

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 4/24
des Amtsgerichts Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garagen und Schuppen
Adresse:	Mauerstraße 5, 36205 Sontra/ OT Breitau
Baujahr:	1971
Wohnfläche:	ca. 119 m ²
Grundstück:	529 m ² , WA (Allgemeines Wohngebiet)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2024
ermittelt mit rd. **136.000 €**

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten, davon sind 27 Seiten Gutachtext und 3 Anlagen mit 8 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1. Lage	5
2.1.1. Großräumige Lage	5
2.1.2. Kleinräumige Lage	5
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4. Privatrechtliche Situation	6
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1. Einfamilienwohnhaus	8
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2. Bruttogrundfläche, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.1.3. Gebäudekonstruktion	11
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.1.6. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.1. Pkw-Garage	12
3.2. Außenanlagen	12
4. Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1. Grundstücksdaten	13
4.2. Bodenwertermittlung	13
4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	13
4.2.2. Bodenwertberechnungen	14
4.3. Sachwertermittlung	16
4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.3.2. Sachwertberechnung	17
4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung	18

4.4.	Ertragswertermittlung	21
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2.	Ertragswertberechnung	22
4.4.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	23
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.5.1.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
4.5.3.	Verkehrswert	26
5.	Anlagen	28
5.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	29
5.2.	Bauzeichnungen	30
5.3.	Fotodokumentation	31-35

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garagen und Schuppen

Objektadresse: Mauerstraße 5, 36205 Sontra

Grundbuchangaben: Grundbuch von Breitau Blatt 601
- lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Breitau,
Flur 15, Flurstück 177, Gebäude- und Freifläche, Mauerstraße 5
Größe 529 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 02.05.2024

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht
gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 29.05.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 29.05.2024

Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer und der Sachverständige

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten wurden über den Ortstermin schriftlich informiert; der Eigentümer bestätigte den zweiten anberaumten Ortstermin und stimmte der Innenbesichtigung zu, sodass sämtliche Räumlichkeiten des zu bewertenden Zweifamilienwohnhauses sowie der Pkw- Garagen und Schuppen nebst den Außenanlagen ausführlich besichtigt werden konnten; der Eigentümer informierte den Sachverständigen über die Historie des Wohnhauses und der Nebengebäude

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug, amtlicher Kartenauszug des Geoportals
Hessen über das Amtsgericht Eschwege
- Fotodokumentation über das Bausachverständigenbüro

Besonderheiten: keine

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Stadt/Gemeinde:	Breitau – Stadtteil von Sontra im Werra-Meißner-Kreis mit rd. 300 Einwohnern; insgesamt dörfliche Infrastruktur
überörtliche Anbindung:	gute Verkehrslage durch die tangierende Bundesstraße 400; zur Kreisstadt Eschwege ca. 16 km Entfernung; zum Oberzentrum Kassel mit Anbindung an die Bundesautobahnen 7, 44 und 49 sowie ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe ca. 55 km

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	am westlichen Ortsrand in typisch dörflicher Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen	
in der Straße und im Ortsteil:	typisch dörflich offene Wohnbebauung mit angrenzenden unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen
Beeinträchtigungen:	sehr geringe Immissionen des örtlichen Anliegerverkehrs; dennoch in geringer Entfernung zur tangierenden Bundesstraße 400
Topografie/ geografische Ausrichtung:	günstige Grundstücksausrichtung mit südwestseitiger Hof- und nordostseitiger Straßenanbindung

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform
Profil:	insgesamt gleichmäßig starkes Gefälleeniveau in südwestliche Richtung
Grundstücksgröße	529 m ²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	Mauerstraße - zweispurig asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigen asphaltierten Gehwegen; sehr gering frequentiert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und	

Abwasserbeseitigung: voll erschlossen; elektr. Strom, Telefon, Internet, Erdgas,
Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver-
und Entsorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser: tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen in Abteilung II des Grundbuches von Breitau Blatt 601:
- beschränkt persönliche Dienstbarkeit: Wohnungsrecht
⇒ *hier nicht wertrelevant, Wohnungsrechtnehmer bereits
verstorben*
- Zwangsversteigerung

Anmerkung: eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs
werden hier nicht berücksichtigt

Bodenordnungsverfahren: nicht bekannt, da entsprechender Vermerk über eventuelle
Bodenordnungsverfahren in Abteilung II des Grundbuchs zu
stehen hat

nicht eingetragene Rechte und

Lasten: keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren
Nachforschungen angestellt werden

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis: keine bekannt

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach
Ansicht des Sachverständigen

Denkmalschutz: bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich aufgrund seiner
Gebäudehistorie um kein Kulturdenkmal gemäß hessischem
Denkmalschutzrecht

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines
rechtskräftigen B-Plan-Gebietes; Stadt Sontra, Stadtteil Breitau,

Satzungen: Bebauungsplan Nr. 10, „Hinter den Höfen“ vom 01.04.1975
keine bekannt

Bauordnungsrecht

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt beziehungsweise mit dem Eigentümer während des Ortstermins besprochen.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen erfolgte anhand der Grundrisszeichnungen. Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: reine Wohnnutzung im frei stehenden Einfamilienwohnhaus mit zwei Pkw- Garagen, Schuppen, Geräteschuppen und Unterstand

nachhaltige Mieterträge: die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über den Grundstücksmarktbericht des Werra-Meißner-Kreises 2022, der eigenen Mietpreissammlung sowie über Internetrecherchen abgeleitet und beträgt für den gesamten Wohnraum im Einfamilienwohnhaus 4,90 €/m², für die Pkw-Garagen 40 € pro Monat und für die Schuppen 0,80 €/m²

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass das Gebäude baulich legal errichtet wurde.

3.1. Einfamilienwohnhaus

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	1971
Modernisierungen:	Gastherme (ca. 1995), 2 Fenster, Hauseingangstür (ca. 1998) Dachentwässerung, Schornsteinköpfe (2018); sonst keine weiteren Modernisierungen; während der Besichtigung wurde der Eindruck vermittelt, dass hier de facto <u>nicht</u> modernisiert wurde
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen erfolgt über die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades, hier:

Modernisierungselemente	max. Punkte	verteilte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		1

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a * \text{Alter}^2 / GND - b * \text{Alter} + c * GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der folgenden Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der Formel berechnet: $\text{Alter} / GND * 100\%$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel: $RND = GND - \text{Alter}$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

daraus ergibt sich:

$$\begin{aligned} \text{relatives Alter} &= \text{Alter} / \text{GND} * 100\% \\ &= 53/80 * 100 \\ &= 66 \% (> 35 \%) \end{aligned}$$

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

$$\text{RND} = 1,2500 * 53^2 / 80 - 2,6250 * 53 + 1,5250 * 80$$

$$\text{RND} = 26,76$$

Restnutzungsdauer:

bei einem Gebäudealter von 53 Jahren ergibt sich bei einem Modernisierungspunkt eine Gebäuderestnutzungsdauer von **27 Jahren**

Erweiterungsmöglichkeiten:

sind nur begrenzt möglich, da Bebauungsplanbegrenzungen vorhanden sind

⇒ *Detailauskunft über das Bauamt Stadt Sontra*

Außenansicht:

Rauputz mit verschlissenen hellgelbem und weißem Anstrich;
 Sockel mit Steinzeug-Spaltplatten

3.1.2. Bruttogrundfläche, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche: 270 m²

Wohn-/ Nutzflächen: Untergeschoss: 33 m²; Lagerräume, Waschküche, Heizungsraum, Raum unter Pkw-Garage (Nutzfläche)
49 m²; 2 Gästezimmer, WC, Diele, Hobbyraum (Wohnfläche)
Erdgeschoss: 70 m²; Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon (anteilig)
Dachgeschoss: nicht zu Wohnzwecken ausgebaut

⇒ die ermittelten Wohn-/Nutz- und Bruttogrundflächen sind Zirkamaße; die Wohn- und Nutzflächen wurden den Grundrisszeichnungen entnommen; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Mauerwerkkonstruktion

Geschosse: zweigeschossig, Unter-, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss

Fundamente: Beton-Streifenfundamente

Umfassungswände: ca. 30 cm Mauerwerk (Leichtbeton) ohne Wärmedämmung

Innenwände: 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbetondecken

Treppen: offene Holztreppe EG/DG, geschlossene Betontreppe UG/EG aus dem Baujahr, mit Teppichboden belegt; 3- stufige Beton-Außentreppe im Eingangsbereich

Dachkonstruktion: übliche Sparrenkonstruktionen mit Betonziegeldeckung aus dem Baujahr

Dachform: einfaches Satteldach

Balkon/Terrasse: freitragender Balkon ca. 2,50 m² an südwestseitiger Außenwand vorhanden

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: über öffentl. Ver- und Entsorgung

Elektroinstallation: Leitungs- und Schaltersystem aus dem Baujahr
Heizung: Plattenheizkörper über Gaszentralheizung mit Warmwasser-
aufbereitung aus dem Baujahr, Kessel ca. Mitte 1990er Jahre
erneuert

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: überwiegend Teppichboden und PVC-Belag; Bad und Unter-
geschoss teils gefliest
Wand-/ Deckenbekleidung: verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel gefliest; insgesamt
überaltert und nicht mehr zeitgemäß
Fenster: zweifachverglaste Holzfenster aus dem Baujahr sowie 4
Holzfenster aus 1998
Türen: einfache holzfurnierte Innentüren
sanitäre Einrichtungen: aus dem Baujahr, überaltert und nicht mehr zeitgemäß
Küchenausstattung: in technisch überalterter Ausstattung
Ausstattung insgesamt: in überaltertem nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandard

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen: keine
Besonnung/ Belichtung: normale natürliche Belichtung
Bauschäden und Baumängel: keine
wirtschaftliche
Wertminderungen: keine
energetischer
Gebäudezustand: schlecht; entspricht nicht den Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungs-
zustand: solide Rohbaukonstruktion aus dem Baujahr; überalterter und
nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard mit
Modernisierungstau in fast allen Ausbaugewerken
besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale: nur übliche Abzüge über die Baualtersklasse

3.2. Nebengebäude

Pkw-Garage (Nord)

zweigeschossige Mauerwerkkonstruktion, Flachdach mit Bitumendeckung, übliche Garagen-
größe für Pkw mit guten Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten über ein einfaches Metall- Schwingtor;

direkt an das Wohnhaus angrenzend mit Lagerraum im Untergeschoss mit Verbindung/ Zugang an das Wohnhaus-Untergeschoss

Garage mit Nebenraum (Süd)

eingeschossige Mauerwerkkonstruktion, Flachdach mit Bitumendeckung, übliche Garagengröße für Pkw mit guten Ein- und Ausfahrmöglichkeiten über ein einfaches Metall-Schwingtor; Nebenraum mit separatem straßenseitigem Eingang

Holzschuppen

je ein Schuppen straßenseits (8 m²) und hofseits (5 m²) in solider Holzbauweise mit Trapezblechdach

3.3. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; gepflasterte und betonierte Zufahrten und Stellflächen vor den Pkw-Garagen; einfache mit Beton befestigte Gartenhoffläche (ca. 8 m²) sonst Rasenfläche mit wenig Bepflanzungen; Einfriedung mit Stahlmaschendrahtzaun auf 30 cm bis 60 cm hohen, professionellen Betonsockel

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus, Pkw-Garagen und Schuppen bebautem Grundstück Mauerstraße 5 in 36205 Sontra/ OT Breitau zum Wertermittlungstichtag 29.05.2024 ermittelt.

Grundbuch <i>Breitau</i>	Blatt <i>601</i>	lfd. Nr. <i>2</i>	
Gemarkung <i>Breitau</i>	Flur <i>15</i>	Flurstück <i>177</i>	Fläche <i>529 m²</i>

4.2. Bodenwertermittlung

4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichs-

kaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (§40 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§40 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§13 ImmoWertV). Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV sowie § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss 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, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 13 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2. Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 26,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	29.05.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	529 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 29.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 26,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 26,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	29.05.2024	× 1,06	Extrapolation des steigenden Bodenrichtwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,05	bessere geografische Grundstücksausrichtung innerhalb der BRW- Zone
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 28,94 €/m ²	
Fläche (m ²)		529,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 28,94 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 28,94 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 28,94 €/m ²	
Fläche	× 529,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 15.309,26 € rd. 15.309,00 €	

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.05.2024 insgesamt 15.309 €.

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

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

Der Bodenwert ist nach wie vor getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 14 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum markt-konformen Sachwert des Grundstücks.

Die Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren werden aus schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen markt-angepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.3.2. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Pkw- Garage (nord)	Pkw- Garage (süd)
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	270,00 m ²	20,00 m ²	29,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 29.05.2024 (2010 = 100)	181,2	181,2	181,2
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	677,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.226,72 €/m ² BG	443,94 €/m ² BGF	443,94 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	331.214,40 €	8.878,80 €	12.874,26 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	331.214,40 €	8.878,80 €	12.874,26 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	27 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
• prozentual	66,25 %	75,00 %	75,00 %
• Betrag	219.429,54 €	6.659,10 €	9.655,69 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	111.784,86 €	2.219,70 €	3.218,57 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	111.784,86 €	2.219,70 €	3.218,57 €

Gebäudebezeichnung	Holzschuppen (Straße)	Holzschuppen (Garten)	
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung	
Baupreisindex (BPI) 29.05.2024 (2010 = 100)			
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)			
• NHK am Wertermittlungsstichtag			
Herstellungskosten			
• Normgebäude			
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			

Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)			
Alterswertminderung			
<ul style="list-style-type: none"> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag 			
Zeitwert (inkl. BNK)			
<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen 			
Gebäudewert (inkl. BNK)	1.600,00 €	1.000,00 €	

Gebäudesachwerte insgesamt	119.823,13 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 119.823,13 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 15.309,00 €
vorläufiger Sachwert	= 135.132,13 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,01
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 136.483,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 136.483,45 €
	rd. 136.000 €

4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es darauf an, ob und inwieweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr den Wert der Außenanlagen über den Bodenwert hinaus als werterhöhend ansieht; hier keine werterhöhenden außerhalb derer gemäß NHK 2010.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte oder pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Bewertungsliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/ oder schadhaften und/ oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im Bewertungsfall sind keine, über die in der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) hinausgehende, kostenanteilmäßig bedeutsame Bauteile zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK; hier 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Bewertungssachverständige über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Die Standardstufe im hiesigen Bewertungsfall wird als überaltert eingestuft (Standardstufe 1 bis 3 für Ein-/ Zweifamilienhäuser).

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI bzw. der Gebäudeflächen Bruttogrundflächen – BGF oder Wohn- und Nutzflächen), hier der Bruttogrund-/ Wohn- und Nutzflächen, wurden von mir durchgeführt. Die Berechnungen sind anhand der Grundrisszeichnungen durchgeführt worden. Diese Flächenermittlungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 181,2). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in der Fachliteratur verglichen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind Bestandteil der NHK 2010 und weichen beim Bewertungsobjekt nicht von den üblichen Größen ab.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen; hier keine.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellansätze der ImmoWertV 2021 festgelegt; hier Einfamilienhaus 80 Jahre.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Im Bewertungsfall erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021 anhand des tatsächlichen baulichen Gebäudezustand; hier 27 und 10 Jahre.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich hier keine ins Detail eingehende Bauschadensbegutachtung erfolgen kann (wenn dennoch notwendig, ist dazu die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind; sh. auch unter dem Punkt *besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV gehören hierzu bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ sind im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts zu berücksichtigen (§ 8 (2) ImmoWertV) wenn sie in dem bisherigen Berechnungsgang der Wertermittlungsverfahren noch keine hinreichende Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen. Die Berücksichtigung von Rechten und Belastungen fällt ebenfalls in den Regelungsgehalt des § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Im Sachwertverfahren wurden die üblichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Herstellungskosten, der Restnutzungsdauer, der Alterswertminderung und des Sachwertfaktors berücksichtigt. Die nicht im Umfang der Wertermittlung enthaltenen „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden gesondert berücksichtigt; hier keine.

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors. Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV- Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert- (Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungs-faktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Sachwertfaktor wurde für den Bewertungsfall aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des Werra-Meißner-Kreises sowie den Sprengnetter Marktdaten sowie über die Grundstücksmarktbesonderheiten derartiger Objekte abgeleitet; hier 1,01.

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 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 (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. § 14 ImmoWertV) 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grundes und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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 Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2. Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	EG Wohnraum	70,00		4,90	343,00	4.116,00
	KG Wohnraum	49,00		4,90	240,10	2.881,20
Pkw- Garage (Nord)	Pkw- Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Pkw- Garage (Süd)	Pkw- Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Holzschuppen (straßenseits)	Schuppen	8,00		0,80	6,40	76,80
Holzschuppen (gartenseis)	Schuppen	5,00		0,80	4,00	48,00
Summe		132,00	2,00		673,50	8.082,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.082,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (31,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.505,42 €
jährlicher Reinertrag	= 5.576,58 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,40 % von 15.309,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 214,33 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.362,25 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,40\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 27$ Jahren Restnutzungsdauer	× 22,355
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 119.873,10 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 15.309,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 135.182,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 135.182,10 €
	rd. 135.000 €

4.4.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die hier erzielbare Miete wurde auf Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des Werra-Meißner-Kreises, über Internetrecherchen und der eigenen Mietpreissammlung ermittelt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

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

Erst der Reinertrag verschafft dem Eigentümer des Grundstücks die erwartete Verzinsung des Kapitals, das sich im Vermögenswert des Grundstücks (Verkehrswert) ausdrückt. Aus dem Jahresrohertrag sind daher die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien), die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sind die Grundsätze der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zugrunde zu legen.

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Barwertfaktor berücksichtigt.

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Einen maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Verwaltungskosten haben die Größe des zu verwaltenden Objektes, die Anzahl der Mieteinheiten im Objekt und sein Mietvolumen. Je weniger Mieter innerhalb eines Gebäudes zu betreuen sind, desto geringer sind bei gleichem Mietaufkommen die Verwaltungskosten.

- 420 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
 - 46 € jährlich je Garagen- oder Einstellplatz
- (Stand 01.01.2024 – nach jährlicher Anpassung)

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveau der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Instandhaltungskosten sind maßgeblich von der baulichen Beschaffenheit und der Ausstattung eines Gebäudes bzw. der Gestaltung der Außenanlagen abhängig. Gebäude bzw. Außenanlagen mit einer guten Beschaffenheit erfordern einen geringeren Aufwand, eine aufwendige Ausstattung, einen höheren Aufwand als der Durchschnitt und umgekehrt. Die Instandhaltungskosten nehmen mit zunehmendem Gebäudealter bzw. Alter der Außenanlagen zu und streuen in den einzelnen Jahren sehr stark. In einigen Jahren fallen sehr niedrige Kosten an, in anderen sehr hohe. Deshalb ist selbst ein mehrjähriger Durchschnitt der am Wertermittlungsobjekt anfallenden Instandhaltungskosten i. d. R. nicht verwendbar.

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

- 13,80 €/ m² Wohnfläche (jährlich)
 - 104 €/ Garagen- oder Einstellplatz (jährlich)
- (Stand 01.01.2024 – nach jährlicher Anpassung)

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

- 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages (Stand 01.01.2024 – nach jährlicher Anpassung)

In den Bewertungsmodellen der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) sind bei einer Wohnnutzung die aufgeführten Regelsätze anzusetzen.

Wohnnutzung	Regelsatz	Ansatz bei Bewertungsobjekt	BWK (€)
Verwaltungskosten	420 € Wohnung	1	420
	46 € Garage/ Stellplatz	2	92
Instandhaltungskosten	13,80 €/m ² Wohnfläche	117	1.615
	104 € Garage/ Stellplatz	2	208
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	8.082	162
Summe			2.496
BWK (%)			30,89

Die in der obigen Tabelle ermittelten 2.496 € entsprechen ca. 30,89 % des Rohertrages. Unter Abwägung der Objektbesonderheiten werden hier seitens des Sachverständigen die hier anzusetzenden Bewirtschaftungskosten zusammenfassend zu 31,0 % des Rohertrages gerundet ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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. Im Bewertungsfall wurde der Liegenschaftszins objektspezifisch über den Immobilienmarktbericht 2022 für den Werra-Meißner-Kreis mit 1,40 % abgeleitet.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnisübersicht

Sachwert: 136.000 €

Ertragswert: 135.000 €

Die Ergebnisse des Sach- und Ertragswertverfahrens differieren lediglich um rd. 1 %.

4.5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Bei Grundstücken mit der Nutzung des Bewertungsobjektes steht die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten).

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Plausibilitätsgetreu sind auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gemäß §194 des BauGB 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist.

Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstands-zahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Breitau Blatt 601
eingetragenen Grundstücks Gemarkung Breitau, Flur 15, Flurstück 177, Mauerstraße 5
wird zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2024 mit rd.

136.000 €

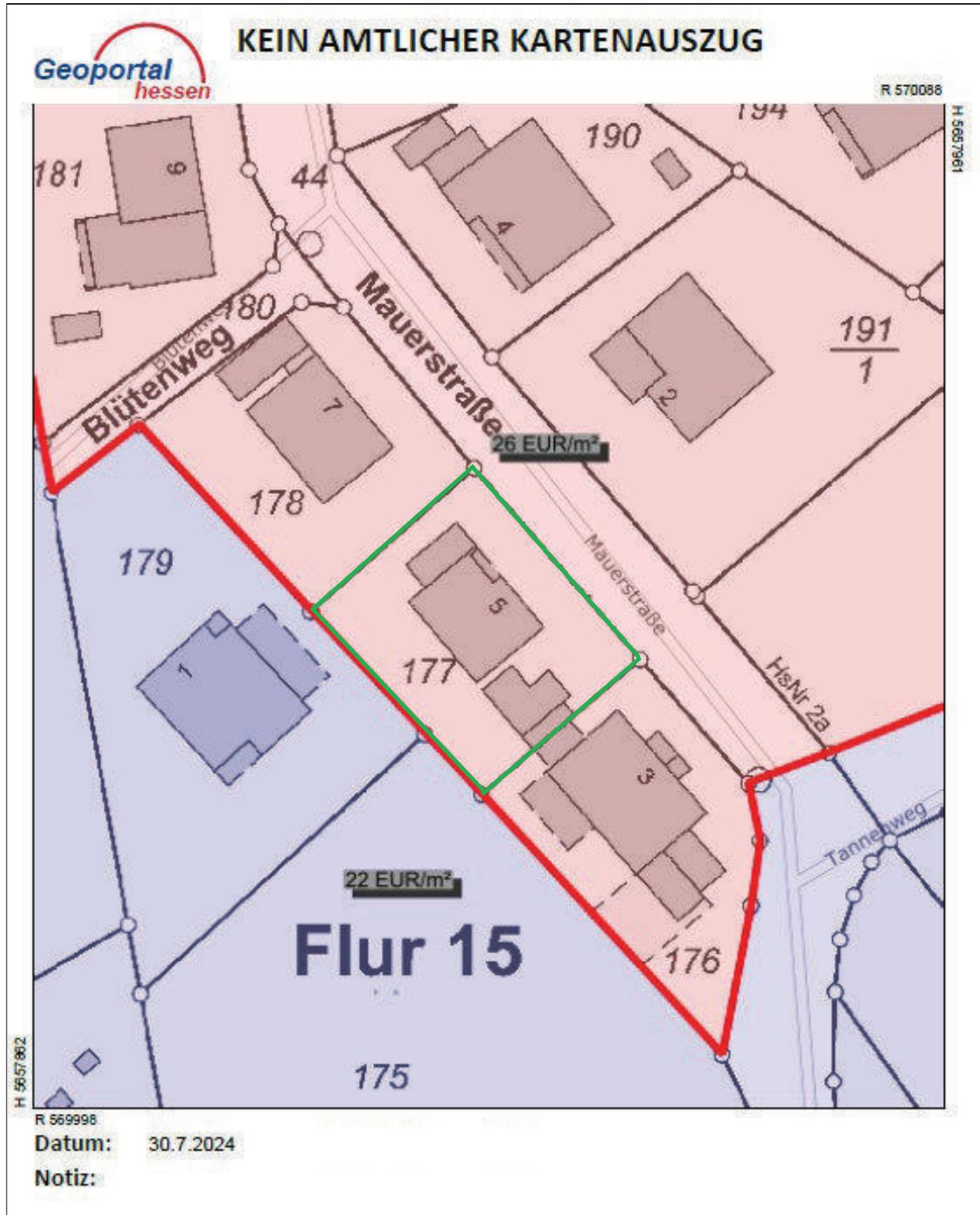
in Worten: Einhundertsechsdreißigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 01.08.2024

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

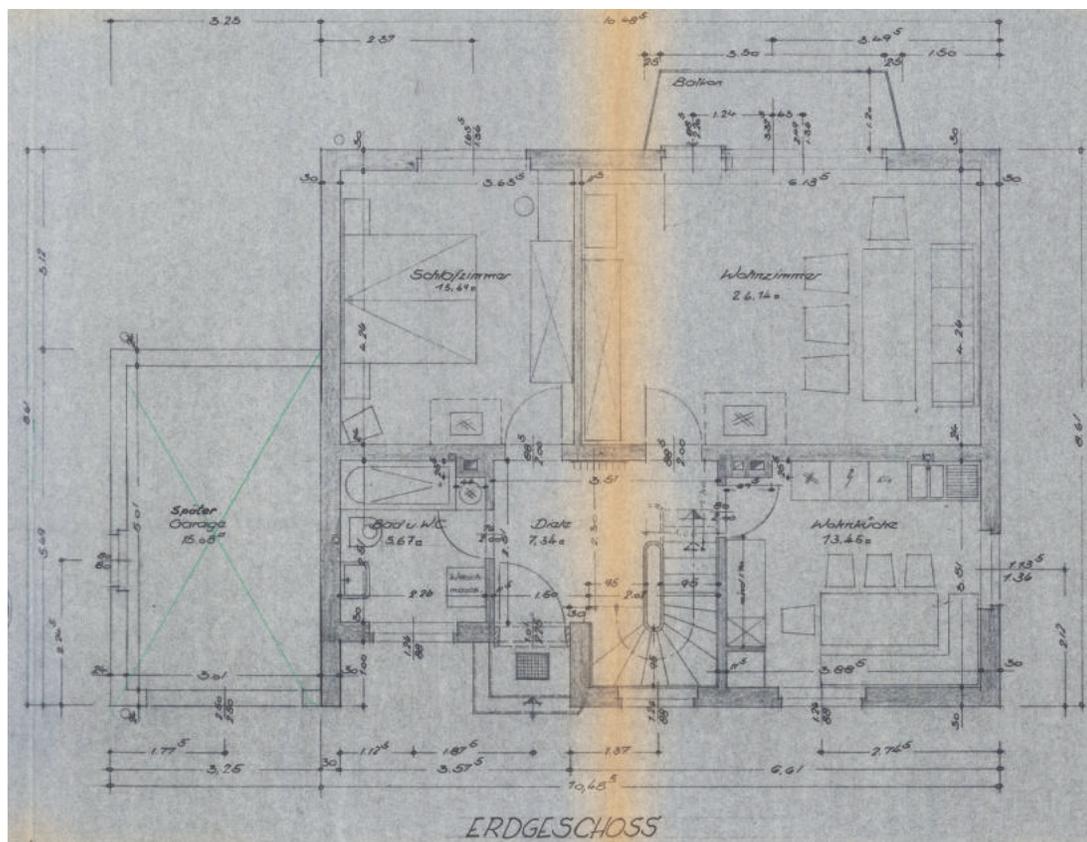
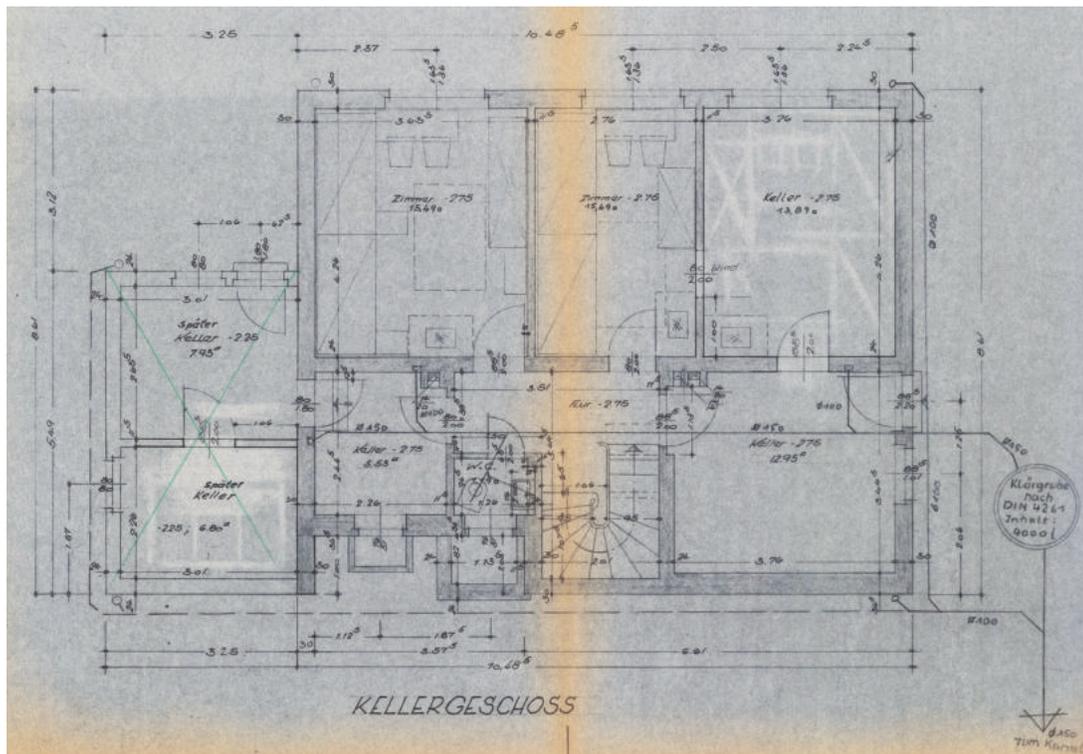
5. Anlagen

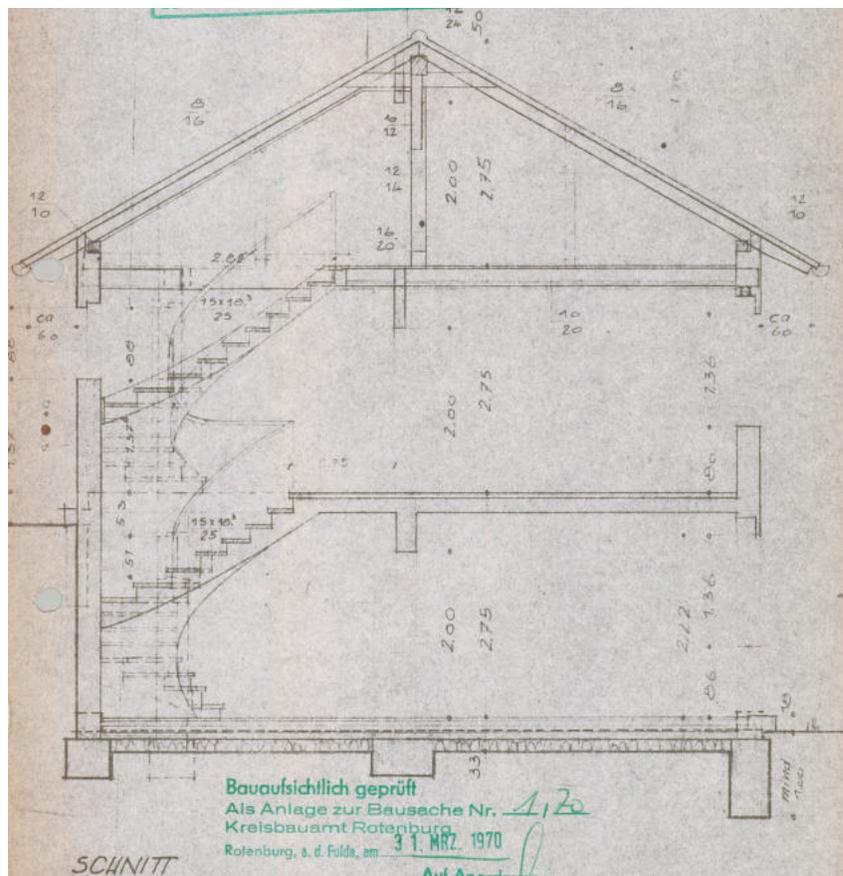
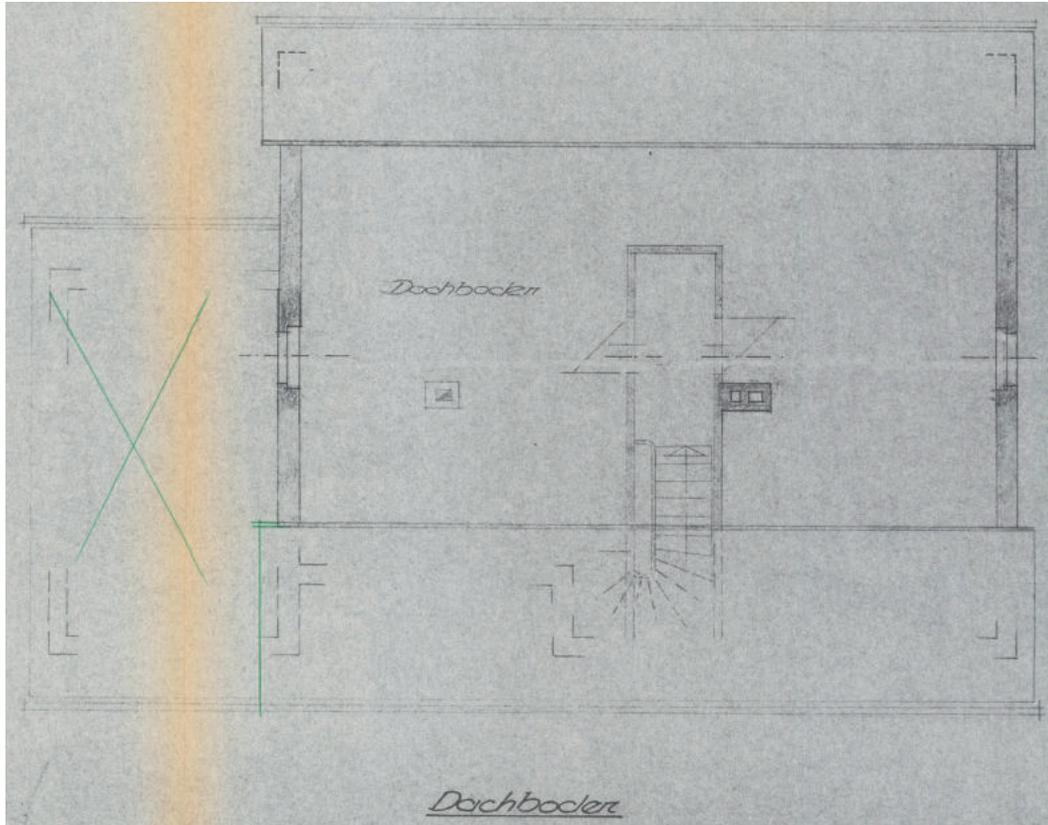
5.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



(ohne Maßstab)

5.2. Bauzeichnungen (ohne Maßstab)





5.3. Fotodokumentation



Bild 1

Luftaufnahme der garten-
seitigen Südwestansicht
mit v.l.n.r.:
Garage (Nord) mit
Kellerraum, Wohnhaus,
Garage (Süd) mit
Nebenraum, Schuppen
(hofseits) und Schuppen
(straßenseits)



Bild 2

Südseite des nicht ausge-
bauten Dachgeschosses



Bild 3

Küche im Erdgeschoss mit
südostseitigem Giebel-
fenster

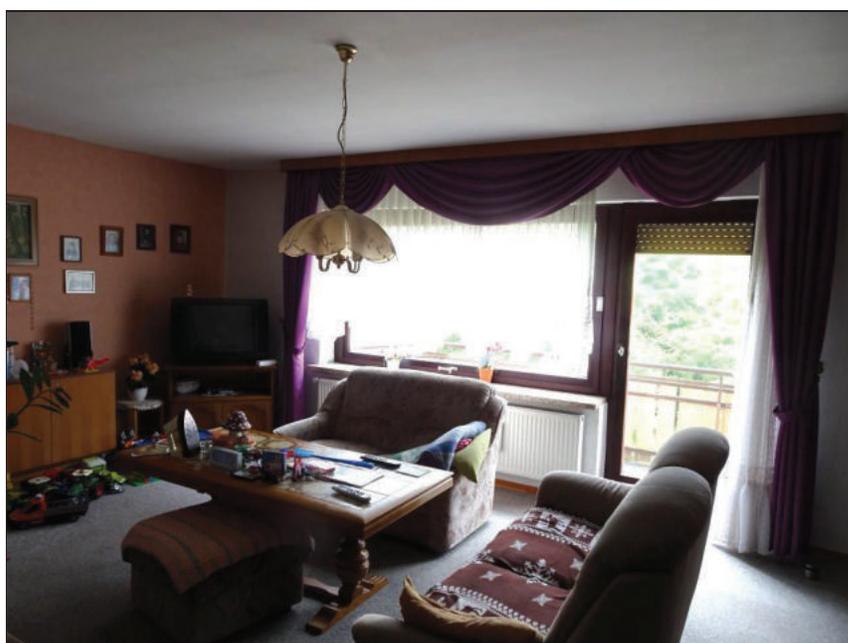


Bild 4

Wohnzimmer mit südwest-
seitigem Balkon



Bild 5

Bad mit Ausstattung aus
dem Baujahr



Bild 6

Gästezimmer im Unter-
geschoss mit südwest-
seitigem Fenster



Bild 7

Waschküche als repräsentativer Kellerraum mit süd-ostseitigem Giebel- Nebeneingang



Bild 8

Gastherme als Zentralheizung



Bild 9

Pkw- Garage (Süd)



Bild 10

Grundstücksdraufsicht