



Kirsten Pitz-Epp | Dipl. Ing. (TH)

AZ: 3 K 1/2023

Zertifizierte Sachverständige für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Zertifiziert nach
DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifikats-Nr. 0704-009

Am Berg 10
34621 Frielendorf

Fon: 06691 | 96 68 888
mobil: 0173 | 10 25 699
info@immowert-epp.de
www.immowert-epp.de

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

über ein

mit einem Dreifamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstück,
Freiherr-vom-Stein-Straße 5, 37242 Bad Sooden-Allendorf



Wertermittlungstichtag: 30.03.2023
Qualitätsstichtag: 30.03.2023

Verkehrswert des bebauten Grundstücks:

144.000 €

GA Nr. 714/21/2023

Frielendorf, 31. Mai 2023

Das Gutachten besteht aus 31 Seiten und 6 Anlagen mit 19 Seiten (insgesamt 50 Seiten). Es wurde in 4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 5
3. Grundstücksbeschreibung	S. 6
3.1 Beschreibung des Grund und Bodens	S. 6
3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	S. 9
4. Wertermittlung.....	S. 13
4.1 Analyse.....	S. 13
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 14
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 14
4.4 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 16
4.5 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)..	S. 22
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 27
5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 27
5.2 Verkehrswert	S. 28
6. Schlussbemerkungen.....	S. 29
7. Quellenverzeichnis.....	S. 30
8. Verzeichnis der Anlagen und Anlagen.....	S. 31-50

1.Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37269 Eschwege, Beschluss vom 08.03.2023, AZ 3 K 1/2023
Beschluss:	„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Zwangsvollstreckung betreffend das im Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt 7046 auf den Namen von ... eingetragene Grundstück Lfd. Nr. 3, Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 60, Flurstück 166/1, Gebäude- und Freifläche, Freiherr-vom- Stein-Straße 5, 915 m ² ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG) Als Sachverständige wird bestellt: Frau Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf. ...“
Auftragsdatum:	08.03.2023 (Beschluss); Posteingang 14.03.2023
Wertermittlungsstichtag:	30.03.2023 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	30.03.2023 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	eine Eigentümerin; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich

Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 15.03.2023 an die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Donnerstag, 30.03.2023, 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin und Ehemann sowie die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung) <i>Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</i>

B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:

Dreifamilienhaus mit Doppelgarage

Grundbuchangaben:

Amtsgericht: Eschwege
Grundbuch: Bad Sooden-Allendorf, Blatt 7046
Grundstück: lfd. Nr. 3
Größe: 915 m²

Katasterangaben:

Gemarkung: Bad Sooden-Allendorf
Flur: 60
Flurstück: 166/1

Lage:

Freiherr-vom-Stein-Straße 5, 37242 Bad Sooden-Allendorf

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Bauakteneinsicht und Kopien, Bauamt Stadt Bad Sooden-Allendorf vom 30.03.2023.
- planungsrechtliche Situation, Erschließungsbeiträge: schriftliche Auskunft, Bauamt Stadt Bad Sooden-Allendorf vom 29.03.2023
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 14.04.2023
- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Gewerbeanmeldung: schriftliche Auskunft, Stadt Bad Sooden-Allendorf vom 28.03.2023
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2022
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten

- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 28.05.2023
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1: 1.000 vom 16.01.2023
- Grundbuchauszug vom 03.02.2023

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
keine Vermietung; ehemals Eigennutzung und Vermietung, derzeit Leerstand.
- Gewerbebetrieb:
es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
sind nicht vorhanden.
- Hausschwamm:
nach bauteilerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:
liegt nicht vor.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Besichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier nicht der Fall.
- Besichtigung:
beim Ortstermin konnten alle Räume des Wohnhauses besichtigt werden. Die Garagen wurden nicht besichtigt.
- Objektbesonderheit:
aufgrund starker Schimmelschäden nicht eindeutig definierbaren Ursprungs (s. auch Fotos unter Anlage 6, Objektbilder) in den Wohnungen im Erdgeschoß und Obergeschoß ist das Objekt unbewohnbar und umfassend sanierungsbedürftig. Die Expertise eines Bauschadensachverständigen für Schimmelschäden bei der Ursachenbestimmung und Sanierung wird angeraten.
Die Wertminderung durch die Schäden wird hier nur pauschal in dem Maße angesetzt, wie sie den Verkehrswert beeinflusst. Tatsächliche Sanierungskosten werden nicht ermittelt und können davon abweichen.

2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **Dreifamilienhausgrundstück**in **Bad Sooden-Allendorf, Freiherr-vom-Stein-Straße 5**Flur **60**Flurstücksnummer **166/1**Wertermittlungstichtag: **30.03.2023**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	70,00	915,00	64.100,00	
Summe:			70,00	915,00	64.100,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Dreifamilienhaus		589,00	284,00	1939	70	28	
Gesamtfläche	Garage		40,00		1964	50	7	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	19.977,60	4.020,35 € (20,12 %)	2,00	1,01	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	225,70 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-820,42 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	507,04 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	7,21
Verkehrswert/Reinertrag:	9,02

Ergebnisse	
Ertragswert:	143.000,00 € (97 % vom Sachwert)
Sachwert:	148.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	144.000,00 €
Wertermittlungstichtag	30.03.2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Stadt Bad Sooden-Allendorf; rd. 8.500 Einwohner; 73,75 km ² Fläche.
Überörtliche Anbindung:	
größere Städte:	Eschwege rd. 15 km, Göttingen rd. 40 km, Kassel rd. 40 km.
Autobahnzufahrten:	A 7 Hannover-Würzburg rd. 26 km, A 38 Halle, Leipzig rd. 23 km.
Bundesstraße:	B 27 Göttingen-Eschwege in der Nähe.
Bahnhof:	ICE-Bahnhof Göttingen rd. 40 km, Kassel-Wilhelmshöhe ca. 45 km, Regionalbahnhof Bad Sooden-Allendorf rd. 1 km.
Innerörtliche Lage:	zentrale Innerortslage, innenstadtnah. Bushaltestelle und Bahnhof fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Infrastruktur fußläufig erreichbar.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage; als Geschäftslage prinzipiell auch geeignet.
Umgebung:	überwiegend Wohnnutzung in offener zweigeschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen:	geringfügig durch Straßenverkehr.
Topographie:	eben.
Gestalt und Form	(s. Anlage 3, Lageplan)
Straßenfront:	rd. 25 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 38 m.
Grundstücksgröße:	915 m ² .
Grundstücksform:	regelmäßig, rechteckig.
Erschließung	
Straßenart und Ausbau:	Freiherr-vom-Stein-Straße: Stichstraße mit Anliegerverkehr, in Fußweg übergehend. Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert. Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum bedingt möglich.
Anschlüsse:	das Grundstück ist erschlossen. Wasser-, Strom- und Telefonleitungen vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	das Gebäude ist freistehend.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Rechtliche Gegebenheiten**Privatrechtliche Situation:**

Grundbuch:	der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuchs von Bad Sooden-Allendorf, Blatt 7046 vom 03.02.2023 mit letzter Änderung vom 03.02.2023 vor.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:	lfd. Nr. 1-4: gelöscht. Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk vom 03.02.2023.
Anmerkung:	der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.
Bodenordnungsverfahren:	da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine Angaben vor. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung nicht ergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten:	aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich. Eine Untersuchung und Bewertung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wird auftragsgemäß nicht vorgenommen.
Baulastenverzeichnis:	kein belastender Eintrag im Baulastenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht lt. Auskunft Stadtverwaltung und denkxweb.denkmalpflege-hessen.de nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächen-Nutzungsplan FNP:	Flächennutzungsplan Bad Sooden-Allendorf vom 19.10.2007. W = Wohnbaufläche.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	für diesen Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, d.h. eine Bebauung hat sich nach der Bauweise, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Bauordnungsrecht

Genehmigung:

beim Bauamt der Stadt Bad Sooden-Allendorf eine Bauakte mit Baugenehmigung und Planunterlagen für den Einbau einer Zentralheizung (ölbeheizt) vom 26.05.1964 und den Neubau einer Doppelgarage vom 26.10.1964 vor.

Die materielle Legalität der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung wird daher angenommen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land nach § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21.

Beitrags- und Abgaben-
Zustand nach BauGB
und KAG:

das Grundstück ist erschlossen (Alterschließung).
Beiträge nach KAG stehen lt. Stadtverwaltung nicht mehr aus. Hinweise auf Kanal- und Straßenbauarbeiten in absehbarer Zeit bestehen nicht.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:

Wohnnutzung; Dreifamilienhaus mit Doppelgarage. Zur Zeit jedoch Leerstand und Unbewohnbarkeit, da umfassende Schimmel- und Wasserschäden im Haus.

Wirtschaftliche Folge-
nutzung:

Wohnnutzung; Dreifamilienhaus mit Doppelgarage.

Stellplatzsituation/
Garagen:

Doppelgarage, weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Vermietungssituation:

z. Zt. keine Vermietung möglich. Derzeit Leerstand.

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur 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 Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigung:	die Innenbesichtigung des Wohnhauses konnte durchgeführt werden.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: freistehendes unterkellertes zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit Doppelgarage in Massivbauweise.
Baujahr:	ca. 1939 (lt. Eigentümer).
Modernisierungen:	letzte Modernisierung 2008 lt. Eigentümer.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Zeitgemäße energetische Modernisierungen (wie z.B. Außenwand- und Dachdämmung, Erneuerung der Fenster und der Heiztechnik etc.) wurden in den letzten 10-15 Jahren nicht vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei durch Eingangstreppe. Im Haus nicht barrierefrei da Treppenhaus und kein Aufzug. Wohnungen überwiegend schwellenfrei.
Außenansicht:	Fassade verputzt, Gesimse farblich abgesetzt. Sockel verputzt und farblich abgesetzt. Fensterrahmen weiß.
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz, braun, mit Glasausschnitten, 6 Eingangsstufen, Vordach.

Konstruktion:

Konstruktionsart: Massivbauweise, Mauerwerk.

Geschossdecken: über Keller Massivdecke, Beton oder Trägerdecke; sonst Holzbalkendecken (Annahme).

Treppe: Geschoßtreppe aus Holz mit Holzgeländer. Treppe zum Dachraum Holzstiege. Kellertreppe massiv.

Fenster: überwiegend Kunststofffenster, weiß, Einbau geschätzt 1990. Im Keller, an Loggia und im DG teilweise alte Holzfenster mit Einfachverglasung, weiß. Rollläden nicht vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten.

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: Dachziegel, rot.

Dachflächen: Dämmung teilweise vorhanden, jedoch nicht zeitgemäß.

Kamin: 3 Kamine, zur Funktionsfähigkeit keine Aussage möglich.

Nutzung, Raumaufteilung:

Kellergeschoß: Kellerräume, Heizungsraum, Öllagerraum.

Erdgeschoss: abgeschlossene Wohneinheit: Diele, 3 Zimmer, Küche, Essraum, Loggia.

Obergeschoss: abgeschlossene Wohneinheit: Diele, 3 Zimmer, Küche, Essraum, Loggia.

Dachgeschoß: abgeschlossene Wohneinheit: Diele, 3 Zimmer, Küche, Balkon.

Dachraum: Speicher.

Wohnfläche Wfl.:	Erdgeschoss:	rd. 104 m ²
	Obergeschoß:	rd. 104 m ²
	Dachgeschoß:	rd. 76 m ²
	Gesamt	rd. 284 m ² Wfl.

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. Sie weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFIV, II. BV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 589 m².

(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)

Innenausstattung und Zustand:

Wandbelag: überwiegend Rauhfaserpetete.

Bodenbelag: überwiegend Fliesen, Laminat oder Holzdielen.

Deckenbekleidung: Rauhfaserpetete oder verputzt und gestrichen.

Türen: glatte Holztüren weiß mit Holzzargen. Wohnungseingangstüren Massivholz mit Glasausschnitten, profiliert.

Zustand: teilweise guter Zustand, teilweise sanierungsbedürftig wegen Schimmel.

Ausstattung, Zustand: mittlere Ausstattung, z. Zt. rd. 50 % schlechter Zustand. Sanierungsbedürftig (Bau- und Schimmelschäden).

Gebäudestandard: nach fiktiver/unterstellter Sanierung: Stufe 3,0 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation:	zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz.
Elektroinstallation:	wenige Steckdosen und Deckenauslässe, einfacher Standard, letzte Modernisierung 2008.
Heizung:	ältere Zentralheizung mit Ölheiz- und Festbrennstoffkessel; Baujahr und Funktionsfähigkeit unbekannt; schätzungs-weise zeitnahe Erneuerung erforderlich.
Warmwasserversorgung:	zentral über Zentralheizung. 200 l Warmwasserspeicher Fa. Viessmann.
Sanitärausstattung:	Erdgeschoß: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken. Boden gefliest, Wände teilgefliest. Fensterlüftung. Standard 1990er Jahre. Obergeschoß: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken. Boden gefliest, Wände teilgefliest. Fensterlüftung. Standard 1990er Jahre Dachgeschoß: überaltertes Bad mit Badewanne. WC und Waschbecken demontiert, keine Funktionsfähigkeit.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen:	keine.
besondere Bauteile:	sechs Eingangsstufen, Vordach, Dachgaube, Keller- außentreppe.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.:	Sanierungsbedarf wegen Bauschäden.
Belichtung, Besonnung:	ausreichend.
Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none">-Fassade mit leichten Schadstellen, Putzschäden.-Rißschäden in Außenwand an Garage (von außen sichtbar) und im Dachgeschoß, Bad (innen sichtbar).-im Erd- und Obergeschoß, sowie teilweise im Keller und stellenweise im Treppenhaus Schimmelbefall, stellenweise sehr stark. Auch Folgeschäden wie herabgefallene Deckenverkleidung aus Rigips, u.a. Ursache nicht auf Anhub erkennbar; Ursachensuche nach Feuchtigkeitsquelle erforderlich.-an diversen Heizkörpern Wasseraustritt auf Fußboden erkennbar.-im Speicher sich lösende oder herabgefallene Zwischensparrendämmung.-im Keller stellenweise aufsteigende Feuchtigkeit und Ausblühungen erkennbar. Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.
Allgemeinbeurteilung:	offensichtlich 2008 letztmalig teilmodernisiertes Gebäude in schadhaftem Zustand durch starken Schimmelbefall, schätzungsweise durch voraus gegangene Feuchte-

schäden teils unklarer Ursache. Umfassend sanierungsbedürftig.
Außenanlagen ebenfalls stark vernachlässigt.

Garage:

Garage:

Doppelgarage; keine Innenbesichtigung möglich.

Baujahr: 1964.

Beschreibung: ca. 6 m x 6,65 m; freistehend.

Konstruktion: Massivbauweise, Mauerwerk. Flach geneigtes Pultdach mit Welleterniteindeckung (asbesthaltig). 2 Stahlschwingtore, manuell betrieben.

Nutzung: Garage.

Nutzfläche Nfl.: rd. 33 m²Bruttogrundfläche BGF: rd. 40 m².**Außenanlagen:**

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Freigelände:

bauliche Außenanlagen: Wege- oder Stellplatzbefestigung mit Plattenbelag, überwachsen mit Moos und Gehölz.

Nicht bauliche Außenanlagen: ungepflegte Freifläche mit diversem Bewuchs und Einzelbäumen.

Grundstückseinfriedung: Metallzaun oder Drahtzaun auf Betonsockel.

4. Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln. Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre.

4.1 Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Dreifamilienhaus mit Doppelgarage in zentraler Lage einer Kleinstadt (Kurort) im Kreisgebiet bebaut. Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -Vermietungsobjekt in kleinstädtischer Innerortslage - wird als vorhanden und aufgrund Klinikstandort und Kurort als gut eingeschätzt.

Nachteilig für das Bewertungsgrundstück wirkt sich der unbewohnbare und schimmel-sanierungsbedürftige Zustand des Gebäudes -und somit ein erheblicher Investitionsbedarf - aus.

Vorgehensweise in der Wertermittlung:

Es wird das fiktiv sanierte Gebäude bewertet, d.h. die Sanierung wird als durchgeführt unterstellt.

Die Bewertung erfolgt im Hinblick auf ein bewohnbares, nutzbares Dreifamilienhaus. Dafür sind umfangreiche Schimmel- und Wasserschadenssanierungsarbeiten erforderlich, da sich das Gebäude derzeit in einem unbewohnbaren Zustand befindet.

Bauliche Maßnahmen, wie sie erforderlich sind, um eine zeitgemäße Wohnbarkeit zu erreichen, werden bei der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt. Die Wertminderung durch die dafür aufzuwendenden Baukosten wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen boG bei den Wertermittlungsverfahren wertmindernd angesetzt.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein zonaler Bodenrichtwert des Gutachterausschusses Werra-Meißner-Kreises aus dem Geoportal-Hessen vor, der in Bezug auf die Lage, den Entwicklungszustand, den beitragsrechtlichen Zustand und das Baugebiet definiert ist, so dass ein geeigneter Bodenrichtwert vorliegt, der der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt wird.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 900 m ² (Schätzung anhand Lageplan)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	915 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.03.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 900	915	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 70,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 70,00 €/m ²	
Fläche	× 915 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 64.050,00 € rd. 64.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2023 insgesamt **64.100,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV)

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 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 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 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 Grundstückreinertrages dar.

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.

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Wohnung EG	104,00		-	0,00	0,00
	2	Wohnung 1. OG	104,00		-	0,00	0,00
	3	Wohnung DG	76,00		-	0,00	0,00
Garage				2,00	-	0,00	0,00
Summe			284,00	2,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Wohnung EG	104,00		5,50	572,00	6.864,00
	2	Wohnung 1. OG	104,00		5,50	572,00	6.864,00
	3	Wohnung DG	76,00		5,80	440,80	5.289,60
Garage				2,00	-	80,00	960,00
Summe			284,00	2,00		1.664,80	19.977,60

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -19.977,60 € ab**, da keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.977,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.020,35 €
jährlicher Reinertrag	= 15.957,25 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 64.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.282,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 14.675,25 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,281
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 312.304,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 64.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 376.404,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 376.404,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 233.000,00 €
Ertragswert	= 143.404,00 €
	rd. 143.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 4.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen wird daher aus

- dem Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse Hessen,
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen und
- der on-geo-Vergleichsmiete

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	298,00
Instandhaltungskosten	----	11,70	3.322,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	399,55
Summe			4.020,35 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Kapitel 3.04. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart Mehrfamilienhaus Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden für die Wertermittlung herangezogen und durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ und Erfahrungswerten der Sachverständigen plausibilisiert.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes 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.

Gesamtnutzungsdauer GND

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Im zugrundeliegenden „Sachwertmodell Hessen“ beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser 70 Jahre.

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 Unterhaltungssaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Das 1939 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Immo WertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 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 Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	8,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1939 = 84 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 84 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 28 Jahre =) 42 Jahren.

Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 42 Jahren =) 1981.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Dreifamilienhaus“ (für die unterstellte Folgenutzung als Dreifamilienhaus) in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

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 eintretenden Wertminderungen, quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-50.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Schimmelbeseitigung pauschal (rd. 100 m² Wfl. x 500 €/m²) 	-50.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen, Schadensbehebungen	-183.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Dreifamilienhaus 	-183.000,00 €
Summe	-233.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Dreifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,00 Modernisierungspunkten)		865,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	284,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	245.660,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	245.660,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	208.811,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	208.811,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.962,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	284,00 m ²

regionalisierte Neubaukosten HK	=	841.208,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz $NS = ([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$		0,25
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 381.421,78 €	x	0,25	x (1,25 – 1)	= 23.838,86 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		16,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x	284,00 m ²
Kostenanteil	x	8,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	1.817,60 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	208.811,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	23.838,86 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	1.817,60 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–183.154,54 €
	rd.	–183.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,876$

Anmerkung: eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (= modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

4.5 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhäuser anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	589,00 m ²	40,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 30.03.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	723,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.275,37 €/m ² BGF	432,18 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	751.192,93 €	17.287,20 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	751.192,93 €	17.287,20 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre	7 Jahre
• prozentual	60,00 %	86,00 %
• Faktor	0,4	0,14
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	300.477,17 €	2.420,21 €
• besondere Bauteile	4.500,00 €	
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	304.977,17 €	2.420,21 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		307.397,38 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	6.147,95 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	313.545,33 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	64.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	377.645,33 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,01
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	381.421,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	233.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	148.421,78 €
	rd.	148.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung s. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

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: Dreifamilienhaus

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 %			1,0		
Deckenkonstruktion	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 %	0,0 %	38,0 %	56,0 %	6,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	38,0	273,60
3	825,00	56,0	462,00
4	985,00	6,0	59,10
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			794,70
gewogener Standard =			2,7

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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 794,70 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße x 0,91

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 723,18 €/m² BGF
 rd. 723,00 €/m² BGF

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 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	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	485,00	0,0	0,00
5	780,00	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

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Die bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche nicht erfassten wesentlichen wert-haltigen Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) werden nun einzeln erfasst und berücksichtigt. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in (1) Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung dies-bezüglicher Abzüge.

Gebäude: Dreifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsstufen und Vordach		1.000,00 €
Kelleraußentreppe		500,00 €
Balkon mit Überdachung		1.000,00 €
Dachgaube		2.000,00 €
Summe		4.500,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle (Gutachter-ausschuss) bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

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, bestehend aus baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, insbesondere Gartenanlagen, wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in (1), Band 3, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (307.397,38 €)	6.147,95 €
Summe	6.147,95 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hier eine lineare Alterswertminderung.

Marktanpassungsfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Band 3, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im Immobilienmarktbericht sind für die Objektart Mehrfamilienhaus regionale Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen werden.

Die in (1) veröffentlichten, aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen werden nur plausibilisierend verwendet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Ertragswertverfahren; analoge Annahmen.

5. Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV)

5.1 Ableitung des Verkehrswertes

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit rd. **143.000 €**,
der Sachwert mit rd. **148.000 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,400$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[148.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 143.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } \mathbf{144.000,00 \text{ €}}$.

5.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Wohngrundstück mit einem Dreifamilienhaus mit Doppelgarage bewertete Grundstück

Gemarkung Bad Sooden-Allendorf, Flur 60, Flurstück 166/1,
Freiherr-vom-Stein-Straße 5, 37242 Bad Sooden-Allendorf
Gebäude- und Freifläche, 915 m²

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Sachwert und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2023 mit rund

144.000 €

**in Worten: einhundertvierundvierzigtausend Euro
(= 507 € / m² Wohnfläche)**

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 30.03.2023 von mir besichtigt. Ich versichere das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Frielendorf, den 31.05.2023

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp
Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

6. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters/Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten teilweise als Annahmen verwendet und als solche kenntlich gemacht. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungs-freien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

7. Quellenverzeichnis:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 145. Ergänzungslieferung, Stand 05/2023
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-16. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 72. Ergänzungslieferung, Stand 04/2023
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2022
- (5) Bernd-Peter Schäfer: Ausgewählte Fragen zur Tätigkeit des Grundstückssachverständigen als Gerichtsgutachter. Seminarskript 23. Sept. 2015

Daten und Werte:

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, ggf. Luftbild u.a., Firma on-geo GmbH, Brienner Straße 12, 80333 München

Stadt Bad Sooden-Allendorf

Stadtverwaltung, Marktplatz 8, 37242 Bad Sooden-Allendorf, Tel.: 05652-9585-0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Hohner Straße 49, 37269 Eschwege. Baulasten, Denkmalschutz u.a.: Tel.: 05651-302 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2023) erstellt.

Anlagen zu 3 K 1/2023

8. Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Objektfotos

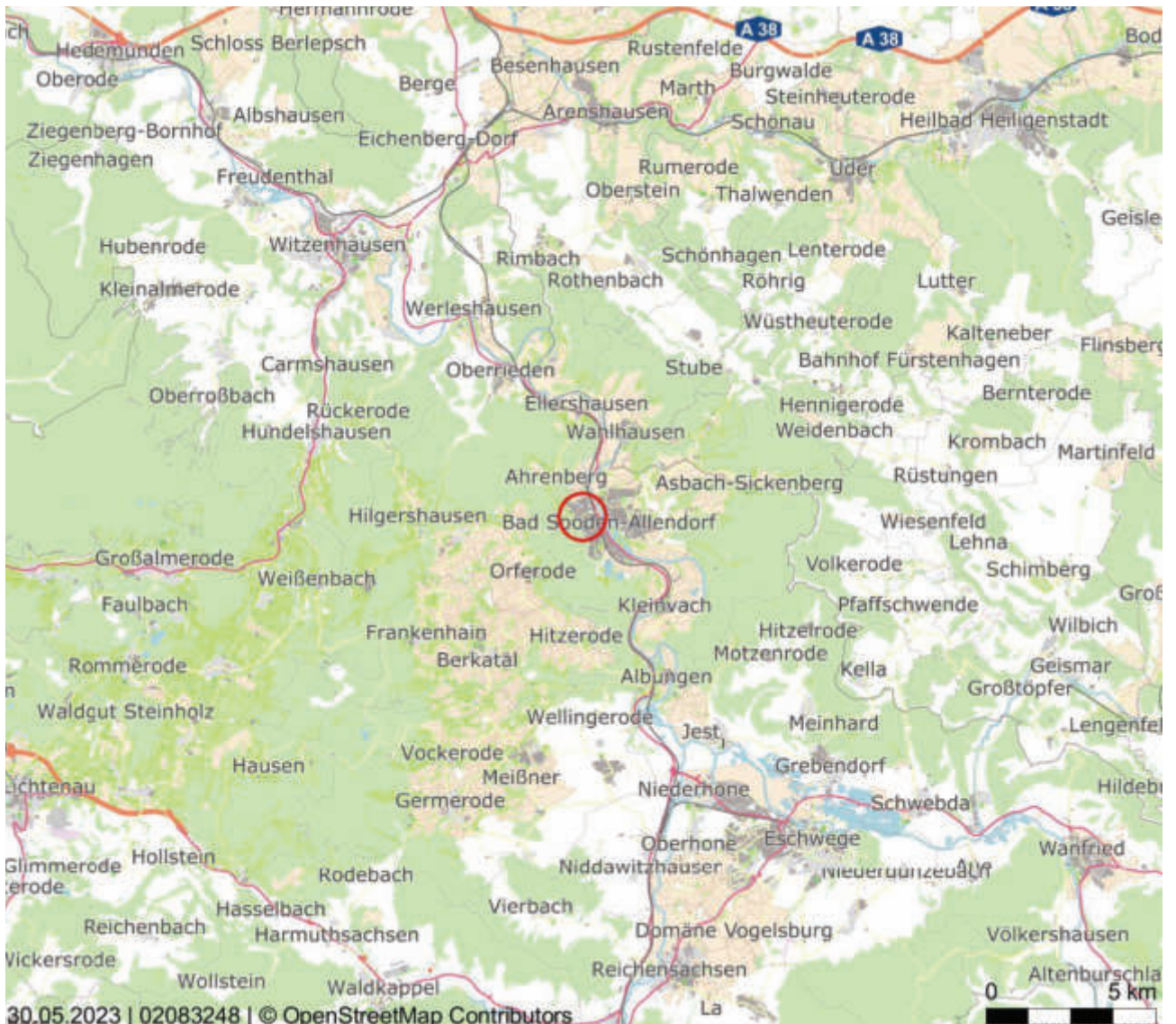
Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

37242 Bad Sooden-Allendorf, Freiherr-vom-Stein-Straße 5



geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Waldkappel (14,2 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BAD SOODEN-ALLENDORF (0,7 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF GÖTTINGEN (29,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (43,2 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (179,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bad Sooden-Allendorf, Stadt (0,8 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen
 Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. 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. **Datenquelle:** Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02083248 vom 30.05.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

37242 Bad Sooden-Allendorf, Freiherr-vom-Stein-Straße 5



30.05.2023 | 02083248 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzzen.)

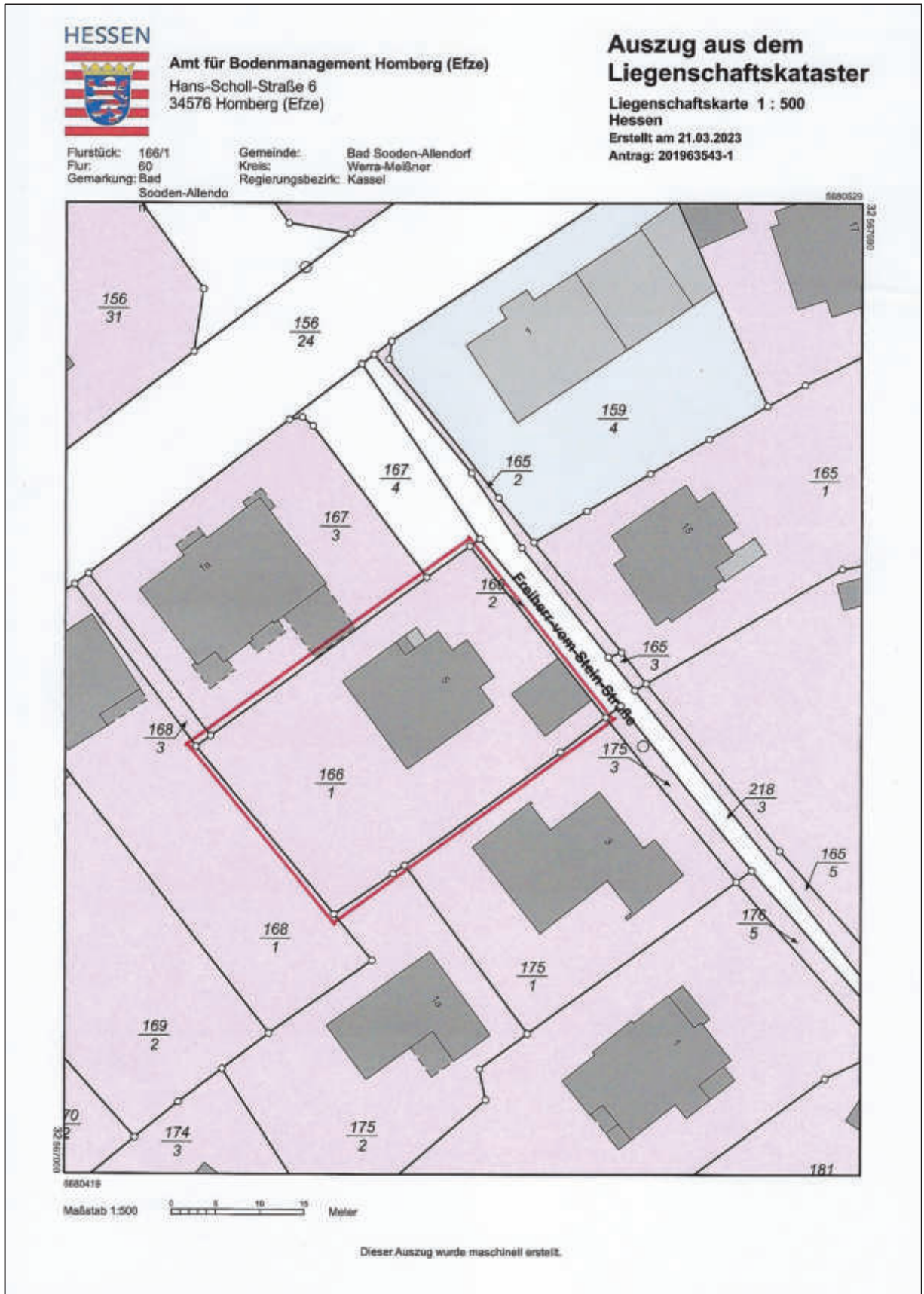
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02083248 vom 30.05.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite

Anlage 3: Lageplan



Quelle: zur Verfügung gestellt von www.gds.hessen.de

Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

a) Wohnfläche –überschlägig ermittelt anhand Umrechnungskoeffizient

* Wohnfläche EG, OG, DG						
		m *	x	m *	=	m ²
Gebäudeaußenmaße EG	ca.	10,66	x	11,72	=	124,94 m ² Gfl.
	ca.	1,80	x	9,80	=	17,64 m ² Gfl.
	ca.	5,00	x	2,06	=	10,30 m ² Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient						1)
		152,9 m ² Gfl.	x	0,68	=	104,0 m² Wfl.
					rd.	104,0 m ² Wfl.
		m *	x	m *	=	m ²
Gebäudeaußenmaße OG	ca.	10,66	x	11,72	=	124,94 m ² Gfl.
	ca.	1,80	x	9,80	=	17,64 m ² Gfl.
	ca.	5,00	x	2,06	=	10,30 m ² Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient						1)
		152,9 m ² Gfl.	x	0,68	=	104,0 m² Wfl.
					rd.	104,0 m ² Wfl.
		m *	x	m *	=	m ²
Gebäudeaußenmaße DG	ca.	10,66	x	11,72	=	124,94 m ² Gfl.
	ca.	1,80	x	9,80	=	17,64 m ² Gfl.
	ca.	5,00	x	2,06	=	10,30 m ² Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient						1)
		152,9 m ² Gfl.	x	0,5	=	76,4 m² Wfl.
					rd.	76,0 m ² Wfl.
Summe der Wohnflächen					=	284,3 m ²
					rd.	284 m²

- * Maßangaben aus Planunterlagen (auch Liegenschaftskarte)
- Gfl. = Geschoßfläche
- Wfl. = Wohnfläche
- 1) Wert aus Tab. 1-2: "Wohn-/Nutzfläche : Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschosse in Vollgeschossen". Kapitel "Nutzflächenfaktor", s. (1), Bd. 4, 3.11/2 f. und Erläuterungen im Text.

*) Die Wohnflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Mangels anderer Angaben wurden hier die Gebäudeaußenmaße aus dem Kellergrundriss entnommen. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

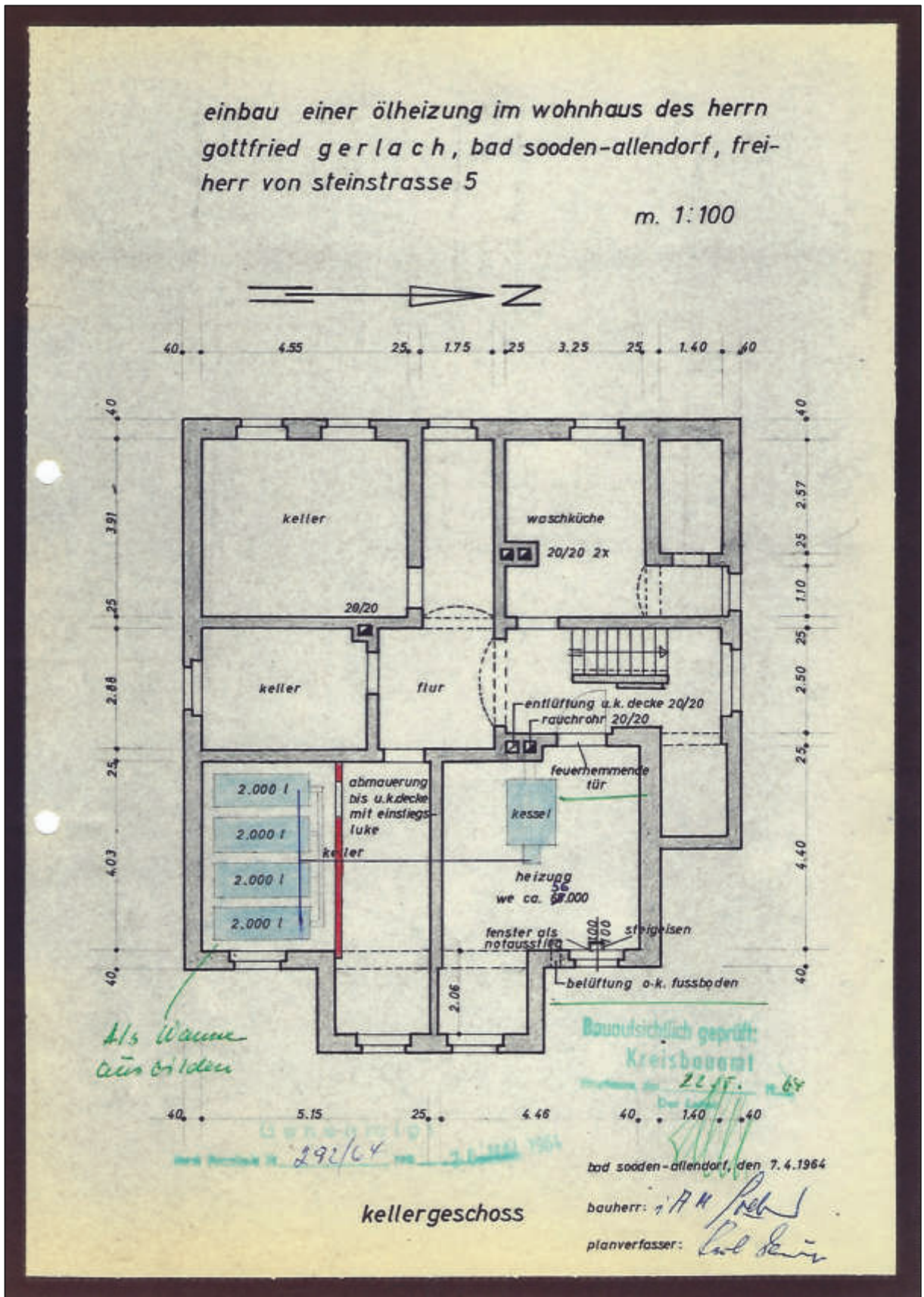
b) Bruttogrundfläche

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277 (2005)						
Wohnhaus		m	x	m	=	m ²
Kellergeschoß	rd.	10,66	x	11,72	=	124,94 m ²
+ Anbau	rd.	1,80		9,80	=	17,64 m ²
+ Anbau	rd.	5,00		2,06	=	10,30 m ²
Erdgeschoß	rd.	10,66	x	11,72	=	124,94 m ²
+ Anbau	rd.	1,80		9,80	=	17,64 m ²
+ Anbau	rd.	5,00		2,06	=	10,30 m ²
Obergeschoß	rd.	10,66	x	11,72	=	124,94 m ²

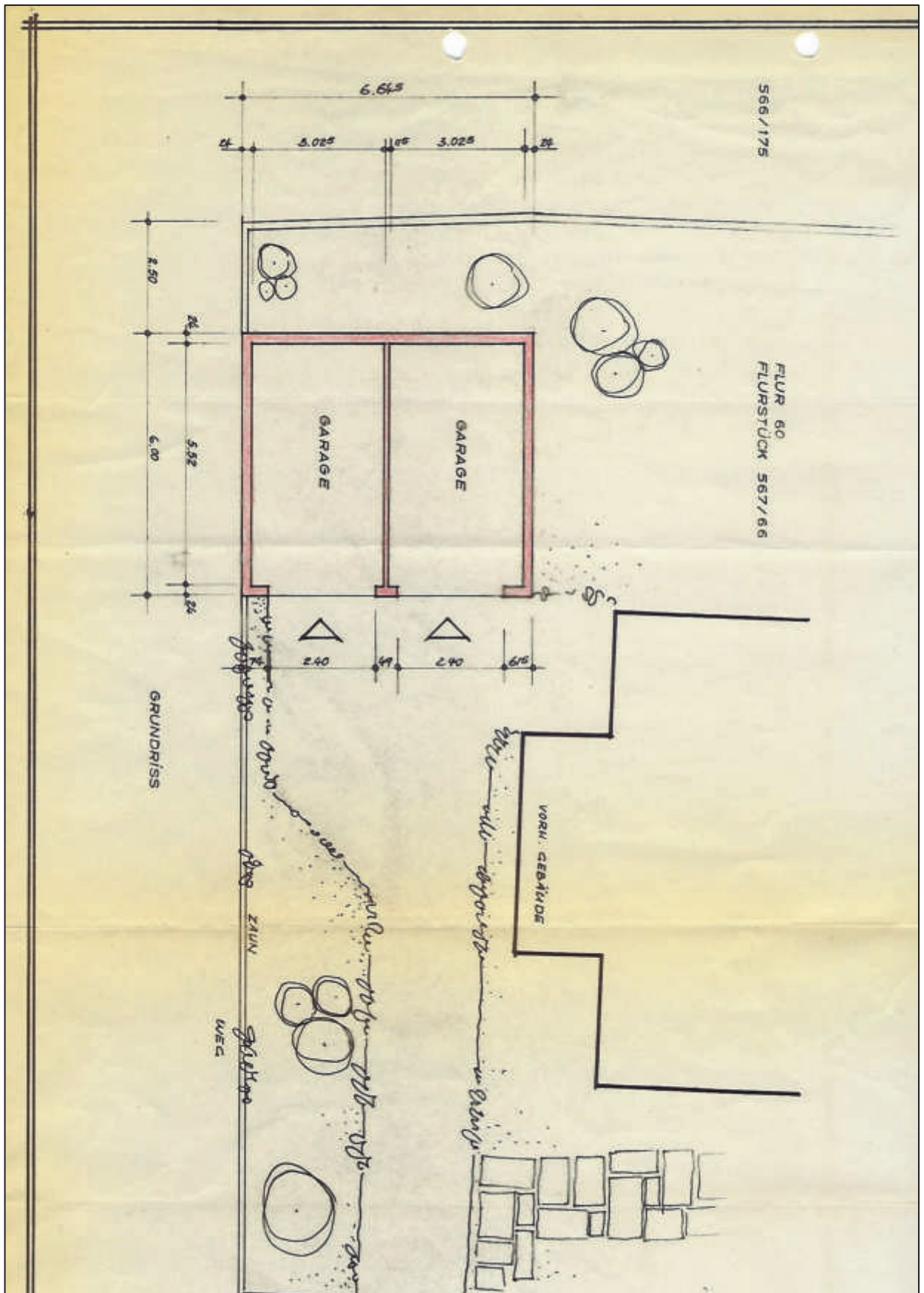
+ Anbau	rd.	1,80	9,80 =	17,64 m ²
+ Anbau	rd.	5,00	2,06 =	10,30 m ²
Dachgeschoß	rd.	10,66 x	11,72 =	124,94 m ²
+ Anbau	rd.	1,80 x	3,00 =	5,40 m ²
			Summe =	588,96 m ²
			rd.	589,00 m²

*) Die Bruttogrundflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Mangels anderer Angaben wurden hier die Gebäudeaußenmaße aus dem Kellergrundriss entnommen. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Anlage 5: Planunterlagen



Grundriss Keller



Grundriss Garage

Quelle: Bauakte, Bauamt Stadt Bad Sooden-Allendorf

Anlage 6: Objektfotos



Abb. 1: Nordwestansicht



Abb. 2: Nordwestansicht und Nordostansicht



Abb. 3: Südwestansicht



Abb. 4: Südwest- und Südostansicht



Abb. 5: Südostansicht



Abb. 6: Südostansicht, im Vordergrund Garage



Abb. 7: Nordostansicht



Abb. 8: Nordostansicht

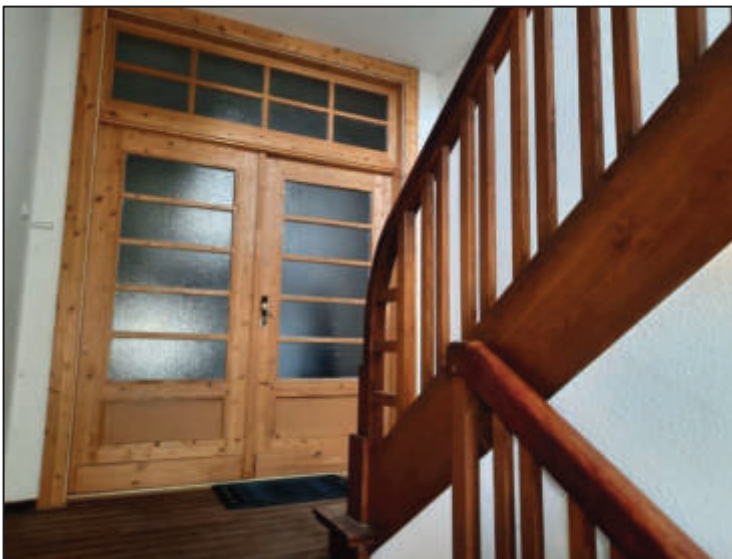


Abb. 9: Treppenhaus mit Wohnungseingang Erdgeschoß



Abb. 10: Erdgeschoß, Küche



Abb. 11: Erdgeschoß, Küche



Abb. 12: Erdgeschoß, Küche



Abb. 13: Erdgeschoß, Diele



Abb. 14: Erdgeschoß, Zimmer

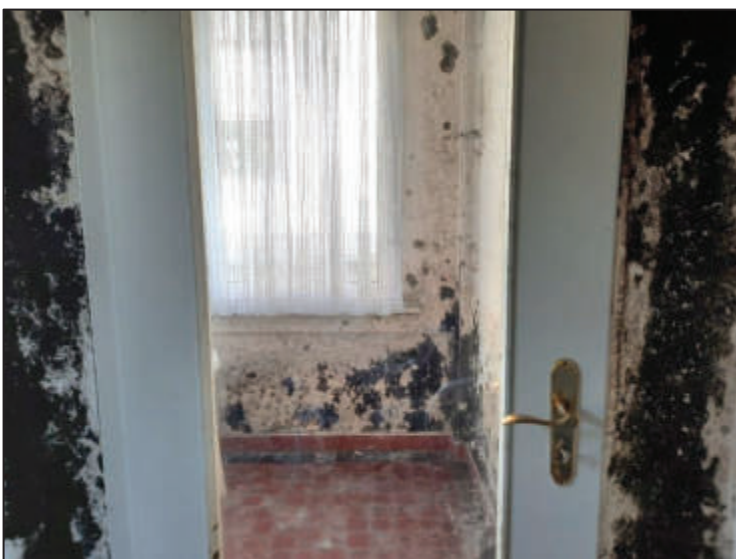


Abb. 15: Erdgeschoß, Schimmelproblematik



Abb. 16: Erdgeschoß, Bad



Abb. 17: Erdgeschoß, Bad



Abb. 18: Erdgeschoß, Bad



Abb. 19: Feuchteschäden auf Boden unter Heizkörper



Abb. 20: Erdgeschoß, Wohnzimmer



Abb. 21: Erdgeschoß, Wohnzimmer



Abb. 22: Treppenhaus mit Wohnungseingang Obergeschoß



Abb. 23: Obergeschoß, Diele



Abb. 24: Obergeschoß, Küche



Abb. 25: Obergeschoß, Küche



Abb. 26: Obergeschoß, Küche



Abb. 27: Obergeschoß, Bad



Abb. 28: Obergeschoß, Schlafzimmer



Abb. 29: Obergeschoß, Schlafzimmer



Abb. 30: Obergeschoß, Eingangstür



Abb. 31: Dachgeschoß, Diele



Abb. 32: Dachgeschoß, Zimmer mit Balkon



Abb. 33: Dachgeschoß, Zimmer



Abb. 34: Dachgeschoß, Bad



Abb. 35: Speicher



Abb. 36: Keller, Heizung