

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (1ngKN)
- Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
- anerkannter Mediator

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 9/2023
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
Heckenweg 7 in 37276 Meinhard/ OT Neuerode



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023
ermittelt mit rd.

53.000 €.

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 29 Seiten, davon sind 23 Seiten Gutachtentext und 3 Anlagen mit 6 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen sowie einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1. Lage	5
2.1.1. Großräumige Lage	5
2.1.2. Kleineräumige Lage	5
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4. Privatrechtliche Situation	6
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3. Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen	8
3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2. Einfamilienwohnhaus	8
3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.2.3. Gebäudekonstruktion	9
3.2.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.2.6. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3. Außenanlagen	10
4. Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1. Grundstücksdaten	11
4.2. Bodenwertermittlung	11
4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	11
4.2.2. Bodenwertberechnung	12
4.3. Sachwertermittlung	13
4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.3.2. Sachwertberechnung	14

4.3.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung	15
4.4.	Ertragswertermittlung	18
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2.	Ertragswertberechnung	19
4.4.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	20
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	21
4.5.1.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	21
4.5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.5.3.	Verkehrswert	22
5.	Anlagen	24
5.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	24
5.2.	Berechnungen Bruttogrund- und Wohnflächen	25
5.3.	Fotodokumentation	26

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Pkw-Garage und Zwischenbau

Objektadresse: Heckenweg 7, 37276 Meinhard/ OT Neuerode

Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Neuerode Blatt 1106, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Neuerode, Flur 6, Flurstück 116, Gebäude- und Freifläche, Heckenweg 7, Größe 803 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 26.04.2023 (Eing. 03.05.2023)

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 30.05.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 30.05.2023

Teilnehmer am Ortstermin: nur der Sachverständige

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten wurden über den Ortstermin schriftlich informiert; seitens der Eigentümerin wurde daraufhin telefonisch lediglich darauf hingewiesen, dass der Sohn das Haus übernommen hätte und dies fremd vermietet sei; zum Ortstermin war niemand anwesend, auf dem Bewertungsgrundstück wurden frei laufende, bellende Hunde festgestellt, es gab keine Innenbesichtigung, über die Historie des Hauses ist nichts bekannt

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Fotodokumentation vom Bausachverständigenbüro angefertigt

Besonderheiten: es fand keine Innenbesichtigung statt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde:

Neuerode – Ortsteil der Gemeinde Meinhard im Werra-Meißner-Kreis mit rd. 400 Einwohnern; insgesamt einfache dörfliche Infrastruktur

überörtliche Anbindung: mittlere Verkehrslage durch die direkt durch den Ort führende Landesstraße 3424 mit nur 2 km Entfernung von dem Gemeindegelände mit Grundschule, Campingplatz und verschiedenen infrastrukturellen Einrichtungen, 5 km bis zur Kreisstadt Eschwege jedoch ca. 60 km bis zum Oberzentrum Kassel mit Anbindung an die Bundesautobahnen 7, 44 und 49 sowie ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: im Dorfkern von Neuerode in einem gewachsenen Wohngebiet in sehr ruhiger Wohnlage

in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich offene Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern mit üblich großen Gartenflächen

Beeinträchtigungen: sehr geringe Immissionen des Anliegerverkehrs im Wohngebiet
Topografie/

geografische Ausrichtung: ungünstige Grundstücksausrichtung mit südwestseitiger Hof- und Straßenanbindung und ostseitigem Gartenteil

2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil: trapezförmiges Grundstück mit deutlichem (ca. 6 %) Gefälle in südwestliche Richtung mit Anliegerstraßenniveau auf südseitiger Kellergeschossebene und gartenseitiges Geländenniveau auf Erdgeschossebene

Grundstücksgröße: 803 m²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	<i>Heckenweg</i> – sehr schmale zweispurige asphaltierte Anliegerstraße als Sackgasse endend; ohne Gehweg, de facto ausschließlich für das Bewertungsobjekt, somit nicht frequentiert
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	legale Bebauung an nördlicher Grundstücksgrenze, sonst keine bekannt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen:	in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen: - lfd. Nr. 2 der Eintragungen; Eigentumsübertragungsvormerkung - lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerung Anmerkung: eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht berücksichtigt
Bodenordnungsverfahren:	nicht bekannt, da entsprechender Vermerk über eventuelle Bodenordnungsverfahren in Abteilung II des Grundbuchs zu stehen hat
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt werden

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:	keine bekannt
Altlastenverzeichnis:	es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen
Denkmalschutz:	es handelt sich um keinen denkmalschutzverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: kein Bebauungsplan vorhanden
wertbeeinflussende

Satzungen: keine

Bauordnungsrecht

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: reine Wohnnutzung im Einfamilienwohnhaus; gegenwärtig an Familie mit Kindern fremd vermietet

nachhaltige Mieterträge: die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über den Mietwertkalkulator Hessen, der eigenen Mietpreissammlung sowie über Internetrecherchen abgeleitet und beträgt für den Wohnraum im gesamte Einfamilienhaus 4,10 €/m² sowie für den Eingangsbereich (Zwischenbau) 3,50 m², für den Werkstattraum 1,80 €/m² und für die Lagerräume 0,30 €/m²

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Einfamilienwohnhaus

3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges Einfamilienhaus mit Keller und ausgebautem Dachgeschoss	
Baujahr:	um 1960	
Modernisierungen:	keine bekannt, von außen keine ersichtlich	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)	
Restnutzungsdauer:	17 Jahre (gemäß linearer Abschreibung)	
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen	
Außenansicht:	Kratzputz, weiß gestrichen	

3.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	ca. 192 m ²	
Wohn-/ Nutzflächen:	Erdgeschoss:	ca. 50 m
	Dachgeschoss:	ca. 33 m

⇒ die ermittelten Wohn- und Bruttogrundflächen sind Zirkamaße;
die Bruttogrundflächen- und Wohnflächenberechnungen
wurden anhand der Grundrisszeichnungen durchgeführt; die
Gebäuðemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität
überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung

3.2.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	eingeschossig, Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)
Fundamente:	offensichtlich baujahrstypisch Beton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	ca. 30 cm Mauerwerk <u>ohne</u> Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	offensichtlich baujahrstypisch 11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen:	offene viertelgewendelte Bolzentreppe mit Kunststeinstufen UG- DG aus dem Baujahr
Dachkonstruktion:	Sparrenkonstruktion aus dem Baujahr mit Tonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach
Balkon/Terrasse:	keine

3.2.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, teils erneuertes Leitungssystem
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt

3.2.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidung:	nicht bekannt
Deckenbekleidung:	nicht bekannt
Fenster:	ca. 40 Jahre alte isolierverglaste Holzfenster
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt

Ausstattung: nicht bekannt, jedoch von außen und der Zwischenbau-
Innenansicht erkennbar, ist von einem stark verschlissenen und
modernisierungsbedürftigen Ausbauzustand auszugehen

3.2.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen: keine
Besonnung/ Belichtung: normale natürliche Belichtung
Bauschäden und Baumängel: keine
wirtschaftliche
Wertminderungen: keine
energetischer
Gebäudezustand: mäßig bis schlecht
Bau- und Unterhaltungs-
zustand: noch solide Rohbaukonstruktion aus dem Baujahr um 1960, wird
wegen Vernachlässigung gefährdet
besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale: durchgehender Modernisierungstau (ca. 50 v.H. vom
vorläufigen Gebäudesachwert -25.571,94 €)
Nebengebäude: ehemalige Pkw-Garage wurde zu Werkstatt- und Lagerzwecken
umgenutzt; Nutzfläche ca. 18 m² je Geschoss (Erd-/
Obergeschoss)
Zwischenbau: einfacher Eingangs-/ Wohnbereich; Nutzfläche ca. 14 m²
(Erdgeschoss)
Schuppen: Konstruktion unbekannt; Nutzfläche ca. 10 m² (Erdgeschoss)

3.3. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Betonpflaster
gepflasterter Hof sonst einfache Rasenfläche und ungepflegte Restbepflanzungen mit einfachen
Einfriedungen

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebautem Grundstück Heckenweg 7 in 37276 Meinhard/ OT Neuerode zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 ermittelt.

Grundbuch <i>Neuerode</i>	Blatt <i>1106</i>	lfd. Nr. <i>1</i>	
Gemarkung <i>Neuerode</i>	Flur <i>6</i>	Flurstück <i>116</i>	Fläche <i>803 m²</i>

4.2. Bodenwertermittlung

4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (§40 ImmoWertV).

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§13 ImmoWertV)

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV sowie § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit

Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage diese Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 13 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2. Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 28,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	30.05.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	803 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 28,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 28,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.05.2023	× 1,02	Extrapolation des hier stetig steigenden Bodenrichtwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,03	gute Lage mit gartenseitiger Grundstückszuwegung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 29,42 €/m ²	
Fläche (m ²)		803,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 29,42 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 29,42 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 29,42 €/m ²	
Fläche			× 803,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 23.624,26 € rd. <u>23.624,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 insgesamt 23.624 €.

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.

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

Die Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren werden aus schadensfreien Objekten abgeleitet.

Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den

vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen markt-angepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.3.2. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Nebengebäude und Zwischenbau (Eingang)	Schuppen
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	192,00 m ²		
Baupreisindex (BPI) 30.05.2023 (2010 = 100)	171,7		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	633,00 €/m ² BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.086,86 €/m ² BGF		
Herstellungskosten			
• Normgebäude	208.677,12 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	208.677,12 €		
Alterswertminderung			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	17 Jahre		
• prozentual	78,75 %		
• Betrag	164.333,23 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	44.343,89 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	44.343,89 €	6.000,00 €	800,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		51.143,89 €
Sachwert der Außenanlagen	+	0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	51.143,89 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	23.624,00 €
vorläufiger Sachwert	=	74.767,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	78.506,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.571,94 €
(marktangepasster) Sachwert	=	52.934,34 €
	rd.	53.000 €

4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-25.571,94 €
• 50,00 % Abzug vom vorläufigen Gebäudesachwert von 51.143,89 € wegen ungewöhnlich starkem Verschleiß	
Summe	-25.571,94 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Bewertungsliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/ oder schadhaften und/ oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Bewertungsfall sind keine, über die in der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) hinausgehende, kostenanteilmäßig bedeutsame Bauteile zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK; hier 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Bewertungssachverständige über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag.

Die Standardstufe im hiesigen Bewertungsfall wird als verschlissen eingestuft (Standardstufe 1-2 für Ein-/ Zweifamilienhäuser).

Berechnungsbasis

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 171,7). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in der Fachliteratur verglichen.

Baunebenkosten

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Im Bewertungsfall erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021 unter Berücksichtigung von Modernisierungen; hier 17 Jahre.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)

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

Der Sachwertfaktor wurde für den Bewertungsfall aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des Werra-Meißner-Kreises sowie den Sprengnetter Marktdaten sowie über die Grundstücksmarktbesonderheiten derartiger Objekte abgeleitet; hier 1,05.

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag.

Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des

dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

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

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

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

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.4.2. Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnraum EG	50,00		4,10	205,00	2.460,00
	Wohnraum DG	33,00		4,10	135,30	1.623,60
Nebengebäude	Werkstatt EG	18,00		1,80	32,40	388,80
	Lager OG	18,00		0,30	5,40	64,80
Zwischenbau (Eingang)	Eingang EG	14,00		3,50	49,00	588,00
Schuppen	Lager EG	10,00		0,30	3,00	36,00
Summe		143,00	-		430,10	5.161,20

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

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.161,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (31,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.599,97 €
jährlicher Reinertrag	= 3.561,23 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,75 % von 23.624,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 177,18 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.384,05 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 0,75\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 17$ Jahren Restnutzungsdauer	× 15,905
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 53.823,32 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 23.624,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 77.447,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 25.571,94 €
Ertragswert	= 51.875,37 €
	rd. 52.000 €

4.4.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

siehe *Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung*

Rohrertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

(Stand 01.01.2022 – nach jährlicher Anpassung)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung

bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Im Bewertungsfall wurde der Liegenschaftszins objektspezifisch über den Immobilienmarktbericht 2022 für den Werra-Meißner-Kreis mit 0,75 % abgeleitet.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnisübersicht

Sachwert: 53.000 €

Ertragswert: 52.000 €

Die Ergebnisse des Sach- und Ertragswertverfahrens differieren lediglich um rd. 1.000 €.

4.5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gemäß §194 des BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist. Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Neuerode Blatt 1106
eingetragenen Grundstücks Gemarkung Neuerode, Flur 6, Flurstück 116, Heckenweg 7

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 mit rd.

53.000 €

in Worten: Dreiundfünfzigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 08.08.2023

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

5. Anlagen

5.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



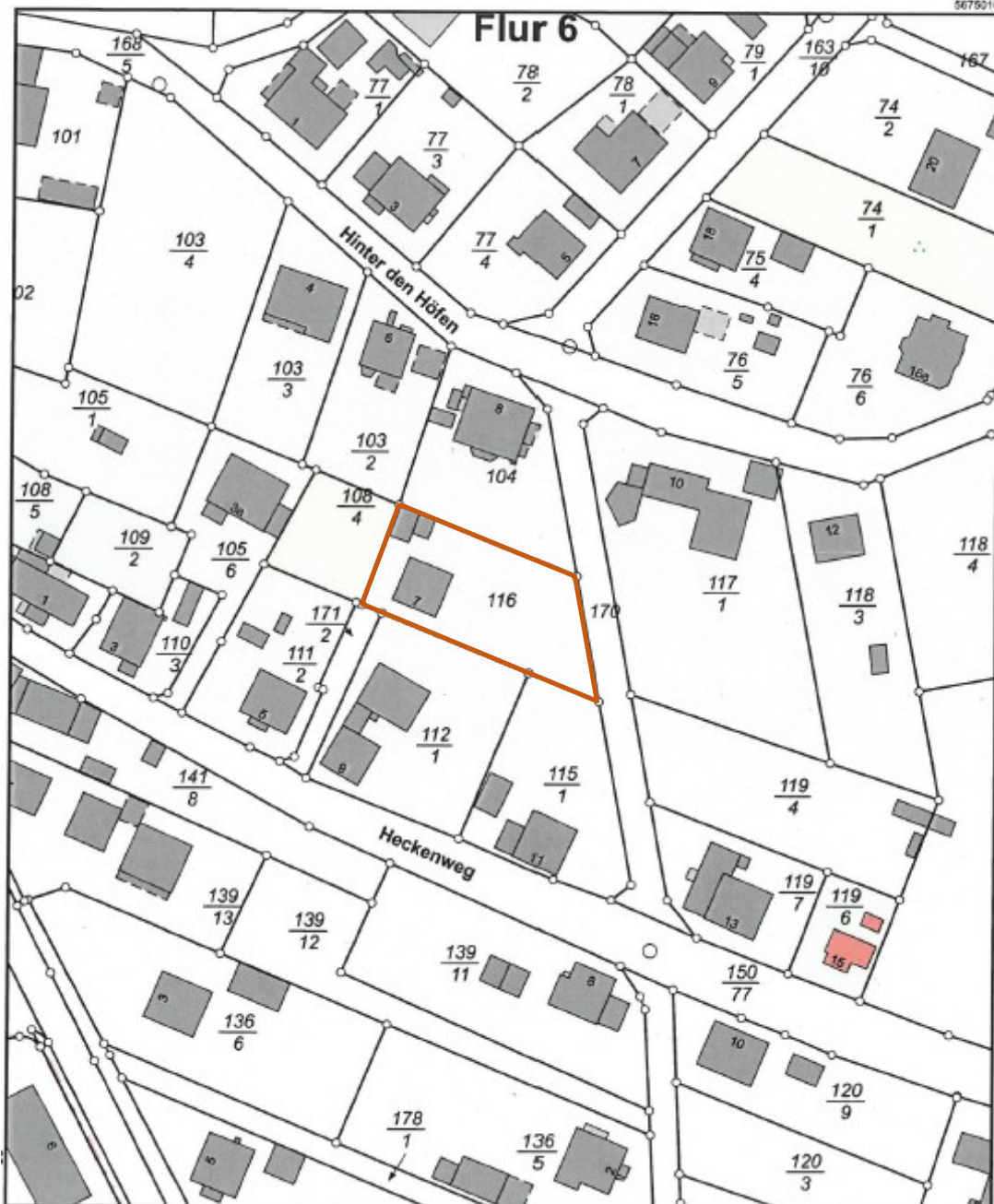
Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Flurstück: 116
Flur: 6
Gemarkung: Neuerode

Gemeinde: Meinhard
Kreis: Werra-Meißner
Regierungsbezirk: Kassel

Auszug aus dem Liegenschaftskataste

Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 20.02.2023
Antrag: 201924079-1
AZ: 2100002000



(ohne Maßstab)

5.2. Berechnungen Bruttogrund-/Wohn- und Nutzflächen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschosse	Bruttogrundfläche
		a	b	a*b	n	a*b*n
Einfamilienwohnhaus Heckenweg 7 37276 Minhard/ Neuerode		m	m	m ²		m ²
Nr.	Geschoss					
1. Wohnhaus						
1.1.	Kellergeschoss	8,00	8,00	64,00	1	64
1.2.	Erdgeschoss	8,00	8,00	64,00	1	64
1.3.	Dachgeschoss	8,00	8,00	64,00	1	64
Bruttogrundfläche						192
2. Nebengebäude (ehemalige Pkw-Garage)						
2.1.	Erdgeschoss	3,90	5,50	21,45	1	21
2.2.	Ober-/ Dachgeschoss	3,90	5,50	21,45	1	21
Bruttogrundfläche						42
3. Zwischenbau (Eingang)						
3.1.	Erdgeschoss	4,00	4,00	16,00	1	16
Bruttogrundfläche						16
4. Schuppen						
4.1.	Erdgeschoss	3,00	3,80	11,40	1	11
Bruttogrundfläche						11

1. Wohnflächen Wohnhaus

laut Nutzflächenfaktor (BGF/WF) W. Kleiber 2022:

- für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit Keller-, Erd- u. ausgebautem Dachgeschoss: 2,3

im Bewertungsfall:

- Bruttogrundfläche (BGF) 192
 - Nutzflächenfaktor 2,3

192 / 2,3 = 83,48
 verteilt auf 2 Geschosse 42

- ausgebautes Dachgeschoss durch Dachschrägen 20 % weniger Wohnfläche:
 41,74 x 0,8 = 33,39
 Dachgeschoss: **33**

- daraus ergibt sich für das Erdgeschoss folgende Wohnfläche:
 83,48 - 33,39 = 50,09 **50**

2. Nutzflächen

	in m ²	
<u>Nebengebäude</u>		
21 m ² (BGF) * 0,85	18	je Geschoss
<u>Zwischenbau</u>		
16 m ² (BGF) * 0,85	14	
<u>Schuppen</u>		
11 m ² (BGF) * 0,85	10	

5.3. Fotodokumentation



Bild 1

Südansicht mit Anlieger-
Sackgassenstraße



Bild 2
gartenseitige Ostansicht

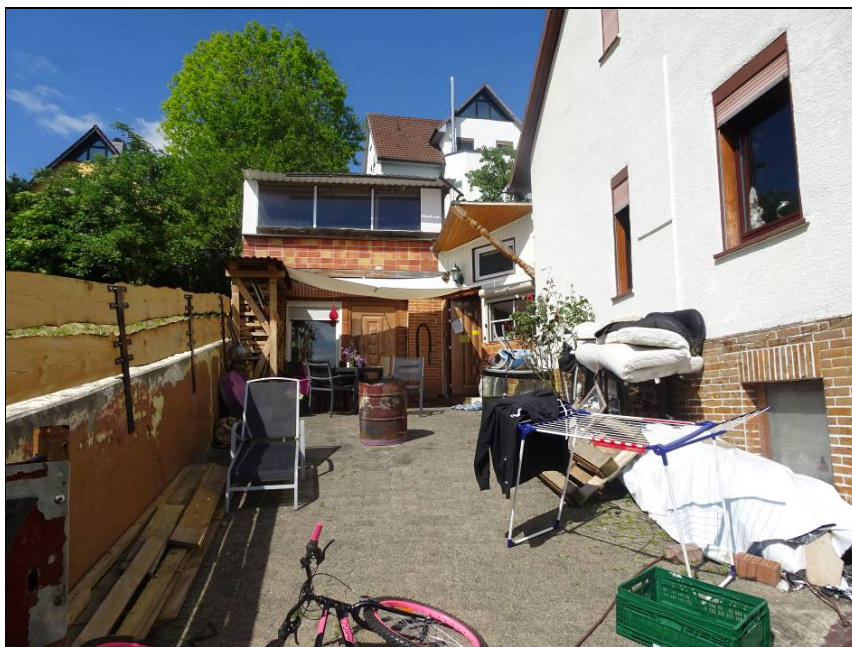


Bild 3
Hofansicht mit umfunktionierter Garage und Hauseingang Zwischenbau



Bild 4

Innenansicht I
Erdgeschoss Zwischenbau



Bild 5

Innenansicht II
Erdgeschoss Zwischenbau



Bild 6

Detail Kunststofffenster aus
den 1990er Jahren



Bild 7

ostseitiger öffentlicher
Grasweg