

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 12/24
des Amtsgerichts Eschwege
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Laden und Nebengebäuden
Adresse:	Landstraße 102, 37287 Wehretal/ OT Reichensachsen
Baujahr:	um 1920, Anbau 1968
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 210 m ²
Grundstück:	1.117 m ² , MD (Dorfgebiet)



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024
ermittelt mit rd. **62.000 €**

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten, davon sind 25 Seiten Gutachtentext und 3 Anlagen mit 9 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1. Lage	5
2.1.1. Großräumige Lage	5
2.1.2. Kleinräumige Lage	5
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	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 der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1. Einfamilienwohnhaus	8
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2. Bruttogrundfläche, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.1.3. Gebäudekonstruktion	11
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.1.6. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2. Nebengebäude	12
3.3. Außenanlagen	13
4. Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1. Grundstücksdaten	13
4.2. Bodenwertermittlung	13
4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	13
4.2.2. Bodenwertberechnungen	14
4.3. Sachwertermittlung	16
4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.3.2. Sachwertberechnung	17
4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung	18

4.4.	Ertragswertermittlung	21
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2.	Ertragswertberechnung	22
4.4.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	23
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	24
4.5.1.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	24
4.5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.5.3.	Verkehrswert	25
5.	Anlagen	26
5.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	26
5.2.	Bauzeichnungen	27
5.3.	Fotodokumentation	28-34

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Ladeneinheit und diversen Nebengebäuden

Objektadresse: Landstraße 102, 37287 Wehretal/ OT Reichensachsen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Reichensachsen Blatt 3820
- lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Reichensachsen, Flur 6, Flurstück 217, Gebäude- und Freifläche, Landstraße 102, Größe 1.117 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 09.10.2024

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 12.11.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 12.11.2024

Teilnehmer am Ortstermin: der Mieter und der Sachverständige

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten wurden über den Ortstermin schriftlich informiert; der Mieter bestätigte den zweiten anberaumten Ortstermin und stimmte der Innenbesichtigung zu, sodass sämtliche Räumlichkeiten des zu bewertenden Einfamilienwohnhauses mit Ladeneinheit im Erdgeschoss und diversen Nebengebäuden nebst den Außenanlagen ausführlich besichtigt werden konnten; der Eigentümer informierte fernmündlich den Sachverständigen über die Historie des Wohnhauses und der Nebengebäude

Herangezogene Unterlagen,

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

Besonderheiten: keine

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Stadt/Gemeinde: Wehretal – Gemeinde im nordhessischen Werra-Meißner-Kreis
mit Reichensachsen als größten mit rd. 3.500 Einwohnern;
insgesamt sehr gute dörfliche Infrastruktur

überörtliche Anbindung: gute Verkehrslage durch die durch den Ort führende B 452 sowie
durch die unmittelbar tangierende Bundesstraße 27; nur 4 km zur
benachbarten Kreisstadt Eschwege; zum Oberzentrum Kassel
mit Anbindung an die Bundesautobahnen 7, 44 und 49 sowie
ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe ca. 45 km

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: im Ortszentrum an der ortsdurchführenden B 452 im
Mischgebiet

Art der Bebauung und Nutzungen

in der Straße und im Ortsteil: offene Mischgebietsbebauung an der Ortsdurchfahrtsstraße mit
angrenzenden Wohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern
unterschiedlicher Nutzung mit hinterliegenden großen Hof- und
Gartenflächen

Beeinträchtigungen: mäßige Immissionen des örtlichen Durchgangsverkehrs

Topografie/

geografische Ausrichtung: günstige Gewerbelage mit westseitiger Straßenanbindung,
jedoch mäßige Wohnlage

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform
Profil:	insgesamt eben
Grundstücksgröße	1.117 m ²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	Bundesstraße - zweispurig asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße mit gepflasterten Gehweg vor dem Bewertungsobjekt und gegenüberliegender Bushaltestelle und Anliegertraßen- Einmündungsbereich; stark frequentiert
---------------------	---

Anschlüsse an

Versorgungsleitungen und

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten:	nordseitig grenzbebaut
------------------	------------------------

Baugrund, Grundwasser:	tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)
------------------------	---

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen	- Zwangsversteigerung
-------------	-----------------------

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

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

nicht eingetragene Rechte und

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

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:	keine bekannt
-----------------------	---------------

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

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

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen B-Plan-Gebietes

Satzungen: keine bekannt

Bauordnungsrecht

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: reine Wohnnutzung im nordseitig grenzbebauten Einfamilienwohnhaus mit Ladeneinheit im Erdgeschoss, zwei Pkw-Garagen, Schuppen, Wellblechgarage, diversen überdachten Freiflächen und Gewächshaus

nachhaltige Mieterträge: die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird über den Grundstücksmarktbericht des Werra-Meißner-Kreises 2022, der eigenen Mietpreissammlung sowie über Internetrecherchen abgeleitet und beträgt für den gesamten Wohnraum im Dach- und Erdgeschoss 3,80 €/m², für die diversen Nebengebäude werden keine nachhaltigen Mieterträge angenommen

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Einfamilienwohnhaus

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Laden und Nebengebäuden war als Metzgerei um 1910 gebaut und mit dem Schlachthausanbau 1968 erweitert worden; war dann in den 2000er Jahren Blumenladen und danach Computerladen
Baujahr:	um 1920
Modernisierungen:	ca. 2010 Duschbad im Dachgeschoss, ca. 1995 Ölzentralheizung mit Leitungssystemen Heizung, Wasser und Abwasser, Fenster Straßenseite und Wohnzimmer (Hof); sonst keine weiteren Modernisierungen; während der Besichtigung konnte festgestellt werden, dass hier de facto in den letzten 25 Jahren nicht weiter modernisiert wurde
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades, hier:

Modernisierungselemente	max. Punkte	verteilte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		3

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

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

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

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

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

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

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

daraus ergibt sich:

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

$$\begin{aligned} \text{RND} &= a * \text{Alter}^2/\text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND} \\ \text{RND} &= 0,9033 * 80^2/80 - 1,9263 * 80 + 1,2505 * 80 \\ \text{RND} &= 18,2 \end{aligned}$$

Restnutzungsdauer:

bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren ergibt sich bei drei Modernisierungspunkten eine Gebäuderestnutzungsdauer von **18 Jahren**

Erweiterungsmöglichkeiten:

sind im Rahmen des § 34 BauGB begrenzt möglich
 ⇒ *Detailauskunft über die Gemeinde Wehretal*

Außenansicht:

Rauputz mit verschlissenen weißem Anstrich und Possensteinen in Bereichen der Fassadenbegrenzungen und straßenseitiges Erdgeschoss mit Steinzeug-Spaltplatten

3.1.2. Bruttogrundfläche, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	ca. 284 m ²
Wohn-/ Nutzflächen:	Erdgeschoss: ca. 80 m ² Wohnküche; Laden, WC mit Heizung
	Obergeschoss: ca. 70 m ² ; Rohbauzustand; keine Wohnnutzung derzeit möglich
	Dachgeschoss: ca. 60 m ² zu Wohnzwecken ausgebaut mit Bad und Schlafräumen

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

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	zweigeschossig, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	ca. 30 cm Mauerwerk ohne Wärmedämmung
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Keller: Stahlträgerbetondecke, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	geschlossene Holztreppe EG/DG aus dem Baujahr, geschlossene Betontreppe KG/EG aus dem Baujahr, 5- stufige Stahl- Außentreppe im Eingangsbereich
Dachkonstruktion:	übliche Sparrenkonstruktionen mit veralteter Tonziegeldeckung
Dachform:	einfaches Satteldach mit Pulldachgaube straßenseits
Balkon/Terrasse:	kein/ keine vorhanden

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem veraltet aus dem Umbaujahr 1968 und danach nur teilweise erneuert
Heizung:	Plattenheizkörper über Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus dem Modernisierungsjahr 1995

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Teppichboden, Fliesen und Laminat
Wand-/ Deckenbekleidung:	verputzt und tapeziert, Fliesenspiegel gefliest; insgesamt überaltert und nicht mehr zeitgemäß
Fenster:	dreifachverglaste Holzfenster straßenseits und hofseits im Wohnzimmer, sonst aus dem Umbaujahr
Türen:	einfache holzfurnierte Innentüren und Holztüren aus dem Baujahr
sanitäre Einrichtungen:	Dachgeschossbad wurde in den 2010er Jahren komplett modernisiert, sonst überaltert und nicht mehr zeitgemäß
Küchenausstattung:	in technisch überalterter Ausstattung
Ausstattung insgesamt:	in überaltertem nicht mehr zeitgemäßem Ausstattungsstandard

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen:	keine
Besonnung/ Belichtung:	normale natürliche Belichtung
Bauschäden und Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
energetischer Gebäudenzustand:	schlecht; entspricht nicht den Anforderungen der EnEV
Bau- und Unterhaltungszustand:	Rohbaukonstruktion aus dem Baujahr und Umbaujahr; überalterter und nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungsstandard mit Modernisierungstau in fast allen Ausbaugewerken
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Siehe Sachwertverfahren

3.2. Nebengebäude

- massiver Erdgeschossschuppen war Bestandteil der zurückgebauten Scheune
- Wellblechgarage mit Bogendach
- diverse Freiflächenüberdachungen und Gewächshaus

Die Nebengebäude sind allesamt älteren Baujahrs und von einfacher Bauqualität, sodass von einer allgemeingültigen und nachhaltigen Nutzung nicht ausgegangen wird, sodass sie wertneutral mit Null nicht in die Berechnungen eingehen.

3.3. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; vollflächig gepflasterte Zufahrts- und Hoffläche, sonst einfache Nebengebäude mit überdachten Freiflächen und einfache Gartenflächen mit wenig Bepflanzungen; Einfriedung mit Maschendrahtzaun
Stahlmaschendrahtzaun

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Laden und Nebengebäuden bebautem Grundstück Landstraße 102 in 37287 Wehretal/ OT Reichensachsen zum Wertermittlungstichtag 12.11.2024 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Reichensachsen</i>	3820	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Reichensachsen</i>	1	217	1.117 m ²

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 dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 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 (mittlere Lage) 42,00 €/m² zum Stichtag 31.12.2024.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.11.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	1.117,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 42,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 42,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2024	12.11.2024	× 1,00	keine relevante BRW- Veränderung erkennbar

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,85	Abzug wegen direkter Lage an der B 452- Ortsdurchfahrt
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 35,70 €/m ²	
Fläche (m ²)		1.117,00	× 0,85	Abzug wegen relativer Übergröße innerhalb der BRW- Zone
Entwicklungs- stufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 30,35 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 30,35 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 30,35 €/m ²	
Fläche		× 1.117,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		= 33.900,95 € <u>rd. 33.901,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 insgesamt 33.901,00 €.

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
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	284,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 12.11.2024 (2010 = 100)	181,2
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	688,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.246,66 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	354.051,44 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	354.051,44 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre
• prozentual	77,50 %
• Betrag	274.389,87 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	79.661,57 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	79.661,57 €

Gebäudesachwerte insgesamt	79.661,57 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 79.661,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 33.901,00 €
vorläufiger Sachwert	= 113.562,57 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 102.206,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 39.864,63 €
(marktangepasster) Sachwert	= 62.341,69 €
	rd. 62.000 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Beräumung des Wohnhauses und Grundstückes von Restmaterialien, psch. -8.000,00 € 	
Modernisierungsbesonderheiten	-31.864,63 €
<ul style="list-style-type: none"> prozentuale Schätzung; ca. 40,00 % vom vorläufigen Gebäudesachwert 79.661,57 € 	
Summe	-39.864,63 €

4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

Normalherstellungskosten

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

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI bzw. der Gebäudeflächen Bruttogrundflächen – BGF oder Wohn- und Nutzflächen), hier der Bruttogrund-/ Wohn- und Nutzflächen, wurden von mir durchgeführt.

Die Berechnungen sind anhand der Grundriss-zeichnungen durchgeführt worden. Diese Flächenermittlungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Im Bewertungsfall erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021 anhand des tatsächlichen baulichen Gebäudezustand; hier 18 Jahre.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

Im Sachwertverfahren wurden die üblichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Herstellungskosten, der Restnutzungsdauer, der Alterswertminderung und des Sachwertfaktors berücksichtigt. Die nicht im Umfang der Wertermittlung enthaltenen „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ wurden gesondert berücksichtigt und wurden kalkuliert mit 8.000 € für Beräumung und Entsorgung von Restmaterialien und mit rd. 32.000 € für notwendigste Modernisierungsaufwendungen.

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 Sachwert-ermittlung 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 Grundstücks-merkmale 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 0,90.

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	Wohnung EG	80,00		3,80	304,00	3.648,00
	Wohnung DG	60,00		3,80	228,00	2.736,00
Summe		140,00	-		532,00	6.384,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.384,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (32,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.042,88 €
jährlicher Reinertrag	= 4.341,12 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,90 % von 33.901,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 305,11 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.036,01 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 0,90 % Liegenschaftszinssatz und n = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,549
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 66.791,93 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 33.901,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 100.692,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 39.864,63 €
Ertragswert	= 60.828,30 €
	rd. 61.000 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Beräumung des Wohnhauses und Grundstückes von Restmaterialien, psch. -8.000,00 € 	-8.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung; ca. 40,00 % vom vorläufigen Gebäudesachwert 79.661,57 € 	-31.864,63 €
Summe	-39.864,63 €

4.4.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten; hier anhand der tatsächlichen Nutzungen kalkuliert mit 32,0 %.

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 Liegenschaftszinssatz objektspezifisch über den Immobilienmarktbericht 2022 für den Werra-Meißner-Kreis mit 0,90 % abgeleitet.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnisübersicht

Sachwert: 62.000 €

Ertragswert: 61.000 €

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

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Reichensachsen Blatt 3820 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Reichensachsen, Flur 6, Flurstück 217, Landstraße 102

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 mit rd.

62.000 €

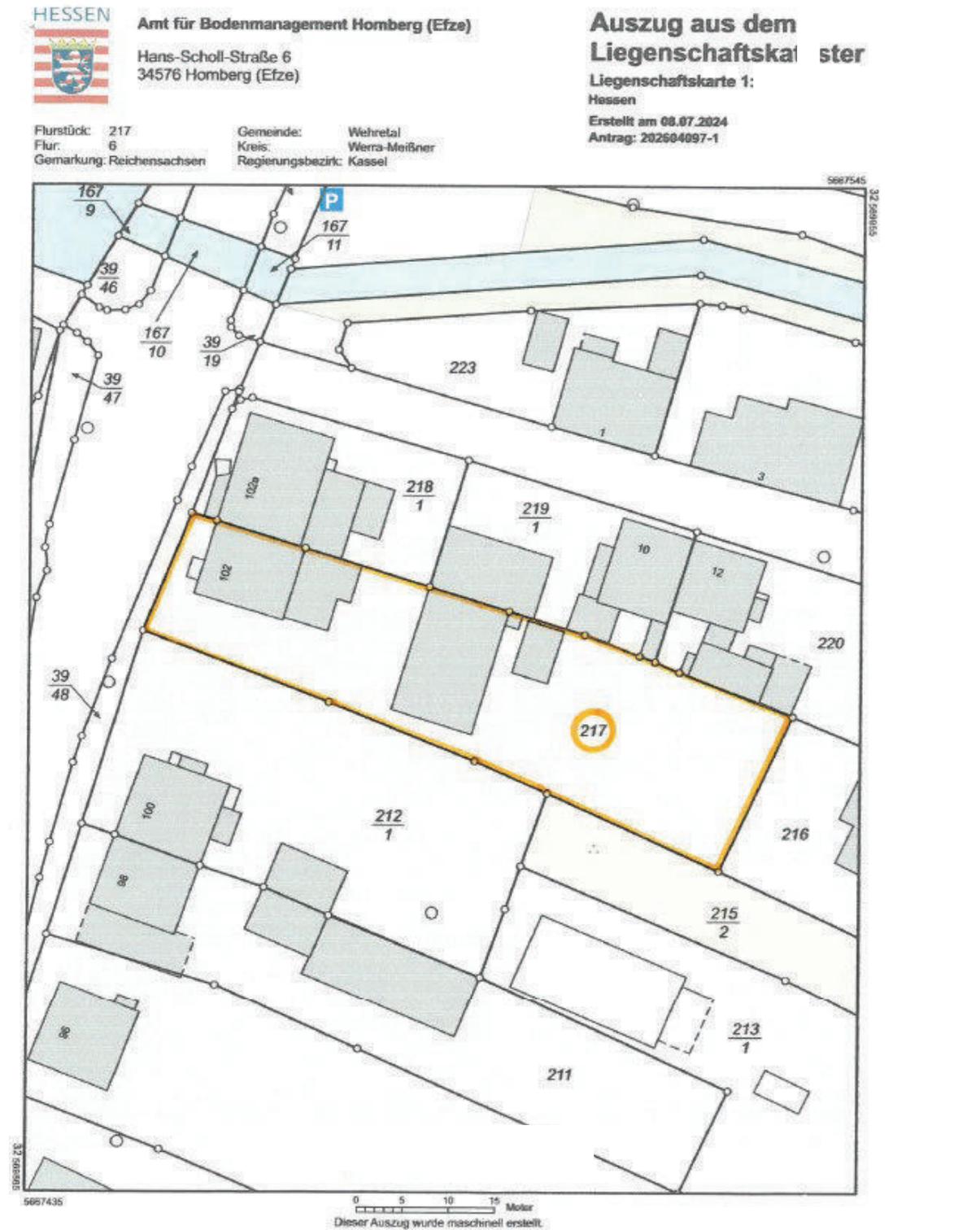
in Worten: Zweiundsechzigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 26.11.2024

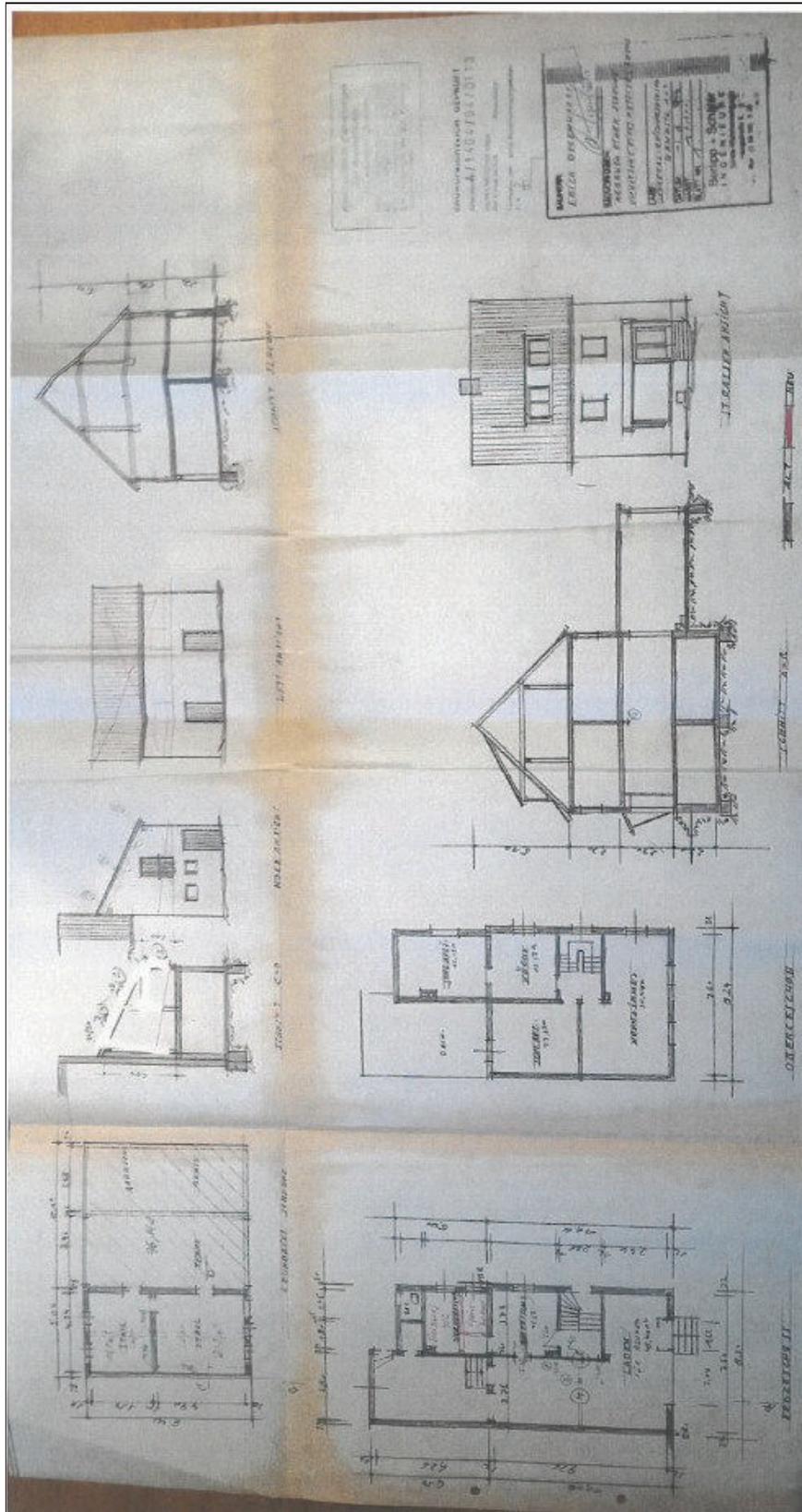
Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

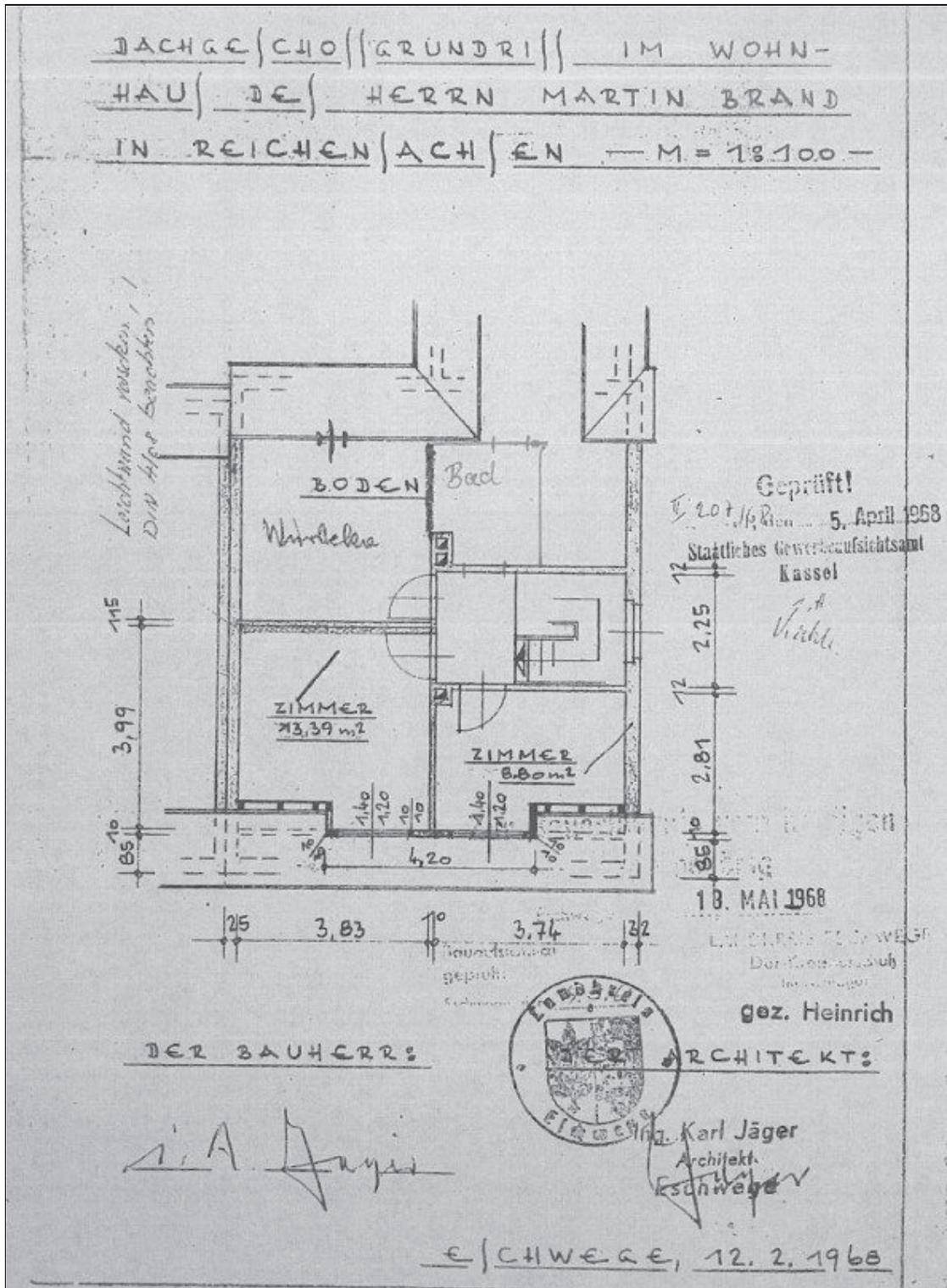
5. Anlagen

5.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte



5.2. Bauzeichnungen (ohne Maßstab)





5.3. Fotodokumentation



Bild 1

südseitige Luftaufnahme
mit Gesamtdarstellung des
Bewertungsgrundstücks
vom Wohnhaus mit Anbau
sowie den Nebengebäuden



Bild 2

westseitige Gesamtansicht



Bild 3

Spitzboden mit versottetem
Schornstein und schlecht
gedämmter Kehlbalcken-
decke

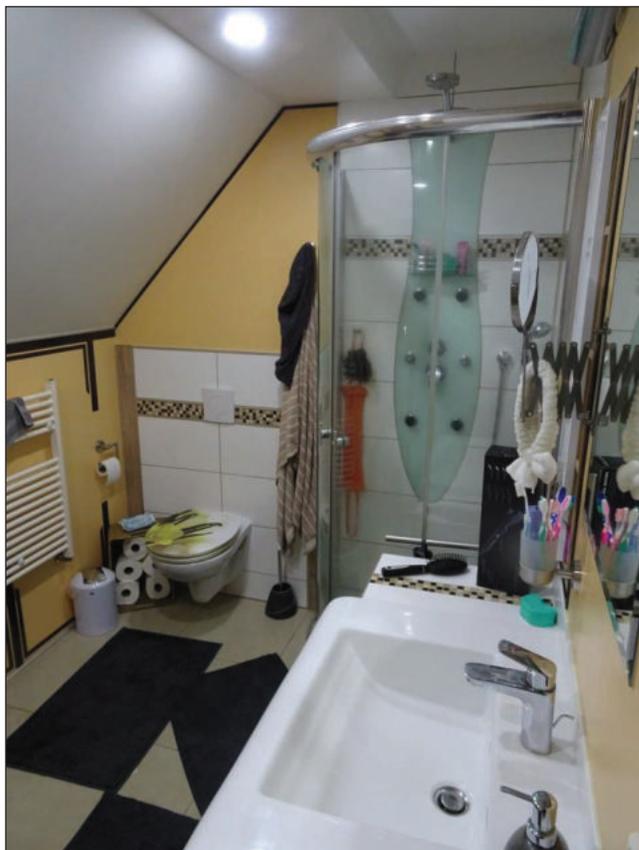


Bild 4

in den 2010er Jahren neu
ausgebautes Duschbad im
Dachgeschoss

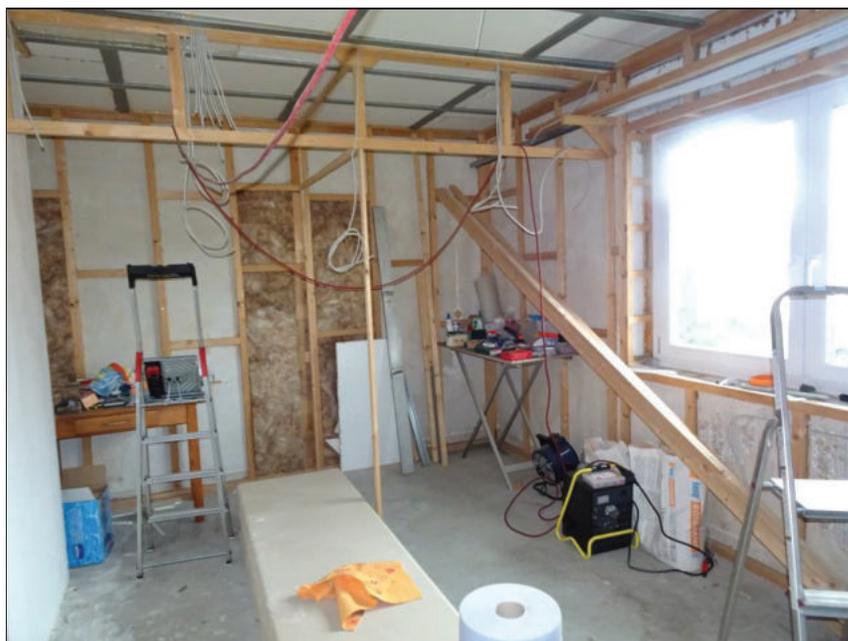


Bild 5

insgesamt rohbauähnlicher
Ausbauzustand im Oberge-
schoss



Bild 6

Wohnküche im ehemaligen
Laden des Erdgeschosses

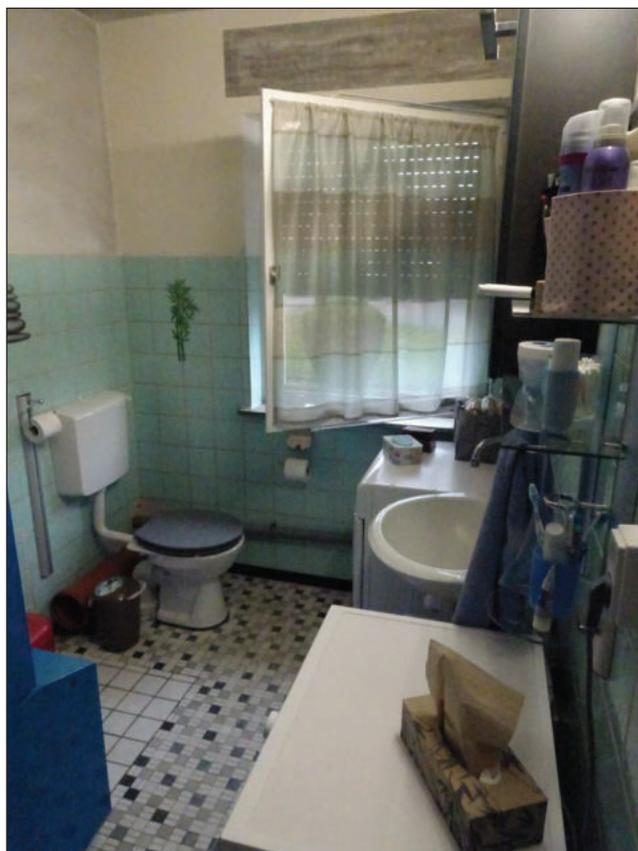


Bild 7

WC im Erdgeschoss ...



Bild 8

... mit Ölzentralheizung



Bild 9

repräsentativer Kellerraum
mit Hausanschlüssen
Elektro und Trinkwasser



Bild 10

Hoffläche mit diversen
Nebengebäuden