



Auftraggeber:
Amtsgericht Eschwege
Friedrich-Wilhelm-Str. 52
37269 Eschwege

Auftragnehmer:
Sachverständige für Immobilien
Kerstin Göbel
37269 Eschwege, Marktplatz 30
Telefon: 05651.336179-0
Telefax: 05651.336179-11

Aktenzeichen des Gerichtes: 3K8/2024-
Gutachten – Nr.: 2024- 0010

Erstellungsdatum: 10.10.2024

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des § 194 BauGB)

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Altenpflegeheim und Doppelgarage

Gemarkung: **Bad Sooden-Allendorf**

Flur: 7, Flurstück: 17/1

Hinter dem Wahl 9, 37242 Bad Sooden-Allendorf



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag)

12.09.2024

ermittelt mit:

€ 1.150.000,00

(Ohne Inventar)

(in Worten: Eine Million einhundertfünfzigtausend Euro)

Nummer der Ausfertigung: 1 von 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 69 Seiten.

Hierin sind 19 Seiten Anlagen, davon 9 Seiten Fotodokumentation mit 18 Fotos enthalten.

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|----|
| 1. | Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse | 4 |
| 2. | Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen | 5 |
| 2.1 | Auftrag / Wertermittlungsstichtag | 6 |
| 2.2 | Zweck des Gutachtens | 7 |
| 2.3 | Auftraggeber und Eigentümerin | 7 |
| 2.4 | Ortsbesichtigung | 7 |
| 2.5 | Objektbezogene Unterlagen und Informationen | 8 |
| 3. | Grundstück | 9 |
| 3.1 | Lagebeschreibung | 9 |
| 3.1.1 | Großräumige Lage und Infrastruktur (Makro-Lage) | 9 |
| 3.1.2 | Kleinräumige Lage und Infrastruktur (Mikro-Lage) | 10 |
| 3.1.3 | Demografie | 11 |
| 3.2 | Grundstücksbeschreibung | 12 |
| 3.3 | Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Mietverträge, Verwaltung | 14 |
| 4. | Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen | 16 |
| 4.1 | Vorbemerkung..... | 16 |
| 4.2 | Altenpflegeheim und Doppelgarage..... | 17 |
| 4.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht / Energetischer Zustand | 17 |
| 4.2.2 | Gebäudekonstruktion | 17 |
| 4.2.3 | Ausbau und Raumausstattung | 18 |
| 4.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 19 |
| 4.2.5 | Besondere Bauteile / Sonstige Einrichtungen / Nebengebäude | 20 |
| 4.3 | Außenanlagen / Sonstige Anlagen | 20 |
| 4.4 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)..... | 20 |
| 4.5 | Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes | 21 |
| 4.6 | Berechnung Wohn-/Nutzfläche | 21 |
| 4.6.1 | Grundstücksausnutzung | 22 |
| 4.7 | Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND) | 22 |
| 5. | Gesamteindruck | 22 |
| 6. | Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale gemäß §§ 5 und 6 ImmoWertV | 23 |
| 7. | Ermittlung des Verkehrswerts | 23 |
| 7.1 | Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 8 ImmoWertV | 23 |
| 7.2 | Bodenwertermittlung gem. § 16 ImmoWertV | 25 |
| 7.2.1 | Bodenrichtwertanpassung | 26 |
| 7.2.2 | Bodenwertberechnung | 27 |
| 7.3 | Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV | 27 |
| 7.3.1 | Erläuterung der verwendeten Begriffe und Wertermittlungsansätze im Sachwertverfahren | 29 |
| 7.3.2 | Sachwertberechnung | 39 |
| 7.4 | Ertragswertermittlung gem. §§ 17– 20 ImmoWertV | 40 |
| 7.4.1 | Erläuterungen der verwendeten Begriffe u. Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren ... | 41 |
| 7.4.2 | Ertragswertberechnung | 45 |
| 8. | Berücksichtigung wertrelevanter Rechte und Belastungen | 46 |

| | | |
|------|--|----|
| 9. | Ableitung des Verkehrswertes | 46 |
| 10. | Plausibilisierung gem. § 13 ImmoWertV | 46 |
| 11. | Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag | 47 |
| 12. | Schlussklärung des Sachverständigen | 47 |
| | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 48 |
| | Literaturverzeichnis | 49 |
| | | |
| | Anlagen | |
| 1. | Auszüge aus der Liegenschaftskarte | 50 |
| 2. | Karte zur Makro- und Mikrolage..... | 51 |
| 3. | Fotodokumentation | 52 |
| 4. | Grundrisse, Schnitte, Ansichten | 61 |
| 5. | Tabelle 1, Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012..... | 67 |
| 6. | Modell zur Ableitung des Sachwertes..... | 68 |
| 7. | Bodenrichtwertkarte..... | 69 |

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

| | |
|--|---|
| Objektart: | Altenpflegeheim mit Doppelgarage |
| Objektadresse: | Hinter dem Wahl 9, 37242 Bad Sooden-Allendorf |
| Grundbuchbezeichnung: | Amtsgericht: Eschwege Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Blatt:4646 |
| Katasterbezeichnung: | Gemarkung: Bad Sooden-Allendorf Flur: 7 Flurstück: 17/1 |
| Fläche insgesamt: | 2.166 m ² |
| Gesamtnutzungsdauer: | 50 Jahre |
| rechnerische Restnutzungsdauer: | 19 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz: | 4,70 % |
| Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Rohertrag): | € 1.150.000 / € 128.010 = 8,98 |
| Reinertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Reinertrag): | € 1.150.000 / € 96.008 = 11,98 |
| Verkehrswert pro m²-Wohnfläche: | € 1.150.000 / 1.297 m ² = 886 €/m ² |
| Wertermittlungsstichtag: | 12.09.2024 |
| Qualitätsstichtag | 12.09.2024 |

| Teilflächen | Bodenrichtwerte | Fläche | Erschließungszustand* | Zustand und Entwicklung** |
|----------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|
| 1. Gebäude- und Freifläche | 65 €/m ² | 2.166 m ² | 1 | A |

| zulässige bauliche Nutzbarkeit | | | Planungsgrundlage | Wertrelevante Nutzung (Anzahl) | Erschließungs-zustand * | Zustand und Entwicklung ** | | |
|--------------------------------|----|------------------------|---|---------------------------------------|-------------------------|--|-------|---|
| | WS | Kleinsiedlungsgebiet | Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis | Wohngebäude | (1) | Erschließungsbeitragsfrei (ebf) | (A) | Baureifes Land |
| | W | Wohngebiet | Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis | EFH / ZFH offene Bebauung | (2) | Erschließungsbeitragspflichtig (ebp) | (B) | Rohbauland |
| X | WA | allgemeines Wohngebiet | Bebauungsplan | Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus | (3) | abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen | (C) | Bauerwartungsland |
| | WB | besonderes Wohngebiet | Flächennutzungsplan | Reihenhaus | (4) | Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt | (D) | Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft |

| | | | | | | | | | |
|--|----|-----------------|---|---|----------------------------|-------|-----------------------------|-------|---|
| | MD | Dorfgebiet | Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs | | Mehrfamilienhaus | (5) | nicht feststellbar | (E) | Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft |
| | MI | Mischgebiet | Denkmalschutz | | gemischt genutztes Gebäude | (6) | auftragsgemäß nicht geprüft | | |
| | MK | Kerngebiet | Vorhaben- und Erschließungsplan | | Dienstleistung | | | | |
| | GE | Gewerbegebiet | Gebiet nach §33 BauGB | X | gewerbliche Nutzung | | | | |
| | GI | Industriegebiet | Gebiet nach §34 BauGB | X | Garage | | | | |
| | SO | Sondergebiet | Gebiet nach §35 BauGB | | Produktionsgebäude | | | | |
| | | | sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben | | | | | | |

Erläuterungen:

Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung

Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich

| Hauptnutzungen | Wohn- /Nutzfläche | Miete/Pacht | | Instandhaltungsstau | |
|-------------------|---------------------------|-----------------------|-------------|---------------------|-------|
| | | marktüblich erzielbar | tatsächlich | | |
| 1.Wohnen /Gewerbe | 1.297 m ² | 8,14 €/m ² | 7.000,00 € | 50.000 € | ----- |
| 2.Garagen | 50,4 m ² (BGF) | 55,00 €/Stck | ----- | ----- | ----- |

| | |
|---|--------------------|
| Ergebnis der Bodenwertberechnung: | 140.790 € |
| Ergebnis der Sachwertberechnung nach der Marktanpassung (inkl. Bodenwert) (rd.): | 1.016.000 € |
| Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.): | 1.198.000 € |
| Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (rd.): | 1.150.000 € |

2. Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vonseiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Für das Gutachten wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen

vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch die Aufgabenstellung und die Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den von der Auftraggeberseite vorgelegten Daten und Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022 erstellt.

§10 ImmoWertV, gültig ab 01.01.2022: Grundsatz der Modellkonformität:

(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Demnach wurde das Gutachten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01. Juli 2010 und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01. März 2006 (Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BANz. AT18.10.2012), auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BANz. AT11.04.2014 B3) bzw. auf die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BANz. AT 04.12.2015 B4) verwiesen), der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11. Januar 2011, der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012, Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

2.1 Auftrag / Sachverhalt / Wertermittlungsstichtag

Durch Auftrag des Amtsgerichtes Eschwege (Anschrift siehe Deckblatt) vom 01.08.2024 hat die unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Altenpflegeheim mit Doppelgarage bebauten Grundstücks, Hinter dem Wahl 9, 37242 Bad Sooden-Allendorf ermittelt und das nachfolgende Verkehrswertgutachten erstellt.

Als Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) wurde der 12.09.2024, Datum der Ortsbesichtigung schriftlich festgesetzt.

Bewegliche Gegenstände / Zubehör gem. § 97,98 BGB wurden von der Sachverständigen, die sich auf die Versteigerung erstrecken könnten, nicht vorgefunden. Werte in Abt II des Grundbuchs werden nicht wertmindernd berücksichtigt, da der unbelastete Verkehrswert zu ermitteln ist.

Die Bewertung erfolgt ohne die Berücksichtigung des Inventars.

2.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

Insofern dient das Gutachten der Informationsbeschaffung hinsichtlich des Verkehrswertes des Grundstückes samt baulicher Anlagen. Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck und darf keinesfalls für andere Zwecke genutzt werden. Das Gutachten darf ebenfalls keinesfalls von anderen als der Auftraggeberin und der Sachverständigen genutzt werden.

2.3 Eigentümer

Grundbuchlich eingetragene Eigentümer des Wertermittlungsobjekts sind:

- Frau Jutta Kowalenko, Schusterstraße 39, 37242 Bad Sooden-Allendorf
- Herr Andreas Kowalenko, Brüsselstraße 14, 37079 Göttingen

2.4 Ortsbesichtigung

| | |
|--|---|
| Datum und Uhrzeit der Ortsbesichtigung | 12.09.2024 (ca. 14.30 -15.15 Uhr) |
| Besichtigungsverhältnisse | Sonnig, (15°C, trocken, klare Sicht, mäßig bewölkt) |
| Anwesend zum Ortstermin | Teilnehmer: Reinhard Strecker (für RA Hagelgans) Thomas Heupel |
| | Sachverständige: Kerstin Göbel |

Es konnte besichtigt werden

Keller- und Erdgeschoss und Freiflächen

Es konnte nicht besichtigt werden

Erste Obergeschoss und Dachgeschoss, beide Wohnungen.

Auf dem zuvor benannten Grundstück Hinter dem Wahl 9, 37242 Bad Sooden-Allendorf befindet sich ein freistehendes Altenpflegeheim (derzeit Flüchtlingsunterkunft), sowie eine Doppelgarage.

Nach einem einführenden Gespräch zwischen allen Teilnehmern des Ortstermins erfolgte die schrittweise Besichtigung wie folgt:

1. Kellergeschoss
2. Erdgeschoss
3. Außenanlagen

Die Sichtverhältnisse waren sowohl außen als auch in den Räumlichkeiten gut. Die beim Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden mithilfe einer Handkamera fotografisch dokumentiert.

Ein repräsentativer Auszug der Fotodokumentation wird diesem Gutachten angefügt (Anlage 4).

2.5 Objektbezogene Unterlagen und Informationen

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigelegt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundbuchauszug, Katasterauszug) werden an die Auftraggeberin zurückgegeben. Eine Kopie befinden sich in der Hausakte der unterzeichnenden Sachverständigen.

Literatur (siehe Literaturverzeichnis) und Rechtsgrundlagen sind ebenfalls im Sachverständigenbüro einsehbar.

| Nr. | Verwendete Unterlagen | Quelle | Ablageort |
|-----|---|---|------------------|
| [1] | Grundbuchauszug vom 12.06.2024 (Abrufdatum) | Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Str. 52, 37242 Bad Sooden-Allendorf | Kopie SV-Büro |
| [2] | Fotodokumentation vom Ortstermin am 12.09.2024 | Sachverständige | Anlage 4 |
| [3] | Grundrisse, Schnitte und Ansichtszeichnungen wurden beim Bauamt eingeholt | Bauamt Stadt Bad Sooden-Allendorf | Anlage 5 |
| [4] | Lagepläne zum Objekt, Mikro- und Makrolage | http://www.openstreetmap.de ; Sachverständiger | Anlage 3 |
| [5] | Informationen zur Stadt Bad Sooden-Allendorf | www.bad-sooden-allendorf.de www.wikipedia.de http://wegweiser-kommune.de/kommune/bad-sooden-allendorf.de | Hausakte |

| | | | |
|-----|---|---|------------|
| [6] | Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung | Im SV-Büro |
| [7] | Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss für Immobilienwerte im Bereich des Werra-Meißner-Kreises | Gutachterausschuss für Immobilienwerte im Werra-Meißner-Kreis, Goldbachstr. 12a, 37269 Eschwege | Im SV-Büro |
| [8] | Dekra-Software | Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes | Im SV-Büro |
| [9] | E-Mail/ Information Bezirksschornsteinfeger | Bezirksschornsteinfegermeister Carsten Ludwig, Wehretal | Im SV-Büro |

Darüber hinaus sind die in den Abschnitten Rechtsgrundlagen und Literaturverzeichnis angeführten Literaturquellen und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung zu beachten

3. Grundstück

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Großräumige Lage und Infrastruktur (Makro-Lage)

Bundesland

Hessen

Landkreis

Werra-Meißner-Kreis

Stadt

Stadt Bad Sooden-Allendorf

Einwohnerzahl

ca. 8.394

Ortsbeschreibung

Bad Sooden-Allendorf ist eine nordhessische Stadt im Regierungsbezirk Kassel.

Mit etwa 8.400 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2022) ist Bad Sooden-Allendorf die viertgrößte Stadt im Werra-Meißner-Kreis. Die Kernstadt ist ein historischer Doppelort, rechts und links der Werra gelegen.

Die Altstadt von Allendorf stellt sich als Fachwerkstadt von besonderer Geschlossenheit dar, während Bad Sooden vor allem durch die Kuranlagen und die baulichen Zeugnisse des ehemaligen Salzwerks wie dem Gradierwerk geprägt ist. Im 19. Jahrhundert wurde die Salzgewinnung aufgegeben und die Stadt wandelte sich zum Kurort.

Stadtteil

10 Stadtteile:

Kernstadt, Ahrenberg, Dudenrode, Ellershausen, Hilgershausen, Kammerbach, Kleinvach, Oberrieden, Orferode und Weiden.

Überörtliche Verkehrsanbindung / Entfernungen, Lage

Eschwege ca. 14 km, Witzenhausen ca. 16 km, Heilbad Heiligenstadt ca. 21 km, Kassel ca. 45 km, Frankfurt ca. 209 km entfernt.

Kreisstadt

Eschwege

Bundesstraßen

Die B 27 führt von Bad Sooden-Allendorf Richtung Witzenhausen oder Eschwege.

Autobahnzufahrten

Das Autobahndreieck Drammetal in Niedersachsen verbindet die Bundesautobahn 38 (*Südhazautobahn*) mit der Bundesautobahn 7. Die Auffahrt befindet sich in ca. 28 km Entfernung. Die Auffahrt Friedland zur BAB 38 befindet sich in 22 km Entfernung.

Überörtliche, öffentliche Verkehrsmittel / Infrastruktur

Bad Sooden-Allendorf verfügt über einen Regionalbahnhof in ca. 500 m Entfernung. Der ICE-Bahnhof Kassel ist in ca. 44 km und der Hauptbahnhof Göttingen 39 km erreichbar.

Flughafen

In Nordhessen steht der Flughafen Kassel-Calden in ca. 55 km für kleine Flüge zur Verfügung. Für Langstreckenflüge ist der Abflug in Hannover oder Frankfurt möglich.

3.1.2 Kleinräumige Lage und Infrastruktur (Mikro-Lage)

Innerörtliche Lage

Ortslage

Vorhandene Infrastruktur

öffentlicher Nahverkehr, Anbindung an den Fernverkehr, Straße, Bahn, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, Kindergärten, Schulen

Öffentlicher Nahverkehr

Bus, Bahn

Entfernungen

zum Zentrum: ca. 0,5 Kilometer

zu Geschäften: in fußläufiger Entfernung

zu Bus: in fußläufiger Entfernung

zum Bahnhof: ca. 500 Meter

Die Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind allesamt im Radius von ca. 3 km ausreichend vorhanden.

allgemeine innerörtliche Verkehrslage

gut

Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld

Ein- und Zweifamilienhäuser

Bebauungsdichte im Umfeld

überwiegend offene Bebauung

Überwiegende Bauhöhe

überwiegend ein- bis zweigeschossig

Immissionen

gering, überwiegend Anliegerverkehr

Topographische Grundstückslage

Ebene Lage

Grundstückszuschnitt

unregelmäßige Grundstücksform

3.1.3 Demografie

Bevölkerungsverteilung (Stand 2022)

Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: -2,3 %

Durchschnittliches Alter: 48,5 Jahre

Jugendquotient: 26,2 (unter 20-jährige je 100 Pers. d. Altersgruppe 20 – 64)

Altenquotient: 50,8 (ab 65-jährige je 100 Pers. d. Altersgruppe 20 – 64)

Bevölkerungsprognose

| Jahr | 2012 | 2017 | 2022 |
|-----------|-------|-------|-------|
| Einwohner | 8.213 | 8.594 | 8.394 |

Es ist laut dieser Statistik mit einer kontinuierlichen, leichten Bevölkerungszunahme zu rechnen

Quelle: Bertelsmann - Stiftung, Gütersloh: www.wegweiser-kommune.de

3.2 Grundstücksbeschreibung und -erschließung

Grundstücksform:

Das Grundstück ist nicht symmetrisch geschnitten. (Gem. augenscheinlicher Annahme)

Grundstücksabmessungen:

Mittlere Tiefe: ca. 58 m

mittlere Breite der Straßenfront: ca. 37 m

Grundstücksgröße: 2.166 m²

Nachbarbebauung:

Das Grundstück grenzt an mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Nachbargrundstücke.

Einfriedung des Grundstücks:

Das Grundstück ist durch die Bepflanzung von Sträuchern, Bäume und Büschen eingefriedet.

Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Kontaminationen des Bodens konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Immissionen:

Während der Ortsbesichtigung wurden keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Daher wird in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen ausgegangen.

Erschließungszustand:

Das Wertermittlungsgrundstück ist über die Straße „Hinter dem Wahl“ verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Straße handelt es sich um eine Einbahnstraße, die endgültig hergestellt und mit Asphalt bedeckt ist.

Die Straße verfügt über einen Bürgersteig auf beiden Straßenseiten.

Parkmöglichkeiten und Straßenbeleuchtung im Straßenraum sind vorhanden. Das Wertermittlungsobjekt liegt auf Straßenniveau der Erschließungsstraße. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon angeschlossen.

Gesamteindruck

Zum Wertermittlungstichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Die Lage (Wohnlage, Verkehrslage)

Die Wohn- und Verkehrslage ist als mittlere Lage einzustufen, da sie als Geschäfts- und Gewerbelage ungeeignet erscheint.

Grenzverhältnisse

Das Objekt ist freistehend

Unterhaltungszustand des Grundstückes, Ausrichtung zum Sonnenverlauf, Immissionen

Das Grundstück weist bei der Ortsbesichtigung einen relativ guten Unterhaltungszustand auf.

Die Lage zum Sonnenverlauf ist gut. Es wurden keine den Wert mindernde Immissionen festgestellt.

Aufbau, Unterkellerung, Nutzung, Ausstattung und Unterhaltungszustand des Gebäudes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in mehreren Bauabschnitten erstelltes Pensionsgebäude mit Wohnung.

Eine Ergänzung erfolgte dann als Senioren- und Pflegeheim mit zwei Betreiberwohnungen.

Das Gebäude ist ein- zweigeschossig in Massivbauweise erbaut. Das Dachgeschoß ist ausgebaut und die Immobilie ist teilunterkellert. Das Dachgeschoß konnte beim Ortstermin nicht besichtigt werden. Diese Informationen sind den Grundrissen (siehe Anlage) entnommen.

Das Garagengebäude

Die massive Doppelgarage befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude auf dem Grundstück.

Der Grundriss

Entspricht den Wohnbedürfnissen in getrennten Zimmern.

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

gut

Bauschäden und Baumängel

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden / Mängel festgestellt

- Teilweise Schadstellen am Gebäudesockel und Außenputz
- Belag am Vordach zum Haupteingang. (Abplatzungen, Vermoosung)
- Leichte Risse im Innenbereich am Putz

Die Aufzählung ist ggf. nicht vollständig, da nicht alle Gebäudeteile besichtigt werden konnten.

3.3 Grundbuchangaben, öffentlich-rechtliche Gegebenheiten, Mietverträge, Verwaltung

| | |
|-------------------------------|--|
| Grundbuchamt | Zuständiges Amtsgericht: Amtsgericht Eschwege Grundbuch von Bad Sooden-Allendorf Gemarkung Bad Sooden-Allendorf Blatt-Nr. 4646 Flur 7, Flurstück 17/1 |
| Bestandsverzeichnis | Bad Sooden-Allendorf Flur 7, Flurstück 17/1 Wirtschaftsart- und Lage: Gebäude- und Freifläche Größe: 2.166 m ² |
| Grundbuch Abteilung I | Eigentümer: <ul style="list-style-type: none">- Jutta Kowalenko, geb. Wolff, Schusterstr. 39, 37242 Bad Sooden-Allendorf- Andreas Kowalenko, Brüsselstr. 14, 37079 Göttingen |
| Grundbuch Abteilung II | Lfd. Nr. 1-2: gelöscht Lfd. Nr. 3: Auflassungsvormerkung für Jutta Kowalenko vom 07.03.2009 Lfd. Nr. 4: gelöscht Lfd. Nr. 5: Zwangsverwaltungsvermerk vom 23.08.2012 Lfd. Nr. 6: gelöscht Lfd. Nr. 7: Zwangsverwaltungsvermerk vom 12.09.2012 Lfd. Nr. 8-9: gelöscht Lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk |

Grundbuch Abteilung III

Für die Zwangsversteigerung wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt, daher sind die Lasten und Beschränkungen nicht wertbeeinflussend.

Lfd. Nr. 1-10 gelöscht

Lfd. Nr. 11 Grundschuld ohne Brief 600.000 DM / 306.775,13 Euro

Lfd. Nr. 12 Grundschuld ohne Brief 500.000 DM / 255.645,94 Euro, abgetreten
an VR Bank Werra-Meißner eG

Lfd. Nr. 13 Grundschuld ohne Brief 400.000 DM / 204.516,75 Euro

Lfd. Nr.14 Grundschuld 100.000 DM / 51.129,19 Euro -Insolvenzvermerk-

Lfd. Nr. 15 Grundschuld ohne Brief 204.516.75 Euro

Flächennutzungsplan

Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist für diesen Bereich nicht vorhanden.

Gem. § 34 BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Baulasten / Altlasten

Gem. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Belastungen vorhanden.

Denkmalschutz

Für das Bewertungsobjekt besteht keine Eintragung.

Erschließungsbeiträge

Gem. Auskunft der Stadt Bad Sooden-Allendorf ist das Grundstück erschlossen und Erschließungsbeiträge wurden bezahlt. Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

**Auskunft über Mietverträge
und Verwalterbestellung**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt vom Werra-Meißner-Kreis -Der Kreisausschuss-, Schloßplatz 1, 37269 Eschwege angemietet.

Als Zwangsverwalter ist Rechtsanwalt Harald Geyer, Ringstr. 27, 37276 Meinhard-Grebendorf bestellt.

Gewässerschutz

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet in der Zone III. (Amtliche Bekanntmachung der Stadt Bad Sooden-Allendorf 16/2007)

Bodenordnung, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren

Beim Bauamt der Stadt Bad Sooden-Allendorf befindet sich eine Bauakte mit u.a. Genehmigungen für folgende Änderungen / Erweiterungen:
1954 / 55 Neubau eines Lagergebäudes mit Wohnung
1965 Neubau einer Lagerhalle
1979 Neu- und Erweiterung des Pensionshauses
1988 Doppelgarage und Stellplätze
1998 Einbau eines Personenaufzuges
2002 Umbau als Altenpflegeheim

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Laut Bodenrichtwertauskunft ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als baureifes Land gem. § 5 ImmoWertV.
Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte des Zwangsverwalters. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrstypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Fachgebiet vornehmen zu lassen.

4.2 Altenpflegeheim und Doppelgarage

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht / Energetischer Zustand

| | |
|-------------------|--|
| Gebäudeart: | Altenpflegeheim, teilunterkellert, ausgebautes Dachgeschoß |
| Baujahr: | 1954 / 55 |
| Energieeffizienz: | Energieausweis nicht vorhanden |
| Außenansicht: | verputzte und gestrichene Fassade, Um die vorderen Fenster (Straßenseite) ist eine Holzverkleidung angebracht. Der Sockel ist gestrichen und farblich abgesetzt. |

4.2.2 Gebäudekonstruktion

| | |
|-------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau, Mauerwerk |
| Fundamente: | k. A. |
| Keller: | Betonplatten verschiedener Güte und Stärke |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Keller-, Erd- und Obergeschoßdecke ist massiv, Dachgeschoß ist als Holzbalkendecke ausgeführt. |
| Geschosstreppen: | Geschosstreppen sind massiv, Stahlbeton, mit Fliesenbelag, Kelleraußentreppe massiv, Beton, Äußere Fluchttreppe aus Stahl. |

| | | |
|-------|-------------------|--|
| Dach: | Dachform: | Satteldach mit Gauben |
| | Dacheindeckung: | Dachziegel in braun und rot, auf dem Garagendach Welleternitplatten |
| | Dachentwässerung: | außenliegend, Dachrinnen und Fallrohre |

Dachflächenfenster: Fabrikat unbekannt

4.2.3 Ausbau und Raumausstattung

Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung, Im Anbau Kunststofffenster aus dem Jahr 1998
Einfach verglaste Kellerlichtschächte

Außentüren: Eingangstür mit Alu-Metallrahmen, verglast mit Zweischeiben-Isolierverglasung, Nebeneingangstüren aus Holz

Innentüren: Helle Holzzintentüren mit Stahlzarge in den Wohnbereichen, Sonstige Türen, Brandschutztüren

Bodenbeläge:

Kellergeschoß:

Kellerräume: Bodenfliesen, Betonestrich

Treppe: Beton, gefliest

Erdgeschoss:

Bewohnerzimmer: Terrakottafiesen

Küche: Bodenfliesen

WC / Dusche: Bodenfliesen

Treppe: Beton gefliest

Flur / Abstellraum Bodenfliesen

Erstes Obergeschoß und Dachgeschoß:

Zur Beschaffenheit und des Zustandes im ersten Obergeschoß, Dachgeschoß, sowie in den beiden Wohnungen kann keine Aussage getroffen werden, da diese nicht zugänglich waren.

Wandbekleidungen:

Kellergeschoß:

Kellerräume: verputzt und gestrichen, teilweise Fliesen

Erdgeschoss:

| | |
|--------------------|--|
| Bewohnerräume: | Rauhfaser oder verputzt und gestrichen |
| Küche: | Fliesenspiegel, verputzt und gestrichen |
| WC / Dusche | deckenhoch gefliest |
| Flur / Abstellraum | teilweise verputzt, tapeziert und gestrichen |

Erstes Obergeschoß und Dachgeschoß:

Zur Beschaffenheit und des Zustandes im ersten Obergeschoß, Dachgeschoß sowie in den beiden Wohnungen kann keine Aussage getroffen werden, da diese nicht zugänglich waren.

Deckenbekleidungen: verputzt, tapeziert und/oder gestrichen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallation: | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallation: | Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | Durchschnittliche und zeitgemäße Ausstattung wird angenommen |
| Strom: | Stromanschlussleitung |
| Heizung: | Ölheizung von 2002 mit Warmwasserspeicher, Firma Viessmann Vitoplex 100 SX1, Leistung 130 kW |
| Warmwasseraufbereitung: | 500 Liter Speicher über die Zentralheizung |

Sanitärinstallation/-ausstattung:

Erdgeschoß:

Bewohnerzimmer: Den Bewohnerzimmer sind Bäder zugeordnet. Duschbad mit ebener Dusche, Handwaschbecken und WC. Boden und Wände gefliest, Teilweise Fensterlüftung

Erstes Obergeschoß und Dachgeschoß:

Zur Beschaffenheit und des Zustandes im ersten Obergeschoß, Dachgeschoß sowie in den beiden Wohnungen kann keine Aussage getroffen werden, da diese nicht zugänglich waren.

4.2.5 Besondere Bauteile / Sonstige Einrichtungen / Nebengebäude

| | |
|------------------------|---|
| Besondere Bauteile: | Dachgauben, Kelleraußentreppe, Eingangsstufen, Vordach, 2-stöckige Fluchttreppe, eingeschossige Fluchttreppe, Rollstuhlrampe, großer Balkon, Kleinere Balkone und Terrassen |
| Besondere Einrichtung: | Personenaufzug (derzeit außer Betrieb), Brandmeldeanlage |

Erläuterung: Dies sind Bauteile, die bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) keine Berücksichtigung gefunden haben (z.B. Außentreppen, Eingangsüberdachungen und Balkone, soweit sie nicht überdeckt sind).

| | |
|---------------|---|
| Nebengebäude: | Keine Nebengebäude |
| Garage: | Doppelgarage ca. 9 m x 5,60 m Massivbauweise mit Pultdach und zwei Stahlschwingtoren, Baujahr ca.1988 |

4.3 Außenanlagen / Sonstige Anlagen

| | |
|---------------------|--|
| Terrasse / Balkone: | Terrasse mit Steinbelag oder Außenfliesen |
| Befestigung: | Zufahrt und Hof mit Betonsteinpflaster, teilweise geschottert und Rasenfläche, Stellplätze mit Betonplatten ausgestattet, welche Risse und Löcher aufweisen. |
| Einfriedungen: | Büsche, Bäume, Sträucher, Hecken, teilweise Draht- oder Holzzaun |
| Grünflächen: | Teilweise mit Sträuchern bepflanzt |

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen, der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts, korrigierend berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu berücksichtigen sind hier folgende Einflüsse: besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Schäden / Mängel festgestellt

- Vordach Eingang Altenpflegeheim, (Abplatzung vom Putz, Vermoosung)
- Pflanzenwuchs aus der Dachrinne

- Sockel und Außenputz, teilweise brüchig und abgefallen.
- Unebenheiten und Schadstellen auf der betonierten Rollstuhlrampe
- Im Gebäudeinneren stellenweise leichte Putzrisse

Die Aufzählung betrifft nur die begehbaren Bereiche der Immobilie, sowie des Grundstücks.
Unzugängliche Bereiche können hier nicht bewertet werden.

4.5 Zusammenfassende Beurteilung des Bewertungsobjektes

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Altenpflegeheim mit insgesamt 19 Bewohnerzimmern, welches in diversen Bauabschnitten mit unterschiedlichen Nutzungen erbaut bzw. erweitert wurde. Die Immobilie wird derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt; der Werra-Meißner-Kreis -der Kreisausschuss- Schloßplatz 1, 37269 Eschwege ist der Mieter. Der Mietvertrag läuft bis zum 31.10.2026. Ein Tierbestand ist nicht vorhanden.

Das Bewertungsobjekt machte beim Ortstermin einen insgesamt relativ gepflegten Gesamteindruck.
Es ist ein leichter Instandhaltungsrückstau anzunehmen.

4.6 Berechnung der Nutzfläche / Wohnfläche

Die Berechnung der Wohn-/ Nutzflächen wurden aus den Planungsunterlagen von 2001 entnommen. Eine weitere Überprüfung dieser Angaben fand nicht statt.

| | | |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|
| Wohn-/Nutzfläche: | Erdgeschoss ca. | 484 m ² |
| | 1.Obergeschoss ca. | 391 m ² |
| | <u>Dachgeschoss ca.</u> | <u>245 m²</u> |
| | Gesamt ca, | 1.120 m ² |

Die oben genannte Nutzfläche bezieht sich auf die Grundfläche des Altenpflegeheimes, hinzu kommen die beiden Betreiberwohnung, wie folgt:

Wohnung 1: 3 Zimmer, Küche, Badezimmer, Flur, Abstellkammer, Balkon -> ca. 75 m²

Wohnung 2: 3 Zimmer, Küche, Badezimmer, WC, Abstellkammer -> ca. 102 m²

Somit ergibt sich saldiert eine Fläche von 1.297 m².

Die Angaben wurden aus den Planunterlagen wertermittlungsrelevant übernommen, da keine Besichtigung möglich war und dienen hier nur als Grundlage für die Wertermittlung.

4.6.1 Grundstücksausnutzung

Geschossflächenzahl (GFZ): 1.297 m² / 2.166 m² = ca. 0,60

4.7 Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Innerhalb der Veröffentlichung der Normalherstellungskosten 2010 und in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 des Werra-Meißner-Kreises wird die Gesamtnutzungsdauer für Altenpflegeheime mit 50 Jahren angegeben.

Das Gebäude wurde seit dessen Fertigstellung kleineren Modernisierungsmaßnahmen unterzogen. Aufgrund dieser Angaben ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (fiktives Baujahr) von 1990 und eine Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

5. Gesamteindruck

Zum Wertermittlungsstichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

| | |
|---|---|
| Die Lage (Wohnlage, Verkehrslage) | Die Wohn- und Verkehrslage ist als gut / mittel einzustufen. |
| Das Grundstück (Unterhaltungszustand, Ausrichtung zum Sonnenverlauf, Immissionen usw.) | Das Grundstück weist bei der Ortsbesichtigung einen relativ guten Unterhaltungszustand auf. Die Lage zum Sonnenverlauf ist gut. |
| Das Gebäude (Aufbau, Unterkellerrung, Nutzung, Ausstattung, Unterhaltungszustand) | Bei dem Gebäude handelt es sich um ein mehrfach erweitertes Altenpflegeheim mit Doppelgarage Das Gebäude ist teilunterkellert Das Gebäude wird zurzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Das Gebäude weist bei der Ortsbesichtigung einen guten bis mittleren Unterhaltungszustand auf. |
| Das Garagengebäude | Eine Doppelgarage befindet sich auf dem Grundstück. |
| Der Grundriss | Entspricht den heutigen Wohnbedürfnissen für Altenpflegeheime und dergleichen. |
| Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse | gut |
| Bauschäden und Baumängel | Siehe 4.4 |

6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale gemäß §§ 5 und 6 ImmoWertV

| | |
|--|---|
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| tatsächliche Art der baulichen Nutzung vorhandene Vollgeschosse | II |
| planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung | k.A. |
| tatsächliches Maß der baulichen Nutzung | GFZ = 0,60 |
| Dienstbarkeiten | Keine |
| Nutzungsrechte | keine persönlichen Dienstbarkeiten |
| Baulasten | Keine |
| wohnungsrechtliche Bindungen | Keine |
| mietrechtliche Bindungen | Keine |
| abgabenrechtlicher Zustand | Ebf |
| Verkehrsanbindung | Gut |
| Nachbarschaft | überwiegend offene Bebauung |
| Wohnlage | Gut |
| Geschäftslage / Infrastruktur | mittel |
| Umwelteinflüsse | geringe Immissionen |
| Grundstücksgröße | 2.166 m ² |
| Grundstücksbreite | Ø 37 m |
| Grundstückstiefe | Ø 58 m |
| Grundstückszuschnitt | Unregelmäßig |
| Bodenbeschaffenheit | normale Baugrundverhältnisse werden angenommen, altlastenfrei |
| Gebäudeart | Freistehendes Altenpflegeheim |
| Bauweise | Massiv |
| Baugestaltung | Offene Bebauung |
| Größe | ca. 1.297 m ² |
| Ausstattung der Bebauung | gute Ausstattung |
| Qualität der Bebauung | Leichter Instandhaltungstau |
| energetischer Zustand | dem Baujahr entsprechend |
| Baujahr | 1955 |
| Liegenschaftszinssatz | 4,70 % |
| Restnutzungsdauer | 19 Jahre |

7. Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung gem. § 8 ImmoWertV

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung -

ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignete (oder besser noch: die geeigneten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

A. Prüfung der Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

B. Prüfung der Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Für die Immobilie wurde als ertragsorientierte Anlage erbaut und steht diesem aktuell auch noch zur Verfügung. Die wesentlichen Merkmale zur Nutzung eines gewöhnlichen Geschäftsbetriebes sind vorhanden und alle erforderlichen Daten liegen vor. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.

- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

C. Prüfung der Anwendbarkeit des Sachwertverfahrens

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

Da zur besseren Ergebniskontrolle zwei Verfahren herangezogen werden sollen, wird das Sachwertverfahren hier ebenfalls angewendet.

Im Folgenden wird das Ertragswertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angesehen und der Verkehrswert aus dem Ergebnis dieses Verfahrens sowie zusätzlich unter Anpassung an die Marktlage abgeleitet.

7.2 Bodenwertermittlung gem. § 16 ImmoWertV

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

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre). Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,

- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein 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 lagegleichtwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4).

7.2.1 Bodenrichtwertanpassung

Nach schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Immobilienwerte des Werra-Meißner-Kreises vom 08.10.2024 sowie nach der Bodenrichtwertkarte und den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte gelten für das Richtwertgrundstück die folgenden Angaben. Eine weitere Interpolation ist gem. Mitteilung nicht anzuwenden. Die tatsächlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks sind gegenübergestellt.

| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land |
| Lage | Allgem. Wohngebiet (WA) | Allgem. Wohngebiet (WA) |
| Bodenrichtwert | 65 €/m ² | 65 €/m ² |
| beitrags- und abgabenrechtl. Zustand | frei | frei |
| Bodenrichtwert für Gartenland | --- | --- |
| Grundstücksgröße | ca 800 m ² | 2.166 m ² |
| Grundstückstiefe | k. A. | Ø ca. 58 m |
| Grundstücksbreite | k. A. | Ø ca. 37 m |
| Bauweise | offen | offen |
| Ausnutzung | II | II |

| | | |
|-----------------------------|------------|--|
| Grundstücksform, -zuschnitt | k. A. | unregelmäßig |
| Grundflächenzahl (GRZ) | k. A. | k.A. |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | k. A. | k.A. |
| Stichtag des BRW | 01.01.2024 | 12.09.2024 |
| Bodenpreisindex zum WEST | k. A. | 100% |
| Bodenbeschaffenheit | k. A. | normale Baugrundverhältnisse werden angenommen |
| Immissionen | k. A. | geringe Lärmimmissionen |

7.2.2 Bodenwertberechnung

| Bodenwertberechnung für Objekt: Hinter dem Wahl 9, 37242 Bad Sooden-Allendorf WEST: | | | | | | 12.09.2024 |
|---|---------------|------|--------------------------|-------------------------------------|---------|---------------------|
| | | | Fläche in m ² | €/m ² | € | |
| Vorderland 1 | Flurstück Nr. | 17 1 | 2.166,00 | 65,00 | 140.790 | |
| Vorderland 2 | Flurstück Nr. | | | | 0 | |
| Hinterland 1 | Flurstück Nr. | | | | 0 | |
| Hinterland 2 | Flurstück Nr. | | | | 0 | |
| Summe Fläche Vorderland | | | 2.166,00 m ² | unangepasster Bodenwert Vorderland: | | 140.790,00 € |
| Summe Fläche Hinterland | | | 0,00 m ² | unangepasster Bodenwert Hinterland: | | 0,00 € |
| Summe Gesamtfläche | | | 2.166,00 m ² | unangepasster Bodenwert Gesamt: | | 140.790,00 € |
| Notwendige Anpassungen | | | | | | |
| | | | | | | Vorderland |
| | | | | | | Hinterland |
| Zeitliche Anpassung des BRW lt. GAA / GMB zum WEST | | | | | | 1,00 |
| Anpassung tatsächl. Grundstücksverhältnisse lt. GAA / GMB (Größe, Breite, Tiefe) | | | | | | 1,00 |
| | | | | | | 1,00 |
| | | | | | | 1,00 |
| Anpassung GFZ : GFZ gem. Modell GAA | | | | | | 1,00 |
| Sonstige notwendige Anpassung (Immissionen; Vorgaben GAA, etc.) | | | | | | 1,00 |
| Zeitlich und örtlich angepasster Bodenwert nur Vorderland für Bodenwert-Verzinsung | | | | | | 140.790,00 € |
| Zeitlich und örtlich angepasster Bodenwert Gesamt | | | | | | 140.790,00 € |

7.3 Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel mit dem Vergleichswertverfahren nach § 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage der Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

-
- Objektart
 - Standardmerkmale
 - Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) und der
 - in den Normalherstellkosten 2010 (NHK 2010) nicht erfasste Bauteile

abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst 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 Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen und Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

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

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 ist in § 8 Abs. 2 ImmoWertV erläutert. 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 Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst abschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten, vorläufigen 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.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten NHK 2010) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen (Bruttogrundfläche BGF) zu vervielfachen.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zu Grunde gelegt, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind.

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen, oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die NHK 2010 sind in Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 beschrieben.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die NHK 2010 enthalten neben den **Kostenkennwerten** weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten (diese sind bereits in den Kostenkennwerten enthalten), teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Im Folgenden sind die Kostenkennwerte für das Bewertungsobjekt dargestellt:

Kostenkennwerte für Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime

| Gebäude: | | Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime | | | |
|--|-------|------------------------------------|-------|-------|-------|
| Gebäudetyp: | 9.2 | | | | |
| Kostenkennwerte (NHK 2010) € pro m ² / BGF (einschließlich Baunebenkosten 18 %) | | | | | |
| Standardstufe | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Alten- und Pflegeheim | ----- | ----- | 1.170 | 1.435 | 1.665 |

Tabelle: Kostenkennwerte des Gebäudetyps

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, von Bedeutung.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 6 der Sachwertrichtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Dazu werden die objektbezogenen Beschreibungen der Gebäudestandards herangezogen (siehe Anlage 6). Das Bewertungsobjekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben.

| Standardmerkmal | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil % |
|--|---------------|---|-------|-------|-------|-----------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | | | 1,0 | | | 23 |
| Dächer | | | 1,0 | | | 15 |
| Außentüren und Fenster | | | 1,0 | | | 11 |
| Innenwände und Türen | | | 1,0 | | | 11 |
| Deckenkonstruktion u. Treppen | | | 1,0 | | | 11 |
| Fußböden | | | 1,0 | | | 5 |
| Sanitäreinrichtungen | | | 1,0 | | | 9 |
| Heizung | | | 1,0 | | | 9 |
| Sonstige techn. Ausstattung | | | 1,0 | | | 6 |
| Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 9.2 | | | 1.170 | 1.435 | 1.665 | |
| Gebäudestandardkennzahl | | | | | | 3,0 |

Tabelle: Gebäudestandardkennzahl

Diese zugeordneten Einstufungen (s. Tabelle oben) werden pro Standardmerkmal mit dem zugehörigen Kostenkennwert der Standardstufe und dem Wägungsanteil in Prozent des Standardmerkmals multipliziert. Die sich daraus ergebenden Werte pro Standardmerkmal werden aufsummiert, das Ergebnis ist der objektspezifische Kostenkennwert (s. Tabelle unten). Durch lineare Interpolation mit den Kostenkennwerten der Gebäudeart ergibt sich daraus die Gebäudestandardkennzahl (s. Tabelle oben).

| Kostenkennwert bestimmung für Objekt: | | Hinter dem Wahl 9, 37242 Bad Sooden-Allendorf | | | | | | | |
|---|--------|---|--------------|--|------|------|------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Wertermittlungstichtag WEST: | | 12.09.2024 | | Nur die hellgrau unterlegten Zellen sind auszufüllen! | | | | | |
| Bestimmung des Kostenkennwertes nach Gewichtung des Ausstattungsstandards (SW - Richtlinie) | | | | | | | | | |
| Gebäudetyp: | Sep 24 | Wägungsanteil | Kontrollfeld | Standardstufen | | | | | Gewerksanteil in €/m ² |
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | | | | Anteil an den Standardstufen | | | | | |
| Außenwände | | 23% | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 269,10 |
| Dächer | | 15% | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 175,50 |
| Außentüren und Fenster | | 11% | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 128,70 |
| Innenwände und -türen | | 11% | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 128,70 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | 11% | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 128,70 |
| Fußböden | | 5% | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 58,50 |
| Sanitäreinrichtungen | | 9% | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,30 | 0,70 | 0,00 | 105,30 |
| Heizung | | 9% | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,50 | 0,50 | 0,00 | 105,30 |
| sonstige technische Ausstattung | | 6% | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 70,20 |
| Kostenkennwerte (NHK-Werte) gem. Gebäudetyp | | | | 615 | 685 | 785 | 945 | 1.180 | 1.170,00 |
| Kostenkennwert in €/m ² BGF: | | 1.170,00 | | entspricht Standardstufe nach Sachwertrichtlinie | | | | | 3,0 |
| Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (https://www.destatis.de) zum WEST: | | | | 2. Quartal 2024 : | | | | 182,8 | |
| Ø Baupreisindex des statistischen Bundesamtes im Basisjahr der NHK (2010): | | | | | | | | 100,0 | |
| indizierter Baupreisindex zum WEST: | | | | NHK _{ind.} zum WEST: | | | | 1,8280 | |
| Anpassungsfaktoren: | | | | (Grundrissart, Wohnungsgröße, freistehendes Zweifamilienhaus): | | | | NHK _{mod.} zum WEST: 1,00 | |
| | | | | NHK _{mod. + ind.} zum WEST: | | | | 2.138,76 € | |

Korrekturen und Anpassungen

Keine

Baupreisindex gemäß § 22 Abs. (3) ImmoWertV

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag zum Baupreisindex im Basisjahr (2015 = 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der letzte, vor dem Wertermittlungsstichtag **veröffentlichte** Bundesbaupreisindex zu Grunde gelegt (hier zuletzt veröffentlichter Wert vor dem WEST: 01.07.2024).

Somit ergibt sich ein anzuwendender Faktor für den Baupreisindex von 182,80.

Kostenkennwert des Gebäudes

Der endgültige Kostenkennwert berechnet sich somit wie folgt:

| | | |
|---|--|-----------------|
| | Kostenkennwert des Wohngebäudes [€/m ²] | 1.170 |
| x | Baupreisindex | 1,828 |
| = | korrigierter Kostenkennwert [€/m²] | 2.138,76 |

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die zur Berechnung erforderlichen Flächen und Massen wurden aus der Bauakte übernommen, überschlägig geprüft bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin überschlägig ermittelt

| Art des Gebäudes | vorhandene Brutto-Grundfläche (BGF) | Erläuterungen |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Altenpflegeheim mit Wohnungen | 1.297 m ² | vgl. Kap. 4.6.2. |

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem zuvor ermittelten und korrigierten Kostenkennwert sowie der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

| | | |
|---|---|---------------------|
| | korrigierter Kostenkennwert [€/m ²] | 2.138,76 |
| x | Brutto-Grundfläche [m ²] | 1.297 |
| = | Herstellungskosten des Wohngebäudes [€] | 2.773.970,00 |

Herstellungskosten der Garage

Für die Doppelgarage wird sachverständig ein Zeitwert in Höhe von € 9.500,00 festgesetzt.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Werthaltige, bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer, Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Eingangüberdachungen, Rollstuhlrampe, Stahltreppe sind in Ansatz zu bringen. Diese Einrichtungen sind im Allgemeinen nicht in den Normalherstellungskosten der Gebäude enthalten. Weiterhin sind die Brandmeldeanlage sowie der Aufzug als sonstige Einrichtung sachverständig zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden die Zeitwerte der besonderen Bauteile und sonstigen Einrichtungen wie folgt vom Sachverständigen geschätzt:

| Zusammenfassung der in der NHK nicht erfassten Bauteile | Zeitwert |
|--|--------------------|
| Besonderes Bauteil: großer Balkon | 7.000,00 € |
| Besonderes Bauteil: kleiner Balkon | 1.000,00 € |
| Besonderes Bauteil: Dachgaube | 14.000,00 € |
| Besonderes Bauteil: Kelleraußentreppe | 2.000,00 € |
| Besonderes Bauteil: Eingangstreppe | 500,00 € |
| Besonderes Bauteil: Rollstuhlrampe | 1.500,00 € |
| Besonderes Bauteil: Überdach / Vordach | 500,00 € |
| Besonderes Bauteil: 2-stöckige Fluchttreppe | 9.000,00 € |
| Besonderes Bauteil: Eingeschossige Fluchttreppe | 2.000,00 € |
| Zeitwerte der in der NHK nicht erfassten Bauteile | 37.500,00 € |

Gesamtnutzungsdauer gemäß § 23 ImmoWertV und SW-RL

Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 23 ImmoWertV die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann.

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine Gebäudestandardkennzahl von 3,00.

Die Gesamtnutzungsdauer für Altenpflegeheime beträgt 50 Jahren.

Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. (6) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer 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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer jedoch auch verkürzen können (vgl. § 6 Abs. (6) ImmoWertV). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Zur Orientierung und Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen enthält Anlage 4 der SW-RL ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, mit dem anhand nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad ermittelt werden kann:

| Modernisierungsmerkmale | max. Punkte | tatsächliche Punkte |
|---|--------------------|----------------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 1 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1 |
| Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 1 |
| Summe | 20 | 6 |

Tabelle: Modernisierungsmerkmale

Bezogen auf das Bewertungsobjekt ist am wahrscheinlichsten davon auszugehen, dass ein kleinerer bis mittlerer Modernisierungsgrad erreicht wird (siehe Tabelle nächste Seite).

| Modernisierungsgrad | | |
|----------------------------|---|--|
| ≤ 1 Punkt | = | nicht modernisiert |
| 4 Punkte | = | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| 8 Punkte | = | mittlerer Modernisierungsgrad |
| 13 Punkte | = | überwiegend modernisiert |
| ≥ 18 Punkte | = | umfassend modernisiert |

Tabelle: Modernisierungsgrad

Die entsprechend zu modifizierende Restnutzungsdauer ergibt sich gemäß Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie wie folgt:

| Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (mod. RND) | | | | |
|--|------------------------------|----------|----------|-----------------------|
| Punkte Modernisierungsgrad | Werte für a, b und c: | | | ab einem rel. |
| | a | b | c | Alter [%] von* |
| ≤ 1 | 0,0125 | 2,625 | 152,50 | 60 |
| 2 | 0,0108 | 2,276 | 138,78 | 53 |
| 3 | 0,0090 | 1,926 | 125,05 | 47 |
| 4 | 0,0073 | 1,577 | 111,33 | 40 |
| 5 | 0,0067 | 1,458 | 108,50 | 35 |
| 6 | 0,0062 | 1,339 | 105,67 | 30 |
| 7 | 0,0056 | 1,219 | 102,83 | 25 |
| 8 | 0,0050 | 1,100 | 100,00 | 20 |
| 9 | 0,0047 | 1,027 | 99,06 | 19 |
| 10 | 0,0043 | 0,954 | 98,11 | 18 |
| 11 | 0,0040 | 0,881 | 97,17 | 17 |
| 12 | 0,0036 | 0,808 | 96,22 | 16 |
| 13 | 0,0033 | 0,735 | 95,28 | 15 |
| 14 | 0,0030 | 0,676 | 95,06 | 14 |
| 15 | 0,0028 | 0,617 | 94,85 | 13 |
| 16 | 0,0025 | 0,558 | 94,63 | 12 |
| 17 | 0,0023 | 0,499 | 94,42 | 11 |
| ≥ 18 | 0,0020 | 0,440 | 94,20 | 10 |

Das relative Alter bestimmt sich aus

$$\frac{\text{Gebäudealter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{69}{50} = 138,00\%$$

$$\text{modifizierte RND} = a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100}$$

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 69 Jahre altes Gebäude. Die modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt entsprechend der oben dargestellten Tabelle demnach rd. 19 Jahre (ermittelt durch lineare Interpolation).

Alterswertminderung gemäß § 23 ImmoWertV

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Die somit erforderliche lineare Alterswertminderung (AWM) wird in einem Prozentsatz der Herstellkosten der baulichen Anlagen ausgedrückt und auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) nach folgender Formel berechnet:

$$\text{AWM in \%} = (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} * 100 = (50 - 19) / 50 * 100 = 62 \%$$

Sachwert der baulichen Anlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Anlagen wie folgt:

| | | |
|---|---|--------------|
| | Herstellungskosten des Wohngebäudes [€] | 2.773.972,00 |
| - | Alterswertminderung 62 % | 1.719.862,00 |
| = | Zeitwert des Wohngebäudes [€] | 1.054.109,00 |
| + | Zeitwert Garage [€] | 9.500,00 |
| + | Zeitwert besondere Einrichtungen [€] | 37.500,00 |
| + | Zeitwert sonstige Anlagen (Aufzug und Brandmeldeanlage) | 45.000,00 |
| + | Zeitwert Außenanlage 4 % | 45.844,00 |
| = | Sachwert der baulichen Anlagen [€] | 1.191.954,00 |

Der Sachwert der baulichen Anlagen beträgt somit **€ 1.191.954,00**

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Bauliche Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.

Es sind folgende bauliche Außenanlagen am Bewertungsobjekt vorhanden:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- befestigte Flächen vor dem Gebäude
- Eingangspodest

Modellkonform, sind die Kosten für die Außenanlagen bereits

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit 4 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

| | | |
|---|---|------------------|
| | Sachwert der baulichen Anlagen [€] | 1.146.109,00 |
| * | Pauschaler Wertansatz als Faktor | 0,04 |
| = | Sachwert der baulichen Außenanlagen [€] | 45.844,00 |

Sonstige Anlagen (Außenbereich)

Sonstige Anlagen sind Anlagen, die nicht schon im Bodenwert erfasst sind, z.B. parkähnliche Gärten oder besonders wertvolle Anpflanzungen. Am Bewertungsobjekt befinden sich keine sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich aus der Addition der Werte für die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen, hiermit **€ 1.191.954,00**

Bodenwert

Der Bodenwert beträgt € 140.790,00 (siehe dazu 7.3.2 Bodenwertberechnung)

Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert der Gebäude und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

| | | |
|---|---|---------------------|
| | Sachwert der baulichen Anlagen [€] | 1.191.954,00 |
| + | Bodenwert [€] | 140.790,00 |
| = | Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks [€] | 1.332.744,00 |

Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV

Nach ImmoWertV sollen mittels Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet worden sind.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- durch Abrufen von Daten aus Datenbanken externer Dienstleister
- durch eigene Erhebungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des endgültigen Sachwerts immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu einem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses sind für diese Gebäudeart keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welcher herangezogen werden könnten. Aufgrund der

fehlenden Angaben können zur Unterstützung Fachliteratur sowie Mustergutachten zugrunde gelegt werden. Aus ähnlichen Vergleichsobjekten wurde ein Anpassungsfaktor zwischen 0,85 und 0,90 ermittelt. Aufgrund der Lage und der geringen Anzahl an Heimplätzen respektive Zimmern ist dieser Faktor im unteren Bereich anzusetzen. Weiterhin sind hier die strukturellen und geographischen Gegebenheiten berücksichtigt. Daher wird der Marktanpassungsfaktor hier mit 0,80 in Ansatz gebracht.

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

| | | |
|---|--|---------------------|
| | Vorläufiger Sachwert der Gebäude und des Grundstücks [€] | 1.332.774,00 |
| x | Sachwertfaktor | 0,80 |
| = | Marktangepasster, vorläufiger Sachwert [€] | 1.066.194,00 |

Bei dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert handelt es sich um eine Größe, die sich ergeben würde, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wären.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte, den Wert beeinflussende, abweichende, individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjekts, wie

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen und
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind, soweit sie bei der Berechnung bis zu dieser Stelle noch nicht berücksichtigt wurden, durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV). Die Wertminderung durch die aufzuwendenden Kosten für Maßnahmen, die die bauliche Anlage in ein dem Alter entsprechenden Restnutzungsdauer versetzen würde, wird gutachterlich auf 50.000 € geschätzt. Die Feststellung der Wertminderung durch Schäden, Sanierungsbedarf etc. erfolgt als Kostenschätzung. Die Aufstellung der boGs ist unter Punkt 4.4 aufgeführt.

Der Sachwert beträgt somit gerundet **1.016.000 Euro**.

7.3.2 Sachwertberechnung

| Sachwertberechnung nach Sachwertrichtlinie und NHK 2010 Gebäude 1 | | | |
|---|-------------|----------------------------------|---------|
| Wert der Gebäude am Vertermittlungsstichtag | | Gebäudetyp 3.2 Standardstufe 3.0 | |
| Gesamtnutzungsdauer | 50 Jahre | | |
| (modifizierte) Restnutzungsdauer | 13 Jahre | | |
| Brutto-Grundfläche ca. | 1.297,00 m² | | |
| Normalherstellungskosten NHK 2010 | 1.170 €/m² | | |
| Baupreisindex BPI zum WEST | 182,8 % | | II.2024 |
| Ø Baupreisindex des Basisjahres der NHK | 100,00 % | | |
| Regionalfaktor | 1,00 | | |
| Korrekturfaktor freist. ZFH | 1,00 | | |
| Korrekturfaktor Grundrissart | 1,00 | | |
| Korrekturfaktor Wohnungsgröße | 1,00 | | |
| Herstellungswert am Vertermittlungsstichtag | | 2.773.972 I | |
| Alterswertminderung linear | -62,00% | -1.719.862 I | |
| Gebäudewert am Vertermittlungsstichtag | | 1.054.109 I | |
| Zeitwerte der sonstigen Anlagen | | | |
| Nebengebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen | | 92.000 I | |
| Nebengebäude | 47.000,00 I | | |
| Garage | 9.500,00 I | | |
| boG | 37.500,00 I | | |
| besondere Bauteile | 0,00 I | | |
| NN | | | |
| besondere (technische) Einrichtungen | 45.000,00 I | | |
| Aufzug Brandmeldeanlage | 45.000,00 I | | |
| NN | | | |
| Zeitwerte der Außenanlagen | | 45.844 I | |
| %-Wert gem. Modell GAA | 4,00% | | |
| Zuschlag zu Außenanlagen für: | | | I |
| Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zum WEST | | 1.191.954 I | |
| Bodenwert (nur Vorderland) | | + 140.790 Eur | |
| vorläufiger Sachwert | | 1.332.744 I | |
| Sachwertfaktor | 0,80 | | |
| marktangepasster Sachwert | | 1.066.194,90 I | |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | |
| Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängel | | -50.000 I | |
| wohn- und mietrechtliche Bindungen | | | |
| Bodenwert Hinterland | | 0 I | |
| NN | | | |
| Sachwert am Vertermittlungsstichtag | | 1.016.194,90 I | |
| Sachwert gerundet am Vertermittlungsstichtag | | 1.016.000,00 I | |
| Kennzahl Sachwert / m² Wohnfläche | | 783,35 I | |

7.4 Ertragswertermittlung gem. §§ 17– 20 ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 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. § 16 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 Grund 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.

7.4.1 Erläuterungen der verwendeten Begriffe und Wertermittlungsansätze im Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen 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.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Nutzfläche | ca. 1.297 m ² |
| Wohnfläche | ca. 75 m ² und 102 m ² |
| Tatsächliche Nettokaltmieten | Das Objekt wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung vom Werra-Meißner Kreis angemietet. (Bindung Mietvertrag bis 31.10.2026) |
| erzielbare Nettokaltmiete | 7.000,00 € Die marktüblich erzielbare Miete konnte nicht direkt aus dem Mietspiegel des Werra-Meißner-Kreises abgeleitet werden, da keine vergleichbaren Wohnungen / Einrichtungen vorhanden waren. |

| Mieteinheit | | Wohnfläche | tatsächliche | marktüblich erziel- |
|----------------|--------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| | | | Miete | bare Miete |
| | | | monatlich | monatlich |
| | | | (€/m ²) | (€) |
| Altenpflegheim | | 1.297 m ² | 7.000 | 10.557 € |
| Garagen | 2 | pauschal | ---- | 55 € |
| jährlich | Summe | | 84.000 | 128.010 € |

Rohertrag

Auf der Grundlage der oben angegebenen, marktüblich erzielbaren Mieten ergibt sich ein Jahres-Rohertrag in Höhe von 128.010 €. Dieser weicht mit einer Differenz von 44.010 Euro vom tatsächlichen Mietertrag ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Bewirtschaftungskosten

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Die Bewirtschaftungskosten werden pauschal mit 25 % in Ansatz gebracht.

Betriebskosten

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden.

| | |
|--|----------------------------|
| Bewirtschaftungskosten insgesamt (rd.): | 32.003 € |
| | 25 % des Rohertrags |

Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer

| | |
|------------------------------|---|
| Liegenschaftszinssatz | 4,70 % |
| | Im Immobilienmarktbericht 2024 wird für diese Gebäudeart kein exakter Liegenschaftszins angegeben. Auf Basis des Immobilienmarktberichtes des Werra-Meißner-Kreises sowie der Einbeziehung der Dekra-Software zur Ermittlung von angepassten Liegenschaftszinssätzen wird unter Würdigung der Parameter Gebäudeart und der Restnutzungsdauer der Liegenschaftszinssatz auf 4,70 % festgelegt. |

Erläuterung:

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.

Restnutzungsdauer

| | |
|-------------------------------|------|
| Fiktives Baujahr: | 1990 |
| Tatsächliches Alter zum WEST: | 69 |
| Restnutzungsdauer (RND): | 19 |

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor (BWF) ist gemäß Anlage 1 der ImmoWertV ein Vielfältiger der als Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente über die Zeit der Restnutzungsdauer, also über 19 Jahre, berechnet wird.

In diesem Fall wird laut Gutachterausschusses der Liegenschaftszins von 4,70 % in Ansatz gebracht. Der Barwertfaktor errechnet sich aus:

$$\text{BWF} = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1)) \\ = 31,788$$

wobei:

n = Laufzeit (RND)

q = p + 1

p = Liegenschaftszins

Ertragswert

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein-) Erträge einschließlich Zinsen und

Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Aufgrund der Vorgaben der benutzen Software kommt es im Ertragswertverfahren zu kleinen Rundungsdifferenzen, welche aber im Verhältnis zum Gesamtwert nicht ins Gewicht fallen und somit zu vernachlässigen sind.

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen, wie folgt:

7.4.2 Ertragswertberechnung

| Ertragswertberechnung | | | | |
|--|---------------------|-----------------------------|---|---------------------|
| nachhaltige Nettomieteinnahmen | | | | |
| Mieteinheiten | Fläche in m² | Miete in l / m² Wfl. | Jahresmiete in l | |
| Einheit 1 | 1.297,00 | 8,14 | | |
| Einheit 2 | | | | 0,00 |
| Einheit 3 | | | | 0,00 |
| Einheit 4 | | | | 0,00 |
| Einheit 5 | | | | 0,00 |
| Summe Fläche: | 1.297,00 m² | | Jahresrohertrag Wohnen: | 126.630,96 |
| Anzahl der Einheiten | 1 | | | |
| Garagen/Stellplätze | Anzahl | Miete in l / Monat | | |
| Garage | 2 | 55,00 | | 1.320,00 |
| Stellplätze | 0 | | | 0,00 |
| Sonstige Erträge | | | | |
| NN | | | | 0,00 |
| | | | Jahresrohertrag: | 128.010,96 l |
| Bewirtschaftungskosten | | in % | 25,00 | in l / m² |
| | | | | 24,67 |
| Instandhaltungskosten Wohnen in l/m² Wfl. | | | | 0,00 |
| Instandhaltungskosten Garage in l/Stck. | | | | 0,00 |
| Verwaltungskosten Wohnen in l/Einheit | | | | 0,00 |
| Verwaltungskosten Garage in l/Stck. | | | | 0,00 |
| Mietausfallwagnis in % | | 25,00 | | 32.002,74 |
| sonstige Betriebskosten l/m² | | | | 0,00 |
| | | | .f. Summe Bewirtschaftungskosten: | 32.003 l |
| | | | jährlicher Reinertrag: | 96.008 l |
| Bodenwertverzinsung | | | | |
| Liegenschaftszinssatz | | 4,70% | | |
| Bodenwert (nur Vorderland) | | 140.790,00 | | |
| | | | .f. Bodenwertverzinsung aus Vorderland | 6.617 l |
| | | | Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | 89.391 l |
| Ertragswert der baulichen Anlage | | | | |
| (modifizierte) Restnutzungsdauer in Jahren | | 19 | | |
| Barwertfaktor | | 12,3863 | | |
| | | | Ertragswert der baulichen Anlage | 1.107.227 l |
| | | | Bodenwert (Vorderland) | 140.790 l |
| | | | vorläufiger Ertragswert | 1.248.017 l |
| ggf. Marktanpassung über Map-Faktor | | | | |
| marktangepasster Ertragswert | | | | 0 |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | | |
| Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängel | | | | -50.000 l |
| wohn- und mietrechtliche Bindungen | | | | |
| Bodenwert Hinterland | | | | 0 l |
| NN | | | | |
| | | | Ertragswert | 1.198.017 l |
| | | | Ertragswert gerundet | 1.198.000 l |
| | | | Ertragswert in l je m² Wohnfläche | 924 l |
| | | | Ertragsfaktor des Jahresrohertrages | 3,36 |

8. Berücksichtigung wertrelevanter Rechte und Belastungen

Im vorliegenden Fall sind **keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen** bei der endgültigen Bildung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

9. Ableitung des Verkehrswertes

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 7 Abs. 1 Satz 3 WertV. 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 erreich baren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewerteten Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in mittlerer Qualität (nicht ausreichend qualifizierter Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung ebenfalls in mittlerer Qualität (Mietspiegel, über örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit:

das Sachwertverfahren das Gewicht 0,40 (c) * 0,80 (d) = 0,32 und

das Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (a) * 1,00 (b) = 1,000

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$1.016.000 € \times 0,320 + 1.198.000 € \times 1,000$] $\div 1,320 = 1.153.878 €$ rd. **1.150.000 €**

10. Plausibilitätsprüfung gem. § 13 ImmoWertV

| Ertragswertfaktoren | | Rendite |
|---------------------------|------------------------|---------|
| Verkehrswert / Rohertrag | rd. 8,98 | 11,13 % |
| Verkehrswert / Reinertrag | rd.11,98 | 8,35 % |
| | | |
| Relativer Marktwert | 886 € / m ² | |

11. Verkehrswert am Wertermittlungstichtag

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschuss für Immobilienwert des Werra-Meißner-Kreises, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Wesentlichen am Ergebnis des Ertragswertverfahrens. Zu dem stehen für das Sachwertverfahren erforderlichen Daten ebenfalls zur Verfügung, daher wird dieses Verfahren zur Überprüfung der Nachhaltigkeit ebenfalls angewendet.

Der Verkehrswert (nach § 194 BauGB) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt zum Wertermittlungstichtag, dem 12.09.2024, ermittelt mit rd.

€ 1.150.000,00
(in Worten: Eine Million einhundertfünfzigtausend Euro)

12. Schlusserklärung der Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien werden an die Auftraggeberin zurückgegeben. Ein Exemplar wird im SV-Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Eschwege, 10. Oktober 2024

Kerstin Göbel

Bau - Sachverständige für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Letzte Änderung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 3634) letzte Änderung vom 03.11.20217

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist → Stand 20180410 → ... n der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)"

Bewertungsgesetz (BewG)

Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

ImmoWertV

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006); Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798; *Kommentar des Autors: (Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert-, Vergleichswert- bzw. Ertragswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012), auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3) bzw. auf die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4) verwiesen)*

Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05. September 2012 in der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738)

EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist
Stand: Inkrafttreten der letzten Änderung: 28. Oktober 2015 (Art. 5 VO vom 24. Oktober 2015)

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

DIN 277

„Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ mit dem Ausgabedatum 2005-02

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)

Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV und BauGB; 9. Auflage, Köln, 2020

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, ständig aktualisiert

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bücher Werner Verlag, 5. Auflage 06.10.2015

Anlage 2 Karten zur Mikro- und Makrolage



Anlage 3 Fotodokumentation



Foto 1: Straßenansicht- Südwest-



Foto 2: Eingang mit Zufahrt (Nordwestseite, Blick Richtung Straße)



Foto 3. Innenbereich mit Balkonen und Terrassen



Foto 4: Blick vom Seitenausgang (Richtung Süden)



Foto 5: Kellergeschoß-Waschküche



Foto 6: Warmwasserspeicher zur Heizung Viessmann 2002



Foto 7: Erdgeschoß -Personenaufzug-



Foto 8: Brandmeldeanlage



Foto 9: EG Küche



Foto 10: EG Nasszelle



Foto 11: EG Treppenflur



Foto 12: Treppenaufgang (hintere Gebäudeteil)



Foto 13: Doppelgarage



Foto 14: Rollstuhlrampe mit Schadstellen



Foto 15: Rückseite, Nord-östliche Ansicht

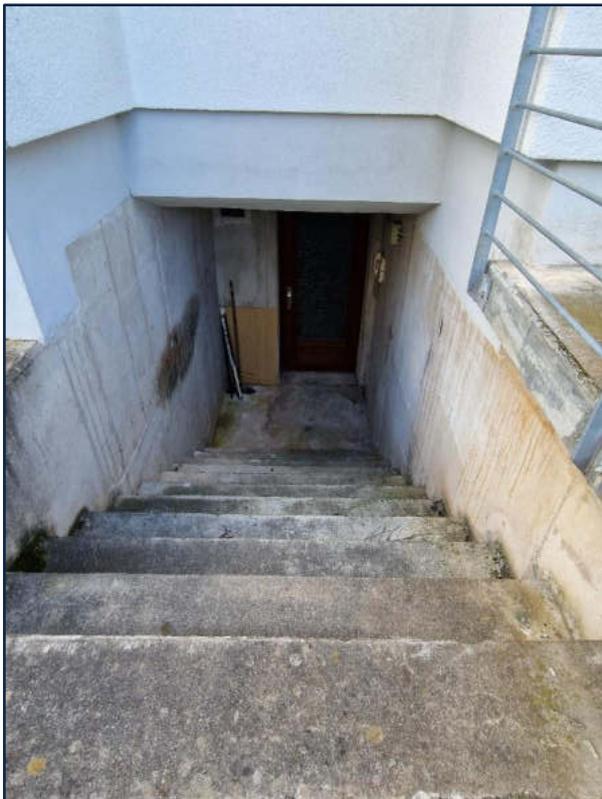


Foto 16: Kelleraußentreppe

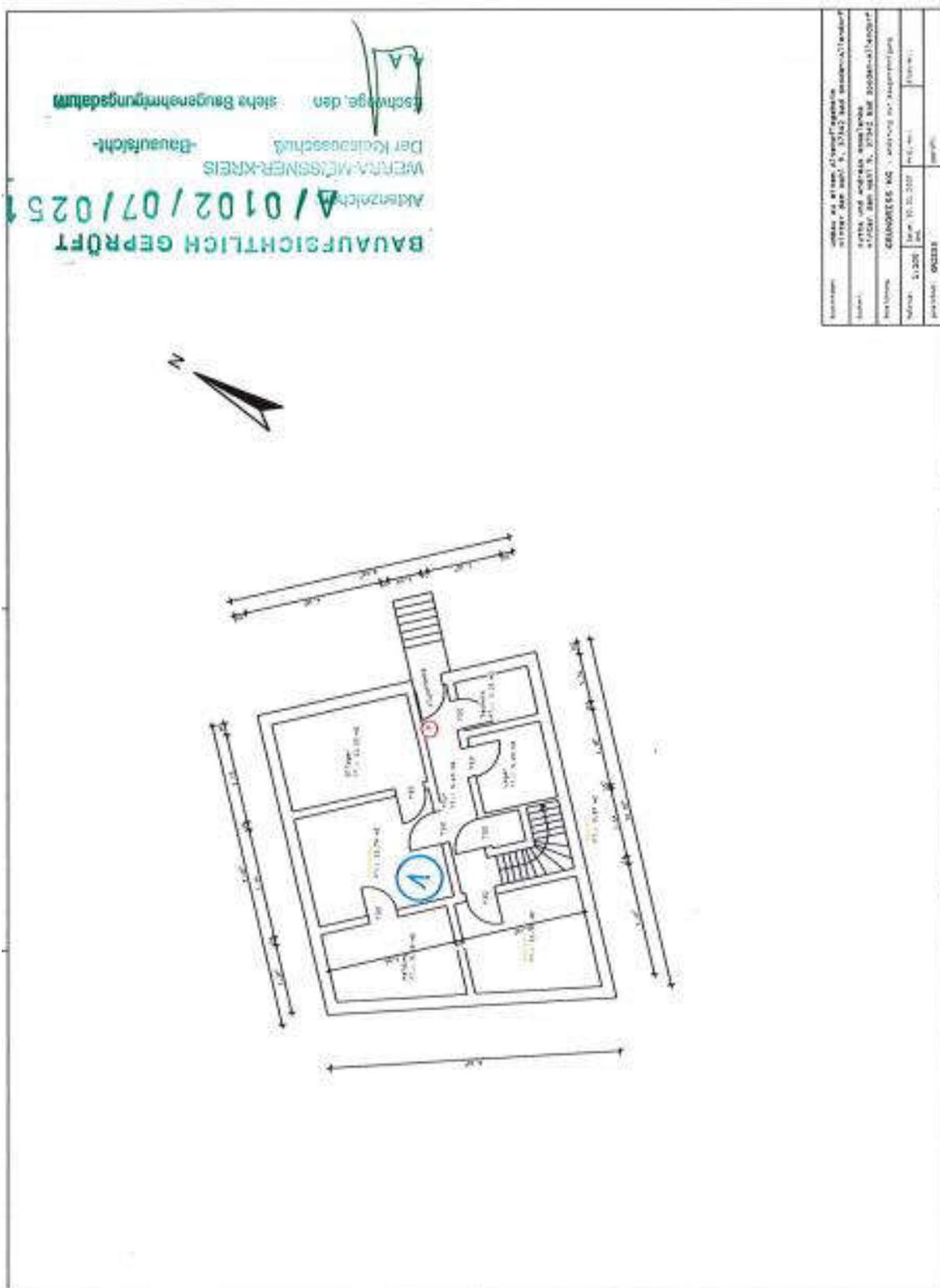


Foto 17: Schadhafes Vordach



Foto 18: Exemplarische Putzbeschädigung

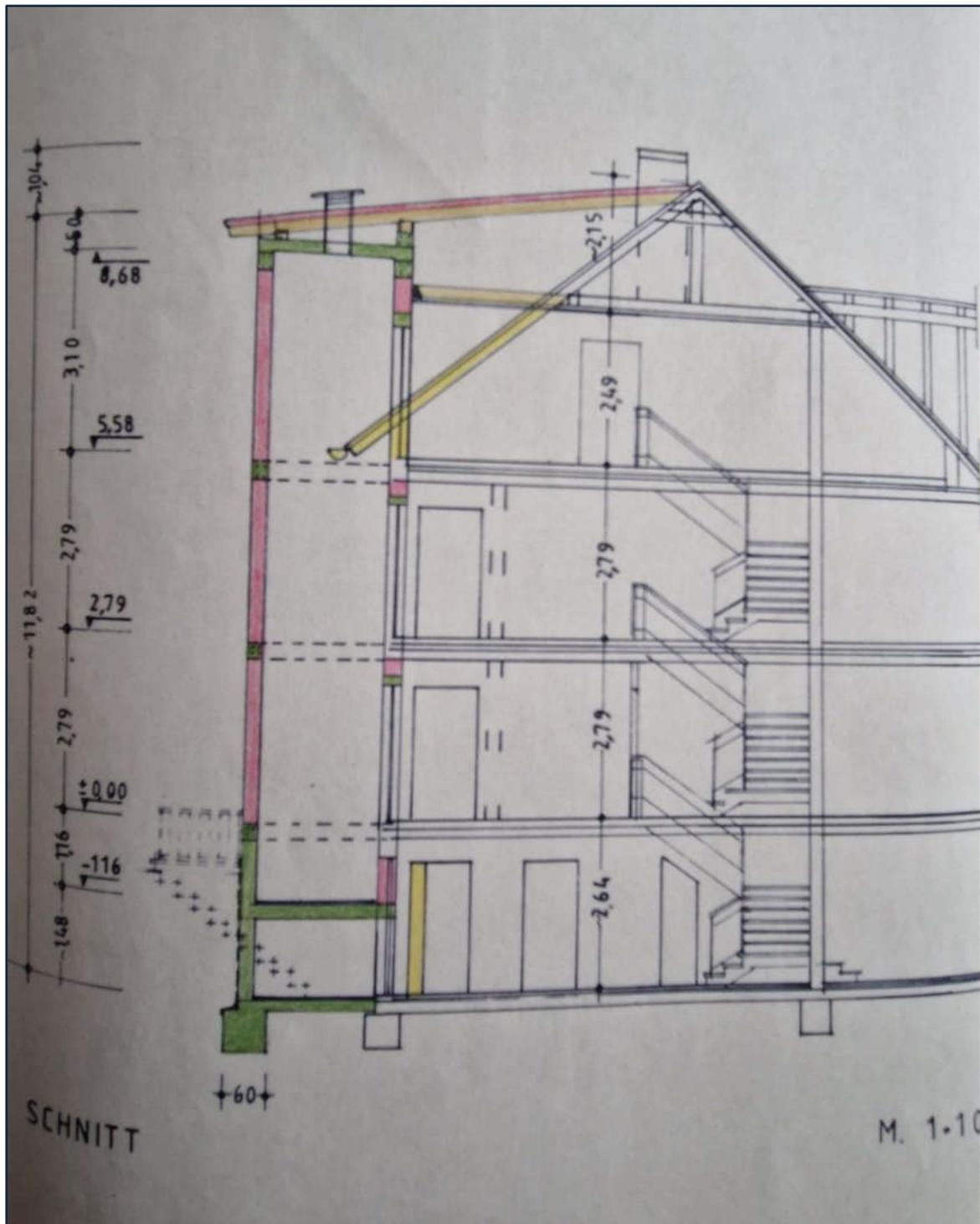
Anlage 4 Grundrisse, Kellergeschoss (Planungsunterlagen 2007)

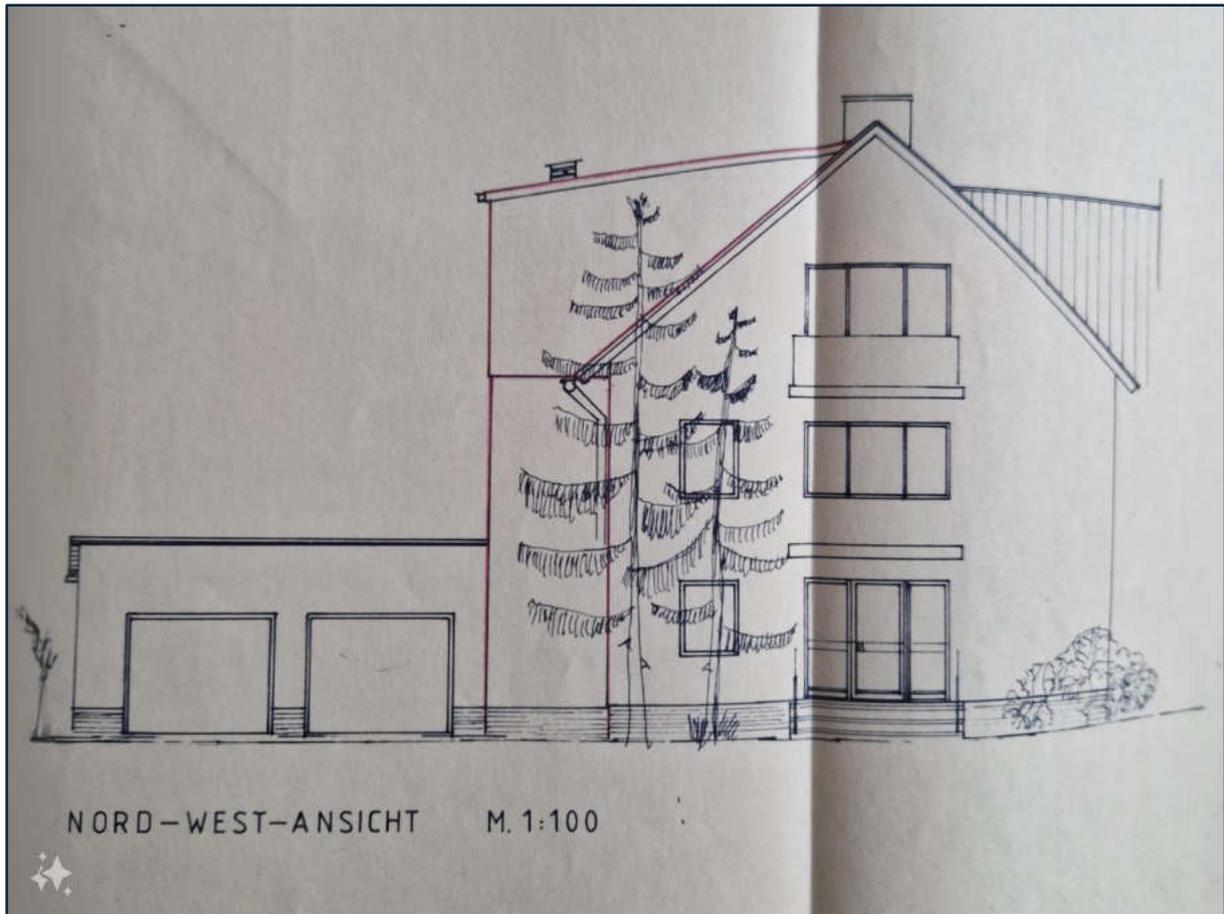


Grundriss Dachgeschoß

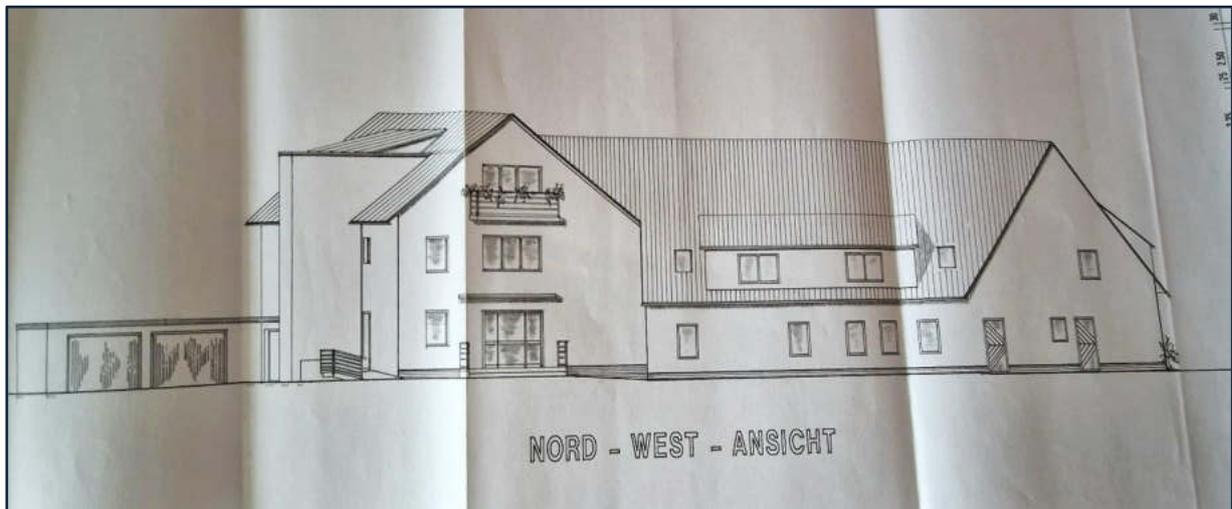


Schnitte mit Größenangaben





Nord-West-Ansicht Planungsunterlagen 2001 (beide Zeichnungen)



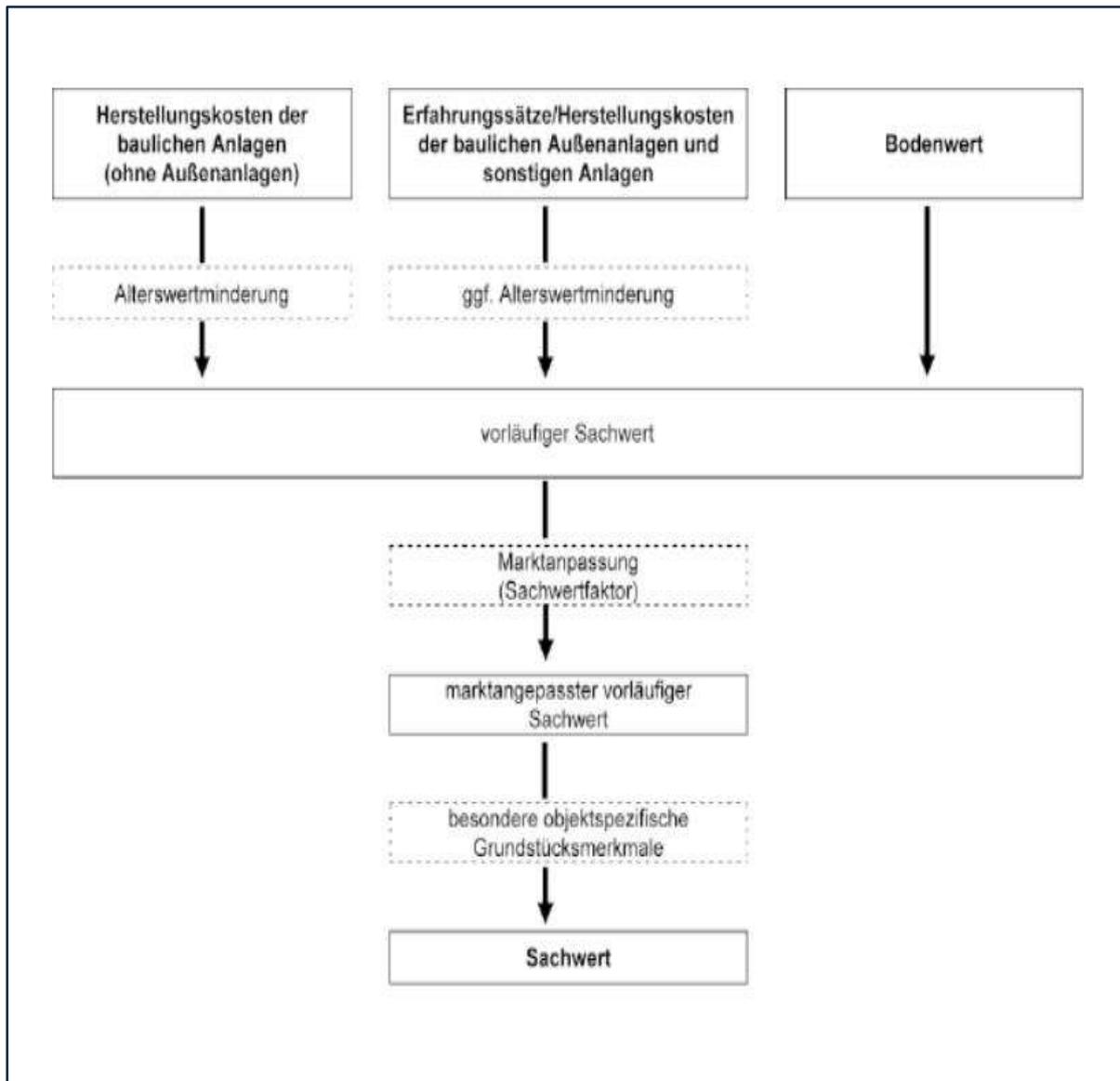
Anlage 5 Tabelle 1, Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012

5. Beschreibung der Gebäudestandards für Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime, Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen

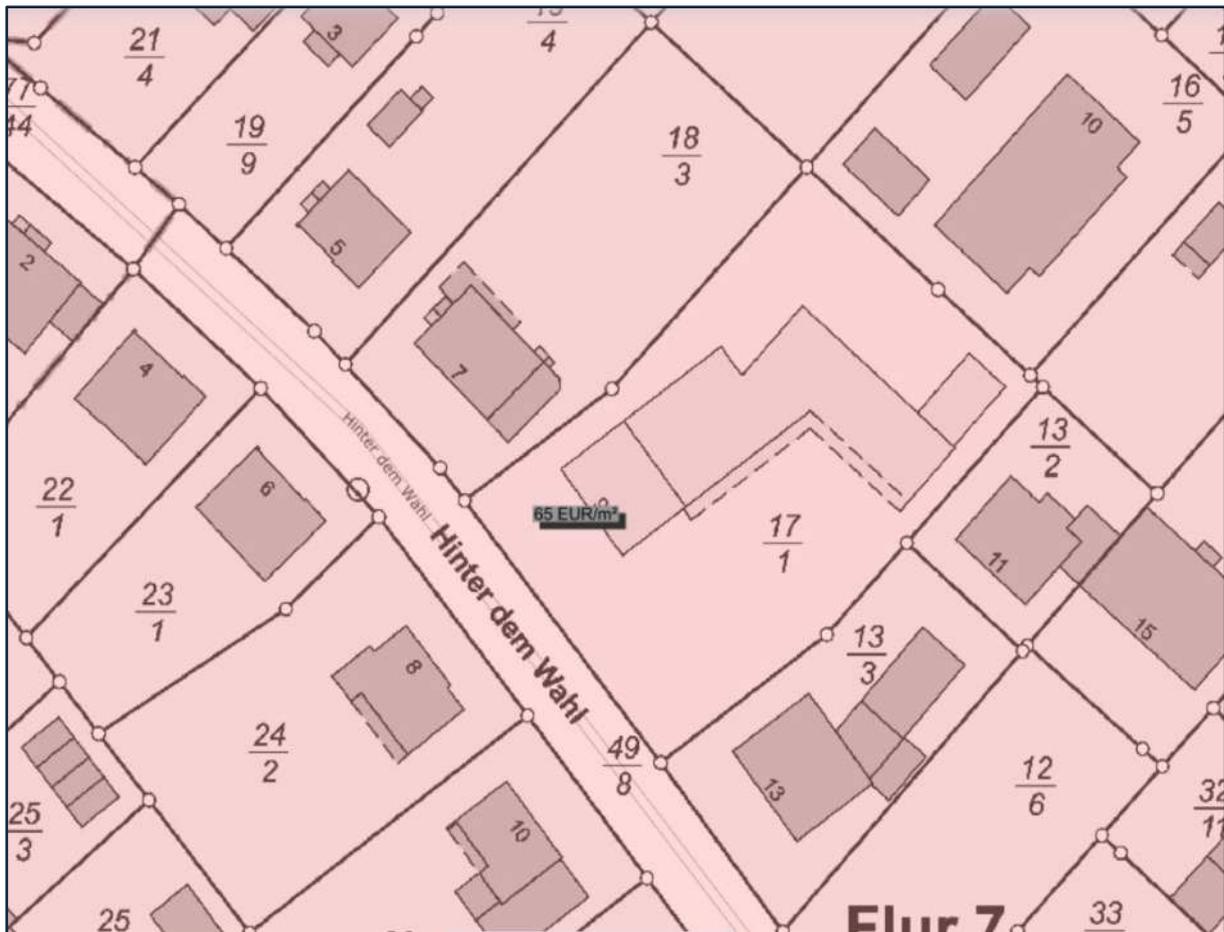
| | Standardstufe | | |
|--------------------------------|--|--|--|
| | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | ein- /zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung |
| Dach | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) | glasierte Tondachziegel; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare hochwertigste Dämmung |
| Fenster und Außentüren | Zweifachverglasung (nach ca. 1995) nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Eingangstüren | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: Automatik-Eingangstüren | große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz) |
| Innenwände und -türen | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Flurwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung | Sichtmauerwerk; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: Automatik-Flurwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung | gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente |
| Deckenkonstruktion und Treppen | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; Deckenverkleidung, einfacher Putz | Decken mit großen Spannweiten | Decken mit größeren Spannweiten; |

| | Standardstufe | | |
|---------------------------------|---|--|---|
| | 3 | 4 | 5 |
| | | | hochwertige breite Stahlbeton-, Metalltreppenanlage mit hochwertigem Geländer |
| Fußböden | Linoleum- oder PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten | Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion |
| Sanitäreinrichtungen | mehrere WCs und Duschbäder je Geschoss; Waschbecken im Raum | je Raum ein Duschbad mit WC nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht | je Raum ein Duschbad mit WC in guter Ausstattung; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht |
| Heizung | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel | Solkollektoren für Warmwassererzeugung | Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage |
| Sonstige technische Ausstattung | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz, Personenaufzugsanlagen | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Aufzugsanlagen |

Anlage 6: Modell zur Ableitung des Sachwertes



Anlage 7 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



© Urheberschutz

Das vorliegende Gutachten und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.