



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

AZ: 3 K 3/2024

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 Einfamilienhaus mit Garage bebautes Grundstück,
Eschweger Straße 5, 37276 Meinhard-Grebendorf



Wertermittlungsstichtag: 23.04.2024
Qualitätsstichtag: 23.04.2024

Verkehrswert des bebauten Grundstücks:

68.000 €

GA Nr. 738/22/2024

Frielendorf, 13. Mai 2024

Das Gutachten besteht aus 29 Seiten und 6 Anlagen mit 15 Seiten (insgesamt 44 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 Grund und Boden	S. 6
3.2 Gebäudes und der Außenanlagen	S. 10
4. Wertermittlung.....	S. 14
4.1 Analyse.....	S. 14
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 14
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 15
4.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV).....	S. 17
4.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 21
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 26
5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 26
5.2 Verkehrswert	S. 27
6. Schlussbemerkungen.....	S. 28
7. Quellenverzeichnis und Verzeichnis der Anlagen	S. 29
8. Anlagen	S. 30-44

1.Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39,
37276 Meinhard,
AZ 3 K 3/2024, Beschluss vom 27.03.2024

Beschluss: „In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend das im Grundbuch von Grebendorf Blatt 1510 auf den Namen von ... eingetragene Grundstück Lfd. Nr. 3, Gemarkung Grebendorf, Flur 12, Flurstück 96/2, Gebäude- und Freifläche, Eschweger Straße 5, 264 m² 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: 27.03.2024 (Beschluss); Posteingang 30.03.2024

Wertermittlungsstichtag: 23.04.2024 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 23.04.2024 (Tag des Ortstermins)

Eigentümer: ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich

Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 01.04.2024 an die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Dienstag, 23.04.2024, 14:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung <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:

Einfamilienhaus mit Garage

Grundbuchangaben:

Amtsgericht: Eschwege
Grundbuch: Grebendorf, Blatt 1510
Grundstück: lfd. Nr. 3
Größe: 264 m²

Katasterangaben:

Gemarkung: Grebendorf
Flur: 12
Flurstück: 96/2

Lage:

Eschweger Straße 5, 37276 Meinhard

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: Bauakte der Gemeinde Meinhard am 10.05.2024
- Planungsrechtliche Situation u.a.: Auskunft Gemeinde Meinhard vom 10.04.2024 und geoportal.nordhessen.de, Aufruf am 02.04.2024
- Gewerbeauskunft: Gemeinde Meinhard per email, 22.04.2024
- Denkmalschutz: denkxweb.denkmalpflege-hessen.de, Aufruf am 10.05.2024
- Altlasten: Verdachtsprüfung durch die Sachverständige beim Ortstermin
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 04.04.2024
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2022
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten; Aufruf am 10.05.2024
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a.: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 10.05.2024

- 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 14.02.2024
- Grundbuchauszug vom 29.02.2024

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
keine Vermietung, Leerstand.
- Gewerbebetrieb:
es wird vor Ort 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 eingetragene Lasten und Beschränkungen (hier Wohnungsrecht, Rückauflassungsvormerkung, Auflassungsvormerkung, Grunddienstbarkeit für Abwässer) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Besichtigung:
beim Ortstermin konnten alle Räume besichtigt werden.
- Besonderheiten:
Das benachbarte rückwärtig liegende Grundstück Eschweger Straße o. Nr., Flur 12, Flurstück 96/2 ist nur über das Bewertungsgrundstück erreichbar. Obwohl für die Benutzung des Bewertungsgrundstücks als Zugang/Zufahrt keine dingliche Sicherung besteht, kann hier offensichtlich ein Notweg in Anspruch genommen werden. Die Stromversorgung und die Versorgung mit Trinkwasser des o.g. „Hinterliegergrundstücks“ erfolgt derzeit ebenfalls über das Bewertungsgrundstück und den Keller des Bewertungsobjektes. S. auch S. 7.

2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur **12** Flurstücksnummer **96/2**

in **Meinhard, Eschweger Straße 5**
Wertermittlungstichtag: **23.04.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	45,83	264,00	12.100,00
Summe:			45,83	264,00	12.100,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		233,00	119,00	1955	70	23
Gesamtfläche	Garage		49,00		1970	60	11

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	7.191,60	1.936,03 € (26,92 %)	0,50	0,98	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	101,68 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-485,38 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	571,43 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,47
Verkehrswert/Reinertrag:	12,96

Ergebnisse	
Ertragswert:	66.900,00 € (98 % vom Sachwert)
Sachwert:	68.600,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	68.000,00 €
Wertermittlungstichtag	23.04.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage (s. Anlage 1 + 2)
Bundesland: Hessen.
Kreis: Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl: Gemeinde Meinhard; rd. 4.560 Einwohner; 39,62 km² Fläche. Grebendorf rd. 1.850 EW.

Überörtliche Anbindung:
größere Städte: Eschwege rd. 3 km, Kassel rd. 57 km.
Autobahnzufahrten: A 7 Hannover-Würzburg rd. 42 km, A 4 Bad-Hersfeld-Dresden rd. 30 km.
Bundesstraße: B 249 in der Nähe, B 27 rd. 4 km entfernt.
Bahnhof: ICE-Bahnhof Eisenach rd. 31 km, KS-Wilhelmshöhe rd. 60 km, Regionalbahnhof Eschwege rd. 3 km.

Innerörtliche Lage: Lage im südlichen Ortsgebiet.
Bushaltestelle fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Infrastruktur in Eschwege, rd. 3 km entfernt.

Wohnlage: einfache Wohnlage; als Geschäfts- oder Gewerbelage auch geeignet.

Umgebung: überwiegend Wohnnutzung in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen: Lärmimmission durch Straßenverkehr.

Topographie: leicht hängig, von der Straße aus abfallend.

Gestalt und Form (s. Anlage 3, Lageplan)

Straßenfront: rd. 13 m.

Mittlere Tiefe: rd. 22 m.

Grundstücksgröße: 264 m².

Grundstücksform: unregelmäßig.

Erschließung

Straßenart und Ausbau: überörtliche Durchgangsstraße, Landstraße. Fahrbahn asphaltiert. Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum nicht möglich.

Anschlüsse: über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen vorhanden.
Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Grenzverhältnisse: Gebäude freistehend.

Baugrund, Grundwasser: soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Privatrechtliche Situation:

Grundbuch: Grundbuch von Grebendorf, Blatt 1510 vom 29.02.2024 mit letzter Änderung vom 29.02.2024.

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen Abt. II:

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), gemäß Bewilligung vom 17.12.2004.

Lfd. Nr. 3: Rückauflassungsvormerkung; gemäß Bewilligung vom 17.12.2004.

Lfd. Nr. 4: Auflassungsvormerkung (bedingt); gemäß Bewilligung vom 17.12.2004.

Lfd. Nr. 5: Recht auf unentgeltliche Abnahme der Abwässer des Grundstücks Flur 12 Flurstück 221/97 zugunsten der jeweiligen Eigentümer dieses letztgenannten Grundstücks; Bewilligung vom 16.11.1916.

lfd. Nr. 6: Insolvenzvermerk vom 07.03.2022.

lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk vom 29.2.2024.

Anmerkung:

sonstige Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden nicht auf den Verkehrswert angerechnet. Für die Zwangsversteigerung wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertminderung durch vorhandene Belastungen s.o. ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Der Insolvenzvermerk und der Zwangsversteigerungsvermerk wirken 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 schriftlichen Angaben vor. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Orts-termin und bei den Recherchen zur Gutachtenerstattung jedoch wie folgt ergeben:

Das benachbarte rückwärtig liegende Grundstück Eschweger Straße o. Nr., Flur 12, Flurstück 96/2 ist nur über das Bewertungsgrundstück erreichbar. Obwohl für die Benutzung des Bewertungsgrundstücks als Zugang/Zufahrt keine dingliche Sicherung besteht, kann hier offensichtlich ein Notweg in Anspruch genommen werden.

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Trinkwasser des o.g. „Hinterliegergrundstücks“ erfolgt derzeit ebenfalls über das Bewertungsgrundstück und den Keller des Bewertungsobjektes.

Die abschließende Klärung, ob diese „Mitnutzung“ des Bewertungsgrundstücks von einem (neuen) Eigentümer zu dulden ist, ist jedoch eine Rechtsfrage, die nicht in den Aufgabenbereich der Sachverständigen fällt.

In der Wertermittlung ist dies wertbeeinflussend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Öffentlich-rechtliche Situation:

- Altlasten:** aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich.
Eine darüber hinaus gehende Nachforschung und Untersuchung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wird auftragsgemäß nicht vorgenommen.
- Baulastenverzeichnis:** es bestehen zwei Einträge im Baulastenverzeichnis von Grebendorf vom 24.11.1998:
a) Abstandsfächenbaulast
b) Zufahrtsbaulast
jeweils zugunsten des Nachbargrundstücks Gemarkung Grebendorf, Flur 12, Flurstück 96/3.
In der Wertermittlung ist dies wertbeeinflussend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.
- Denkmalschutz:** das Objekt ist Teil einer Gesamtanlage nach § 2 HDSchG und steht somit unter Denkmalschutz.
Ggf. bedeutet dies einen Kostenmehraufwand bei einer Sanierung der Gebäudehülle, da dies genehmigungspflichtig ist und denkmalschutzgerechte Materialien verwendet werden müssen oder weitere Auflagen bestehen.
In der Wertermittlung ist dies wertbeeinflussend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Bauplanungsrecht

- Flächennutzungsplan:** Gemeinde Meinhard F-Plan II West, rechtskräftig 22.10.1999, 4. Änderung 20.07.2005. M = gemischte Baufläche.
- 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 Gemeinde Meinhard liegt eine Bauakte mit Baugenehmigung für die Errichtung eines Vordaches am Wohnhaus von 1961, Umbauarbeiten im Wohn- und Geschäftshaus von 1963, Vergrößerung des Ladens und Änderung des Ladeneingangs von 1970 und Neubau einer Hofüberdachung von 1970 vor.
Die materielle Legalität oder Legalisierbarkeit der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung wird daher angenommen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen ist das Gutachten ggf. entsprechend zu ändern.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG: das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen offensichtlich nicht mehr aus. Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, sich den abgabenrechtlichen Zustand von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich bestätigen zu lassen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung; Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage.

Wirtschaftliche Folgenutzung: Wohnnutzung; Einfamilienhaus mit Garage.

Stellplatzsituation/
Garagen: eine Garage. Weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Hof.

Vermietungssituation: keine Vermietung. 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 Brandschutzanforderungen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigungsumfang:	das Gebäude konnte gänzlich besichtigt werden.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: freistehendes unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus in Massivbauweise. Das Dachgeschoß ist zum Wohnen ausgebaut. Derzeit aufgeteilt in zwei separate Wohneinheiten.
Baujahr:	1955 (nach sachverständiger Schätzung und Eigentümerangaben).
Energieeffizienz:	baujahrestypisch; ohne umfassende energetische Modernisierungen.
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei aufgrund Stufen. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppen zum Keller-, Erd-, und Dachgeschoß.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen. Sockel verputzt und farblich abgesetzt. Fensterrahmen weiß.
Hauseingangsbereich:	2 Eingangsstufen. Haustür Kunststoff, weiß, mit Glasausschnitt.
Konstruktion:	
Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	über Keller Massivdecke, Geschossdecken Holzbalkendecken.
Treppen:	zu Keller und Erdgeschoß massiv, zu DG Holztreppe, zu Speicher Einschubtreppe.

Fenster: Kunststofffenster, weiß, Isolierverglasung; überwiegend aus den 1990er Jahren, im EG teilweise von 2005. Rollläden vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach mit Dachaufbauten (eine kleine Dachgaube).

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: Dachziegel, rot.

Dachflächen: keine zeitgemäße Dämmung vorhanden. Im Speicher nachträglich Dämmung unfachmännisch und unvollständig angebracht, ca. in den 1990er Jahren.

Kamin: 1 Kamin, zweizügig.

Nutzung, Raumaufteilung:

Kellergeschoß: Kellerräume, Heizungsraum, Öllageraum.

Erdgeschoss: Flur, Bad, Küche, 2 Zimmer.

Dachgeschoß: Flur, Bad, Küche, 3 Zimmer.

Dachraum: Speicher.

Wohnfläche Wfl.: Erdgeschoß: rd. 62 m² Wfl.
Dachgeschoß: rd. 57 m² Wfl.
Gesamt rd. 119 m² 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. 233 m².

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

Innenausstattung und Zustand:

Ausstattung: einfache bis mittlere Ausstattung. Letztmalige Erneuerung ca. 2010 lt. Eigentümer.

Zustand: schlechter Zustand, umfassend renovierungsbedürftig.

Gebäudestandard: Ist-Zustand: einfacher - mittlerer Gebäudestandard. Nach fiktiv unterstellter Modernisierung (in der Wertermittlung angesetzt): Stufe 2,4 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: nach Eigentümerangaben überwiegend 2010 erneuert.

Heizung: ehemals Öl-Zentralheizung, Heizkörper vorhanden. Im Keller überalterter und nicht funktionsfähiger Festbrennstoffkessel und überalterter und nicht funktionsfähiger Öl-Heizkessel aus den 1980er Jahren (geschätzt). Derzeit keine Heizmöglichkeit und keine Warmwasserversorgung.

Sanitärausstattung: Erdgeschoß: Bad mit Dusche, WC, Waschbecken.
Dachgeschoß: Bad mit Wanne, WC; Waschbecken demontiert. Erneuerung ca. 2010 lt. Eigentümer.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine.
besondere Bauteile: 2 Eingangsstufen, Dachgaube

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: keine.
Belichtung, Besonnung: ausreichend.

Modernisierungen: wesentliche Modernisierungen der letzten 10- 15 Jahre mit Angabe des Einbaujahres, lt. Eigentümer:

- Innenausstattung (Wand, Boden, Decke): ca. 2010.
- Bädern und WC's: ca. 2010.
- Heizung: keine.
- Strom, Installationsleitungen, Heizkörpern: Strom/Elektro ca. 2010.
- Fenster: Erdgeschoß teilweise, 2005.
- Wärmedämmung (Außenwand/Fassade): keine.
- Dach (Eindeckung, Wärmedämmung): keine.
- Raumaufteilung (Grundrissänderung): keine.

Bauschäden: -im Gebäudeinneren, Erdgeschoß, stellenweise Feuchtigkeitsspuren und/oder Schimmelspuren an den Wänden.
-Schornsteinkopf und Schornsteineinfassung mit Schadstellen, ebenso Gaubeneinfassung.
Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin von außen erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Allgemeinbeurteilung: baujahrestypisches Wohnhaus aus den 1950er Jahren. Trotz Renovierungen von ca. 2010 energetisch nicht zeitgemäßes Gebäude mit umfassendem Modernisierungsbedarf an der Gebäudehülle, der Gebäudetechnik und der Innenausstattung. Im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar, da keine funktionsfähige Heizung.

Garage:

Garage: Baujahr: ca. 1970 (nach Schätzung durch SV).
Beschreibung: Garage mit Stahlschwinger, unregelmäßiger Grundriss, ca. 7,5 x 6,5 m.
Konstruktion: Massivbauweise, Mauerwerk. Flach geneigtes Dach mit Welleterniteindeckung (asbesthaltig).

Nutzung: PKW-Stellplatz und Abstellfläche.

Bruttogrundfläche BGF: rd. 49 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: Einfahrt- und Hoffläche aus Betonsteinpflaster.

Nicht bauliche Außenanlagen / Gartenfläche: nicht vorhanden.

Grundstückseinfriedung: nicht vorhanden.

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 Einfamilienhaus und Garage in zentraler Lage eines ländlich geprägten Ortsteils einer Gemeinde im Kreisgebiet bebaut, in der Nähe zur Kreisstadt Eschwege.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -Eigennutzungsobjekt in ländlich geprägter Lage ohne zeitgemäße energetische Modernisierungen- wird als prinzipiell vorhanden, jedoch eher unterdurchschnittlich eingeschätzt.

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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Zur Verfügung stehende Daten: geeignete Bodenrichtwerte (s.u.), objektspezifische Sachwertfaktoren aus dem örtlichen Immobilienmarktbericht.

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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode und zur Plausibilisierung bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren (gem. § 29 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags).

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.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21 objekt-spezifisch angepasster (geeigneter), d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss des Werra-Meißner-Kreises im Geoportal-Hessen veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen) 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 oder -größe – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 500 m ² (Schätzung anhand Lageplan)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	264 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 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)	= 40,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.04.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 500	264	× 1,15	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 46,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	46,00 €/m²	
Fläche	×	264 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	12.144,00 € rd. 12.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 insgesamt **12.100,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

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

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	805,00 €/m ² BGF	196,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	233,00 m ²	49,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	187.565,00 €	9.604,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.04.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	335.928,91 €	17.200,76 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	335.928,91 €	17.200,76 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre	11 Jahre
• prozentual		67,14 %	81,67 %
• Faktor	x	0,3286	0,1833
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	110.386,24 €	3.152,90 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	111.386,24 €	3.152,90 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		114.539,14 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.290,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	116.829,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	12.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	128.929,92 €
Sachwertfaktor	x	0,98
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	126.351,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	57.760,00 €
Sachwert	=	68.591,32 €
	rd.	68.600,00 €

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 Scheingenaugigkeit 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: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil in %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	69,5 %	26,0 %	4,5 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

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	655,00	0,0	0,00
2	725,00	69,5	503,88
3	835,00	26,0	217,10
4	1.005,00	4,5	45,23
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			766,21
gewogener Standard =			2,4

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 766,21 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

▪ Zweifamilienhaus x 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 804,52 €/m² BGF
 rd. 805,00 €/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 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	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard =			3,0

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 245,00 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

▪ geringerer Standard 2,0 x 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 196,00 €/m² BGF
 rd. 196,00 €/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.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsstufen	200,00 €
Dachgaube	800,00 €
Summe	1.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle (Gutachterausschuss) 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. (114.539,14 €)	2.290,78 €
Summe	2.290,78 €

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

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der objektartspezifische 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 Ein- und Zweifamilienhäuser regionale Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen und objektspezifisch modifiziert werden.

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

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 RND

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 Unterhaltungstaus 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)

Das ca. 1955 errichtete Gebäude wurde in der Vergangenheit modernisiert, bzw. Modernisierungen wurden unterstellt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 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, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	ca. 2010
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	ca. 2010
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		2,0	4,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1955 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 69 Jahre =) 1 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage (für unterstellte Folgenutzung als Garage)

Das 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1970 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 54 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

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.

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.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-48.300,00 €
* Einfamilienhaus (119 m ² Wfl. x rd. 405,9 €/m ²) -48.300,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen	-9.460,00 €
* Baulasten -1.680,00 €	
* Notweg -5.000,00 €	
* Denkmalschutz -2.780,00 €	
Summe	-57.760,00 €

▪ Baulasten:

Aus der Baulast ergeben sich für das Grundstück keine unmittelbaren Einschränkungen der Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit, da die von der Abstandsflächenbaulast betroffene Fläche aufgrund Platzmangel (kleines Grundstück) ohnehin nicht bebaut werden kann und die Zufahrt gemeinsam genutzt werden kann.

Daher beträgt die geschätzte Wertminderung pauschal 50% des Bodenwertes der von der Abstandsflächenbaulast und der Zufahrtsbaulast überdeckten Grundstücksfläche wegen sog. „Baulastenverzeichnisbeschmutzung“.

Fläche m ²	BRW €/m ²	Summe
84 x	40 =	3.360 €
	davon 50% =	1.680 €

▪ **Notweg und Erschließungsanlagen für Nachbargrundstück:**

Da dem benachbarten Hinterliegergrundstück offensichtlich ein Zugangsrecht gewährt werden muss und Zuleitungen dieses Grundstück betreffen (Wasser, Strom) über das Bewertungsgrundstück bzw. durch den Keller des Bewertungsobjektes erfolgen, wird hier pauschal ein geschätzter Wertabschlag angesetzt.

▪ **Denkmalschutz**

Bei Änderungen oder Instandsetzungen am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes sind ggf. Mehraufwendungen aufgrund der Denkmaleigenschaft (Teil einer Gesamtanlage) gegeben. Die in den Bewirtschaftungskosten enthaltenen Instandhaltungskosten erhöhen sich ggf. aufgrund von Denkmalschutzaufgaben bei Art der Ausführung, Materialwahl etc..

Wfl.	€/m ² *	Barwertfaktor **	Summe
119 m ² x	1,00 € /m ² =	119,00 € x	21,6760 =
			<u>2.579,44 €</u>
		rd.	<u>2.780 €</u>

* erhöhte Instandhaltungskosten, **V bei RND von 23 J. und LZ von 0,5%

Anmerkung:

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses 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 pauschalierte 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 marktconformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

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

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		119,00		-	0,00	0,00
Garage			1,00	-	0,00	0,00
Summe		119,00	1,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		119,00		4,70	559,30	6.711,60
Garage			1,00	40,00	40,00	480,00
Summe		119,00	1,00		599,30	7.191,60

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -7.191,60 € ab**, da keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht berücksichtigt, da bei einem Eigennutzungsobjekt üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht besteht, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.191,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.936,03 €
jährlicher Reinertrag	= 5.255,57 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,50 % von 12.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 60,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.195,07 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,676
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 112.608,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 12.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 124.708,34 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 124.708,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 57.760,00 €
Ertragswert	= 66.948,34 €
	rd. 66.900,00 €

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. Nebenflächen (Scheune, ehem. Stall EG) sind im Mietansatz für die Wohnfläche enthalten.

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.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde (ImmoWertV21), das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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 Ein- und Zweifamilienhäuser 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.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, marktübliche Zu- oder Abschläge

siehe Sachwertverfahren; 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.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekte erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. **68.800 €**,
der Ertragswert mit rd. **66.900 €** 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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (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 Mietangaben, 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 $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[68.600,00 \text{ €} \times 1,000 + 66.900,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 68.100,00 \text{ €}$.

5.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Wohngrundstück mit einem Einfamilienhaus mit Garage bewertete Grundstück

Eschweger Straße 5, 37276 Meinhard,
Gemarkung Grebendorf, Flur 12, Flurstück 96/2,
Gebäude- und Freifläche 264 m²,

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Sachwert und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 mit rund

68.000 €

**in Worten: achtundsechzigtausend Euro
(= 571 €/m² Wohnfläche)**

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 23.04.2024 von mir besichtigt. Ich versichere, daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 13.05.2024

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 eines Befalls 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 kontaminierungsfreien 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:

Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe.
Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 148. Ergänzungslieferung, Stand 02/2024
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 74. Ergänzungslieferung, Stand 12/2023
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homburg (Efze): Immobilienmarktbericht 2024
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren. Seminarskript 05.06.2023

Informationen:

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Vergleichsmieten, Firma on-geo GmbH, Briener Straße 12, 80333 München

Gemeinde Meinhard:

Gemeindeverwaltung, Sandstraße 15, 37276 Meinhard, Tel.: 05651-7480 0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Hohner Straße 49, 37269 Eschwege. Baulasten: 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 2024) erstellt

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

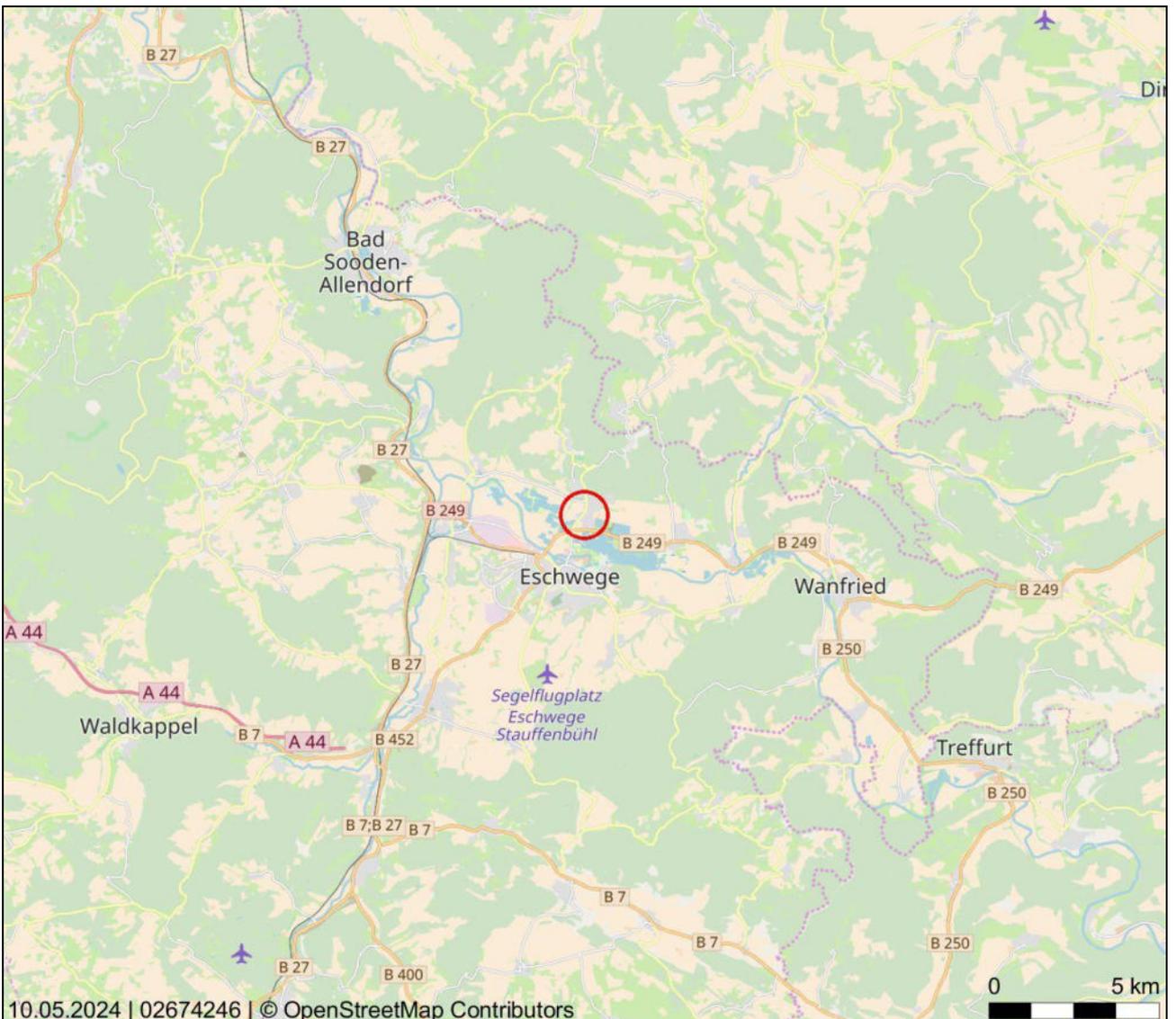
Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

37276 Meinhard, Eschweger Straße 5



geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Eschwege (8,5 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Eschwege (2,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Eisenach (31,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Eisenach-Kindel (36,5 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (178,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Wanfried, Stadt (8,3 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: 2023


 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02674246 vom 10.05.2024 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® 2024

Seite

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

37276 Meinhard, Eschweger Straße 5



geoport



10.05.2024 | 02674246 | © 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 Drucklizenzen.)

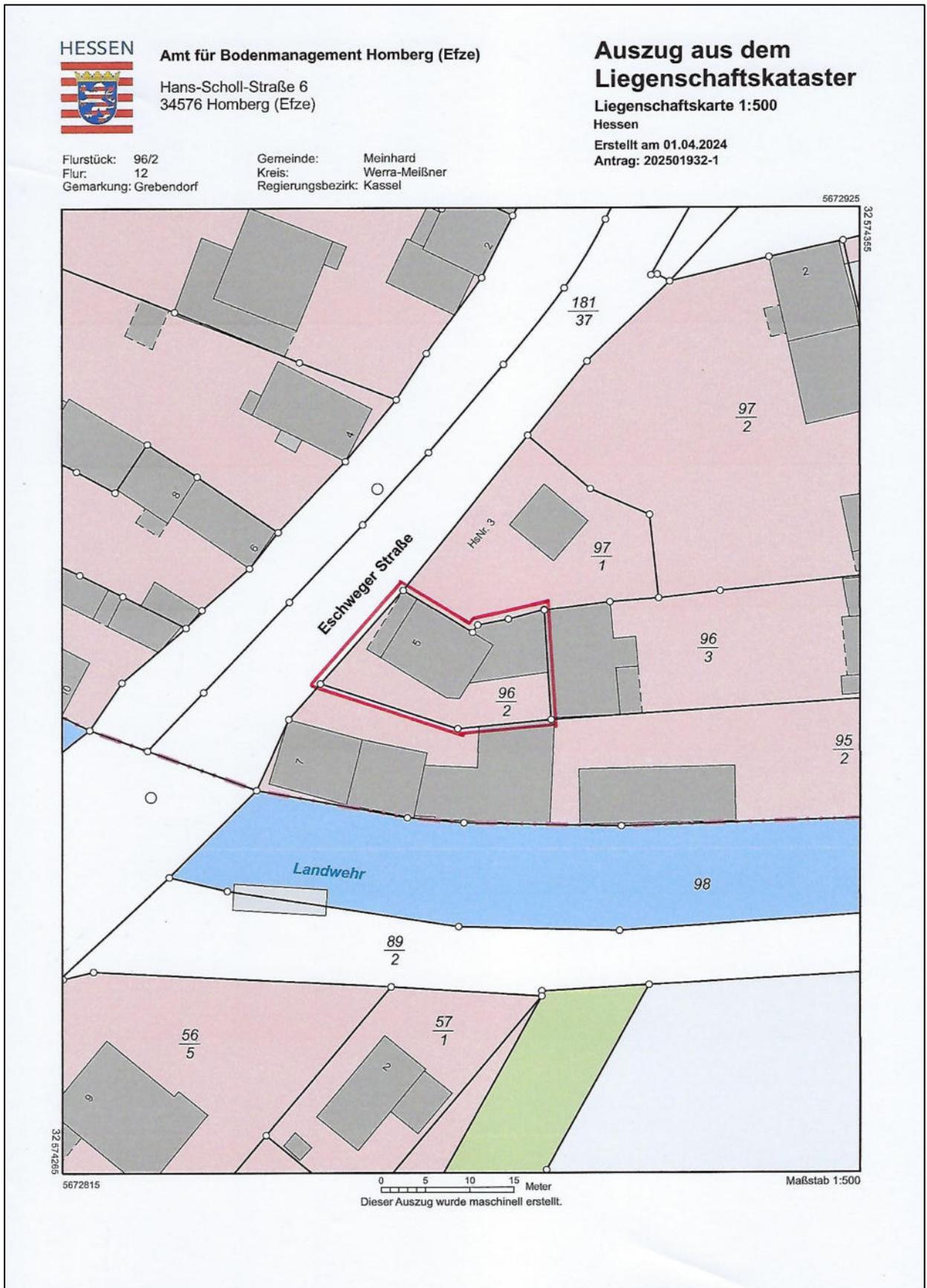
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02674246 vom 10.05.2024 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® 2024

Seite

Anlage 3: Lageplan



Quelle: www.gds.hessen.de

Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

a) Wohnfläche – (in Anlehnung an WoFIV Wohnflächenverordnung)

Erdgeschoß		m		m		m²
Zimmer	rd.	7,25	x	3,81	=	27,62 m ²
Zimmer	rd.	4,62	x	3,34	=	15,43 m ²
Küche	rd.	4,96	x	2,51	=	12,45 m ²
Flur	rd.	2,01	x	1,50	=	3,02 m ²
Bad	rd.	1,71	x	2,10	=	3,59 m ²
				Summe EG	=	62,11 m²
					rd.	62,0 m²

Dachgeschoß		m		m		m²
Zimmer 1	rd.	3,88	x	3,71	=	14,39 m ²
Zimmer 2	rd.	3,35	x	3,11	=	10,42 m ²
Zimmer 3	rd.	3,88	x	3,06	=	11,87 m ²
Flur	rd.	2,01	x	2,10	=	4,22 m ²
Küche	rd.	3,66	x	3,58	=	13,10 m ²
Bad	rd.	1,71	x	2,00	=	3,42 m ²
				Summe DG	=	57,43 m²
					rd.	57,0 m²

Zusammenstellung der Flächen:						
Erdgeschoß	=					62,0 m ²
Dachgeschoß	=					57,0 m ²
Gesamtwohnfläche	=					119,0 m ²

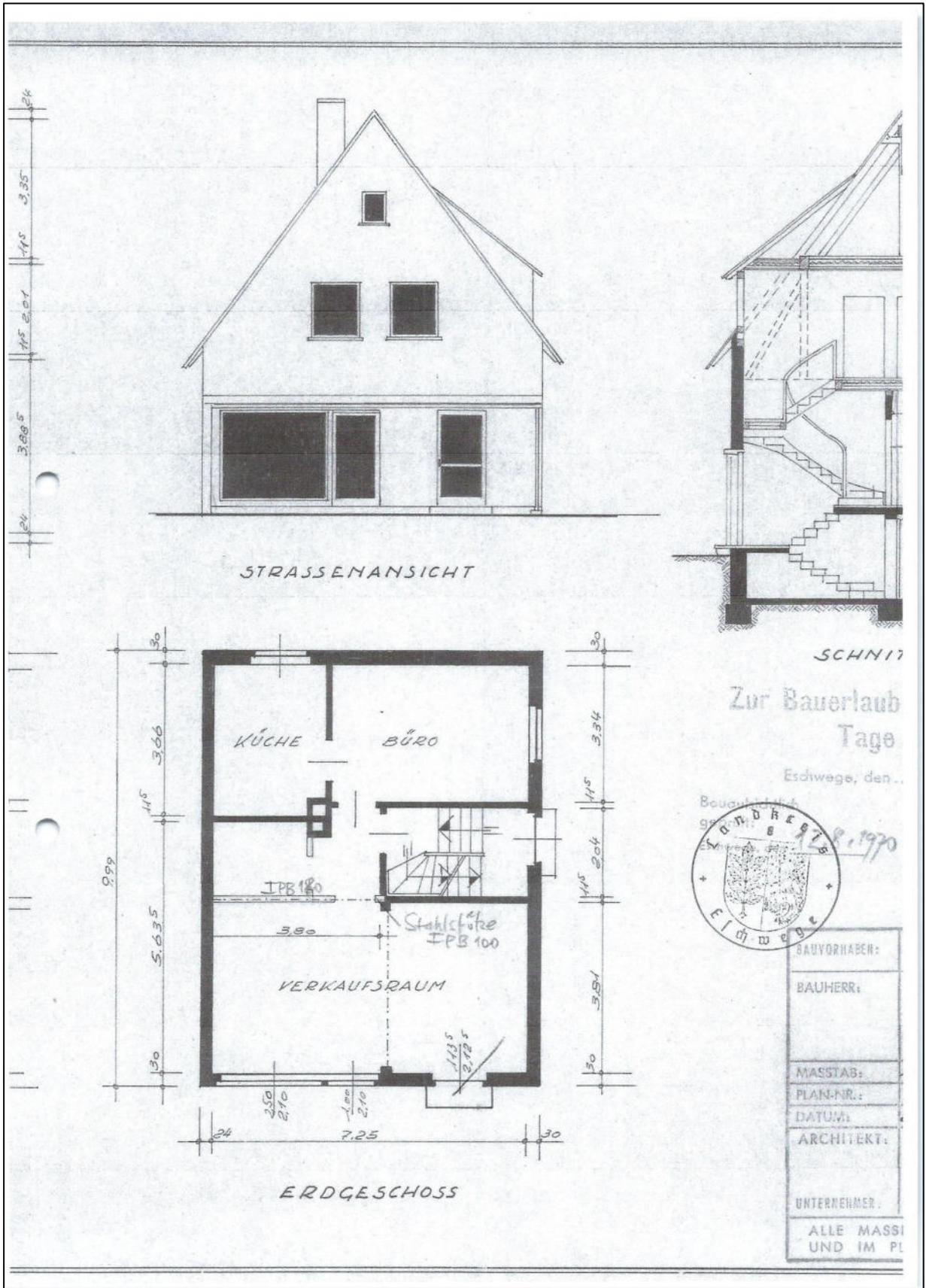
b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)						
Wohnhaus		m		m		m²
Keller	rd.	7,79	x	9,99	=	77,82 m ²
Erdgeschoß	rd.	7,79	x	9,99	=	77,82 m ²
Dachgeschoß	rd.	7,79	x	9,99	=	77,82 m ²
				Summe		233,47 m²
				rd.		233 m²

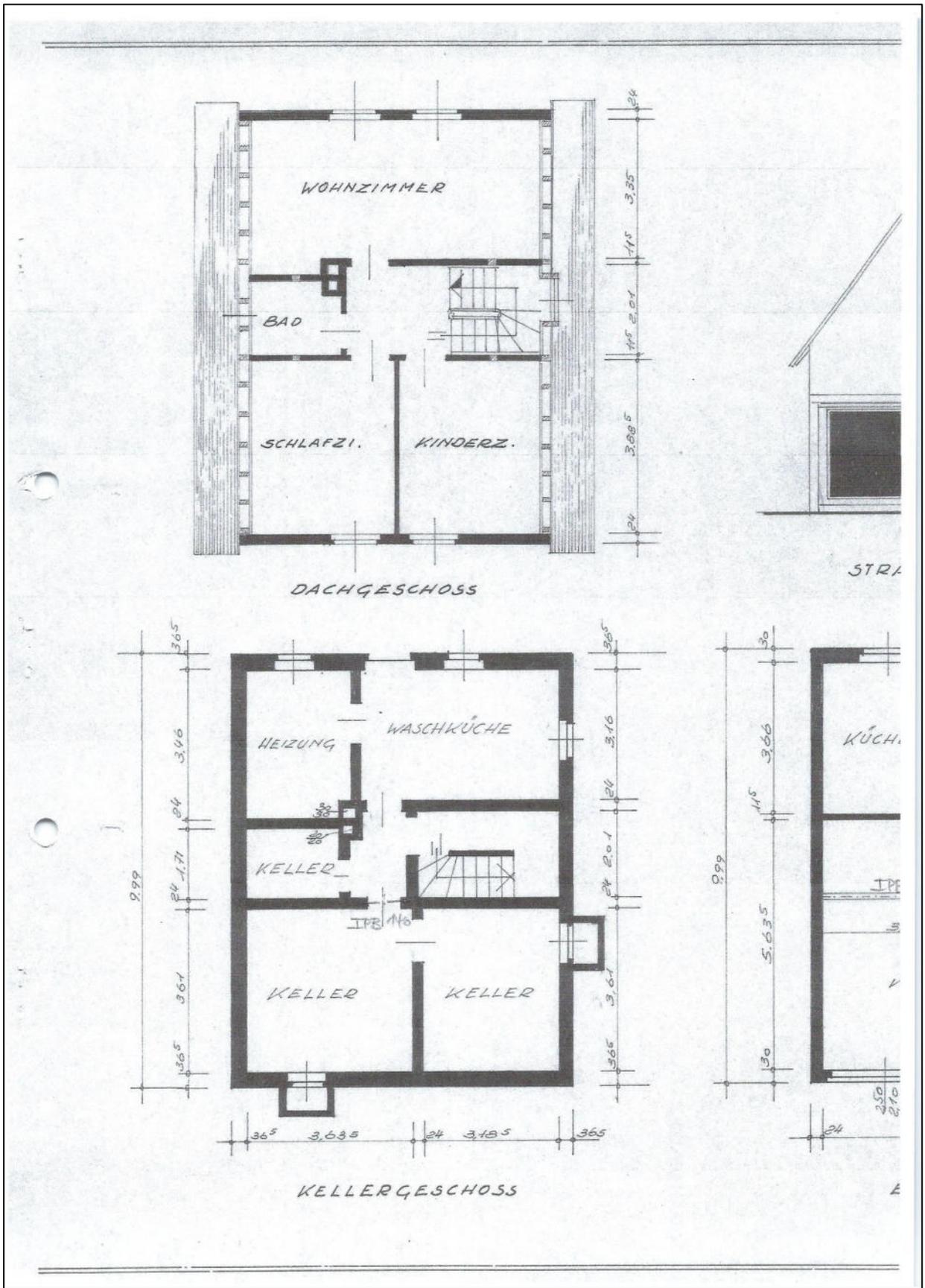
Garage		m		m		m²
Garage	ca.	7,50	x	6,50	=	48,75 m ²
				rd.		49 m²

*) Die Wohnflächen und Bruttogrundflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Die Berechnung weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, II BV, WoFIV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

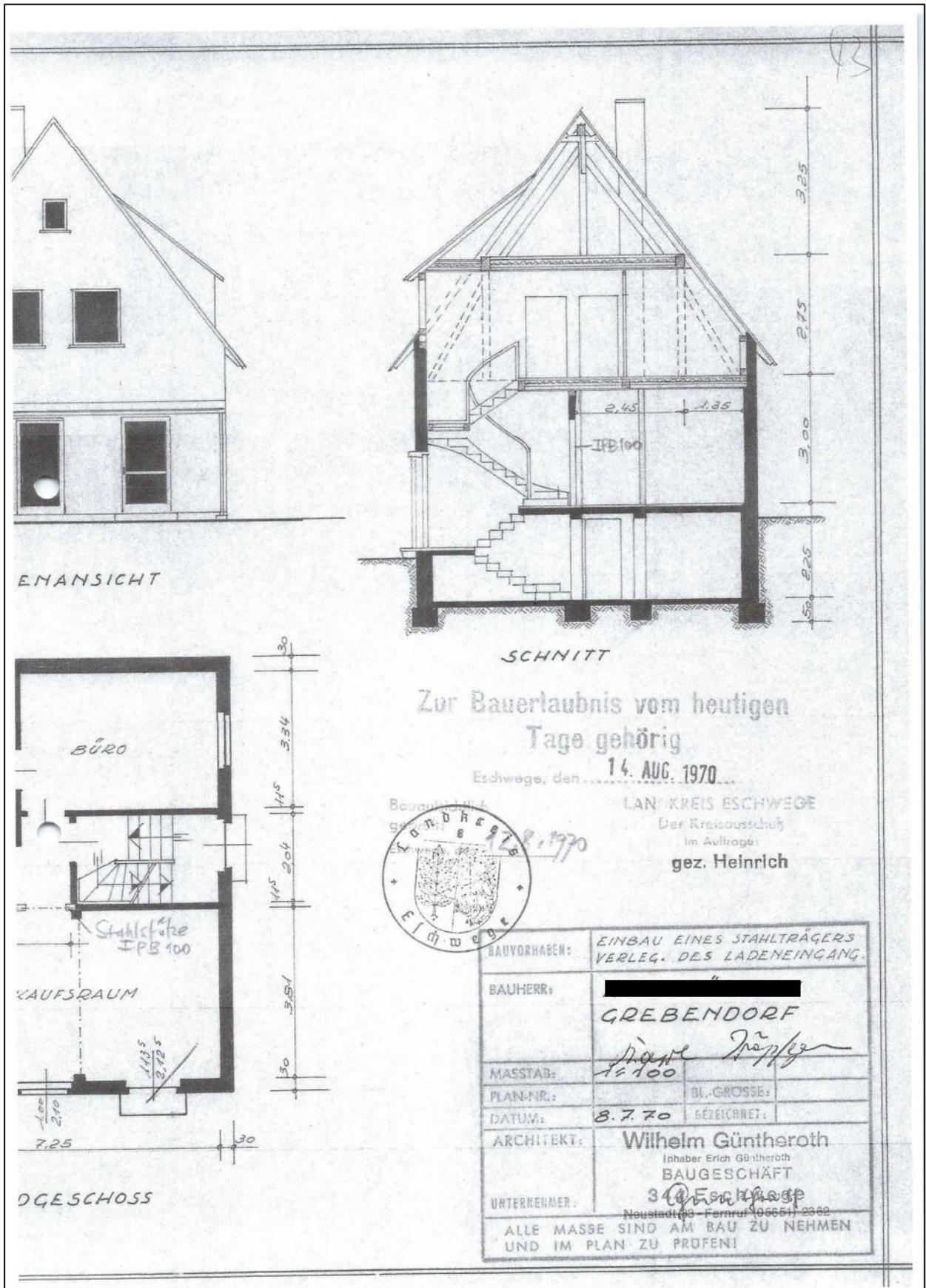
Anlage 5: Planunterlagen



Grundriss Erdgeschoß (Stand der Planunterlagen 1970)



Grundriss Kellergeschoß und Dachgeschoß (Stand der Planunterlagen 1970)



Schnitt (Stand der Planunterlagen 1970)

Quelle: Bauakte Gemeinde Meinhard.

Anlage 6: Objektfotos



Abb. 1: Ansicht Straßenseite und Eingangsseite



Abb. 2: Einfahrt, Hof; auch Zufahrt zu zurückliegendem Gebäude



Abb. 3: Garage



Abb. 4: Ansicht Rückseite



Abb. 5: Ansicht Nordseite



Abb. 6: Ansicht Nordseite und Straßenseite



Abb. 7: Ansicht Nordseite und Straßenseite



Abb. 8: Ansicht Straßenseite



Abb. 9: Hauseingang



Abb. 10: Erdgeschoß, Zimmer 1



Abb. 11: Erdgeschoß, Zimmer 1



Abb. 12: Erdgeschoß, Küche



Abb. 13: Erdgeschoß, Zimmer 2



Abb. 14: Erdgeschoß, Bad



Abb. 15: Tür zu Dachgeschoß



Abb. 16: Treppenhaus



Abb. 17: Dachgeschoß, Zimmer



Abb. 18: Dachgeschoß, Küche



Abb. 19: Dachgeschoß, Zimmer



Abb. 20: Dachgeschoß, Bad



Abb. 21: Spitzboden, Speicher



Abb. 22: Keller, ehemaliger Warmwasserbereiter



Abb. 23: Keller, alte Ölheizung



Abb. 24: Garage innen