

Reinhold Beck
Felix-Wiesner-Straße 1
36391 Züntersbach
Tel. 09741 / 1684

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Geprüfter Sachverständiger GIS
Sprengetter Akademie

Amtsgericht Schweinfurt
- Zwangsversteigerungsgericht -
Friedenstraße 2
97421 Schweinfurt

Datum: 09.08.2024
Az.: GA 24-18 - A

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude, einer Scheune sowie einer Burgruine
bebaute Grundstück in 97659 Burgwallbach, Burgweg 1**

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Schweinfurt 801 K 8/24



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 12.06.2024 ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Verkehrswert
Burgwallbach	1431	2	92/1	5.541 m ²	100.000,-- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 113 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 54 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2002)

Für das mit einem **Wohnhaus mit Garage** in **97659 Burgwallbach, Burgweg 1**
und Nebengebäude, einer Scheune sowie
einer Burgruine bebaute Grundstück

Flurstück **92/1**

Wertermittlungstichtag: **12.06.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	29,98	1.241,00	37.200,00
Summe:			29,98	1.241,00	37.200,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienwohnhaus		324,00	160,00	1922	80	18
Gesamtfläche	Garage		57,50		1980	50	10
Gesamtfläche	Nebengebäude		34,50	34,50	1922	50	10
Gesamtfläche	Scheune		125,00	110,00	1900	50	5

Wesentliche Daten				
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	14.214,00	4.832,76 € (34,00 %)	3,00	0,95

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	122,17 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-100,99 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	328,41 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	7,04
Verkehrswert/Reinertrag:	10,66

Ergebnisse	
Ertragswert:	110.000,00 € (110 % vom Sachwert)
Sachwert:	100.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	100.000,00 €
Wertermittlungstichtag	12.06.2024

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Fragen des Amtsgerichts Schweinfurt	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Wohnhaus	15
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	15
3.2.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses	16
3.2.4	Wohn- und Nutzflächen	20
3.2.5	Zusammenstellung der Bruttogrundflächen.....	20
3.3	Garage	20
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	20
3.3.2	Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	20
3.3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand der Garage	21
3.3.4	Wohn- und Nutzflächen	22
3.3.5	Zusammenstellung der Bruttogrundflächen.....	22
3.4	Nebengebäude.....	23
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	23
3.4.2	Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	23
3.4.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand des Nebengebäudes	23
3.4.4	Wohn- und Nutzflächen	24
3.4.5	Zusammenstellung der Bruttogrundflächen.....	25
3.5	Scheune	25
3.5.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	25
3.5.2	Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	25
3.5.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand der Scheune	25
3.5.4	Wohn- und Nutzflächen	26
3.5.5	Zusammenstellung der Bruttogrundflächen.....	27
3.6	Burgruine Wallbach	27
3.6.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	27
3.6.2	Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	27

3.7	Außenanlagen	28
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	29
4.1	Grundstücksdaten.....	29
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	29
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	30
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	31
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	31
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	32
4.3	Bodenwertermittlung	33
4.3.1	Bodenwertermittlung für das Flurstück 92/1, Lfd. Nr. 2, Teilbereich unbebauter Bauplatz	34
4.3.2	Bodenwertermittlung für das Flurstück 92/1, Lfd. Nr. 2, Teilbereich bebauter Grundstücksteilbereich	35
4.3.3	Bodenwertermittlung für das Flurstück 92/1, Lfd. Nr. 2, Teilbereich Fläche des Bodendenkmal	36
4.4	Sachwertermittlung	37
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	37
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	38
4.4.3	Sachwertberechnung	41
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	43
4.5	Ertragswertermittlung	50
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	50
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	50
4.5.3	Ertragswertberechnung	53
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	54
4.6	Verkehrswert.....	57
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	58
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	58
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteraturen.....	59
5.3	Verzeichnis Anlagen.....	59

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Flurstück 92/1 (Burgweg 1) Mit einem Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude, einer Scheune sowie einer Burgruine bebautes Grundstück
Objektadresse:	97659 Burgwallbach, Burgweg 1
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Burgwallbach, Blatt 1431, Lfd.-Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Burgwallbach, Flurstück 92/1 zu 5.541 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Schweinfurt - Zwangsversteigerungsgericht - Friedenstraße 2 97421 Schweinfurt Auftrag vom 06.05.2024 (Datum des Auftragschreibens des Amtsgerichtes)
Eigentümer (lt. Grundbuch)	siehe Anschreiben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	12.06.2024
Qualitätsstichtag:	12.06.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	12.06.2024 in der Zeit von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Beteiligte der Erbengemeinschaft und der Sachverständige
Sonstiges:	Es konnten alle Räume des Anwesens besichtigt werden.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen: <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte und Ortsplan von Burgwallbach• Auszug aus dem Katasterkartenwerk / Luftbild im Maßstab 1:1000, 1 : 1500 und 1:2000 vom 25.07.2024• Grundbuchauszug von Burgwallbach, Blatt 1431 vom 04.03.2024• schriftliche Auskunft vom 24.05.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Burgwallbach• schriftliche Auskunft vom 24.05.2024 zur beitrags- und

abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Burgwallbach

- schriftliche Auskunft vom 29.07.2024 des Denkmalschutzamtes des Landratsamts Rhön-Grabfeld
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur.

Abschluss der Recherchen als Grundlage für die Erstellung dieses Gutachtens war der 30.07.2024

1.4 Fragen des Amtsgerichts Schweinfurt

Feststellung des zuständigen Kaminkehrers	Marco Holzheimer 97657 Sandberg Blumenstraße 9 Mobil: 0151/20766407 Tel.: 09701/9079933
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Keiner
Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Keine, das Anwesen wird zum Zeitpunkt des Ortstermins von einer Partei der Erbengemeinschaft selbst bewohnt.
Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Nein
Ob Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Nein, es sind nur Kleingeräte vorhanden, die nicht als Zubehör zu sehen sind.
Ob Verdacht auf Haus-schwamm besteht?	Nein, soweit offensichtlich erkennbar.
Ob baubehördliche Beschrän-kungen oder Beanstandungen bestehen?	Teilbereiche des Bewertungsgrundstück sind mit einer unter Denkmalschutz stehende Burgruine bebaut. Weiterhin ist ein Großteil des Bewertungsgrundstück als Bodendenkmal ausgewiesen.
Ob ein Energieausweis vor-liegt?	Nein

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern	
Kreis:	Rhön-Grabfeld	
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Schönau a.d. Brend	ca. 1.277 Einwohner
	Ortsteil Burgwallbach	ca. 480 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Bad Neustadt	ca. 10,0 km
	Schweinfurt	ca. 47,0 km
	Meiningen	ca. 45,0 km
	Würzburg	ca. 80,0 km
	Coburg	ca. 75,0 km
	Fulda	ca. 50,0 km
Landeshauptstadt:	München	ca. 335,0 km
Bundesstraßen:	B 279	ca. 4,0 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A 70 Anschlussstelle Bad Neustadt a.d. Saale	ca. 14 km entfernt
Bahnhof:	Bad Neustadt a.d. Saale	ca. 10 km
Flughafen:	Nürnberg	ca. 150 km
	Frankfurt am Main	ca. 150 km
	Erfurt / Weimar	ca. 135 km
Bundesland:	Bayern	
Kreis:	Schweinfurt	

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral in der Ortsmitte von Burgwallbach, jedoch in ruhiger Wohnlage. An der südlichen Grundstücksgrenze führt der Liesbach entlang. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden. Nächste Einkaufsmöglichkeit im 10 km entfernten Bad Neustadt. Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung,
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Die nähere Umgebungsbebauung besteht aus einer gemischten Wohn- und Landwirtschaftlicher Bebauung. Es sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Beeinträchtigungen:

- Das Bewertungsgrundstück ist durch den Liesbach beeinträchtigt.
- Weiterhin ist eine Bebauung des Bewertungsgrundstücks im westlichen Teilbereich massiv durch das Bau- und Bodendenkmal eingeschränkt.

Das Baudenkmal liegt zentral im westlichen Teilbereich des Bewertungsgrundstücks. Eine eventuell mögliche Bebauung ist aufgrund der notwendigen Abstandsflächen zu dem Baudenkmal sehr eingeschränkt

Ob hier eine Bebaubarkeit überhaupt in Teilbereichen um die Ruinen der Burg Wallbach im Bereich des Bodendenkmals möglich ist, ist nur durch einen entsprechenden Antrag nach Art. 7 BayDSchG (Arbeiten im Bereich eines Bodendenkmals) zu überprüfen. Nach dem archäologischen Verfahren kann mehr über eine Bebaubarkeit ausgesagt werden.

In diesem Gutachten wird der Bereich des Bodendenkmals als nicht bebaubare Fläche unterstellt. Es wird eine Bewertung als Gartenland vorgenommen.

- Es wird im Bereich des Bodendenkmals Abwasser (Überlauf von Fischteichen) über das Bewertungsgrundstück in den Liesbach geleitet. Hierzu gibt es ein Urteil.

Topografie:

Fast ebenes Grundstück

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

unregelmäßig, langes Grundstück

Straßenfront:

ca. 125 m entlang des Burgweges

Grundstücksgröße:

Flurstück 92/1 zu 5.541 m²

Grundstückstiefe /-breite

ca. 55 m Tiefe (im Mittel), ca. 115 m Breite (im Mittel)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Erschließung des Grundstücks durch asphaltierte Gemeindestraße.

Straßenausbau:

voll ausgebaut und asphaltiert, Gehsteige keine vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektr. Strom, Wasser- und Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine eigene Grenzbebauung. Nachbarliche Grenzbebauung (enge Reihe) durch ein Nebengebäude auf ca. 6 m Länge an der westlichen Grundstücksgrenze.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

nicht ersichtlich

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und

Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde eingesehen.

Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) im Grundbuch von Burgwallbach, Blatt 1431 in Abteilung II folgende wertbeeinflussenden Eintragungen.

1. Wasserleitungsrecht für die Gemeinde Schönau a.d. Brend; gemäß Bewilligung vom 18.12.1962; eingetragen am 20.04.1964 und umgeschrieben am 21.07.2022 (Betrifft Flurstück 4292)
2. **Abwasserrohrleitungsrecht für die Gemeinde Schönau a.d. Brend; gemäß Flurbereinigung Burgwallbach; Anlage 1 zur Ausführungsverordnung vom 21.04.1994 des Amts für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg; eingetragen am 15.10.1996 und umgeschrieben am 21.07.2022 (Betrifft Flurstück 92/1)**
3. Starkstromleitungsrecht für Überlandwerk Rhön GmbH, Mellrichstadt, Amtsgericht Schweinfurt HRB 956; gemäß Flurbereinigung Burgwallbach; Anlage 3 zur Ausführungsverordnung vom 21.04.1994 des Amts für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg; eingetragen am 15.10.1996 und umgeschrieben am 21.07.2022 (Betrifft Flurstück 399)
4. **Sanierung wird durchgeführt „Innenbereich Burgwallbach“; eingetragen am 26.01.2020 und umgeschrieben am 21.07.2022**
5. **Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt 801 K 8/24; eingetragen am 01.03.2024**

Anmerkung:

Eintragungen, die in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Abwasserrecht für den Nachbar – Fischteiche genehmigt mit Urteil des Landgericht Schweinfurt vom 31.07.2018, AZ: 24 O 53/13

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen von Grunddienstbarkeiten: Keine bekannt

Denkmalschutz: Nach Einsicht in die Denkmalschutzliste des Landratsamtes Rhön-Grabfeld besteht für das Bewertungsobjekt in Teilbereichen Denkmalschutz.

Auf dem Bewertungsgrundstück steht eine Burgruine. Diese ist unter der Aktennummer D-6-73-163-21 in der Liste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eingetragen.

Weiterhin ist ein Teilbereich des Grundstücks als Bodendenkmal ausgewiesen. Diese ist unter der Aktennummer D-6-5626-0027 in der Liste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eingetragen.

Beschreibung des Denkmals:



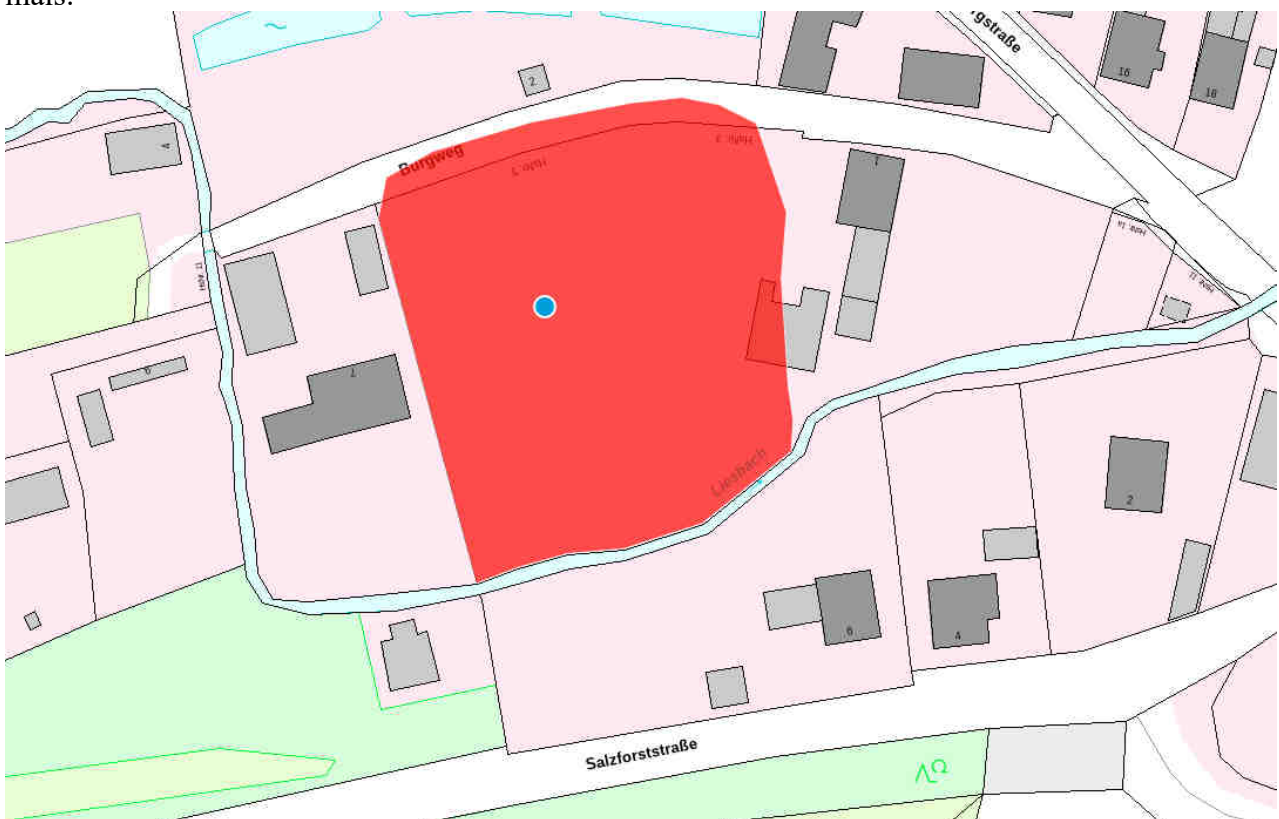
Burgruine

Objektbezeichnung	Wasserburg Wallpach
Aktennummer	D-6-73-163-21
Lage	Bezirk Unterfranken Landkreis Rhön-Grabfeld Schönau a.d.Brend
Adresse	Burgweg 1; Burgweg 3; Burgweg 5
Funktion	Burgruine
Bilder	



Beschreibung	Ruine Burg Wallpach; Reste (Kellergewölbe) einer Wasserburg über einem aus einem kleineren und einem größeren Quadrat zusammengesetzten Grundriss, 13./14. Jh. und nach 1525, ab 1790 aufgegeben und als Steinbruch genutzt.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

Beschreibung des Bodendenkmals:



Aktennummer	D-6-5626-0027
Lage	Bezirk Unterfranken Landkreis Rhön-Grabfeld Schönau a.d.Brend
Beschreibung	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der im späten Mittelalter errichteten ehem. Wasserburg von Burgwallbach.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Bodendenkmal

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen

Festsetzungen im Bebauungsplan: Nach Aussage der Gemeindeverwaltung von Schönau liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen als Kopie aus den Unterlagen der Eigentümer für Teilbereiche vor. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist gem. Auskunft durch die Gemeinde Schönau bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

Ggf. beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks absehbar nicht geplant

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der Gemeindeverwaltung von Schönau an der Brend sowie dem Landratsamt Rhön-Grabfeld.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Flurstück 92/1 ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus mit Garage und Nebengebäude sowie einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss nicht ausgebaut. Das komplette Anwesen wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins von einem Beteiligten der Erbengemeinschaft bewohnt..

Unterstellte Folgenutzung: Für das Flurstück 92/1 wird eine wohnwirtschaftliche Nutzung für den bebauten Bereich als wirtschaftlich Folgenutzung unterstellt.

Für den Bereich der Burgruine und des Bodendenkmals wird eine Nutzung als Gartenland Nutzung unterstellt.

Das Bewertungsgrundstück mit 5.541 m² wird in drei selbstständig verwertbare Teilbereiche aufgeteilt.

Teilbereich 1: Unbebautes Baugrundstück im Osten des Bewertungsgrundstücks mit **800 m²** Grundstücksfläche.

Teilbereich 2: Bebaute Teilfläche im mittlere Bereich des Bewertungsgrundstücks mit ca. **1.241 m²**.

Teilbereich 3: Überwiegender Bereich des Bodendenkmals (Nutzung / Bewertung als Gartenland) mit **3.500 m²**.



Die in der Übersicht angegebenen Flächen sind aus dem Lageplan ausgemessene Flächen und sind nur als ca. Angaben zu sehen.

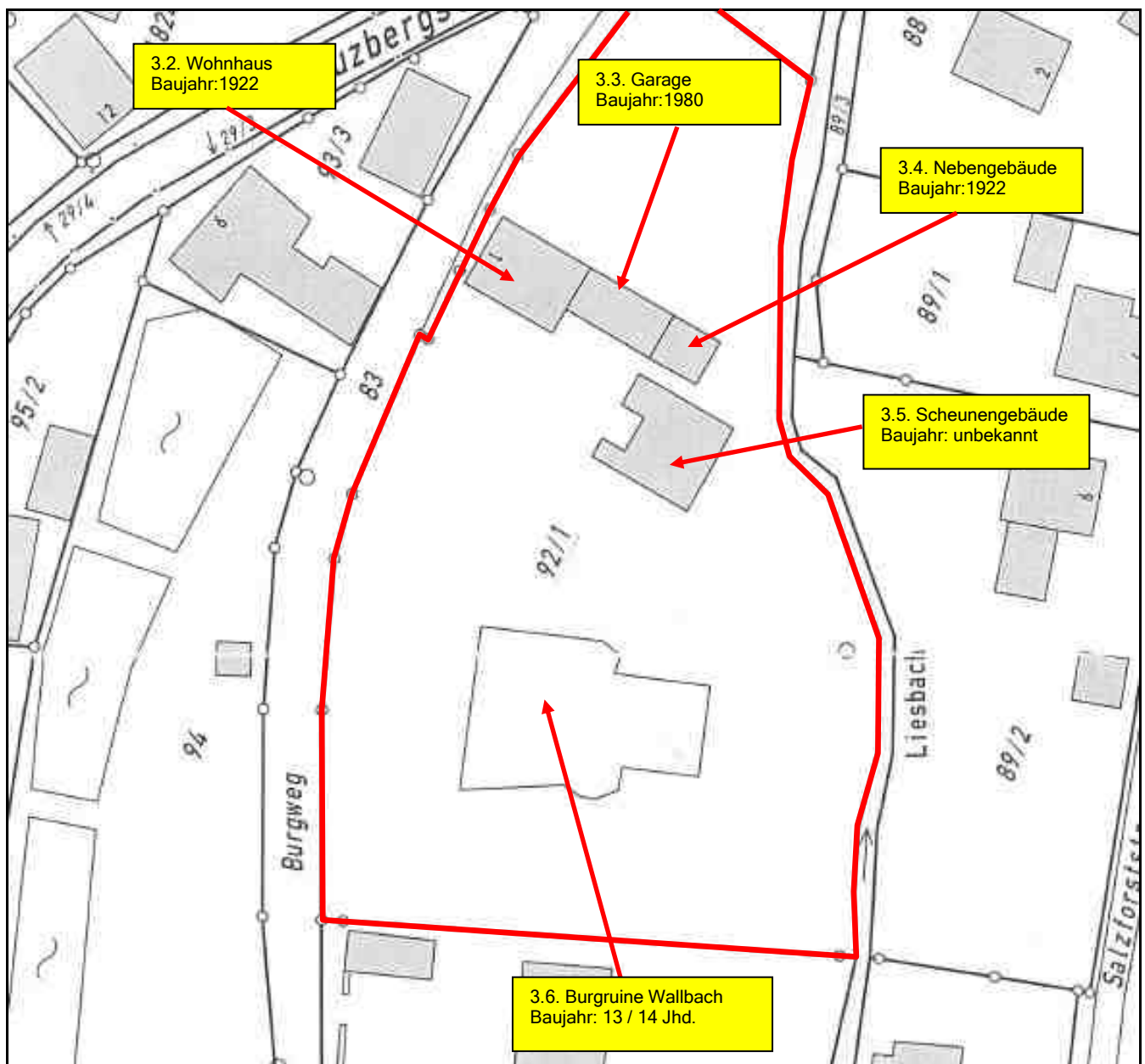
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnwohnhaus. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	1922, Garageneinbau 1980
Modernisierung:	2018 – Erneuerung der Dusche im Erdgeschoss 2021 – Erneuerung der Heizungsanlage
Außenansicht:	Zwei Seiten sichtbares Holzfachwerk und zwei Seiten Verputzt und gestrichen
Energieausweis:	Liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Ist nicht gegeben

3.2.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise bzw. Holzfachwerkkonstruktion
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk bzw. ausgemauertes Holzfachwerk
Innenwände:	Mauerwerk bzw. ausgemauertes Holzfachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl
Dachform:	Satteldach mit ca. 40 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Tondachziegel
Kamin:	Gemauert aus Backsteinen, Kaminkopf verklindert
Dachentwässerung:	Zinkblech,
Hauseingang(-sbereich):	Ebener Zugang zum Hauseingang von der Straße, mit einem Balkon überdacht
Treppen:	
Innentreppe:	Holztreppe zum Ober- und Dachgeschoss
Außentreppe:	keine

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Treppenhaus, Flur, Küche / Esszimmer, Dusche/WC, 3 Zimmer und Abstellraum
Obergeschoss	Treppenhaus, Flur, 3 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad, WC und Balkon
Dachgeschoss:	Dachboden

3.2.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Erdgeschoss:

Treppenhaus:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Rauputz gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Rauputz gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Dusche / WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Küche / Essen:

Bodenbeläge:	PVC-Boden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen bzw. Nut- und Federbretter

Schlafzimmer:

Bodenbeläge:	Korkboden
Wandbekleidungen:	Tapeten bzw. Holzpanelen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Kinderzimmer:

Bodenbeläge:	Vinylboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Wohnzimmer:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidung:	Nut- und Federbretter

Windfang:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Rauputz gestrichen
Deckenbekleidung:	Holzpanelen

Abstellraum: (unter dem Treppenlauf)

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Gestrichen
Deckenbekleidung:	Nut- und Federbretter

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Obergeschoss:

Treppenhaus:

Bodenbeläge:	Alte Holzdielen
Wandbekleidungen:	Rauputz bzw. Raufasertapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Flur:

Bodenbeläge:	Alte Holzdielen
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Nut- und Federbretter

Zimmer 1:

Bodenbeläge:	Teppichboden auf alte Holzdielen
Wandbekleidungen:	Tapete bzw. Holzpanelen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Zimmer 2:

Bodenbeläge:	Teppichboden auf alte Holzdielen
Wandbekleidungen:	Tapete bzw. Holzpanelen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Zimmer 3:

Bodenbeläge:	Teppichboden auf alte Holzdielen
Wandbekleidungen:	Tapete bzw. Holzpanelen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Küche:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Tapete bzw. Holzpanelen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Abstellraum:

Bodenbeläge:	Teppichboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidung:	Raufasertapete gestrichen

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen
--------------	---------

Wandbekleidungen:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidung:	Nut- und Federbretter
WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen ca. 1,50 m hoch, darüber Tapete
Deckenbekleidung:	Nut- und Federbretter
Balkon:	
Bodenbeläge:	Holzbretter mit PVC und Teppichboden
Balkongeländer	Senkrechte Holzbretter, Holzhandlauf

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Dachgeschoss:

Dachboden:	
Bodenbeläge:	OSB- bzw. Spanplatten
Wandbekleidungen:	Mauerwerk unverputzt
Dachschrägen:	Dachuntersicht ohne Dämmung

Fenster und Türen:

Fenster:	Kunststoff Fenster mit Zweischeibenverglasung aus dem Jahre 1990 Fensterbänke innen Kunststeinen bzw. Werzalit Fensterbänke außen aus Kunststeinen
Rollläden:	Rollläden aus Kunststoff im Erd- und Obergeschoss als außen in der Laibung vorgesetzt
Türen:	
Eingangstüren:	Aus Kunststoff mit Glasausschnitten
Zimmertüren:	Einfache edelfurnierte Röhrenspan- bzw. Wabentüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfacher Standard, Leitungen unter Putz verlegt,
Heizung:	Zentralheizung als Pellet – Heizkessel, Fabrikat Fröhling aus dem Jahre 2021 mit nebenstehende 2 x 1.000 Liter Warmwasserspeicher, Wärmeübertragung mit Flachheizkörper, Pelletheizung und Pelletsilo im Nebengebäude (Garage)
Warmwasserversorgung:	Über die Heizungsanlage
Solaranlage:	Keine vorhanden
Photovoltaikanlage:	Keine vorhanden
Sanitäre Installation:	

Dusche Erdgeschoss:	Bodengleiche Dusche ohne Duschkabine, Hänge-WC, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte;
Bad Obergeschoss:	Eingebaute Badewanne und eingebaute Dusche mit Glastüre, Waschbecken, , einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte;
WC Obergeschoss:	Handwaschbecken, Stand-WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte;

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Keine
Küchenausstattung:	Ältere Einbauküche im Erdgeschoss mit geringen Restwert

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Hauseingangsvorbau mit Balkon und Überdachung
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	<p>Das komplette Wohnhaus befindet sich in einem einfachen und teilweise unrenovierten Zustand.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risse in den Außenwänden • Putz im Übergangsbereich zum Erdreich abgerissen • Dacheindeckung tlw. Undicht • Bad im Obergeschoss überaltert und erneuerungsbedürftig • Dachschrägen bzw. oberste Geschossdecke nicht gedämmt • Hauseingangsüberdachung mit Balkon und Überdachung mit erheblichen Feuchtigkeitsschäden

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung:	Das Wohnhaus befindet sich allgemein in einem tlw. Unrenovierten und einfachen Unterhaltungszustand.
-----------------------	--

3.2.4 Wohn- und Nutzflächen

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden. Sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden. Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelt und auf Plausibilität überprüft.

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Wohnen		80,00 m ²
Obergeschoss	Wohnen		80,00 m ²
Dachgeschoss	Lager	70,00 m ²	
	Summe:	70,00 m ²	160,00 m ²

3.2.5 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde vom Sachverständigen anhand eigener Ermittlungen vorgenommen.

Einfamilienwohnhaus:

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	108,00 m ²	1	108,00 m ²
Obergeschoss	108,00 m ²	1	108,00 m ²
Dachgeschoss	108,00 m ²	1	108,00 m ²
		Summe:	324,00 m ²

3.3 Garage

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Massives Garagengebäude ohne Unterkellerung, in ein ehemaliges Stallgebäude eingebaut
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1922, Umbau zur Garage 1980
Modernisierung:	Einbau einer Heizungsanlage zur Beheizung des Wohnhauses
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen

3.3.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Dach:	
Dachkonstruktion:	Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Keine (nur Stahlbetondecke)

Dachentwässerung:	keine
Zugangsbereich:	Ebener Zugang
Treppen:	Keine vorhanden,

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoß:	Durchgang, Garage und Heizraum
Obergeschoss:	Balkon

3.3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand der Garage

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Erdgeschoss:

Durchgang:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Stahlbetondecke ohne Anstrich

Heizraum:

Bodenbeläge:	Betonboden
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Stahlbetondecke ohne Anstrich

Garage:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Stahlbetondecke ohne Anstrich

Fenster und Türen:

Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischiebenglas bzw. Glasbausteine
Außentüren:	Kunststofftüre
Tore:	Elektrisches Sektionaltor bzw. Stahlblechfederhubtor

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Leitungen unter Putz verlegt, einfacher Standard,
Heizung:	Hier eingebaut für das Wohnhaus, Garage nicht beheizt
Warmwasserversorgung:	Keine

Besondere Einrichtungen,

Besondere Einrichtungen: • keine

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: • keine

Belichtung und Besonnung: mittel

Grundrissgestaltung: Einfach

Bauschäden und Baumängel: • Gebäude allgemein in einem einfachen Zustand
 • Starke Gebäuderisse
 • Feuchtigkeitsschäden am Außenputz
 • Keine Dachabdichtung vorhanden (nur Stahlbetondecke)
 • Balkongeländer erneuerungsbedürftig

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Die Garage befindet sich allgemein in einem einfachen, dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand. Es wurden keine Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

3.3.4 Wohn- und Nutzflächen

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden. Sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden. Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelt und auf Plausibilität überprüft.

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Garage	43,00 m ²	
	Summe:	43,00 m ²	

3.3.5 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde vom Sachverständigen anhand eigener Ermittlungen vorgenommen.

Garage

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	57,50 m ²	1	57,50 m ²
		Summe:	57,50 m ²

3.4 Nebengebäude

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Massives Nebengebäude ohne Unterkellerung

Baujahr:	1922
Modernisierung:	Keine innerhalb der letzten 20 Jahre
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen

3.4.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl in Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	keine
Zugangsbereich:	Ebener Zugang
Treppen:	Keine vorhanden,

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoß:	Abstellraum, Pelletlager
Obergeschoss:	Lagerboden

3.4.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Nebengebäudes

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Erdgeschoss:

Abstellraum / Pelletlager:

Bodenbeläge:	Betonplatten
Wandbekleidungen:	Mauerwerk unverputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Stahlbetondecke ohne Anstrich

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Dachgeschoss:

Abstellraum:

Bodenbeläge:	Betonplatten
Wandbekleidungen:	Nut- und Federbretter
Dachuntersicht	Holzbretter

Fenster und Türen:

Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischiebenglas
----------	--

Außentüren: Kunststofftüre

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Leitungen unter Putz verlegt, einfacher Standard,

Heizung: keine

Warmwasserversorgung: Keine

Besondere Einrichtungen,

Besondere Einrichtungen: • keine

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: • keine

Belichtung und Besonnung: mittel

Grundrissgestaltung: Einfach

Bauschäden und Baumängel: • Gebäude allgemein in einem einfachen Zustand
 • Gebäuderisse
 • Feuchtigkeitsschäden am Außenputz

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Das Nebengebäude befindet sich allgemein in einem einfachen, dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand. Es wurden keine Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

3.4.4 Wohn- und Nutzflächen

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden. Sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden. Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelt und auf Plausibilität überprüft.

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Lager	30,00 m ²	
	Summe:	30,00 m ²	

3.4.5 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde vom Sachverständigen anhand eigener Ermittlungen vorgenommen.

Nebengebäude

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	34,50 m ²	1	34,50 m ²
		Summe:	<u>34,50 m²</u>

3.5 Scheune

3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Massives Scheunengebäude ohne Unterkellerung
Baujahr:	Unbekannt, vermutlich um 1900
Modernisierung:	Keine innerhalb der letzten 30 Jahre
Außenansicht:	Backsteinmauerwerk unverputzt bzw. Holzverkleidung

3.5.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise bzw. Holzfachwerkkonstruktion
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Keine
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl in Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	Zinkrinnen bzw. ohne
Zugangsbereich:	Ebener Zugang
Treppen:	Keine vorhanden, nur Holzleitern

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoß:	Scheune
Obergeschoss:	Lagerboden

3.5.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand der Scheune

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Erdgeschoss:

Scheune

Bodenbeläge:	Betonboden bzw. Erdreich
Wandbekleidungen:	Mauerwerk unverputzt
Deckenbekleidungen:	Untersicht Lagerböden mit Holzbretter belegt

Fenster und Türen:

Fenster: Keine
 Außentüren: Holztore

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Anschluss an das Wohnhaus, Leitungen auf Putz verlegt
 Heizung: keine
 Warmwasserversorgung: Keine

Besondere Einrichtungen,

Besondere Einrichtungen: • keine

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: • keine
 Belichtung und Besonnung: schlecht
 Grundrissgestaltung: Einfach
 Bauschäden und Baumängel: • Gebäude allgemein in einem einfachen und verbrauchten Zustand
 • Starke Gebäuderisse
 • Dacheindeckung undicht

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Die Scheune befindet sich allgemein in einem einfachen, dem Baujahr entsprechenden verbrauchten Unterhaltungszustand. Es wurden keine Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

3.5.4 Wohn- und Nutzflächen

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden. Sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden. Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelt und auf Plausibilität überprüft.

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Scheune	110,00 m ²	
	Summe:	110,00 m ²	

3.5.5 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde vom Sachverständigen anhand eigener Ermitt-

lungen vorgenommen.

Einfamilienwohnhaus:

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	125,00 m ²	1	125,00 m ²
		Summe:	125,00 m ²

3.6 Burgruine Wallbach

3.6.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Burgruine mit Resten von Gewölbekellern
Baujahr:	13. / 14. Jahrhundert
Außenansicht:	Nur einzelne Kellerwände aus Sandstein sichtbar

3.6.2 Ausführung und Ausstattung Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Sandsteinbauweise
Fundamente:	Sandsteine
Umfassungswände:	Sandsteine
Innenwände:	Sandsteine
Geschossdecken:	Sandsteingewölbedecken
Dach:	Nicht mehr vorhanden
Treppen:	Keine vorhanden,

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss::	Gewölbekeller
------------------	---------------

Fenster und Türen:

Fenster:	keine
Türen:	keine

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	keine
Heizung:	keine
Warmwasserversorgung:	keine

Besondere Einrichtungen,

Besondere Einrichtungen:	• keine
--------------------------	---------

Allgemeinbeurteilung: Die Burgruine ist teilweise nicht mehr sichtbar und komplett mit Bäumen und Sträuchern zugewachsen.
Gem. Denkmalschutz sind Einzeldenkmäler zu schützen und zu erhalten. Dies ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht erfolgt.
Die Burgruine wurde sich selbst überlassen und ist mittlerweile von ca. 15 bis 20 m hohen Bäumen bewachsen.

3.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss.

Das Grundstück ist teilweise mit Hecken und Bäumen im Bereich der Gebäude und der Grenze eingewachsen. Befestigte Flächen sind nur im Bereich der Einfahrt bis zur Scheune als asphaltierte Fläche vorhanden.

Im südlichen Grundstücksbereich wird das Grundstück durch den Liesbach begrenzt.

Entlang der Straße „Burgweg“ ist ein Holz-Jägerzaun vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude sowie einer Scheune und einer Burgruine bebautes Grundstück in 97659 Burgwallbach, Burgweg 1 zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten: Grundbuch von Burgwallbach, Blatt 1431

Bestandsverzeichnis lfd-Nr.	Gemarkung:	Bezeichnung	Flurstück	Fläche
2	Burgwallbach	Burgweg 1	92/1	5.541 m ²
			Gesamtfläche	5.541 qm

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschrei-

bung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der “Nachvollziehbarkeit” dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am “gewöhnlichen Geschäftsverkehr” im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der

Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenricht-

wert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag

gegeben sind.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.¹⁾

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für Gemischte Bauflächen für die Gemeinde Schönau an der Brend, Ortsteil Burgwallbach im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt **30,00 €/m²** einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Landkreis Rhön-Grabfeld zum **Stichtag 01.01.2024**.

Für Gartenland wurden keine Bodenrichtwerte ausgewiesen. Es wird hier ein Bodenrichtwert in Höhe von 10 % des baureifen Landes (Mischgebiet) mit 3,00 €/m² angesetzt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbauflächen
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche Gesamt	=	Flurstück 92/1 zu 5.541 m ²
Bewertungsteilbereich 1: Unbebaute Teilfläche (Bauplatz)	=	800 m ²
Bewertungsteilbereich 2: Bebaute Grundstücksteilfläche	=	1.241 m ²
Bewertungsteilbereich 3: Teilbereich des Bodendenkmals	=	3.500 m ²

1) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

4.3.1 Bodenwertermittlung für das Flurstück 92/1, Lfd. Nr. 2, Teilbereich unbebauter Bauplatz

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 30,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 30,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	30,00 €/m ²	
Nutzungsart	Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	×	1,00	
Fläche (m ²)	k. Angaben	×	1,00	E01
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	30,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	30,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 30,00 €/m²	
Fläche	× 800 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 24.000,00 € rd. <u>24.000,00 €</u>	

Der **b/a-freie Bodenwert** für das Flurstück 92/1 (Teilbereich unbebauter Bauplatz) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt

24.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01; Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks mit größer werdender Grundstücksfläche abnimmt. Es wird hier jedoch keine Anpassung auf den Bodenrichtwert in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche vorgenommen, da die umliegenden Grundstücke stark in ihrer Größe und Bebauung stark schwanken.

4.3.2 Bodenwertermittlung für das Flurstück 92/1, Lfd. Nr. 2, Teilbereich bebauter Grundstücksteilbereich

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 30,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 30,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 30,00 €/m ²	E01	
Nutzungsart	Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	× 1,00	
Fläche (m ²)	k. Angaben	1.241 m ²	× 1,00	E02
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 30,00 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		– 0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 30,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 30,00 €/m²	
Fläche	× 1.241 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 37.230,00 € rd. <u>37.200,00 €</u>	

Der **b/a-freie Bodenwert** für das Flurstück 92/1 (Teilbereich unbebauter Bauplatz) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt

37.200,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E02: Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks mit größer werdender Grundstücksfläche abnimmt. Es wird hier jedoch keine Anpassung auf den Bodenrichtwert in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche vorgenommen, da die umliegenden Grundstücke stark in ihrer Größe und Bebauung stark schwanken.

4.3.3 Bodenwertermittlung für das Flurstück 92/1, Lfd. Nr. 2, Teilbereich Fläche des Bodendenkmal

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 3,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 3,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	3,00 €/m ²	
Nutzungsart	Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)	×	1,00	
Fläche (m ²)	k. Angaben	×	1,00	E01
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	3,00 €/m ²	
Werteinfluss durch das Baudenkmal und das Bodendenkmal		×	0,50	E02
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	1,50 €/m²	
Fläche	×	3.500 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	5.250,00 €	
		rd. <u>5.250,00 €</u>	

Der **b/a-freie Bodenwert** für das Flurstück 92/1 (Teilbereich unbebauter Bauplatz) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 insgesamt **5.250,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01; Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks mit größer werdender Grundstücksfläche abnimmt. Es wird hier jedoch keine Anpassung auf den Bodenrichtwert in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche vorgenommen, da die umliegenden Grundstücke stark in ihrer Größe und Bebauung stark schwanken.

E01; Aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit wird hier ein Abschlag in Höhe von 50 % vorgenommen (Faktor 0,5).

Zusammenstellung der Bodenwerte:

Bewertungsteilbereich 1: Unbebaute Teilfläche (Bauplatz)	=	24.000,-- €
Bewertungsteilbereich 2: Bebaute Grundstücksteilfläche	=	37.200,-- €
Bewertungsteilbereich 3: Teilbereich des Bodendenkmals	=	5.250,-- €
Gesamter Bodenwert Flurstück 92/1	=	<u><u>66.450,-- €</u></u>

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagenden Bauteilen

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen

Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilien- wohnhaus	Garage	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	581,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	324,00 m ²	57,50 m ²	34,50 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	188.244,00 €	27.887,50 €	8.452,50 €
Baupreisindex (BPI) 12.06.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	337.145,00 €	49.946,51 €	15.138,43 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	337.145,00 €	49.946,51 €	15.138,43 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
• prozentual		77,50 %	80,00 %	80,00 %
• Faktor	x	0,225	0,2	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	75.857,62 €	9.989,30 €	3.027,69 €

Gebäudebezeichnung		Scheune		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	125,00 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	30.625,00 €		
Baupreisindex (BPI) 12.06.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	54.849,38 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	54.849,38 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		50 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre		
• prozentual		90,00 %		
• Faktor	x	0,1		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	5.484,94 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		94.359,55 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.717,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	99.077,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	37.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	136.277,53 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	129.463,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.750,00 €
Sachwert	=	98.713,65 €
	rd.	100.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	43,5 %	32,5 %	24,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	43,5	269,70
2	690,00	32,5	224,25
3	790,00	24,0	189,60
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 683,55
gewogener Standard = 1,9			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 683,55 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

||Fachwerkhäuser (Nadelholz) || 0,850

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 581,02 €/m² BGF
 rd. 581,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 245,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
 rd. 245,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 245,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
 rd. 245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden

pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (94.359,55 €)	4.717,98 €
Summe	4.717,98 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,9 beträgt demnach rd. 65 Jahre. Gemäß Sachwertrichtlinie wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Das 1922 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1922 = 102 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 102 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-60.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Gebäuderisse -10.000,00 € • Feuchtigkeitsschäden am Dach des Wohnhauses -10.000,00 € • fehlende Wärmedämmung der obersten Geschossdecke -5.000,00 € • Bad und WC im Obergeschoss erneuerungsbedürftig -15.000,00 € • Hauseingangsvorbau mit Balkon sanierungsbedürftig -20.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	29.250,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Selbstständig verwertbares Teilgrundstück - Bauplatz mit 800 m² 24.000,00 € • Selbstständig verwertbares Teilgrundstück _ Gartenland mit Burgruine 5.250,00 € 	
Summe	-30.750,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von

Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	1	Wohnung	160,00	2,00	6,00	960,00	11.520,00
Garage	2	Garage			40,00	80,00	960,00
Nebengebäude	3	Lager	34,50		1,00	34,50	414,00
Scheune	4	Lager	110,00		1,00	110,00	1.320,00
Summe			304,50	2,00		1.184,50	14.214,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Die Mietabweichung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal auf die Dauer des Pachtvertrags werterhöhend berücksichtigt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.214,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (34,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	4.832,76 €
jährlicher Reinertrag	=	9.381,24 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 37.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.116,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.265,24 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,938
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	98.670,44 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	37.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	135.870,44 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	135.870,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	30.750,00 €
Ertragswert	=	105.120,44 €
	rd.	110.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-60.000,00 €
* Gebäuderisse	-10.000,00 €	
* Feuchtigkeitsschäden am Dach des Wohnhauses	-10.000,00 €	
* fehlende Wärmedämmung der obersten Geschossdecke	-5.000,00 €	
* Bad und WC im Obergeschoss erneuerungsbedürftig	-15.000,00 €	
* Hauseingangsvorbau mit Balkon sanierungsbedürftig	-20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		29.250,00 €
* Selbstständig verwertbares Teilgrundstück - Bauplatz mit 800 m ²	24.000,00 €	
* Selbstständig verwertbares Teilgrundstück _ Gartenland mit Burgruine	5.250,00 €	

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **100.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. **110.000,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude, sowie Scheune und einer Burgruine bebaute Grundstück in 97659 Burgwallbach, Burgweg 1 wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2024 aus dem Sachwertverfahren abgeleitet und mit rd.

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Größe	Verkehrswert
Burgwallbach	1431	2	92/1	5.541 m ²	100.000,-- €

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als **Beweiszeuge** oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Reinhold Beck

Züntersbach, den 09. August 2024

Reinhold Beck – Diplom Sachverständiger DIA
Zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS) DIN EN ISO/ICE 17024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

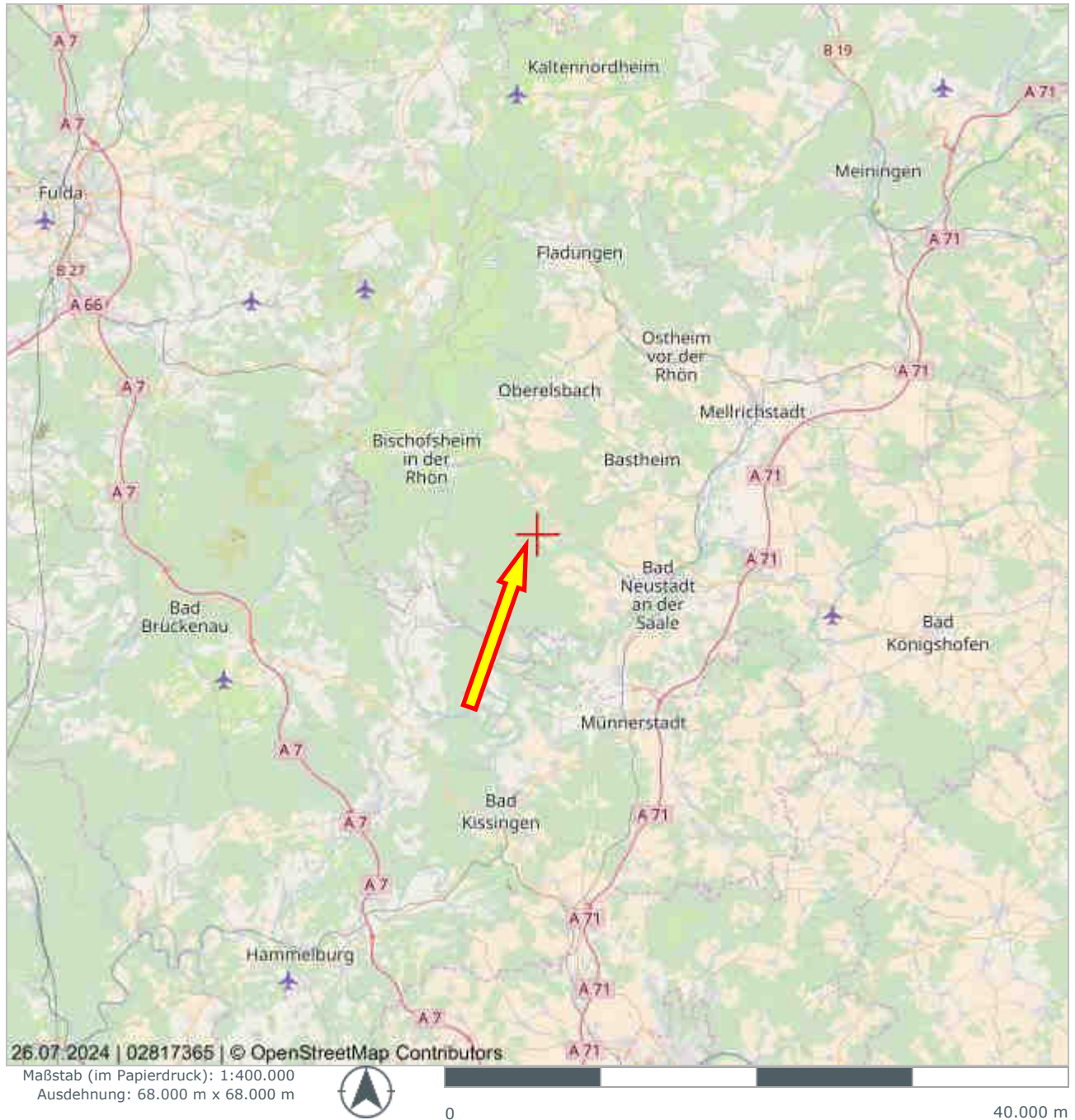
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteraturen

- [1] **Kleiber/Simon/Weiher**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

5.3 Verzeichnis Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Luftbild mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Auszug aus der Katasterkarte mit farbiger Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke
- Anlage 5.1:** Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 5.2:** Grundriss Obergeschoss
- Anlage 5.3:** Schnitt Wohnhaus
- Anlage 5.4:** Grundriss und Schnitt Garage
- Anlage 6** Fotos des Bewertungsobjektes

Anlage 1: Lage in der Region



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

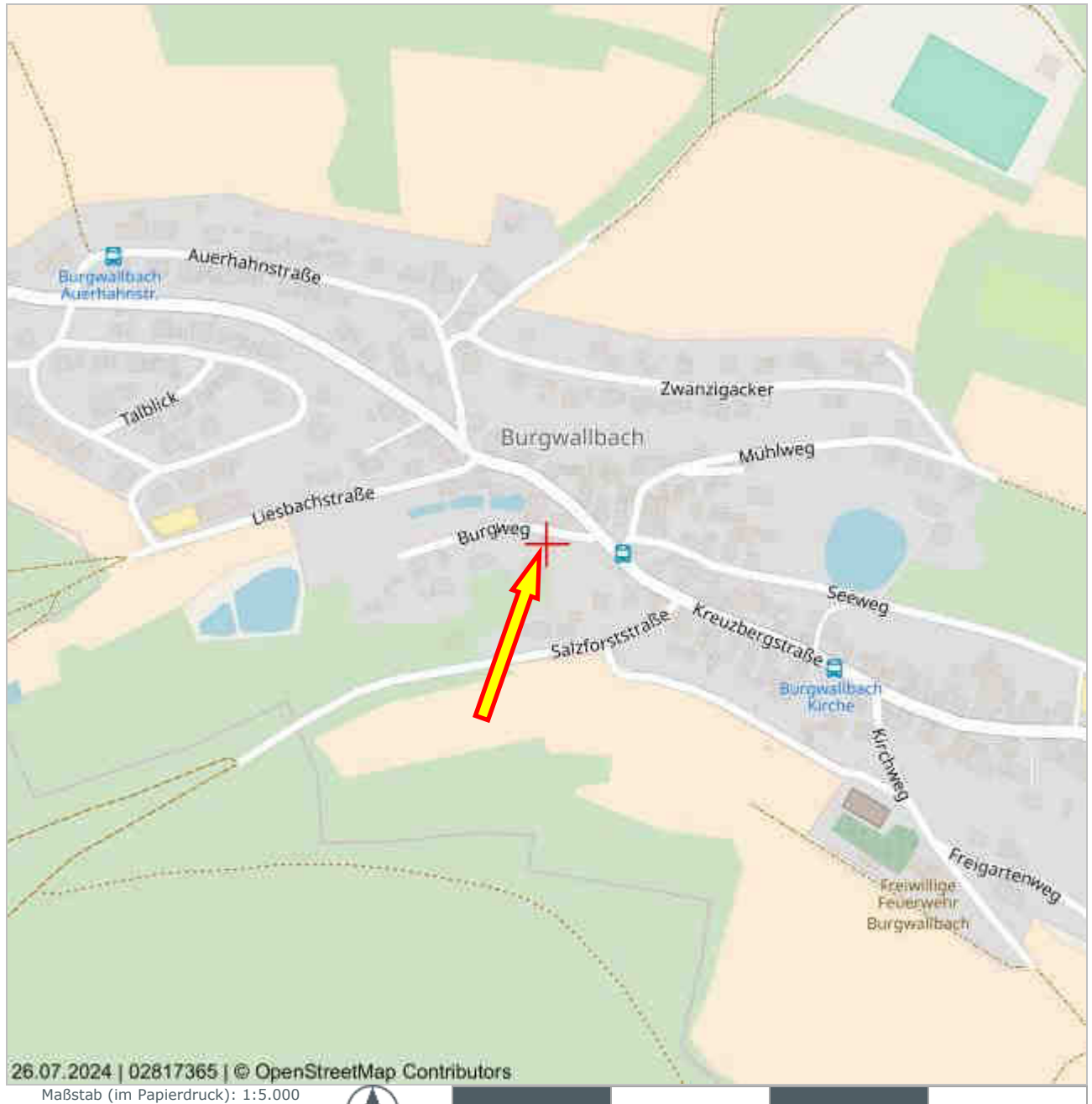
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Anlage 2: Innerörtliche Lage



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

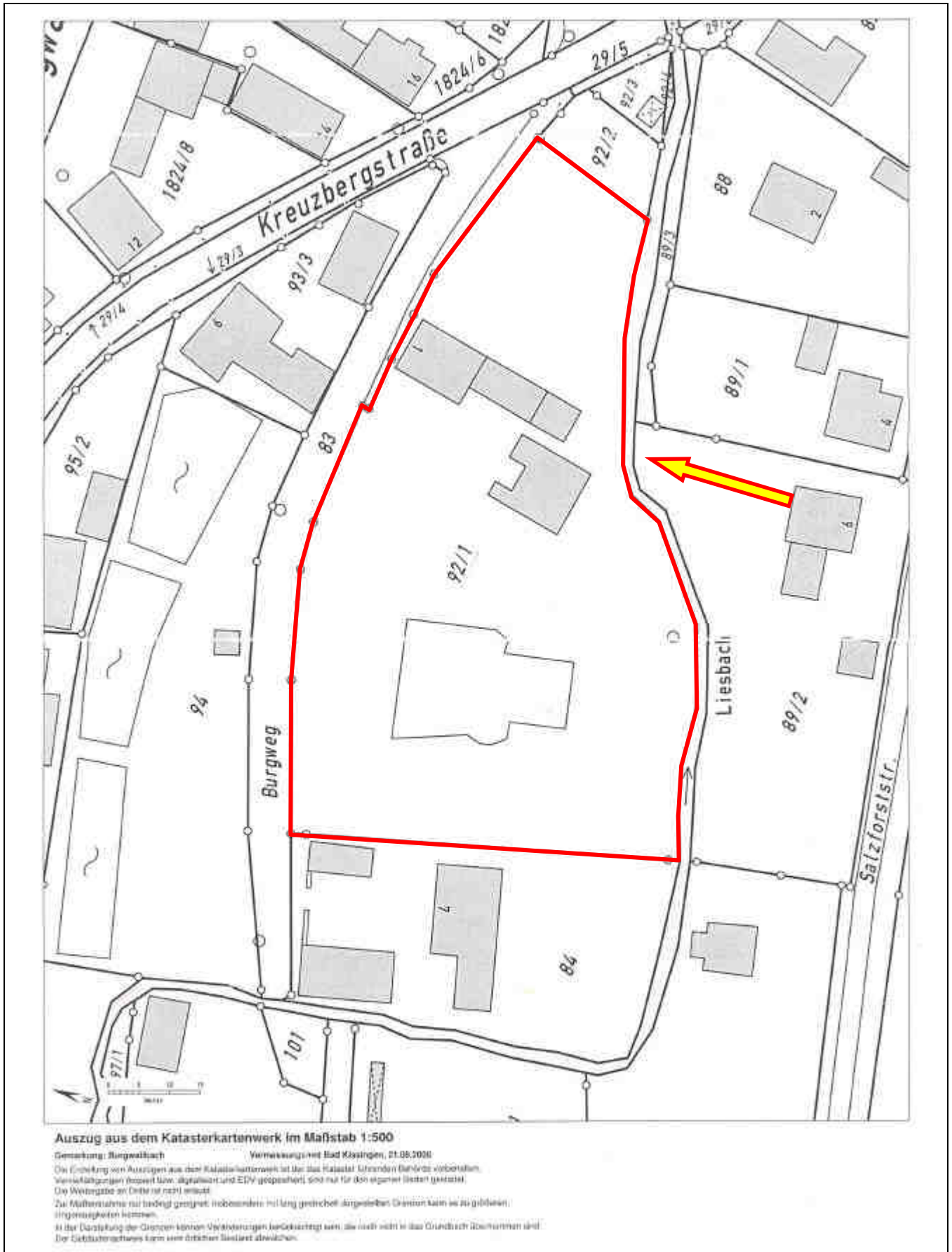
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

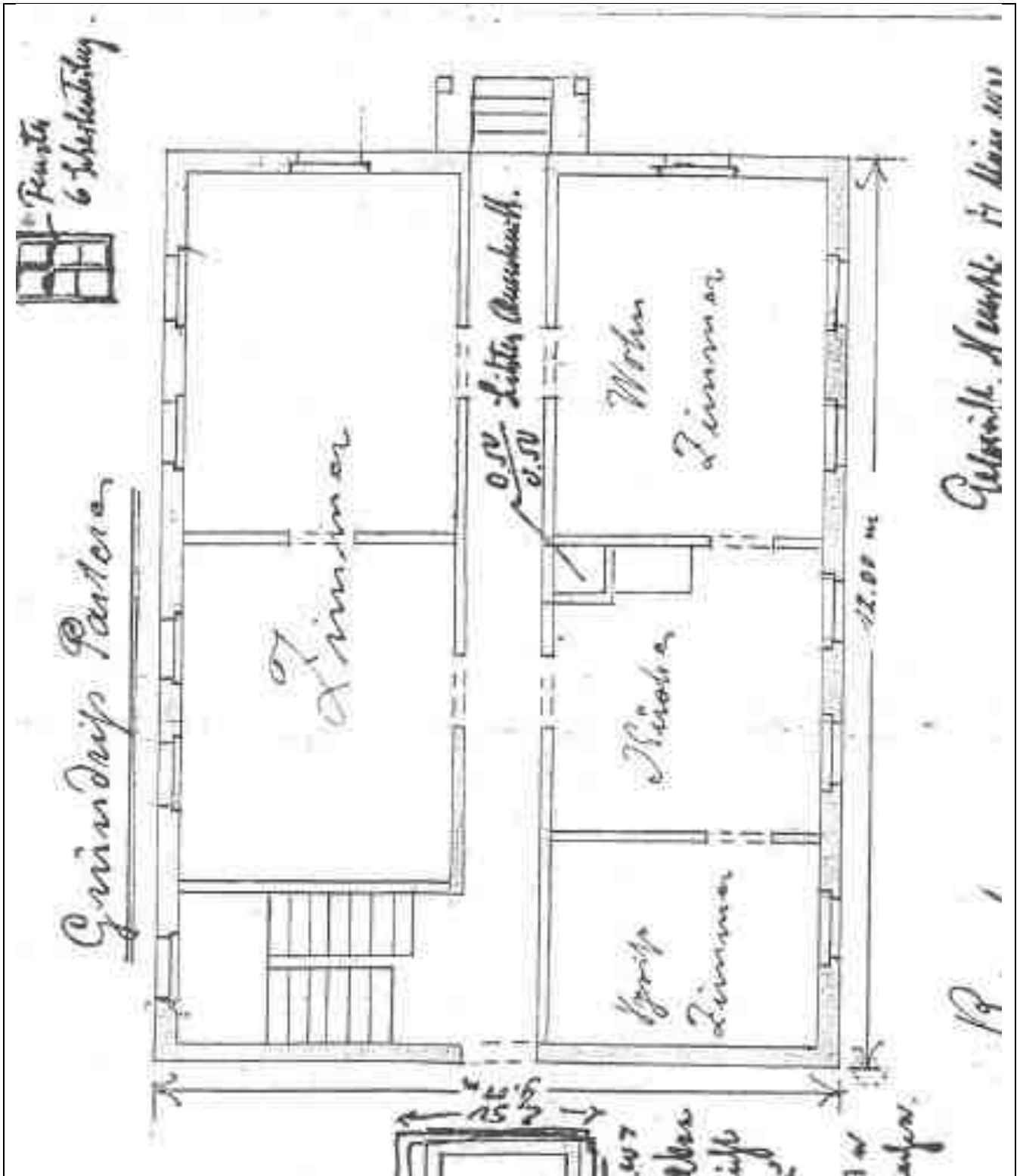
Anlage 3: Luftbild von Burgwallbach im Bereich des Bewertungsgrundstücks



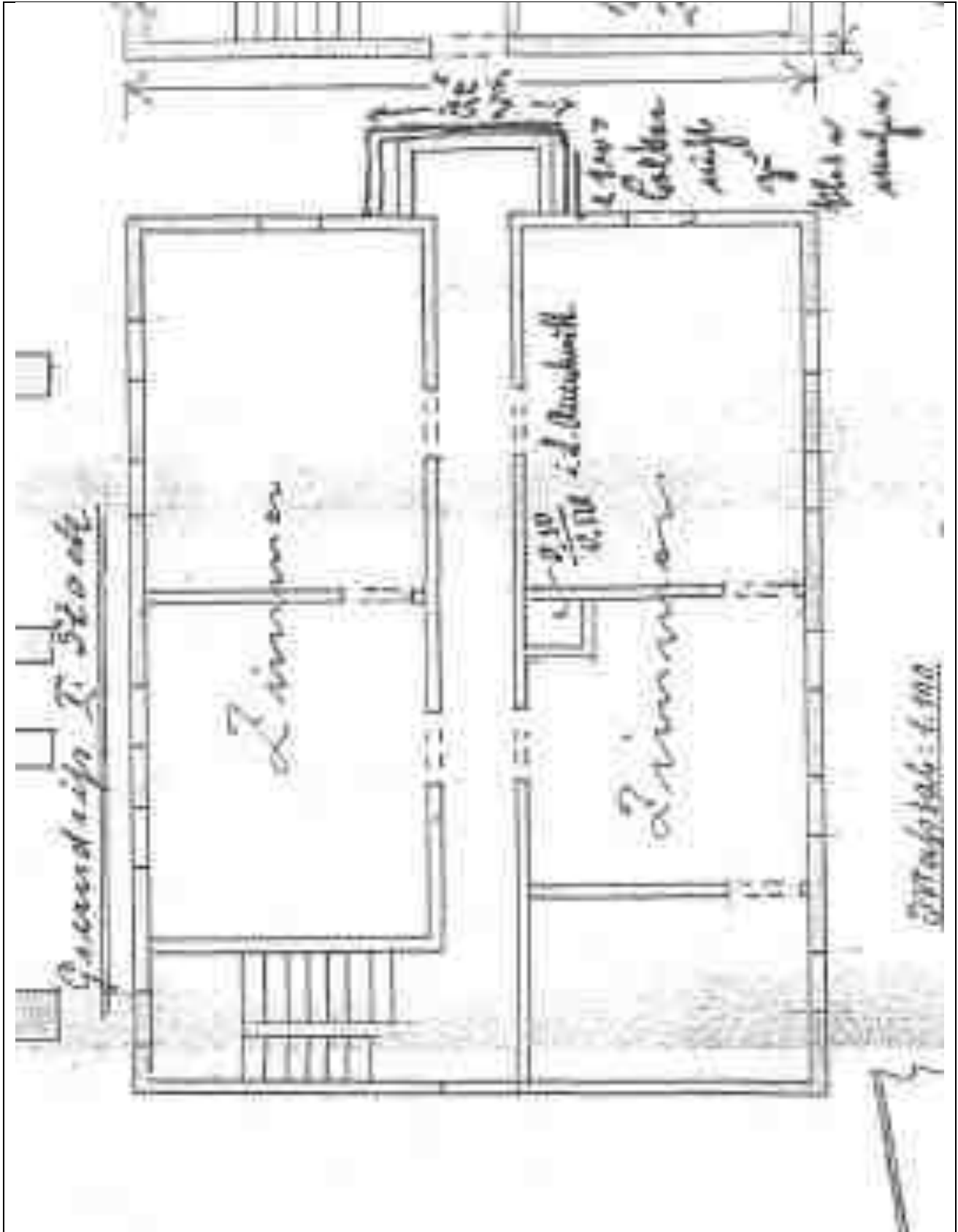
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Katasterplan



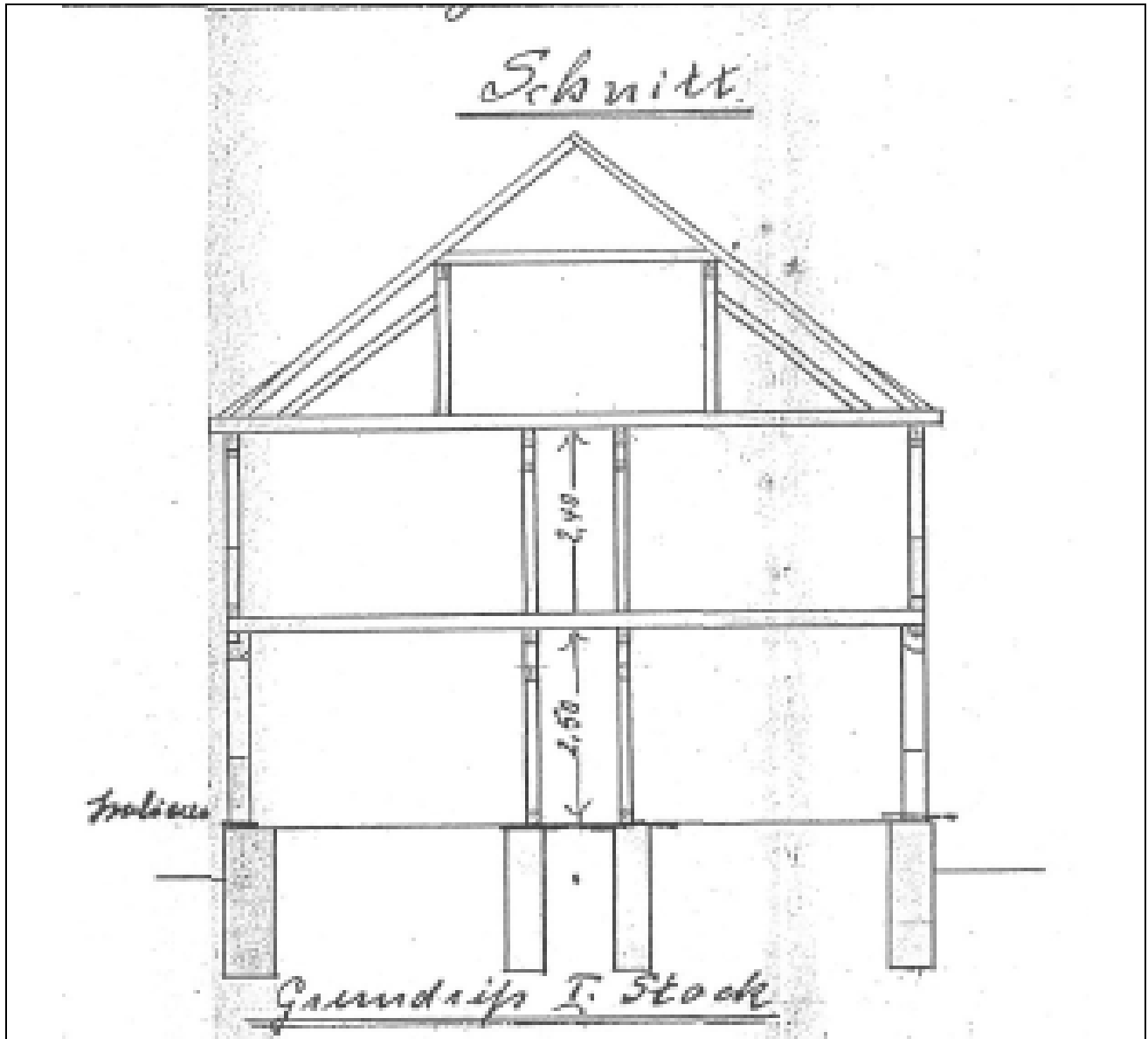
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoß



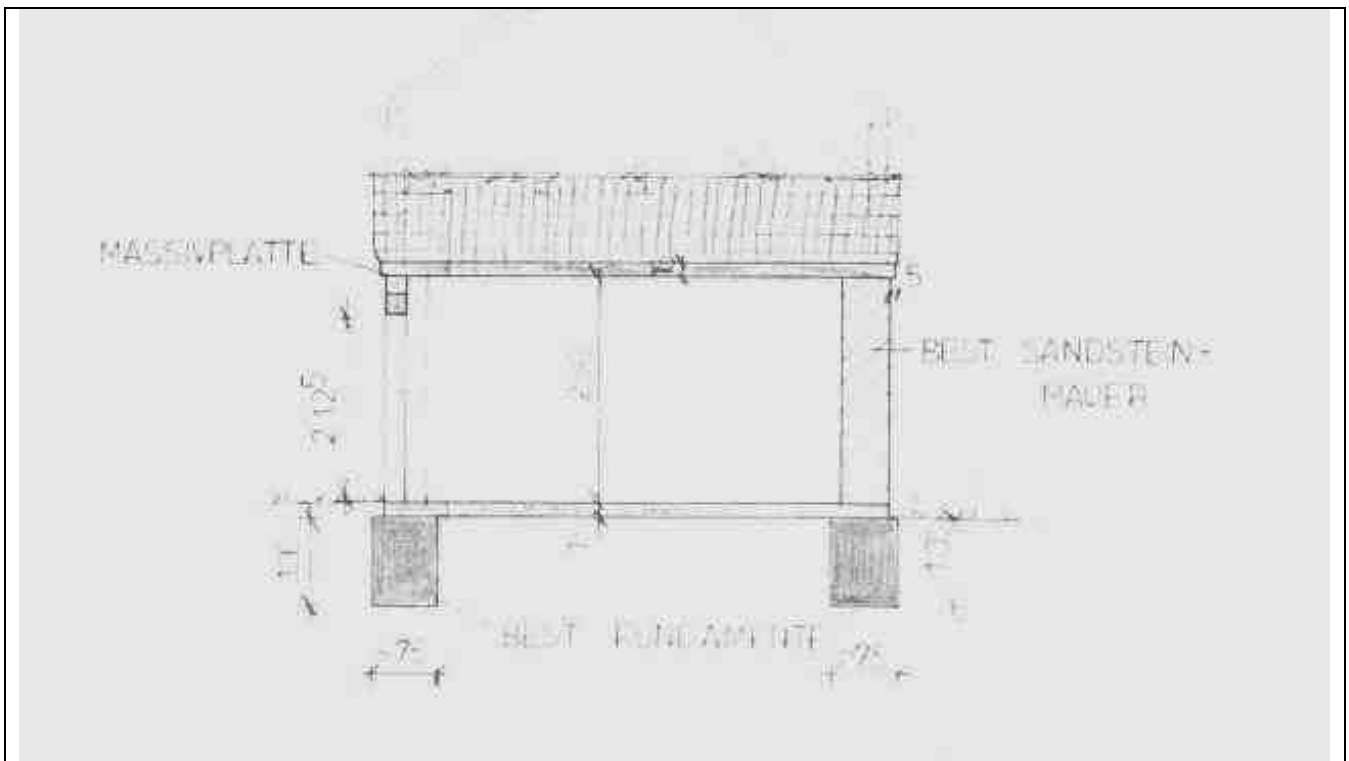
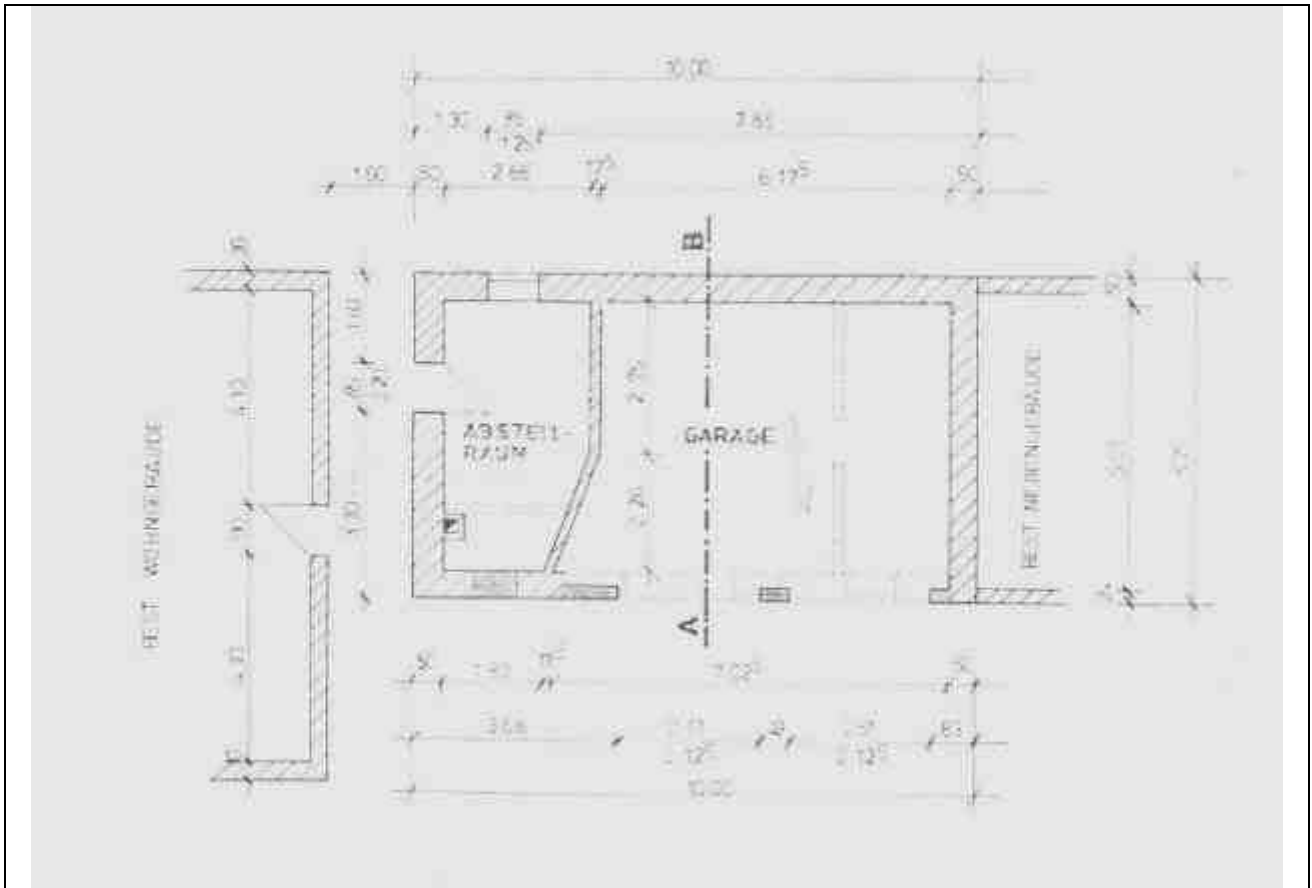
Anlage 5.2: Grundriss Obergeschoss



Anlage 5.3: Schnitt Wohnhaus



Anlage 5.4: Grundriss und Schnitt Garage



Anlage 6 Fotodokumentation des Bewertungsobjekts

Übersichtsplan zu den Fotos des Wohnhauses, der Garage und des Nebengebäudes

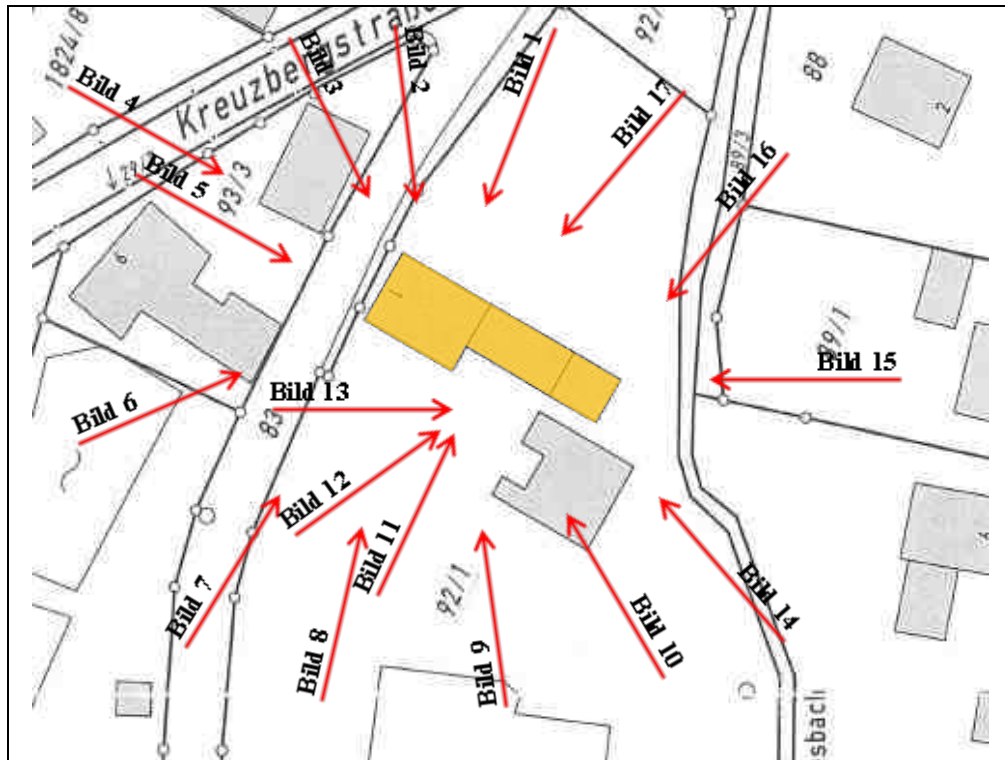


Bild 1



Blick auf das Wohnhaus von Osten

Bild 2



Blick auf das Wohnhaus von Nordosten

Bild 3



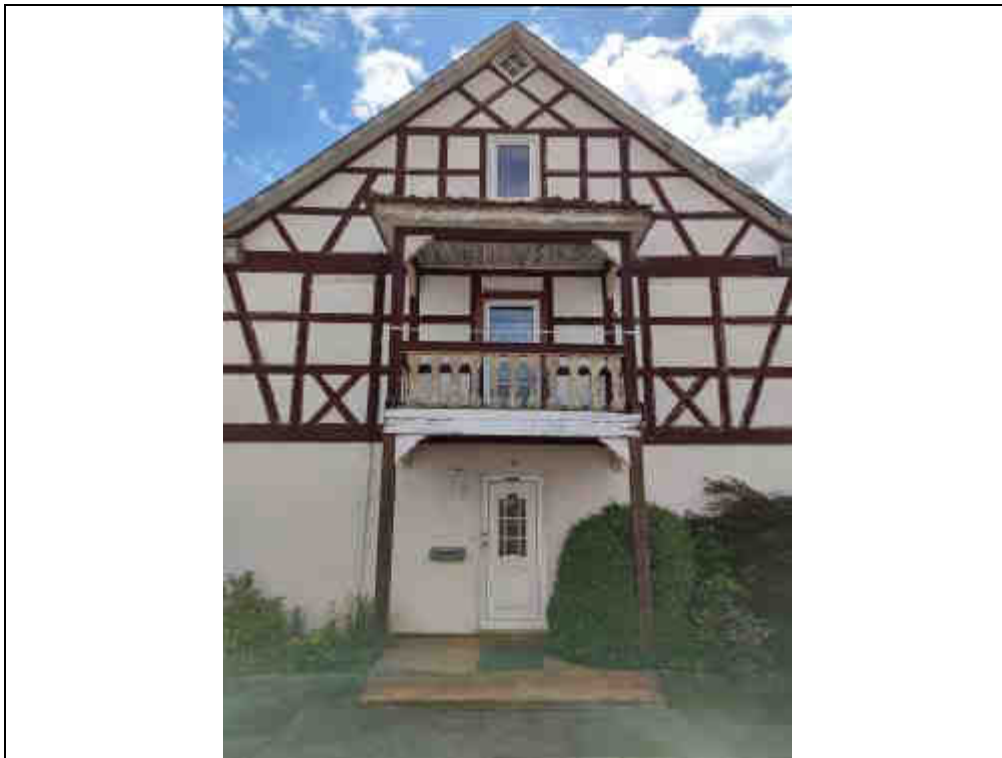
Blick auf das Wohnhaus von Nordosten

Bild 4



Blick auf das Wohnhaus (Eingangsbereich) von Norden

Bild 5



Blick auf das Wohnhaus von Norden

Bild 6



Blick auf das Wohnhaus von Nordwesten

Bild 7



Blick auf das Wohnhaus von Westen

Bild 8



Blick auf das Wohnhaus von Westen

Bild 9



Blick auf das Wohnhaus von Südwesten

Bild 10



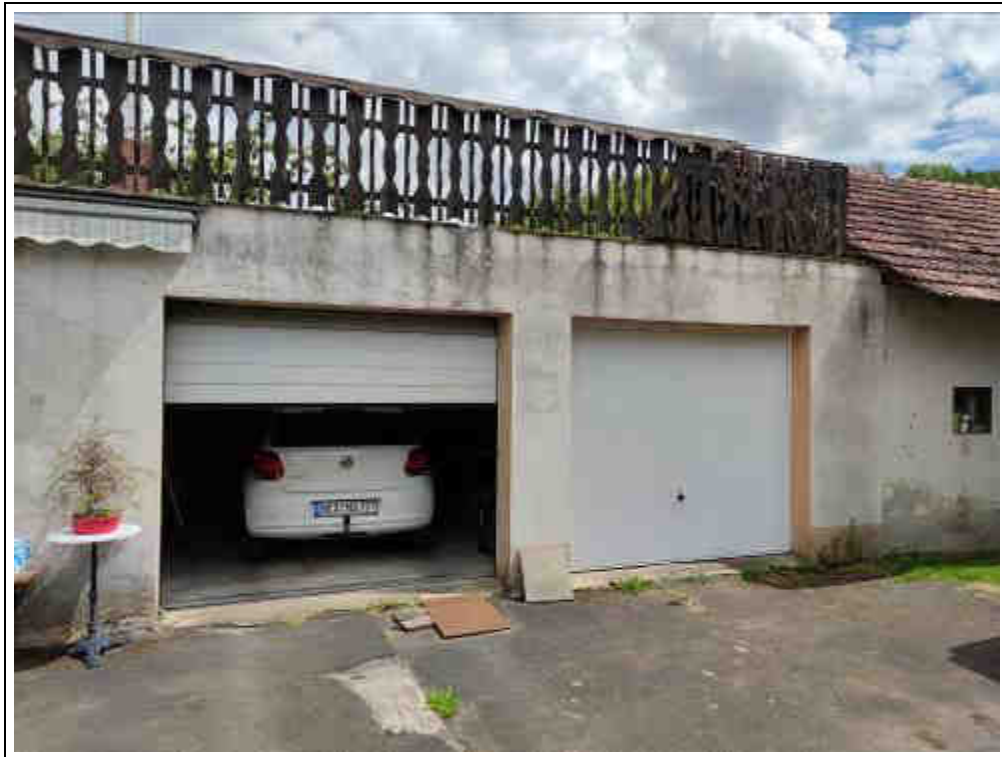
Blick auf das Wohnhaus von Süden

Bild 11



Blick auf die Garage und den Eingang zum Zwischenflur von Westen

Bild 12



Blick auf die Garage von Nordwesten

Bild 13



Blick auf das Nebengebäude von Norden (Teilansicht)

Bild 14



Blick auf das Nebengebäude von Süden

Bild 15



Blick auf das Nebengebäude von Süden

Bild 16



Blick auf die Garage von Südosten

Bild 17



Blick auf das Wohnhaus von Osten

Bild 18



Blick auf den Zustand des Balkons / Eingangüberdachung

Bild 19



Blick auf den Zustand der Holzkonstruktion im Bereich des Balkons / Eingangüberdachung

Bild 20



Blick auf einen Riss in der Außenwand und der Fensterbank

Bild 21



Blick auf einen Riss in der Außenwand

Bild 22



Blick in das Bewertungsgrundstück von Westen

Bild 23



Blick auf einen Riss in der Außenwand

Bild 24



Blick in die Küche im Erdgeschoss

Bild 25



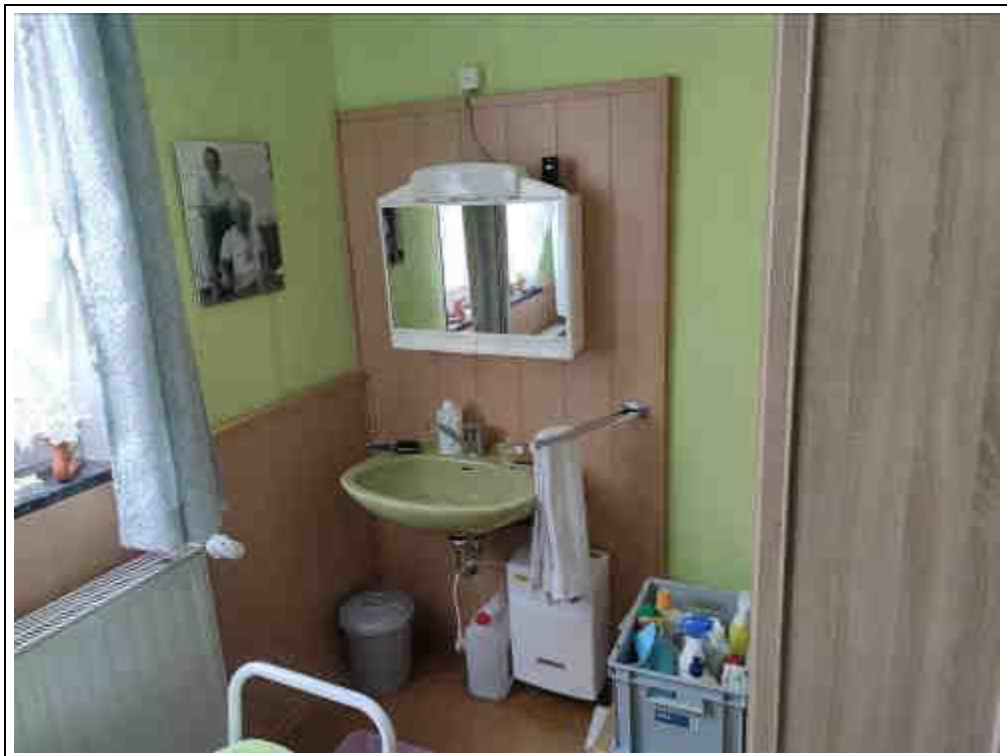
Blick in die Dusche im Erdgeschoss (Zugang von der Küche)

Bild 26



Blick in die Dusche im Erdgeschoss

Bild 27



Blick in ein Zimmer im Erdgeschoss mit Waschbecken

Bild 28



Blick in ein Zimmer im Erdgeschoss

Bild 29



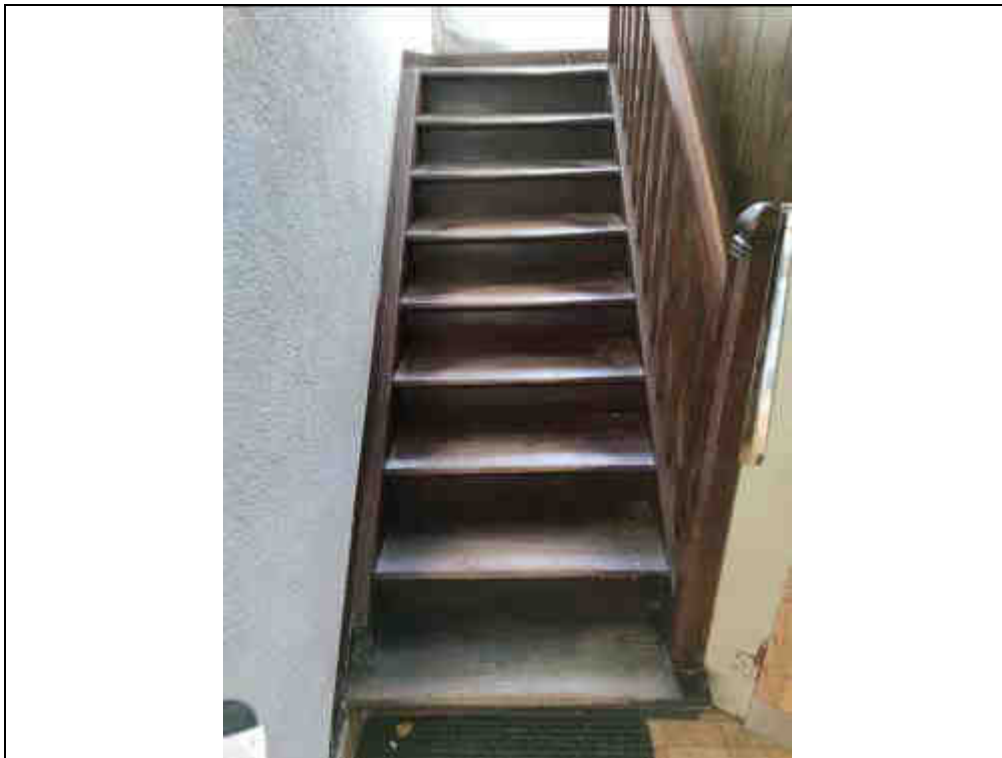
Blick auf einen Holzofen im Wohnzimmer

Bild 30



Blick in den Abstellraum unter der Treppe

Bild 31



Blick auf die Treppe zum Obergeschoss

Bild 32



Blick in den Flur / Durchgang zwischen Garage und Wohnhaus

Bild 33



Blick auf die Heizungsanlage

Bild 34



Blick auf die beiden Warmwasserspeicher

Bild 35



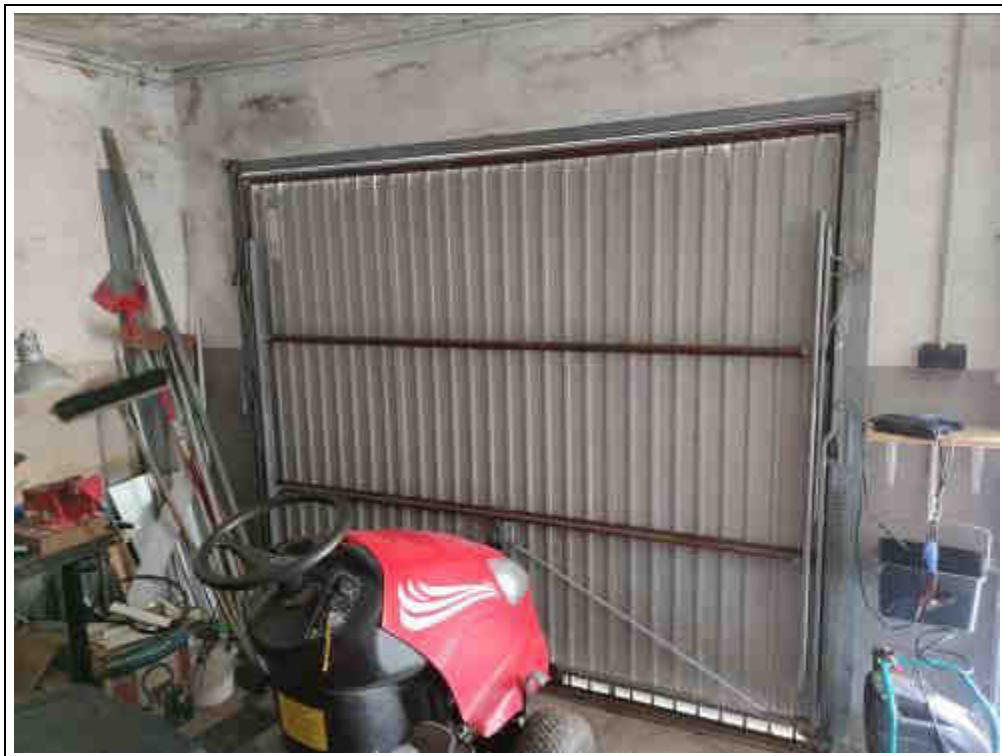
Blick auf das Pelletsilo

Bild 36



Blick auf einen Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Garagendecke

Bild 37



Blick auf das Garagentor

Bild 38



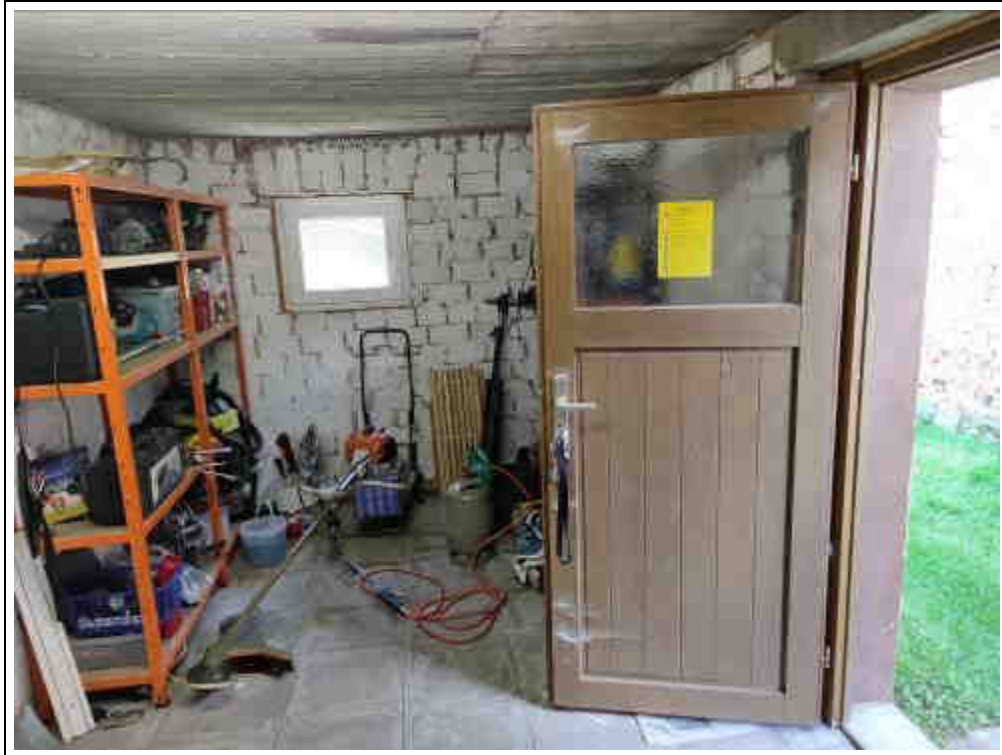
Blick auf einen Riss in der Außenwand der Garage

Bild 39



Blick gegen die Stahlbetondecke im Bereich der Garage

Bild 40



Blick in das Nebengebäude

Bild 41



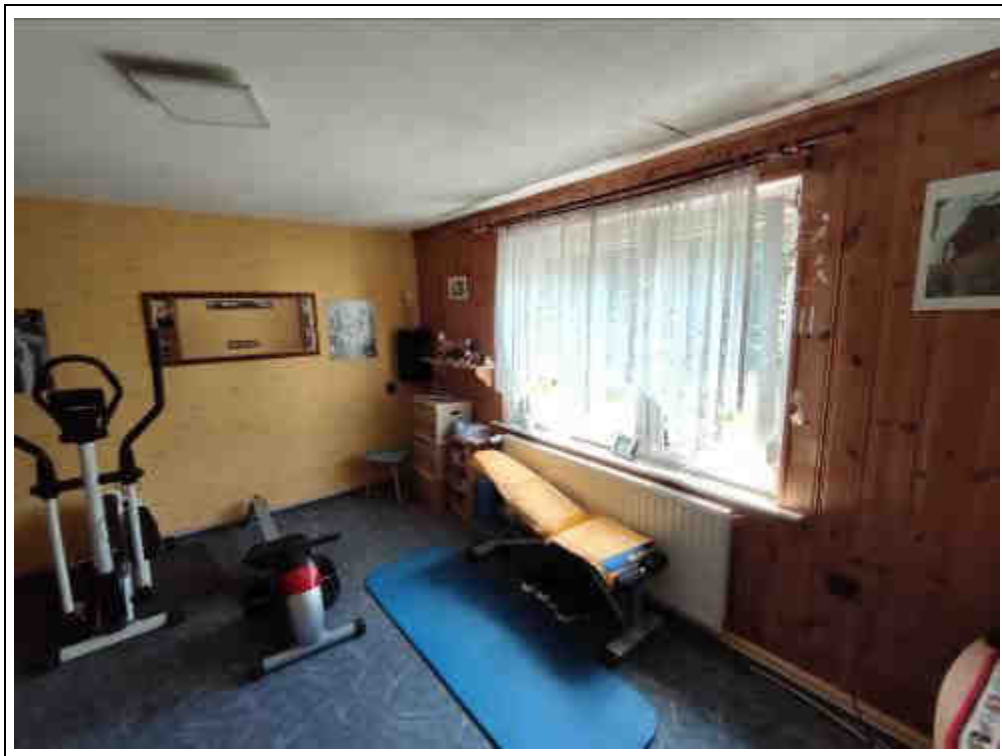
Blick auf einen Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Treppe zum Obergeschoss

Bild 42



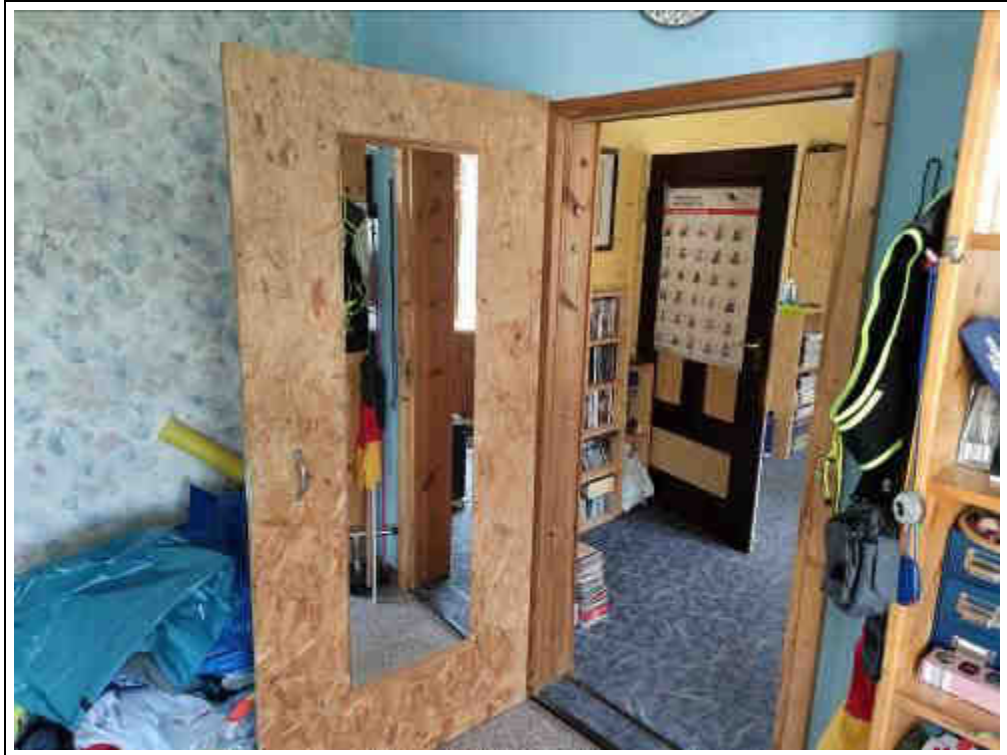
Blick auf einen Riss in einer Wand

Bild 43



Blick in ein Zimmer im Obergeschoss

Bild 44



Blick in ein Zimmer im Obergeschoss mit eine OSB-Plattentüre

Bild 45



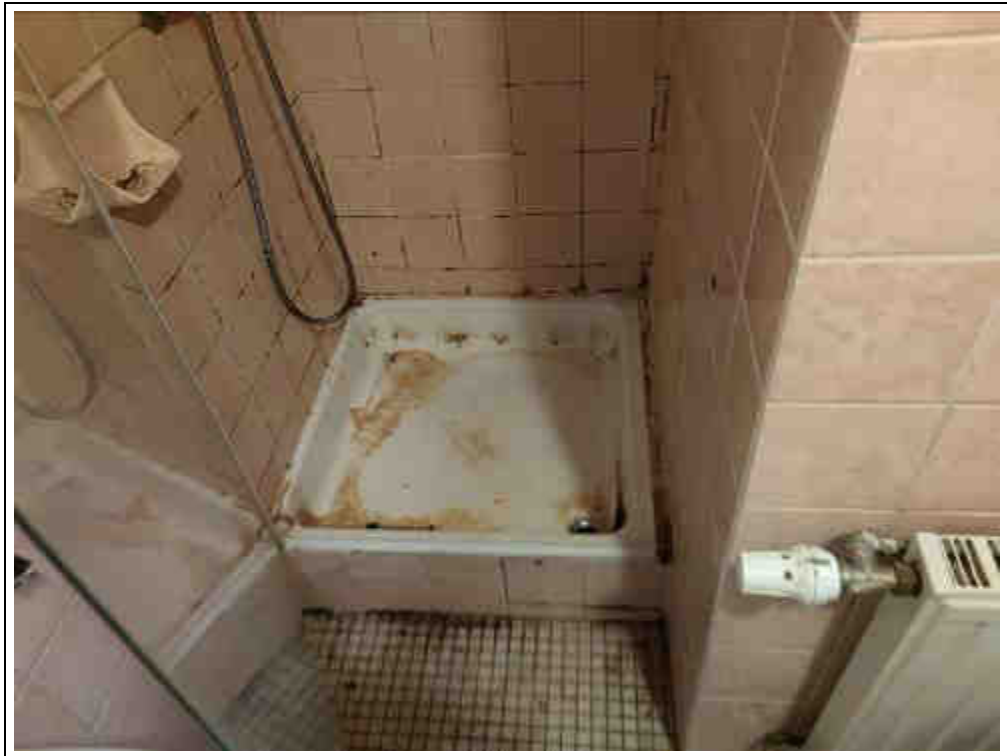
Blick auf den Balkon bei der Eingangsüberdachung

Bild 46



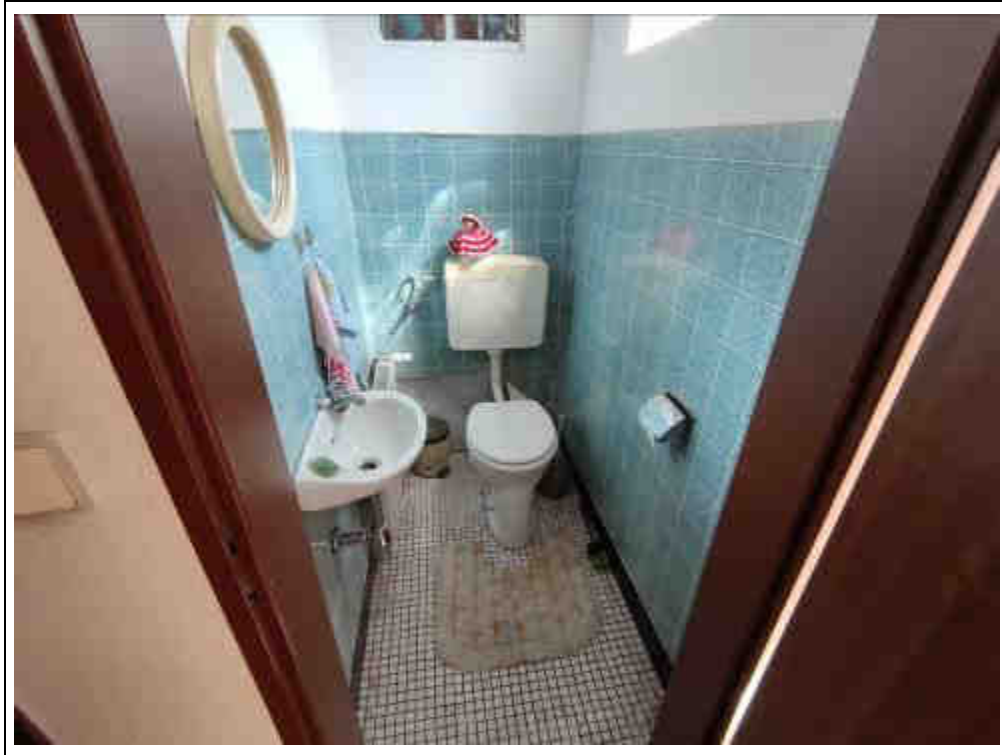
Blick in das Bad im Obergeschoss

Bild 47



Blick in die Dusche im Bad im Obergeschoss

Bild 48



Blick in das WC im Obergeschoss

Bild 49



Blick auf einen Feuchtigkeitsschaden im Obergeschoss am Kamin

Bild 50



Blick in das Dachgeschoss

Bild 51



Blick in das Dachgeschoss

Bild 52



Blick in das Dachgeschoss - Dachgeschoss

Bild 53



Blick auf den Balkon über der Garage

Bild 54



Blick in das Dachgeschoss des Nebengebäudes vom Balkon über der Garage

Bild 55



Blick gegen die Dachkonstruktion im Bereich des Nebengebäudes

Übersichtsplan zu den Fotos der Scheune

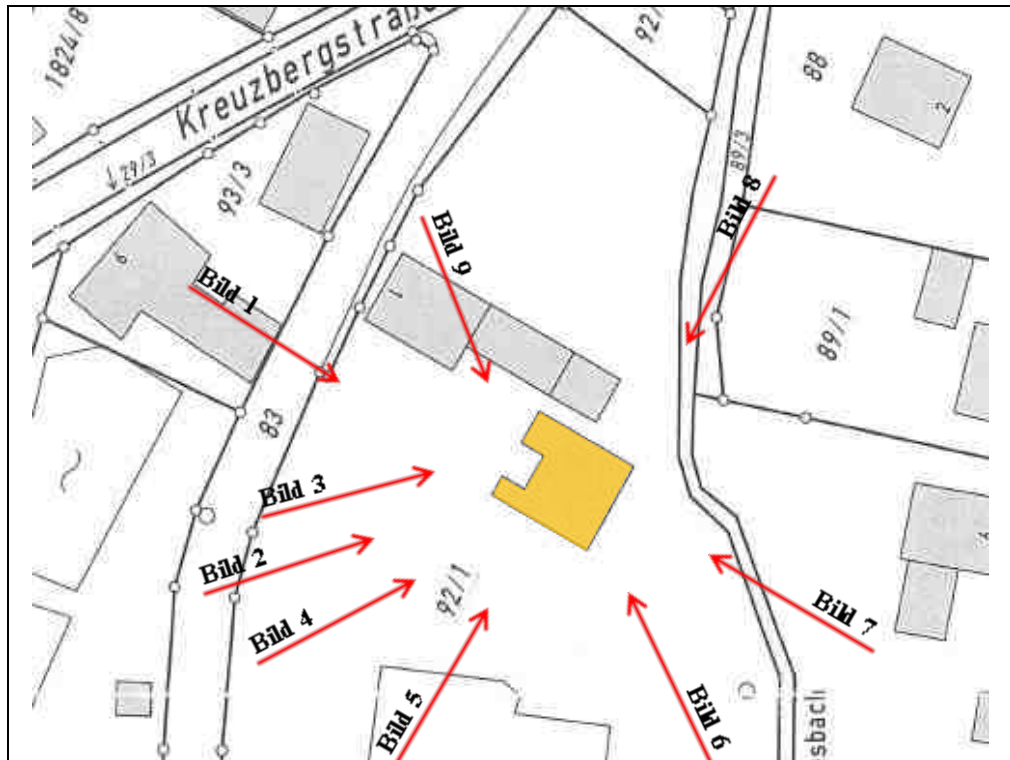


Bild 1



Blick auf die Scheune von Westen

Bild 2



Blick auf die Scheune von Nordwesten

Bild 3



Blick auf einen Scheunenanbau

Bild 4



Blick auf die Scheune von Nordwesten

Bild 5



Blick auf die Scheune von Westen

Bild 6



Blick auf die Scheune von Südwesten

Bild 7



Blick auf die Scheune von Südwesten

Bild 8



Blick auf die Scheune von Osten

Bild 9



Blick auf einen überdachten Anbau der Scheune

Bild 10



Blick auf die Dachentwässerung der Scheune

Bild 11



Blick auf Risse in den Außenwänden der Scheune und Zustand des Tores

Bild 12



Blick auf Risse in den Außenwänden der Scheune

Bild 13



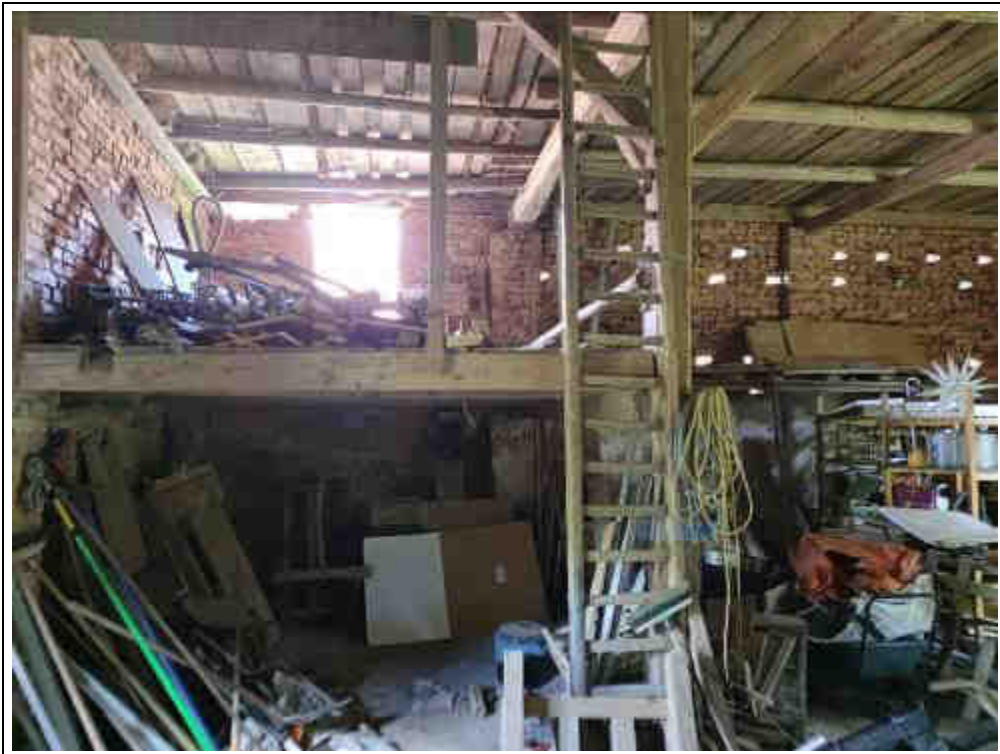
Blick auf Risse in den Außenwänden der Scheune

Bild 14



Blick in die Scheune

Bild 15



Blick in die Scheune

Bild 16



Blick in die Scheune

Bild 17



Blick in die Scheune

Bild 18



Blick in die Scheune

Bild 19



Blick in die Scheune

Übersichtsplan zu den Fotos des Einzeldenkmals - Wasserburg

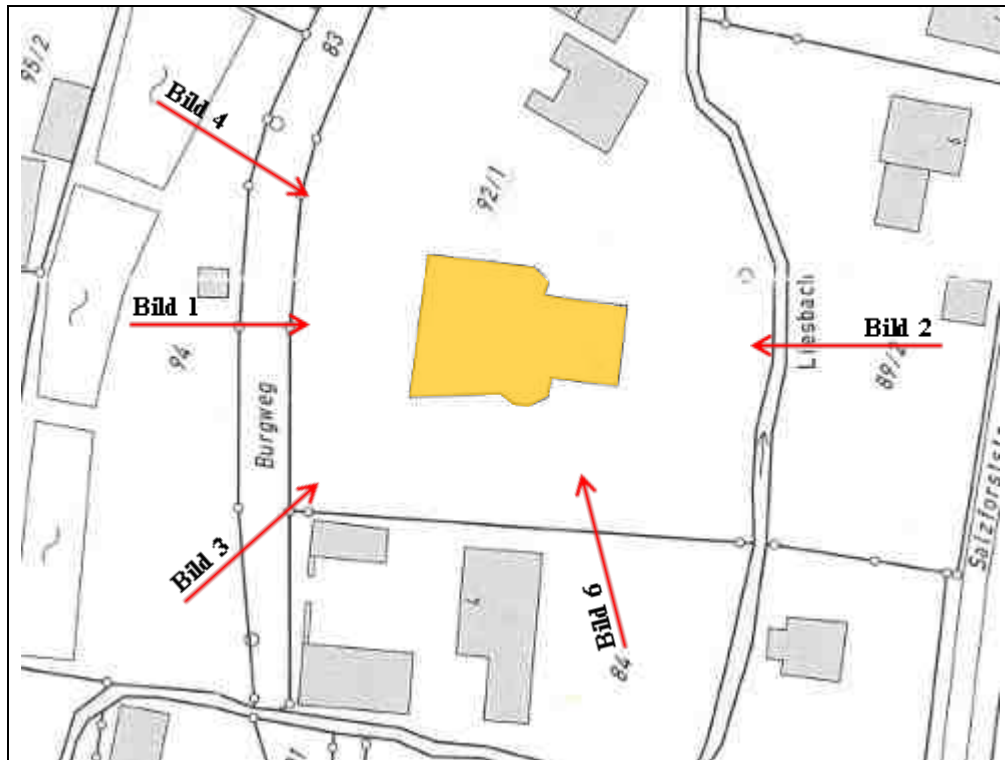


Bild 1



Blick auf die Burgruine

Bild 2



Blick auf die Burgruine

Bild 3



Blick auf die Burgruine

Bild 4



Blick auf die Burgruine

Bild 5



Blick auf die Burgruine

Bild 6



Blick auf die Burggrüne

Bild 7



Blick auf einen Zugang zum Gewölbekeller

Bild 8



Blick in den Gewölbekeller

Bild 9



Blick in den Gewölbekeller

Bild 10



Blick in den Gewölbekeller

Bild 11



Blick in den Gewölbekeller

Bild 12



Blick in den Gewölbekeller

Bild 13



Blick in den Gewölbekeller

Bild 14



Blick in den Gewölbekeller

Bild 15



Blick in den Gewölbekeller