenbefestigungen und Einfriedungen....	20
7.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlage u. sonst. Anlagen, § 37...	21
7.2.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	21
8	Bodenwertermittlung (allg.).....	21
8.1	Bodenwertermittlung.....	21
8.2	Zu- und Abschläge	22
8.2.1	Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert	22
9	Datenlage ImmoWertV2021	22
10	Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	23
10.1	Restnutzungsdauer / Wertminderung:	23
11	Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)	23
11.1	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (§ 8 ImmoWertV).....	23
12	Die normierten Verfahren nach ImmoWertV.....	24
13	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	25
13.1	Sachwertermittlung.....	26
13.1.1	Erläuterungen der Begriffe zum Sachwertverfahren	26
13.1.2	Ableitung der erforderlichen Daten	26
13.1.3	Baupreisindex,:	27
13.1.4	Ermittlung des Sachwertes.....	29
14	Verkehrswert.....	30
14.1	Verkehrswert – Definition (§ 194 BauGB)	30
14.2	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	30
14.3	Verkehrswert.....	31
15	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur u. Erläuterungen der Abkürzungen	32
16	Anlagen.....	33
	Anlage 1, Berechnung	34
	Anlage 2, Liegenschaftskarte, Pläne (Grundrisse, Ansichten).....	37
	Anlage 3, Fotodokumentation	44

1 Allgemeines

1.1 Fragen zum Objekt

Gem. Auftragsschreiben vom 24.02.2026

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Büdingen Blatt unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

wurden Sie entsprechend dem anliegenden Beweisbeschluss zum Sachverständigen bestellt. Sie werden gebeten, das Gutachten zu erstatten und in 4-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. Es sind Büroräume im Dachgeschoss und Tiefparterre vorhanden,
- 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,

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.

Zu g) es wurde kein Energieausweis vorgelegt,
Zu h) siehe Nr. 5.5 im Gutachten.

Gemäß den Beschlüssen vom 19.12.2025 und vom 22.02.2026 (auszugsweise):
In der Zwangsversteigerungssache

-Gläubigerin-

gegen

-Schuldner-

Der Schuldner ist Eigentümer des im Grundbuch von Hirzenhain Blatt einge-
tragenen Grundstücks

Lfd. Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1	Hirzenhain			Gebäude- und Freifläche,	

Auf Grund der Grundschuldbestellungsurkunde des
vom _____ - steht der Gläubigerin gegen den Schuldner
ein dinglicher Anspruch aus dem im vorgenannten Grundbuch in Abteilung III
Nr. 2 eingetragenen Recht zu, und zwar

Rangklasse 4 des § 10 ZVG (dinglich)

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

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigen Gutachten über den Verkehrswert des Objektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene 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: 24.02.2026

Wertermittlungstichtag: 27.03.2026

Qualitätsstichtag: = Wertermittlungstichtag

1.3 Ortsbesichtigung

Am Freitag, den 27.03.2026 um 15³⁰ Uhr war ich am v. g. Objekt. An der Begehung nahmen vom der , sowie teil.

Eine kleine Auswahl der von mir vor Ort fotografierten Bilder, ist in der Anlage des Gutachtens enthalten. Es wurde seitens von nicht 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)

- Der Dachboden wurde nicht besichtigt.

1.4 Mieter/Pächter

- Das Objekt wird im Erdgeschoss vom Eigentümer bewohnt. Das Obergeschoss und das Tiefparterre werden als Büroräume genutzt, bzw. befinden sich diese teilweise im Leerstand (Tiefparterre).

1.5 Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Soweit dies beurteilt werden kann, könnte die Hardware im DG, dem Büro zugeordnet werden.

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 2020:

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.

§ 50 (2) HBO, **Aufenthaltsräume** müssen **Fenster** mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens **einem Achtel (1/8) der Netto-Raumfläche** des Raumes einschließlich der Netto-Raumfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

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.

Gemessene Höhen vor Ort:

Keller: 2,45 m

Die **Anforderungen** der **Lichtverhältnisse** für Wohnräume sind im **Tiefparterre nicht erfüllt!**

Beispiel Büro:

Fläche 14,62 m² vorhandene Fensterfl.: 0,77 m², geforderte Fensterfl.: 1,83 m²

Beispiel Besprechung:

Fläche 18,41 m² vorhandene Fensterfl.: 1,54 m², geforderte Fensterfl.: 2,30 m²

2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30,

BauGB zu beurteilen. Die Bebauung wird durch den Bebauungsplan geregelt. Genehmigt am 23.10.1984

- GFZ = 0,4
- GRZ = 0,6
- Zahl der Vollgeschosse = 2,0
- Nach Darstellung im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als WA = allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Anmerkung: Diese Informationen erhielt ich per Email von der Gemeindeverwaltung Hirzenhain durch am 23.04.2026.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im vorliegenden Fall dürfen $500 \text{ m}^2 \times 0,40 = 200 \text{ m}^2$ überbaut werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter „Grundstücksfläche“ zulässig sind. Es handelt sich hierbei um die Summe der Flächen in den Vollgeschossen.

Im vorliegenden Fall kann die Geschossfläche $500 \text{ m}^2 \times 0,60 = 300 \text{ m}^2$ betragen.

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, unter Lfd. Nr. 5 der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Die weiteren Lfd. Nrn. 3 und 4 sind aufgrund des Zwangsversteigerungsvermerks als nicht wertrelevant zu betrachten.

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 22.12.2025 durch den Wetteraukreis, Fachdienst Bauordnung Bauaufsicht Ost/Büdingen besteht für Flurstück Gemarkung Hirzenhain keine Baulasteintragung.

Denkmalschutz:

- Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Hirzenhain vom 23.04.2026 besteht kein Denkmalschutz.

4 Öffentlich-rechtliche Situation

4.1 Beitragsrechtlicher Zustand (§5 Abs. 2)

Gemeindeabgaben:

Es sind keine offenen Forderungen (Grundsteuer, Kanal, Wasser, etc.) für Außenstände seitens der Gemeindeverwaltung Hirzenhain vorhanden (Stand 23.04.2026).

Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz o. a.:

Nach schriftlicher Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Hirzenhain durch Frau Picollo vom 23.04.2026 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 Flurstück ist bebaut.

5 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

5.1 Angaben zum Objekt

Adresse:

63697 Hirzenhain

Grundbuchangaben: Grundbuch von , Blatt

Gemarkung: Büdingen, Flurstück

Gegenstand
der Bewertung:

1. Blatt

Gebäude- und Freifläche,

500 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.

Folgende, objektbezogene Unterlagen erhielt ich vom Schuldner als PDF:

- Anlagen aus Gutachten

Folgende, objektbezogene Unterlagen wurden durch den Unterzeichnenden beschafft:

- Auskunft des Bauamts Hirzhain,
- Auskunft aus dem Altlastenkataster,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, M 1:500.
- Erstellung von Grundrisskizzen (Tiefparterre und Dachgeschoss).

5.3 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land Hessen, Regierungsbezirk Darmstadt

Landeshauptstadt Wiesbaden

Wetteraukreis

Überörtliche Anbindung

Nächstgelegenen größeren Städte(ca.):

- Gedern (7 km), Schotten (23 km), Büdingen (16 km) Gründau-Liebloß (27 km), Hanau (47 km), Frankfurt am Main (65 km).

Bundesstraßen:

- B 275

Autobahnzufahrten:

- A 45 Anschlussstellen Altenstadt (20 km), A 66 Anschlussstelle Gründau-Liebloß (27 km).

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

- Das Grundstück liegt an der nordöstlichen Ortsrandlage von Hirzenhain, direkt zum freien Feld. Die Bundesstraße 275 liegt in Luftlinie Entfernung, nordwestlich vom Objekt. Die Wohnlage ist als mittel zu bezeichnen. Der Grundstückszugang erfolgt über die Erschließungsstraße. In ca. 1 km Entfernung sind Einkaufsmöglichkeiten, die Gemeindeverwaltung sowie weitere Infrastruktur vorhanden. Anbindung an den ÖPNV ist durch diverse Buslinien in ca. 1 km Entfernung gegeben.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße im Ortsteil:

- Wohnbauliche Nutzung. Die Gebäude in der Straße wurden zu ähnlichen Zeitpunkten errichtet.

Beeinträchtigungen (Umwelteinflüsse):

- Am Ortstermin konnten keine negativen Beeinträchtigungen festgestellt werden. Die Anwohnerstraße ist schmal.

Stellplätze:

- Im Hof sind Parkmöglichkeiten für zwei PKW vorhanden. Gemäß Freiflächenplan ist ein Stellplatz vorhanden. Im öffentlichen Bereich sind die Parkplätze eingeschränkt.

Stellplatzsatzung der Gemeinde Hirzenhain vom 26.05.2025:

Für Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen. 2 Stellplätze je Wohnung. Für Fahrräder 3 Stellplätze je Wohnung.

Topografische Grundstückslage:

- Hanglage nach Südosten.

Gestalt und Form Flurstück

- Straßenfront zur Erschließungsstraße: ca. 20 m,
- Grundstückslänge zur südwestlichen Nachbarbebauung: ca. 25 m,
- Grundstücksgröße: Flurstück Nr. = 500 m², lt. Grundbuch,
- Grundstückszuschnitt: Nahezu quadratisch
- Entwicklungszustand (§3): Baureifes Land.

5.4 Erschließung

Die verkehrsberuhigte Haupteerschließungsstraße ist gepflastert. Ein Bürgersteig ist nicht vorhanden. Straßenbeleuchtung ist gegeben.

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

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.

Dem Regierungspräsidium Darmstadt liegen weder Erkenntnisse über eine Belastung der angefragten Fläche noch Gutachten über umwelttechnische Untersuchungen vor.

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).

Diese Information erhielt der Unterzeichnende am 05.05.2026 schriftlich (per Email) vom Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt a. M., durch

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 des Grundstückes 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 Ausstattung 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

Die Baugenehmigung ist vom 05.11.1992. Das Gebäude ist gem. der Aussage am Ortstermin im Jahr 1997 errichtet und in Massivbauweise ausgeführt. Die Dachneigung beträgt gem. Planunterlagen 35 ° mit einem Dremmel von ca.: 123 cm (vor Ort gemessen). Das Dach ist als Pfettendachkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen errichtet. Der Eingangsbereich wird über sechs Treppenstufe erreicht. Nach Südosten befindet sich eine Loggia. Nach Südwesten ist ein Balkon vorhanden.

Die Dachentwässerung wird jeweils über halbrunde, Dachrinnen und geschlossene Fallrohre aus Kupfer in das Kanalsystem eingeleitet.

6.2.1 Abgeschlossenheit der Wohnungen:

Im Dachgeschoss und im Tiefparterre werden Räume als Büroräume genutzt. Diese Räume erfüllen die Anforderungen an abgeschlossene Wohnungen nicht. Im Tiefparterre sind die Lichtverhältnisse nicht ausreichend, siehe auch Nr. 2.1

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 wird zum Zeitpunkt der Besichtigung durch den Schuldner bewohnt. Hirzenhain bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nachfrage von solchen Objekten wird jedoch als **normal**, bewertet.

6.5 Demographische Entwicklung

Für Hirzenhain werden keine Daten abgeleitet. Daher wird auf Ortenberg zurückgegriffen.

Ortenberg, Wetteraukreis, Hessen - 2024

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Ortenberg ist ab dem Jahr 2024 bis 2030 gleichbleibend bis leicht rückläufig. Ab dem Jahr 2024 stagniert die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 (-5,2 %). Vergleicht man diese Entwicklung mit dem Wetteraukreis und Hessenweit, ist zu erkennen, dass die Bevölkerungsentwicklung dort bis ca. 2035 positiv verläuft, danach konstant bleibt, bzw. leicht stagniert. Es handelt sich um den Demografietyt 5 „Städte und Gemeinden in strukturschwachen ländlichen Räumen. (Quelle: Hessen Agentur Stand 2025)

Zusammenfassend ist für Ortenberg langfristig ein „abwandern“ der Bevölkerung, bezogen auf die einzelnen Berichte, erkennbar.

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

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 **E** (von 130 bis 160 KWh/(m²a)).

Der **Endenergieverbrauch** wird zwischen **130 KWh/(m²a)** und **160 KWh/(m²a)** geschätzt. Diese Aussage dient ausschließlich einer groben Einschätzung und Eingruppierung des Gebäudes!

Energieverbrauch einzelner Baujahre zum Vergleich:

Bestandswohngebäude vor 1977:	250 KWh/(m²a)
Wohngebäude im Mittelwert, durchschnittlich:	170 KWh/(m²a)
KfW 55 Effizienzgebäude:	40 KWh/(m²a)

6.7 Barrierefreiheit, §2, Abs. 3

Das Grundstück ist barrierefrei zugänglich.

Das Objekt ist ausschließlich über sechs Treppenstufen gegenüber dem Geländeniveau zu erreichen. Eine Barrierefreiheit, z. B. für Rollstuhlfahrer ist nicht gegeben.

6.8 Beschreibung des Objektes

Anmerkung:

- Die **Flächenberechnungen** wurden anhand der zur Verfügung gestellten Grundrisspläne durchgeführt. Teilweise wurden die Maße aus den Planunterlagen gemessen, da nicht alle Maßketten vorhanden waren. Die genehmigten Planunterlagen weichen von der tatsächlichen Ausführung ab. Maßabweichungen sind daher möglich. Im Wohnzimmer des Erdgeschosses wurden die Maße überprüft und stimmen mit den Planunterlagen nahezu überein.

Die Berechnungen sind als **grob überschlägig** zu verstehen. (Siehe Anlage 1).

Bruttogrundfläche:	rd.	362 m²
Wohnfläche, EG, DG, inkl. Terrasse:	rd.	174 m²
Wohnraumausbau im Tiefparterre ¹⁾ :	rd.	60 m²
Nutzfläche im Tiefparterre:	rd.	26 m²

¹⁾Die Anforderungen an Wohnraum werden nicht erfüllt.

6.8.1 Beschreibung Rohbau:

Anmerkung:

Es ist möglich, dass Mischmauerwerk (unterschiedliche Steinformate und Materialien) vorhanden ist. Aufgrund der verputzten Wandflächen, ist jedoch keine konkrete Aussage darüber möglich.

Konstruktionsart:

Konventionelle Bauweise, massiv.

Fundamente:	Beton oder Stahlbeton als Streifenfundamente, gem. Planunterlagen.
Kelleraußenwände:	Mauerwerk, LHLZ 12. Leichthochlochziegel (d = 0,30 m, lt. Planunterlagen u. Baubeschreibung). Material ist nicht feststellbar.
Kellerinnenwände:	Mauerwerk, HLZ (Hochlochziegel), bzw. LHLZ (d = 0,24 m und 0,115 m, lt. Planunterlagen u. Baubeschreibung). Material ist nicht feststellbar.
Kellerdecke:	Gem. Baubeschreibung, 11 cm Hohlsteindecke mit 6 cm Aufbeton.
Kellertreppe/Geschosstreppe:	Einläufige, im An- und Austritt jeweils viertelgewendelte Stahlbetontreppe.
Geschossaußenwände:	Mauerwerk, LHLZ, Leichthochlochziegel (d = 0,30 m, lt. Planunterlagen u. Baubeschreibung). Material ist nicht feststellbar.
Geschossinnenwände:	Mauerwerk, HLZ (Hochlochziegel), bzw. LHLZ (d = 0,24 m und 0,115 m, lt. Planunterlagen u. Baubeschreibung). Keine konkrete Aussage möglich.
Geschosstreppe:	einläufige, gerade Holmtreppe mit Holzstufen
Geschossdecke:	Gem. Baubeschreibung, 11 cm Hohlsteindecke mit 6 cm Aufbeton.
Bodentreppe:	Keine Aussage möglich. Wurde nicht besichtigt.
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Krüppelwalm.

6.8.2 Beschreibung Ausbau:

Dacheindeckung:

- Frankfurter Pfannen (Betondachsteine).

Außenwandflächen:

- vermutlich mineralischer Putz, Farbe Gelb, zur Gartenseite weiß. Sockel mit Glattputz und grauem Anstrich.

Fenster, unterschiedliche Ausführungen:

- KG / EG / OG:

Kunststofffenster mit Sprossen und Zweifachisolierverglasung. Die Terrassentür ist als Hebeschiebetür ausgeführt. Im Kellergeschoss mit Stahlfenster und Einfachverglasung. Im Wohnbereich des Kellers, wie im Erdgeschoss. Treppenhaus zum Tiefparterre mit Glasbausteinen.

Außentüren: Kunststoffrahmentür mit Ornamentverglasung im oberen und mittleren Bereich und Füllung unten.

Innentüren: Dachgeschoss, Weißlacktüren mit Messingschild und Drückergarnitur. Erdgeschoss, Weißlacktüren mit Edelstahlrosetten und Drückergarnitur. Tiefparterre Ganzglastüren zu den Büros und Teeküche. Heizung mit gestrichener Stahltür.

Schornstein:

- Ein Schornstein (zweizügig), gem. Zeichnung.

Heizung:

- Gasheizung (Fa.: Buderus; Typ: G124 X) mit Brenner. Heizungssteuerung Fa. Buderus; Typ: Ecomatic. Herstelljahr ist nicht bekannt. Vermutlich wie Baujahr des Wohnhauses.

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.

Warmwasseraufbereitung:

- Über Zentralheizung. Hersteller: Buderus; Typ: TBS L.

Wärmeübertragung:

- Überwiegend Plattenheizkörper. Flur im EG mit Wandheizkörper.

Elektrik:

- Hauptverteilung im Kellergeschoss mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter. Die Komponenten sind nicht auf dem neusten Stand der Technik. Es sind vier Stromzähler vorhanden.

Sanitärinstallation:

- KG:
 - Badewanne mit Aufputzarmatur und Einhebelmischbatterie. Einhandwaschbecken mit Einhebelmischbatterie. WC mit Spülkasten. Dusche mit ca. 20 cm hohem Einstieg. Kunststoffabtrennung und Duschbrause. Der Duschkopf ist nicht vorhanden. Es ist eine Aufputzarmatur mit Einhebelmischbatterie vorhanden.
- EG:
 - Badewanne mit Aufputzarmatur und Einhebelmischbatterie. Einhandwaschbecken mit Einhebelmischbatterie. WC mit Spülkasten. Dusche mit ca. 20 cm hohem Einstieg. Kunststoffabtrennung und Duschbrause. Der Duschkopf ist nicht vorhanden. Es ist eine Aufputzarmatur mit Einhebelmischbatterie vorhanden.
- DG
 - Badewanne mit Aufputzarmatur und Einhebelmischbatterie. Einhandwaschbecken mit Einhebelmischbatterie. WC mit Spülkasten. Dusche mit ca. 20 cm hohem Einstieg. Glasschiebetüren und großer Duschbrause. Es ist eine Aufputzarmatur mit Einhebelmischbatterie vorhanden.

Innenwandflächen:

- KG:
 - Flurbereich mit Rauputz und weißem Anstrich. Büroräume vermutlich mit Glasfasertapete und weißem Anstrich. Bad raumhoch mit rechteckigen, altweißähnlichen Fliesen mit Schattierung und Motivfliesen.
- EG:
 - Wohnzimmer überwiegend tapeziert. Eine Wand mit Natursteinriemchen verkleidet. Esszimmer, Küche, Schlafzimmer und Flur mit Tapeten. Bad raumhoch mit rechteckigen, altweißähnlichen Fliesen mit Schattierung und Bordüre.
- DG:
 - Flur mit heller Strukturtapete und Anstrich. Büroräume und Teeküche mit Glattputz und Anstrich soweit ersichtlich, bzw. mit Glasfasertapete und Anstrich. Bad raumhoch mit rechteckigen, altweißähnlichen Fliesen mit Schattierung und Bordüre.

Bodenbeläge:

- KG:
 - Besprechung mit hellem Teppichbelag. Diele Flur und Bad mit rechteckigen, hellen Fliesen im Kreuzverband. Büro mit Laminatboden. Heizung mit bräunlichen, quadratischen Fliesen im Kreuzverband.
- EG:
 - Unterschiedliche Laminatbeläge.
- DG:
 - Büro 2 mit Laminat. Die übrigen Büros mit Teppichbelag und Fliesen. Flur ebenfalls mit quadratischen Fliesen im Kreuzverband. Bad raumhoch mit rechteckigen, altweißähnlichen Fliesen mit Schattierung und Bordüre. Loggia mit Holzoptikbelag.

Decken:

- KG:
 - Besprechung, Büro, Flur und Diele tapeziert und mit weißem Anstrich soweit ersichtlich. Heizung, Lager 1 und 2 verputzt und gestrichen. Bad mit abgehängter Paneelecke mit Einbauspots.
- EG:
 - Überwiegend tapeziert und mit weißem Anstrich.
- DG:
 - Im Bereich der Dachschrägen, Sparren mit Holzverkleidung. Flur tapeziert und gestrichen.

Besondere Bauteile:

- Es wurden nach Aussage des Eigentümers, insbesondere im DG und Tiefparterre Netzwerkleitungen und zusätzliche Steckdosen

verlegt. Diese sind in den Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Nachfolgende Bauteile werden als Pauschale berücksichtigt.

- Markise zur Gartenseite,
- Balkon, Terrasse,
- Außentreppen.

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

Der Bauzustand, soweit im Rahmen der Begehung am 27.03.2026 feststellbar, reflektiert im Wesentlichen das Baujahr. Über die Jahre ist leichter Instandhaltungsschaden sowie Mängel und Schäden entstanden.

Restfertigstellungsarbeiten / Mängel

- Badewanne im DG hat im Revisionsbereich ein Loch.
- Die Seitenwand der Loggia weist kleinere Risse auf.
- An der Außentreppe des Eingangs sind einzelne Stufen abgeplatzt, bzw. nicht fest. Unter der Außentreppe sind, soweit dies beurteilt werden kann, Setzungen vorhanden.

6.9.1 Ermittlung der Kosten (Restfertigstellungskosten, Mängel und Schäden)

Die Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, bzw. die Beseitigung von Mängeln u. Schäden, sowie die Herstellung des Status Quo, werden mit einer **Pauschalen von 5.000 €, inkl. MwSt.** für das Gebäude in Ansatz gebracht. Dieser Wert ist bereits alterswertgemindert. Siehe auch Nr. 6.9.2.

6.9.2 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.

6.9.3 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 Kosten-schätzung 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 Bau-ausführung als auch durch Einsparungen verursacht werden, die sich auf die ge-forderte 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), Berg-schäden, Wasserschäden, Holzerkrankungen und Schädlingsbefall. Bauschäden können auch als Folge von Baumängeln auftreten.

Anmerkung:

In Abs. 6.1 wurde angeführt, dass eine fachtechnische Untersu-chung auf Baumängel u. Schäden nicht erfolgt, dies bezieht sich auch auf evtl. vorhandene versteckte Mängel. Eine Haf-tung 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

Der Einfahrtsbereich, die nordöstliche und südöstliche Grundstücksgrenzen sind offen und ohne eine Einfriedung, bzw. wird diese durch Hecken- und Strauchbe-wuchs angezeigt. Nach Südosten ist ein Zaun mit rechteckigen Drahtgepflecht und kunststoffummantelten Metallpfosten gespannt. Links und rechts vom Ge-bäude sind Parkplätze mit rechteckigem Betonsteinpflaster angelegt. Der Zu-gang zum Objekt ist ebenfalls, bis zur Außentreppe mit Betonrechteckpflaster ausgelegt. Um das Haus ist ein befestigter Streifen aus Betonplatten, etc. ange-legt. Nach dem südwestlichen Parkplatz ist eine Betontreppe mit sechs Stufen vorhanden. Zur Gartenseite, befindet sich eine befestigte Terrasse.

Aufwuchs:

Nicht überbaute Flächen sind mit Baum-, Strauchbewuchs sowie Rasenfläche angelegt.

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. 645:

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 6.000,-- €, inkl. MwSt. für einen Bodenrichtwertbereich von 50 bis 99 €/m² in Ansatz gebracht.

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

Die Außenanlagen werden nachfolgend mit:

6.000,-- €

in Ansatz gebracht.

8 Bodenwertermittlung (allg.)

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

8.1 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 01.01.2026 ein Preis von:

60,00 €/m² für Wohnbauflächen ermittelt.

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um Richtwerte. Je nach Lage, Qualität, Zuschnitt und Bebaubarkeit sind Schwankungen in geringem Maße von erfahrungsgemäß üblich.

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

60,-- €/m².

8.2 Zu- und Abschläge

8.2.1 Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert

Unterschiedliche Grundstücksgrößen haben pro Quadratmeterpreis nicht denselben Kaufwert. Kleinere Grundstücke weisen einen höheren Preis/m² auf als große Grundstücke. Dies liegt zum einen daran, dass ein Verkäufer einen höheren Quadratmeterpreis beim Verkauf eines kleineren Grundstückes am Markt durchsetzen kann. Auf der anderen Seite ist dies darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben und auf Freiflächen zu verzichten.

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

Bodenrichtwert: 60 €/m²

Bodenrichtwertgrundstück: 750 m²

Vergleichsgrundstück: 500 m²

Bodenwert: gesucht

Umrechnungskoeffizienten: 750 m² = 0,97

500 m² = 1,05

Bodenwert (500 m²) = 1,05 / 0,97 x 60 €/m² = 64,95 €/m²

Angepasster Bodenwert

500 m² x 64,95 €/m² = 32.475€; **rd. 32.500,-- €**

9 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.

10 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:

Einfamilienhaus:

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.

Dem Objekt wird ein Baujahr von 1995 zu Grunde gelegt. Die Wertminderung beträgt 44 %. Die Restnutzungsdauer, 39 Jahre. Siehe auch Tabelle 10.1.

10.1 Restnutzungsdauer / Wertminderung:

Objekt	Baujahr (tatsächl.)	Baujahr (fiktiv)	RND (Restnutzungs- dauer)	GND (Gesamtnutz- ungsdauer)	Wertmin- derung [%]	
EFH	1995		39	70	44	Linear

Tabelle 10.1

11 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (ImmoWertV)

11.1 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.

12 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.

13 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 Aussagfähigkeit zu ermitteln.

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

Es wird aufgrund der baulichen Konzeption des Gebäudes das Sachwertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

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.

13.1 Sachwertermittlung

AUSTATTUNGSSTANDARD gem. NHK 2010, Standardstufen 1-5, gem. Tabelle 1, Typ 1.01:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardstufen 2 bis 4: 824 €/m²

Die Herstellungskosten werden gem. den Gebäudestandards der Standardstufen von 1 bis 5, der ImmowertV2021, abgeleitet. Die Standardstufen beziehen sich auf unterschiedliche Bauteile, welche mit prozentualen Gewichtungen hinterlegt sind. Über eine Tabelle, siehe Seite 28, errechnet sich so der Herstellungswert (gewogener Kostenkennwert) pro m² für das konkrete Objekt.

13.1.1 Erläuterungen der Begriffe zum Sachwertverfahren

Baunebenkosten, informativ

Baunebenkosten sind insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese Kosten sind in den Herstellungskosten der NHK 2010 enthalten.

Alterswertminderung (§ 38)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage linear nach der folgenden

Formel zu ermitteln:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage.

13.1.2 Ableitung der erforderlichen Daten

Sachwertfaktor, § 21 (3):

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der Sachwertfaktor bildet die Brücke zwischen dem Verkehrswert, der ein marktbezogener Wert ist und dem Grundstückssachwert, welcher ein kostenbezogener Wert darstellt. Dies ist insbesondere bei der Sachwertermittlung der Fall. Der Preis bildet sich in erster Linie nach dem Markt. Der Markt ist in ständiger Bewegung und dadurch Schwankungen ausgesetzt, die sich letztendlich auf den Preis der Immobilie auswirken.

Gemäß den Angaben aus Immobilienmarktbericht für die Landkreise Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis von 2025 werden Sachwertfaktoren (k) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit der Bodenrichtwerte abgeleitet. Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgt nach dem Sachwertmodell Hessens, dieses wurde durch den „Ausschuss für Standards der Gutachterausschüsse in Abstimmung mit dem ZGGH festgelegt.

Für ein Bodenpreisniveau von 50 €/m² bis 99 €/m² und vorläufigen Sachwerten von 350.000 € - bis 400.000 € werden Marktanpassungsfaktoren von 0,92 bis 0,87 im Immobilienmarktbericht angegeben.

Für einen vorläufigen Sachwert von rd. 362.000,-- €, berechnet sich ein Sachwertfaktor (k) von 0,91 durch Interpolation.

Aufgrund der Feldrandlage und der allgemeinen Marktlage, welche sich durch stabile Preise bei Ein- und Zweifamilienhäusern abzeichnet. Wird der berechnete Sachwertfaktor um 5 % gegenüber dem Immobilienmarktbericht erhöht:

$$0,91 \times 1,05 = \underline{\underline{0,96 [-]}}$$

13.1.3 Baupreisindex,:

Es ist erforderlich die Werte aus den Normalherstellungskosten (NHK) aus welchen die durchschnittlichen Herstellungskosten (Ersatzbeschaffungskosten) für verschiedene Gebäudetypen abgeleitet werden, auf den Wertermittlungstichtag anzupassen. Durch die Anpassung werden die konjunkturelle Lage, aber auch politische Entscheidungen, z. B. die Mehrwertsteuererhöhung, berücksichtigt. Dies wird durch den Baupreisindex vorgenommen. Der Baupreisindex wird durch das Statistische Bundesamt ermittelt und veröffentlicht.

Baupreisindex (2010 – 2020) = 100 = 70,8

Baupreisindex (I. 2025 – 2020 = 100) = 137

Umrechnung auf das Basisjahr 2010:

$$137 / 70,8 = 1,935 [-]$$

Ortsspezifische Korrekturfaktoren / Baunebenkosten:

Diese sind in den NHK (Normalherstellungskosten 2010) enthalten.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wert muss immer 1,0 betragen	Wägungs- anteil	Zwischen- ergebnisse	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5				
Außenwände			1,0			1,0	23%	192 €/m²	0,69
Dach		0,5	0,5			1,0	15%	117 €/m²	0,38
Fenster und Außentüren		0,3	0,7			1,0	11%	88 €/m²	0,30
Innenwände und -türen		0,3	0,7			1,0	11%	88 €/m²	0,30
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			1,0	11%	92 €/m²	0,33
Fußböden			1,0			1,0	5%	42 €/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen			1,0			1,0	9%	75 €/m²	0,27
Heizung			1,0			1,0	9%	75 €/m²	0,27
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		1,0	6%	55 €/m²	0,21
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²		Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:		824 €/m²	
Objekt: Hirzenhain									
Typ: 1.01									
Ergebnis: (gewogene) Standardstufe:									2,90
Standardstufe gerundet:									3
aktueller Baupreisindex								193,50	
I. Quartal 2026								1,935	
angepasster, vorläufiger KKW:								1594 €/m²	

13.1.4 Ermittlung des Sachwertes

Objekt, Einfamilienhaus mit Tiefparterre

NHK, Einfamilienhaus (KG, EG, DG voll ausgebaut), Typ 1.01	rd.	824,00 €/m ²
Bruttogrundfläche	*	362,00 m ²
	=	298.288,00 €
		€
Summe Zuschläge:	=	0,00 €
Baupreisindex Bundeswert; siehe Nr. 13.1.3 Baupreisindex durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	*	1,935 [-]
	=	577.187,280 €
Anpassung Regionalfaktor, gem. Gutachterausschuss	*	1,00 [-]
	=	577.187,28 €
Alterswertminderung, Linear in %, (siehe Tab. 10.1), RND 41 J		44,00 %
Summe aus Alterswertminderung	-	253.962,40 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	=	323.224,88 €
Bauliche Außenanlagen / werthaltige Bauteile		6.000,00 €
Zeitwert Außenanlagen, gem. IMB 2025	+	6.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	329.224,88 €
Bodenwert, siehe Bodenwertermittlung, siehe Nr. 8.0 ff	rd.	32.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	361.724,88 €
Sachwertfaktor nach § 21 Absatz 3 (interpoliert)		0,96 [-]
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	=	347.255,88 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)		0,00 €
Balkon, Markise, Terrasse, Außentreppen, pauschaler Zeitwert	+	5.000,00 €
Kosten für Restfertigstellungsarbeiten, Mängel, etc.(Nr. 6.9)	-	5.000,00 €
Verkehrswert aus Sachwert abgeleitet	=	347.255,88 €
Verkehrswert gerundet	=	347.000,00 €

14 Verkehrswert

14.1 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.

14.2 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert leitet sich über das jeweilige maßgebende angewendete Verfahren eines Grundstückes ab (siehe Nr. 14.3). 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 Grundstücks 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.

14.3 Verkehrswert

Aufgrund der Konzeption des Gebäudes und der im Vordergrund stehenden Eigennutzung, wird das Sachwertverfahren zu Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

Sachwert:						347.000	€
-----------	--	--	--	--	--	---------	---

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

347.000,-- €

in Worten: (Dreihundertsiebenundvierzigtausend 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 46 Blatt. Es ist in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Die 1. – 4. Ausfertigung erhält die Auftraggeberin, das Amtsgericht Büdingen.

Die 5. Ausfertigung verbleibt in meinen Akten.

Die Urheberrechte verbleiben beim Unterzeichnenden. Eine Dritthaftung wird ausgeschlossen.

Wölfersheim den, 15.05.2026

Der Sachverständige

.....

Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Gerhards

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK)

Registrier-Nr. 1268-04-2009

15 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. 9. Auflage
- [4] Unterlagen von EIPOS

16 Anlagen

- Anlage 1 Berechnungen nach DIN 277
- Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte, Grundrisse Ansichten
- Anlage 3 Kartenausschnitt, Überschwemmungsgebiete, HQ 100
- Anlage 4 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 Terrasse:

Rd.: 91,61 m² WF; 120,50 m² BGF

⇒ Das Verhältnis beträgt rd. 76 % und ist plausibel.

Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt nach DIN 277					
Wohnhaus					
	b [m]	l [m]	Faktoren		A [m ²]
Erdgeschoss (EG)	11,49	10,49		=	120,53
			Summe	=	120,53
Erdgeschoss (EG)	11,49	10,49		=	120,53
			Summe	=	120,53
Dachgeschoss (DG)					
BGF	11,49	10,49		=	120,53
			Summe	=	120,53
			Summe	=	361,59
			Summe rd.	=	362,00

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach WoFIV, DIN 276								
Wohnhaus								
Tiefparterre/Büronutzung								
	b [m]	l [m]	Form		Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]	Nutzfl. A [m ²]
Büro	3,73	3,92	=		14,62	14,62	14,62	
Heizung	2,71	3,15	=		8,54	8,54		8,54
Besprechung	3,86	4,77	=		18,41	18,41	18,41	
Lager 1	2,37	3,11	=		7,37			
Lager 1	0,69	2,02	=		1,39	8,76		8,76
Lager 2	2,30	3,10	=		7,13			
Lager 2	0,73	1,94	=		1,42	8,55		8,55
TRH	1,41	3,23	=		4,55	4,55		
Teeküche	2,95	3,73	=		11,00	11,00	11,00	
Bad	2,22	2,45	=		5,44	5,44	5,44	
Flur	1,35	2,50	=		3,38	3,38	3,38	
Diele	2,70	2,93	=		7,91	7,91	7,91	
Diele	-0,63	0,70	=		-0,44	-0,44	-0,44	
			=		90,72	90,72	60,32	25,85
			=		-2,72	-2,72	-1,81	-0,78
			Summe	=	88,00	88,00	58,51	25,07
Erdgeschoss								
	b [m]	l [m]	Form		Fläche A [m ²]	Ges. Fl. A [m ²]	Wohnfl. A [m ²]	Nutzfl. A [m ²]
Eltern	3,76	4,01	=		15,08	15,08	15,08	
Wohndiele	2,76	4,01	=		11,07			
Wohndiele	-0,63	0,70	=		-0,44	10,63	10,63	
Wohnen	3,89	6,96	=		27,07	27,07	27,07	
Küche	3,89	2,76	=		10,74	10,74	10,74	
Diele	2,39	2,76	=		6,60	6,60	6,60	
TRH	1,41	3,01	=		4,24	4,24	4,24	
Kind	2,52	3,76	=		9,48	9,48	9,48	
Bad	2,51	3,01	=		7,56	7,56	7,56	
Flur	1,01	3,01	=		3,04	3,04	3,04	
Terrasse, psch			=		5,00	5,00	5,00	
			=		99,44	99,44	99,44	0,00
			=		-2,83	-2,83	-2,83	0,15
			Summe	=	96,61	96,61	96,61	0,15

Dachgeschoss					Fläche	Ges. Fl.	Wohnfl.	Nutzfl.
	b [m]	l [m]	Abzug Dach		A [m ²]	A [m ²]	A [m ²]	A [m ²]
Büro 2	3,78	3,93	-2,08	=	12,78	12,78	12,78	
Loggia	2,71	2,85	0,25	=	1,93	1,93	1,93	
Büro 3	3,03	3,89	-2,14	=	9,65	9,65	9,65	
Büro 4	3,40	3,89		=	13,23	13,23	13,23	
Büro 5	3,23	3,89	-2,14	=	10,42	10,42	10,42	
TRH	1,38	3,23		=	4,46	4,46	4,46	
Diele	2,70	3,48		=	9,40			
Diele	-0,63	0,93		=	-0,59	8,81	8,81	
Büro 1	2,95	3,78	-2,08	=	9,07	9,07	9,07	
Bad	2,27	2,64		=	5,99	5,99	5,99	
Flur	1,35	2,64		=	3,56	3,56	3,56	
					79,90	79,90	79,90	0,00
					-2,40	-2,40	-2,40	0,00
			Summe	=	77,50	77,50	77,50	0,00
			Gesamtsumme	=	262,11	174,11	174,11	0,15
			Gesamtsumme rd.		262,00	262,00	233,00	25,00
Berücksichtigung der Dachschrägen:								
Raumhöhen die zwischen 1 m und 2 m Höhe betragen werden in der Berechnung nur zur Hälfte berücksichtigt!								
Raumhöhen kleiner 1 m werden nicht berücksichtigt								
Nebenrechnung:								
	Höhe 1[m]	Höhe 2[m]						
Abseitenwand	1	0,23						
Höhe < 2,00 m	1,0	1,00						
Differenz	0,00	0,77						
Dachneigung in [°]	35							
$l=1,0/\tan(35^\circ)*0,5=$	0,55							
$l=(1,00-0,78)/\tan(35^\circ)=$	0,00							
Berechnungsbeispiel, Büro								
Büro 2	3,78	3,93		=	14,86			
Abzug 0,55	3,78	0,55		=	-2,08			
			Summe	=	12,78			

Anlage 3, Fotodokumentation



Bild Nr. 1, Straßenansicht.
Links u. rechts vom Gebäude
befinden sich Parkplätze.



Bild Nr. 2, Gartenansicht



Bild Nr. 3, Teilausschnitt Gar-
ten



Bild Nr. 4, Außentreppe zum Gebäude mit abgeplatzten Setzstufen und Stufen.



Bild Nr. 5, Setzungen unter der Treppe.



Bild Nr. 6, Außentreppe zum Garten.



Bild Nr. 7, Gartenbereich mit
Terrasse.



Bild Nr. 8, Gartenbereich mit
Blick zum freien Feld.