



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

Zertifizierte Sachverständige für die  
Markt- und Beleihungswertermittlung  
von Wohn- und Gewerbeimmobilien  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

**AZ: 3 K 19/2022**

## **AUSSENBESICHTIGUNG**

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO/IEC 17024  
Zertifikats-Nr. 0704-009

Am Berg 10  
34621 Frielendorf

## **VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung**

Fon: 06691 | 96 68 888  
mobil: 0173 | 10 25 699  
info@immowert-epp.de  
www.immowert-epp.de

über den

250/1000stel Miteigentumsanteil an dem mit einem Vierfamilienhaus bebauten Grundstück, Freiherr-vom-Stein-Straße 6, 36205 Sontra, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 2 des Aufteilungsplans (3 ZKB-Wohnungseigentum)



Wertermittlungstichtag: 07.10.2022  
Qualitätsstichtag: 07.10.2022

## **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2:**

**45.900 € (= 729 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen .....	S. 2
2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 5
3. Grundstücksbeschreibung .....	S. 6
3.1 Beschreibung des Grund und Bodens .....	S. 6
3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	S. 8
4. Wertermittlung.....	S. 13
4.1 Analyse.....	S. 13
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 13
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 14
4.4 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) .....	S. 17
4.5 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21).....	S. 22
5. Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 27
5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 27
5.2 Verkehrswert .....	S. 38
6. Schlussbemerkungen.....	S. 29
7. Quellenverzeichnis.....	S. 30
8. Verzeichnis der Anlagen und Anlagen.....	S. 31-42

## 1.Vorbemerkungen

### A) Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37269 Eschwege, Beschluss vom 22.08.2022, AZ 3 K 19/2022
Beschluss:	„In der Zwangsversteigerungssache betreffend den im Wohnungsgrundbuch von Sontra Blatt 4521, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 250/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Sontra, Flur 28, Flurstück 61/6, Gebäude- und Freifläche, Freiherr-vom-Stein-Straße 6, 1200 m <sup>2</sup> verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2; ... ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG). Als Sachverständige wird bestellt: Frau Dipl.-Ing. Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf. ...“
Auftragsdatum:	22.08.2022 (Beschluss); Posteingang 26.08.2022
Wertermittlungstichtag:	07.10.2022 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	07.10.2022 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	1 Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich

Terminvereinbarung: Terminanschreiben vom 09.09.2022 an die Verfahrensbeteiligten

Ortstermin: Freitag, 07.10.2022; 15:00 Uhr bis 15:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige Kirsten Pitz-Epp, Frielendorf

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung)  
*Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

## B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: 3-ZKB-Wohnungseigentum mit Keller

Miteigentumsanteil: 240/1.000

Grundbuchangaben: Amtsgericht: Eschwege  
Wohnungsgrundbuch: Sontra, Blatt 4521  
Größe: 1.200 m<sup>2</sup>

Katasterangaben: Gemarkung: Sontra  
Flur: 28  
Flurstück: 61/6

Lage: Freiherr-vom-Stein-Straße 6, 36205 Sontra

## C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000; Lageplan 1:500
- planungsrechtlichen Situation, Erschließung: schriftliche Auskunft, Bauamt der Stadt Sontra, 15.09.2022
- Bauakte, Baugenehmigung: Bauschein-Nr. 54/1960 vom 09.05.1961
- Gewerbeauskunft: wegen Leerstand nicht eingeholt
- Baulastenverzeichnis: schriftliche Auskunft, Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 13.09.2022
- Alllasten: Verdachtsprüfung beim Ortstermin, 07.10.2022
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2022
- Mietauskünfte: IVD-Preisspiegel Hessen 2021/22, aktueller örtlicher Immobilienmarktbericht, Mietwert-Kalkulator Hessen
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a.: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 19.10.2022

- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

#### **D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:**

- Grundbuchauszug vom 21.07.2022
- Lageplan 1:1.000 vom 07.07.2022
- Teilungserklärung, Notar Volker Quentin, Ur 76/1998

#### **E) Sachverhalte**

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:  
keine Vermietung (Annahme).
- Gewerbebetrieb:  
vor Ort wird offensichtlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:  
sind nicht vorhanden soweit erkennbar.
- Hausschwamm:  
nach bauteilzerstörungsfreier Inaugenscheinnahme -nur Außenbesichtigung- besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:  
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:  
keine Angabe möglich, da kein Eigentümerkontakt zustande kam.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:  
bei der Besichtigung wurden von der Sachverständigen kein mögliches Zubehör / keine beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:  
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier nicht der Fall.
- Hausverwaltung:  
keine Angabe möglich, da kein Eigentümerkontakt zustande kam.
- Instandhaltungsrücklage:  
keine aktuelle Angabe möglich, da kein Eigentümerkontakt zustande kam.
- Besichtigung:  
beim Ortstermin konnte nur eine Außenbesichtigung von der Straße her durchgeführt werden.

## 2. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse

### Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**

in **Sontra, Freiherr-vom-Stein-Straße 6**

Flur **28** Flurstücksnummer **61/6**

Wertermittlungsstichtag: **07.10.2022**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwicklung sstufe	beitragsrecht licher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungs- eigentum	baureifes Land	frei	33,50	1.200,00	10.100,00	
Summe:			33,50	1.200,00	10.100,00	

Objektdaten								
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- bezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungs- eigentum	Mehrfamilien- haus		rd. 144,00	rd. 63,00	1961	70	18	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigentum	4.158,00	1.164,24 € (28,00 %)	2,80	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	159,52 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-93,49 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>728,57 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>11,04</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>15,33</b>

Ergebnisse	
Ertragswert:	42.100,00 € (76 % vom Sachwert)
Sachwert:	55.500,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>45.900,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	07.10.2022

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

<b>Lage</b>	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Stadt / Einwohnerzahl:	Stadt Sontra; rd. 7.640 Einwohner; 111,29 km <sup>2</sup> Fläche.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	
größere Städte:	Eschwege rd. 18 km, Bad Hersfeld rd. 34 km, Kassel rd. 55 km, Frankfurt rd. 175 km.
Autobahnzufahrten:	A 4 Richtung Dresden rd. 20 km entfernt.
Bundesstraße:	B 27 Richtung Eschwege oder Bad Hersfeld in der Nähe.
Bahnhof:	Regionalbahnhof Sontra rd. 1,5 km, ICE-Bahnhof Bad Hersfeld rd. 34 km, Eisenach rd. 35 km.
Innerörtliche Lage:	Lage am westlichen Ortsrand. Ortsmitte und Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung. Übliche Infrastruktureinrichtungen einer Kleinstadt vorhanden.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage; als Geschäfts- oder Gewerbelage nicht geeignet.
Umgebung:	Wohnnutzung in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise.
Immissionen/ Beeinträchtigungen:	beim Ortstermin keine erkennbar.
Topographie:	leicht hängig.
<b>Gestalt und Form</b>	(s. Anlage 3, Lageplan)
Straßenfront:	rd. 32 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 40 m.
Grundstücksgröße:	1.200 m <sup>2</sup> .
Grundstücksform:	regelmäßig, rechteckig.
<b>Erschließung</b>	
Straßenart und Ausbau:	Wohnstraße mit überwiegend Anliegerverkehr. Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert. Gehweg vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum möglich.
Anschlüsse:	das Grundstück ist erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen in der Straße vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	das Gebäude ist freistehend.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

**Rechtliche Gegebenheiten****Privatrechtliche Situation:**

Grundbuch: der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuchs von Sontra, Blatt 4521 vom 21.07.2022 mit letzter Änderung vom 21.07.2022 vor.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:

lfd. Nr. 1-6: gelöscht.

Lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk vom 21.07.2022.

Anmerkung:

der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Bodenordnungsverfahren:

da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren (z.B. Sanierungs- oder Umlegungsgebiet) einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen liegen keine Angaben vor. Anhaltspunkte für ein Bestehen haben sich beim Ortstermin und bei den Recherchen zur Gutachten-erstattung nicht ergeben.

**Öffentlich-rechtliche Situation:**

Altlasten:

aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Ein Altlastenverdacht gilt als unwahrscheinlich.

Baulastenverzeichnis:

kein belastender Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

**Bauplanungsrecht**

Festsetzungen im Bebauungsplan:

das Grundstück liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, dem B-Plan Nr. 2a „Oderstraße“, rechtskräftig seit 10.03.1983.

Dieser trifft folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA = allgem. Wohngebiet

Bauweise: offen

GRZ: 0,4

GFZ: 0,7

Anzahl Geschosse: 2-geschossig.

**Bauordnungsrecht**

Genehmigung:

beim Bauamt der Stadt Sontra liegt eine Bauakte mit Genehmigung für den Neubau eines Vierfamilienwohnhauses von 1961 vor.

Die materielle Legalität der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung wird daher angenommen. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu ändern.

**Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation**

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

Beitrags- und Abgaben-  
Zustand nach BauGB  
und KAG:

nach Auskunft der Stadt Sontra ist das Grundstück erschlossen. Erschließungskosten für die Erster-schließung stehen nicht mehr aus. Kanalbau- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht ge-plant.

Es sollen jedoch im Rahmen des Bauprogramms „Sontra 2005“ Abwasserbeiträge fällig werden, die dann den Grundstückseigentümer belasten. Über die voraus-sichtliche Höhe liegen noch keine Angaben vor. In der Wertermittlung wird diesbezüglich ein geschätzter Ab-schlag vorgenommen.

**Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation**

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung; 3-ZKB-Wohnungseigentum.

Wirtschaftliche Folge-  
nutzung:

Wohnnutzung; 3-ZKB-Wohnungseigentum.

Stellplatzsituation/  
Garagen:

keine Garage; mehrere Stellplätze auf dem Grundstück. Laut Teilungserklärung und Grundbuchangaben kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz.

Vermietungssituation:

keine Vermietung. (Annahme anhand Außenbesichti-gung).



### 3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

- Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten zur Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und Schäden wurden insoweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfungen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandene Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

#### Angaben zum Gebäude:

##### a) Gesamtgebäude:

Besichtigung:	es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Die Beschreibung erfolgt nach Erkenntnissen beim Ortstermin und anhand von Planunterlagen und plausibler Annahmen.
Art des Gebäudes:	freistehendes, unterkellertes zweigeschossiges Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit 4 Wohneinheiten. Der Keller enthält Nutzfläche. Das Dachgeschoß ist nicht zum Wohnen ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1961 (nach Bauakte).
Modernisierungen:	offensichtlich keine wesentlichen in den letzten 15-20 Jahren.
Außenansicht/Fassade:	Fassade verputzt. Sockel verputzt und farblich abgesetzt. Fensterrahmen weiß.

#### Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	Massivdecken (Annahme).
Fenster:	Kunststofffenster, weiß. Rollläden im Erdgeschoß vorhanden.

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten.
Dachform:	Satteldach; Eindeckung mit Dachziegeln, braun.
Kamine:	gemauert, über Dach verklinkert.
Hauseingang:	Eingangstür aus Kunststoff, weiß, mit kleinen Glasausschnitten. Kleines massives Vordach; eine Eingangsstufe.

### **Nutzung, Raumaufteilung (nach Planunterlagen)**

Kellergeschoß:	Kellerräume im Sondereigentum sowie Räume des gemeinschaftlichen Eigentums.
Erdgeschoss:	Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 (Bewertungsobjekt) des Aufteilungsplans.
1.Obergeschoß:	Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 des Aufteilungsplans.
Dachgeschoß:	Speicher (Annahme).

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Annahme: zentrale Wasserversorgung über Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen:	Annahme: Ableitung in kommunales Abwassernetz.
Elektroinstallationen:	Annahme: einfache bis durchschnittliche Ausstattung; ggf. nicht zeitgemäß.
Heizung, Warmwasserversorgung:	wegen Außenbesichtigung keine Angabe möglich. Annahme: Zentralheizung vorhanden.

### **Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen in gemeinschaftlichem Eigentum:**

besondere Bauteile:	Eingangsvordach, Eingangsstufe, Kelleraußenabgang.
besondere Einrichtungen:	keine.

### **Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum):**

Bauschäden:	-stellenweise Putzschäden an Fassade und Kelleraußenabgang. -stellenweise Schäden an der Dacheindeckung (lose oder fehlende Dachziegel). Die Aufzählung ist ggf. nicht vollständig. Es werden nur soweit offensichtliche und ohne Bauteilöffnung erkennbare Schäden angeführt.
-------------	--

Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	zweigeschossiges Wohngebäude aus den 60er Jahren, offensichtlich nur wenige Modernisierungen vorgenommen. Aufteilung in vier Eigentumswohnungen. Unterhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sowie Modernisierungsbedarf (Wärmedämmung, energetische Modernisierung) erkennbar.
------------------------------------	--

### **Nebengebäude, Garagen:**

im Sondereigentum:	keine.
in gemeinschaftlichem Eigentum:	keine.

**Außenanlagen:**

in gemeinschaftlichem  
Eigentum:

Versorgung- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz (Annahme).

Bauliche Außenanlagen: Wegebefestigung mit Steinplatten. Stellplätze geschottert.

Grundstücksfreifläche mit Rasen, straßenseitig Hecke. Keine Grundstückseinfriedung vorhanden.

**Gesamtanlage / besondere Regelungen**

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung): keine (Annahme).

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt:

keine (Annahme).

Von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

keine (Annahme).

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Erhaltungsrücklage:

keine Aussage möglich, da Außenbesichtigung, bzw. kein Eigentümerkontakt. Annahme, daß keine angemessene Erhaltungsrücklage gebildet wird.

**Beurteilung der  
Gesamtanlage:**

das Gebäude und das Grundstück machen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

**b) Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte****Beschreibung des Wohnungseigentums**

Miteigentumsanteil: lt. Teilungserklärung: 250/1000stel Miteigentumsanteil, an der Wohnung Nr. 2, gelegen im Erdgeschoß links, bestehend lt. Planunterlagen aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, Flur und Balkon in Größe von 62,88 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Kellerraum Nr. 2 und Abstellkammer Nr. 2 im Kellergeschoß.

Lt. Grundbuch: bezüglich eines PKW-Abstellplatzes wurde keine Nutzungsregelung getroffen.

Lage im Gebäude /  
Orientierung:

Erdgeschoß links.

Modernisierungen:

Annahme: innerhalb der Wohnung keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 15-20 Jahren.

Wohnfläche:

rd. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

(gemäß Berechnung durch die Sachverständige anhand der Baupläne und dort verzeichneter Maß- und Flächenangaben sowie Angaben in der Teilungserklärung; kein Aufmaß)

Raumaufteilung:

3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, baujahrestypisch; entspricht jedoch nicht zeitgemäßen Wohnansprüchen.

Besonnung/Belichtung: gut.

### **Ausstattung, Zustand**

Wand-, Boden-, Decken-  
Beläge, Türen:

wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Sanitäre Anlagen:

nach Planunterlagen: Bad mit Badewanne, WC, Wasch-  
becken. Fensterlüftung.

Zustand:

Annahme: umfassend renovierungsbedürftig; ggf. Mo-  
dernisierungsbedarf (z.B. Elektro, Sanitär, Fenster).

Ausstattungsstandard:

Ausstattungsstandard geschätzt Stufe 2,6 im NHK-2010-  
Modell (*von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus*).

### **Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum**

besondere Bauteile: Balkon.

besondere Einrichtungen: keine (Annahme).

### **Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum**

Bauschäden: wegen Außenbesichtigung keine Aussage möglich.

Allgemeine Beurteilung  
des Sondereigentums:

Annahme: einfacher bis mittlerer Standard; ggf.  
Leerstand (nicht verifizierbar). Zu Wohnbarkeit und  
Zustand wegen Außenbesichtigung keine Aussage  
möglich.

### **Sondernutzungsrechte**

Sondernutzungsrecht: lt. Teilungserklärung und Grundbuch besteht kein Sondernutzungsrecht.

## 4. Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes oder grundstücksgleichen Rechts, d.h. den im nächsten (auch fiktiv zu unterstellenden) Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis möglichst zutreffend zu ermitteln. Somit ist der Verkehrswert als der Preis zu bestimmen, den „Jedermann“, d.h. der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, im Durchschnitt für dieses Grundstück oder grundstücksgleichen Rechts zu zahlen bereit wäre.

### 4.1 Analyse des Bewertungsgrundstücks

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum in peripherer Wohnlage einer Kleinstadt im Kreisgebiet. Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art (Wohnobjekt in kleinstädtischer Lage) wird als vorhanden und gut eingeschätzt.

Das Objekt (3-Zimmerwohnung) eignet sich zur Vermietung oder zur Eigennutzung. Die derzeitige Wohnnutzung ist aufgrund der Festlegung in der Teilungserklärung auch als Nachfolgenutzung anzusehen.

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Grundlage für die Entscheidung, welches Verfahren anzuwenden ist, ist

- die Verfügbarkeit von Daten, bzw. von marktkonformen Wertansätzen
- die übliche Nutzung (renditeunabhängige Eigennutzung = Sachwertverfahren, Renditeerzielungsabsicht = Ertragswertverfahren).
- den für die zu bewertende Objektart auf dem Grundstücksmarkt (unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern) üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen.

Für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum ist das Vergleichswertverfahren geeignet, wenn die erforderlichen Bewertungsdaten vorhanden sind, da es dem üblichen Kaufpreisbildungsmechanismus entspricht.

Da eine ausreichende Anzahl entsprechender aussagekräftiger Kaufpreise oder -faktoren (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) in der Lage nicht ermittelt werden konnten und auch vom Gutachterausschuß nicht zur Verfügung gestellt werden, kommt hier das Vergleichswertverfahren jedoch nicht zur Anwendung.

Zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum können auch das Ertrags- und/oder das Sachwertverfahren herangezogen werden.

Da das Vergleichswertverfahren nicht mit repräsentativen Daten durchgeführt werden kann, wird als vorrangiges Verfahren das Ertragswertverfahren durchgeführt, zumal die erforderlichen Daten (marktüblich erzielbarer Ertrag und Liegenschaftszinssatz) vorhanden sind.

Als weiteres Verfahren wird zur Plausibilisierung das Sachwertverfahren angewandt, da durch ein weiteres Verfahren die Ergebnissicherheit erhöht.

Sowohl bei der Sachwert- als auch der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Dazu zählen u.a. (nach § 8, Abs. 3 ImmoWertV 21):

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Liquidation,
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätze.

#### 4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein zonaler Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Werra-Meißner-Kreises aus dem Geoportal-Hessen vor, der in Bezug auf die Lage, den Entwicklungszustand, den beitragsrechtlichen Zustand und das Baugebiet definiert ist, so dass ein geeigneter Bodenrichtwert vorliegt, der der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt wird.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **36,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	ca. 900 m <sup>2</sup> (geschätzt)

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.10.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.200 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>36,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.10.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	36,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 900	1.200	× 0,93	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>33,48 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>33,48 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.200 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	40.176,00 € <b>rd. 40.200,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2022 insgesamt **40.200,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E01:** Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen geringeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

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

### Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 250/1000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	40.200,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	40.200,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 250/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	10.050,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 10.050,00 € <b><u>rd. 10.100,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2022 **10.100,00 €**.



#### 4.4 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen 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 „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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.

#### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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.

**Ertragswertberechnung:**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung EG	63,00		-	0,00	0,00
Summe			63,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung EG	63,00		5,50	346,50	4.158,00
Summe			63,00	-		346,50	4.158,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -4.158,00 € ab**, da keine tatsächlichen Erträge vorliegen.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.158,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>1.164,24 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.993,76 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,80 % von <b>10.100,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- <b>282,80 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.710,96 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>2,80 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>18</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>13,989</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 37.923,62 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 10.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 48.023,62 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 48.023,62 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 5.890,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 42.133,62 €</b>
	<b>rd. 42.100,00 €</b>

## **Erläuterungen zu den Wertansätzen**

### **Wohnflächen**

Die Wohnfläche wurde nach einer Plausibilitätsprüfung der Teilungserklärung entnommen; ein überprüfendes Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

### **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- Mika, Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse,
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen und
- der on-geo-Vergleichsmiete (aus einem Datenpool vergleichbarer Objekte)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in (1), Bd. 3, Kap. 3.05/4.3 veröffentlichten Tabellenwerte „Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten (anteile des Vermieters) in v. H. der Nettokaltmiete“ zugrunde gelegt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der in (1), Kapitel 3.04. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden für die Wertermittlung herangezogen und durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ und Erfahrungswerten der Sachverständigen plausibilisiert.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1961 = 61 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 61 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 18 Jahre =) 52 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 52 Jahren =) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV 21)**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

**Das gemeinschaftliche Eigentum gemE betreffend:**▪ **Bauschäden**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, Instandhaltungsstau	-1.500,00 €
• -1.500,00 €	
Summe pauschale Schätzung	-1.500,00 €

**Das Sondereigentum SE betreffend:**

Die Wertminderung durch aufzuwendende Kosten für Maßnahmen, die die baulichen Anlagen in ein dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand versetzen, (keine umfassende, nur partielle Instandsetzung, Schadensbehebung) wird hinsichtlich der hierdurch eintretenden Wertminderungen pauschal mit – 1.500 € angesetzt:

▪ **Fehlende Erhaltungsrücklage**

Eine angesparte Erhaltungsrücklage wird üblicherweise Bestandteil des Sondereigentums. Fehlt eine solche Rücklage, sind im Falle von kostenpflichtigen Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum Sonderumlagen zu erbringen. Daher wirkt sich eine fehlende Erhaltungsrücklage wertmindernd aus. Es wird hier das Risiko berücksichtigt, daß keine Rücklage besteht oder gebildet wird.

Die Wertminderung wird wie folgt geschätzt:

durchschnittliche Höhe der Instandhaltungsrücklage:						
15 € / m <sup>2</sup> Wfl / Jahr						
fehlende Instandhaltungsrücklage Bewertungsobjekt:						
15,00 €	x	63 m <sup>2</sup>	x	2 Jahre	=	1.890,00 €
					<b>rd.</b>	<b>1.890 €</b>

▪ **Zu erwartende öffentliche Beiträge**

Bezüglich zu erwartender öffentlicher Lasten aus dem Bauprogramm Sontra 2005 (Abwasseranlagen) wird eine Wertminderung von pauschal 1.000 € geschätzt.

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale boG:

Unterhaltungsbesonderheiten gemE	-1.500 €
Unterhaltungsbesonderheiten SE	-1.500 €
Risiko fehlender Erhaltungsrücklage	-1.890 €
zu erwartende Beiträge für Abwasseranlagen (geschätzt)	-1.000 €
<b>boG gesamt</b>	<b>-5.890 €</b>

#### 4.5 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwert-faktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

**Sachwertberechnung:**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Basis des anteiligen Gebäudewerts</b>	anteilige Flächen
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 07.10.2022 (2010 = 100)</b>	167,7
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	779,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.306,38 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	188.118,72 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	188.118,72 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre
• prozentual	74,29 %
• Faktor	0,2571
<b>Zeitwert</b>	
• Gebäudewert	48.365,32 €
• Bauteile	1.475,00 €
• Einrichtungen	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	49.840,32 €
<b>anteilig mit</b>	100 %
<b>vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert</b>	49.840,32 €

<b>vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt</b>		<b>49.840,32 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>1.495,21 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>51.335,53 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	<b>61.435,53 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,00</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>61.435,53 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>5.890,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>55.545,53 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>55.500,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen

### Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der anteiligen Bruttogrundfläche BGF des Wohnungseigentums am Gesamtgebäude wurde von mir anhand eines Flächenfaktors s.u. durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

m <sup>2</sup>	Faktor <sup>1)</sup>	
63 x	2,29	= 144,27 m <sup>2</sup>
		rd. 144 m <sup>2</sup>

1) (1), Bd. 4, S. 3.11/7, BGF : WF/NF nach Sprengnetter

### Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Normalherstellungskosten werden auf der Basis der NHK-2010-Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser und Garagen angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes angepasst. Der Ansatz der NHK ist aus (1), Kapitel 3.01.1f entnommen. Angabe in €/m<sup>2</sup> BGF (Bruttogeschossfläche) oder in €/m<sup>2</sup> WFL (Wohnfläche).

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	43,5 %	56,5 %	0,0 %	0,0 %

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	43,5	313,20
3	825,00	56,5	466,13
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			779,33
gewogener Standard =			2,6



Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	779,33 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	779,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Erdgeschoßteilausbau). Hier nicht der Fall.

### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	0,00 €		375,00 €
Vordach	0,00 €		100,00 €
Balkon	0,00 €		1.000,00 €
Summe			

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Hier nicht der Fall.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (49.840,32 €)			1.495,21 €
Summe			1.495,21 €

### Alterswertminderung

Nach § 23 ImmoWertV 21 und 4.3 SW-RL (Sachwertrichtlinie) wird eine gleichmäßige (d.h. lineare) Alterswertminderung nach den in (1), Bd. 3, S. 3.02.1/3 veröffentlichten Werten vorgenommen.

### Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in der Regel nicht mit den hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle
- der in (1), Band 3, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im Grundstücksmarktbericht sind nach Objektart und vorläufigem Sachwert differenzierte regionale Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, welche hilfsweise herangezogen werden. Die in (1) veröffentlichten, aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen werden plausibilisierend herangezogen.

### Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

siehe Ertragswertverfahren; analoge Annahmen

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (§ 6 ImmoWertV 21)

siehe Ertragswertverfahren; analoge Annahmen.

## 5. Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV 21)

### 5.1 Ableitung des Verkehrswertes

#### Vorbemerkungen

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter der Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (vgl. § 8, Abs. 1, Satz 3 ImmoWertV)

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objektes (übliche Nutzung, vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zu Erreichung einer hohen Marktkonformität erforderlichen Daten.

#### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

#### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit rd. **42.100,00 €**,  
der Sachwert mit rd. **55.500,00 €**  
ermittelt.

#### Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vorrangig um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und

das Sachwertverfahren das Gewicht  $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,400$ .

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[55.500,00 \text{ €} \times 0,400 + 42.100,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400$   
= rd. **45.900,00 €**.

## 5.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 250/1000stel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Vierfamilienhaus bebaute Grundstück

Freiherr-vom-Stein-Straße 6, 36205 Sontra  
Gemarkung Sontra, Flur 28, Flurstück 61/6,  
Gebäude- und Freifläche, 1.200 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 2 des Aufteilungsplans (Wohnungseigentum) und dem Keller Nr. 2 und Abstellraum Nr. 2 des Aufteilungsplans wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Ertragswert und Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2022 **anhand einer reinen Außenbesichtigung** mit rund

**45.900 €**

**in Worten: fünfundvierzigtausendneuhundert Euro  
(= rd. 729 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

geschätzt.

Das Grundstück wurde am 07.10.2022 von mir **von außen** besichtigt. Ich versichere das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Frielendorf, den 21.10.2022

Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp  
Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

## 6. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung der Grundstücke und Gebäude erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung. Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
- Im Gutachten ggf. angegebene Aussagen des Eigentümers/Vertreters/Mieters, etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine diesbezügliche Haftung der Sachverständigen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten als Annahmen verwendet. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bau-substanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoff-belasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Bau-mängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Es liegen zwar keine offensichtlichen Hinweise auf Belastungen vor, diese sind jedoch auch nicht auszuschließen.
- Das vorstehende Verkehrswertgutachten genießt Urheberschutz und wurde ausschließlich für den angegebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen des angeführten Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig. Eine andere Verwendung des Gutachtens bedarf grundsätzlich der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.
- Die im Gutachten und in den dazugehörigen separaten Anlagen enthaltenen Karten und Daten der Fa. on-geo GmbH sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens kann das Gutachten vom Amtsgericht im Internet oder sonstig veröffentlicht und an Dritte weitergegeben werden. Dies gilt auch für die betreibende Gläubigerin und deren Bevollmächtigte.

## 7. Quellenverzeichnis:

### Literatur:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):  
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 142. Ergänzungslieferung, Stand 08/2022
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):  
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-16. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 70. Ergänzungslieferung, Stand 08/2022
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2022
- (5) Bernd-Peter Schäfer:  
Ausgewählte Fragen zur Tätigkeit des Grundstückssachverständigen als Gerichtsgutachter. Seminarskript 23. Sept. 2015

### Daten und Werte:

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Lageplan u.a., Firma on-geo GmbH, Briener Straße 12, 80333 München

Stadt Sontra:

Stadtverwaltung, Marktplatz 6, 36205 Sontra, Tel.: 05653-97 77 0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Honer Straße 49, 37269 Eschwege. Baulasten, u.a.: Tel.: 05651-302-0

### Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

### Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

# Anlagen zu 3 K 19/2022

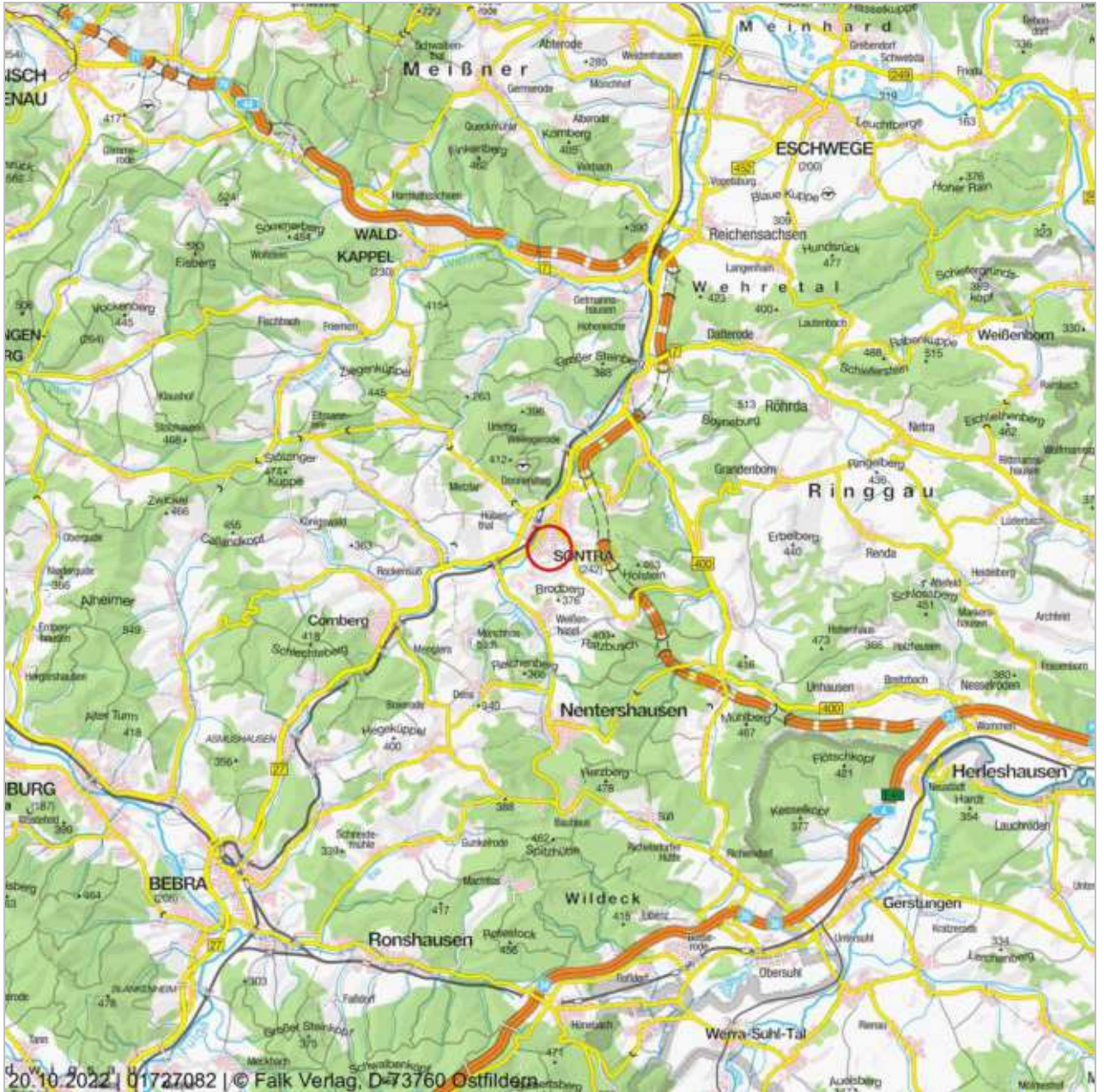
---

## 8. Verzeichnis der Anlagen:

- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000
- Anlage 4: Planunterlagen
- Anlage 5: Objektfotos

# Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

36205 Sontra, Freiherr-vom-Stein-Straße 6



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0 20.000 m

### Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01727082 vom 20.10.2022 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Seite

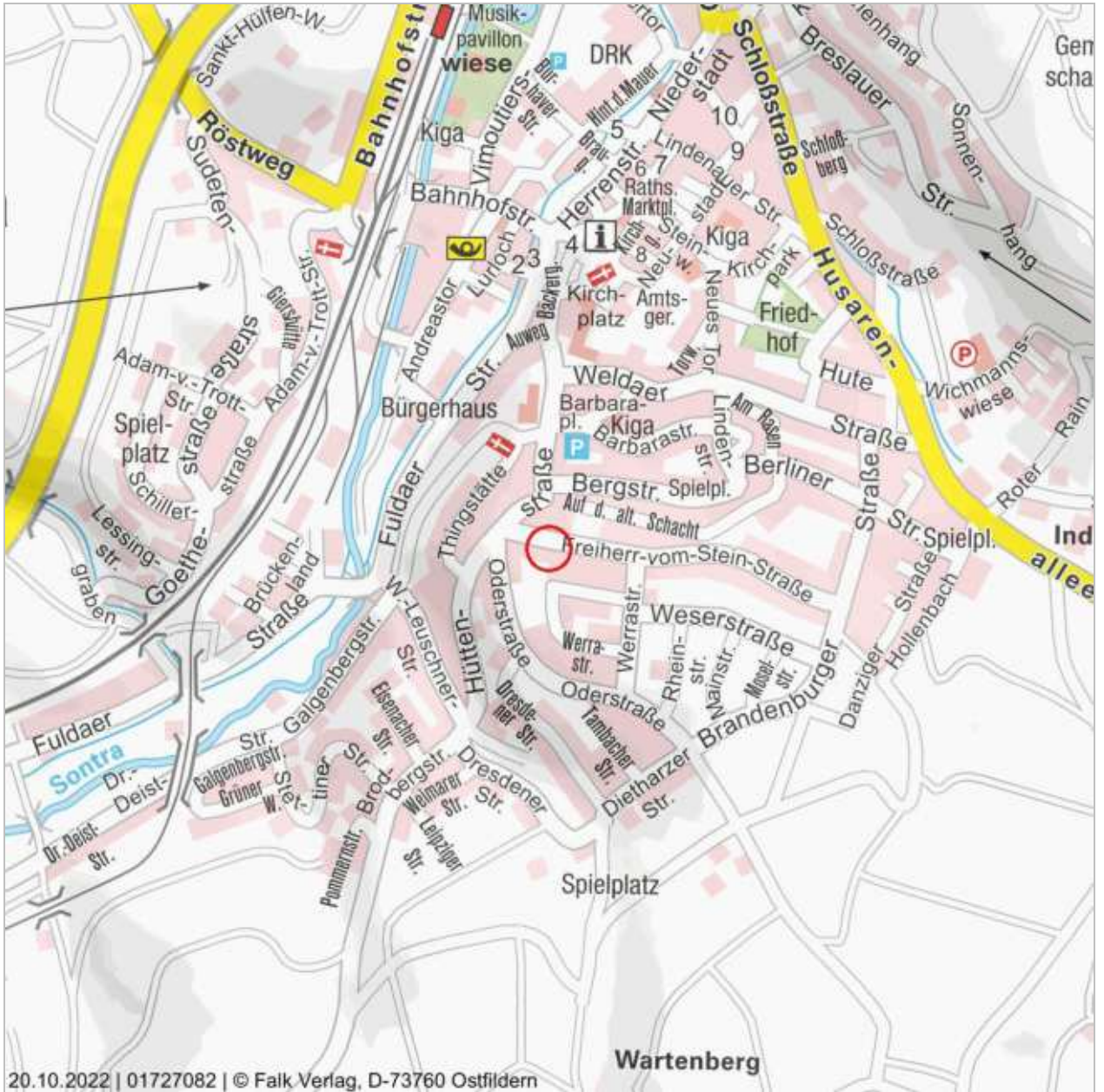


## Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

36205 Sontra, Freiherr-vom-Stein-Straße 6



geoport



### Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

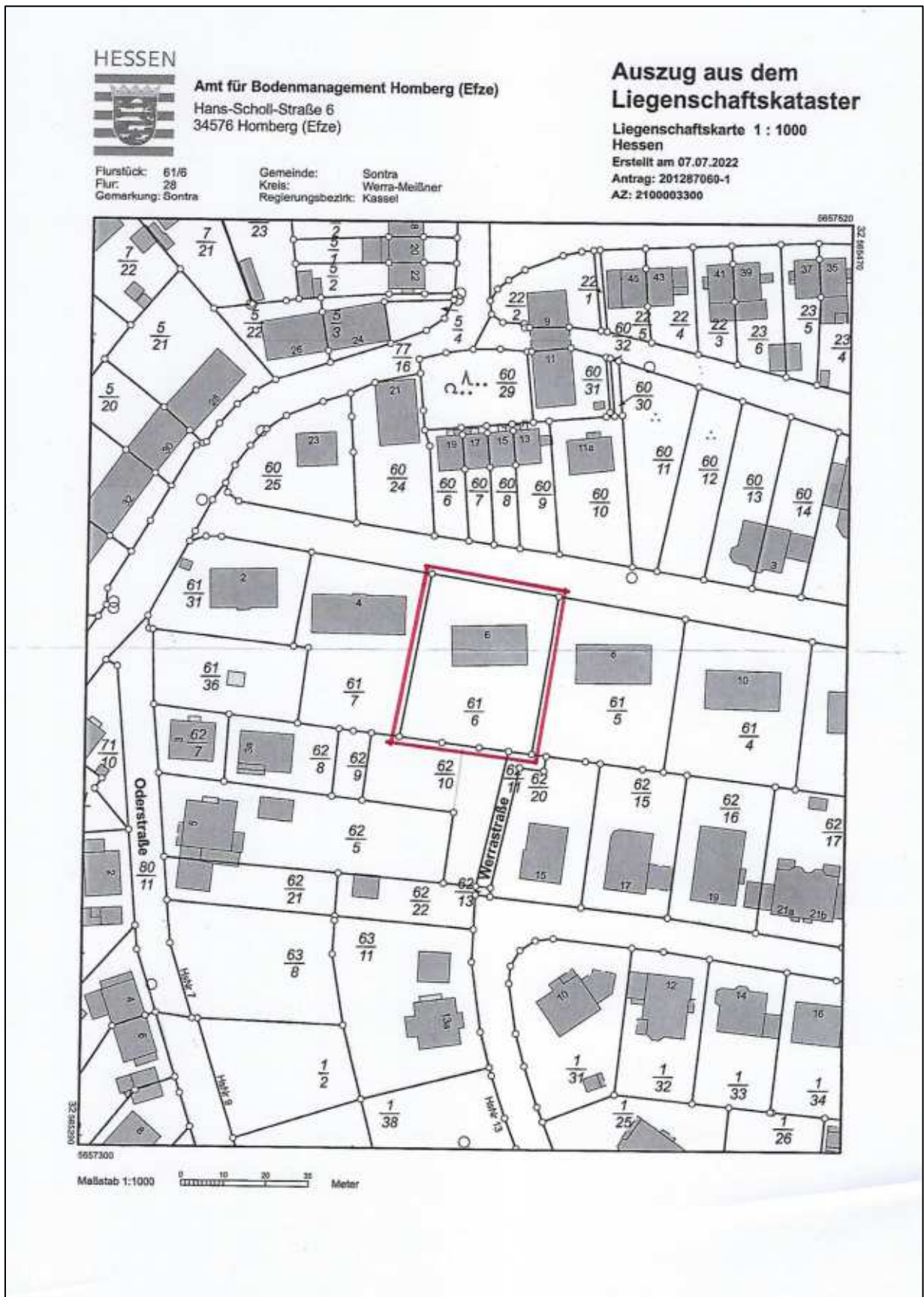
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. **Datenquelle** MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01727082 vom 20.10.2022 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.  
Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

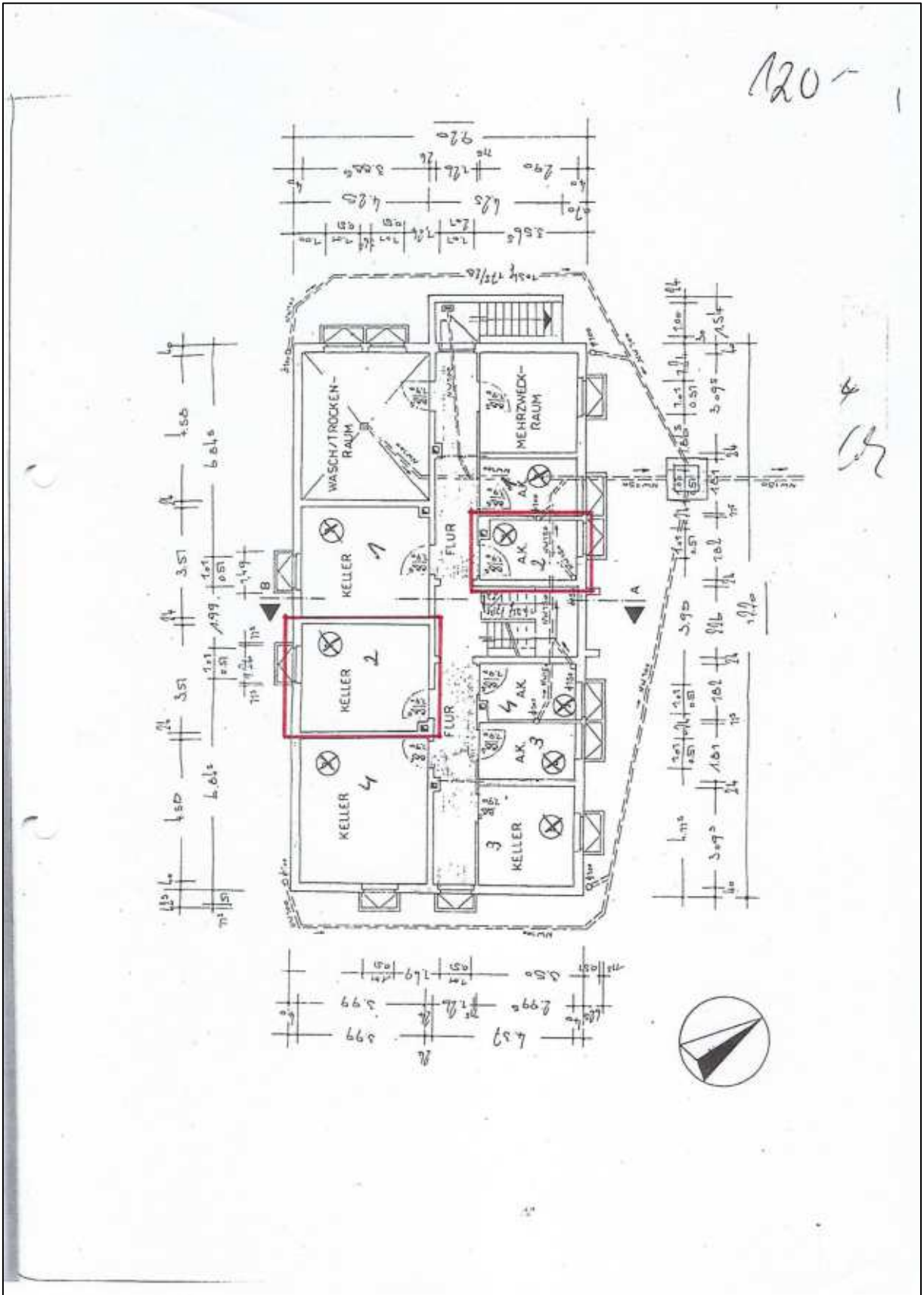
Seite

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000** (Wiedergabe nicht maßstäblich)

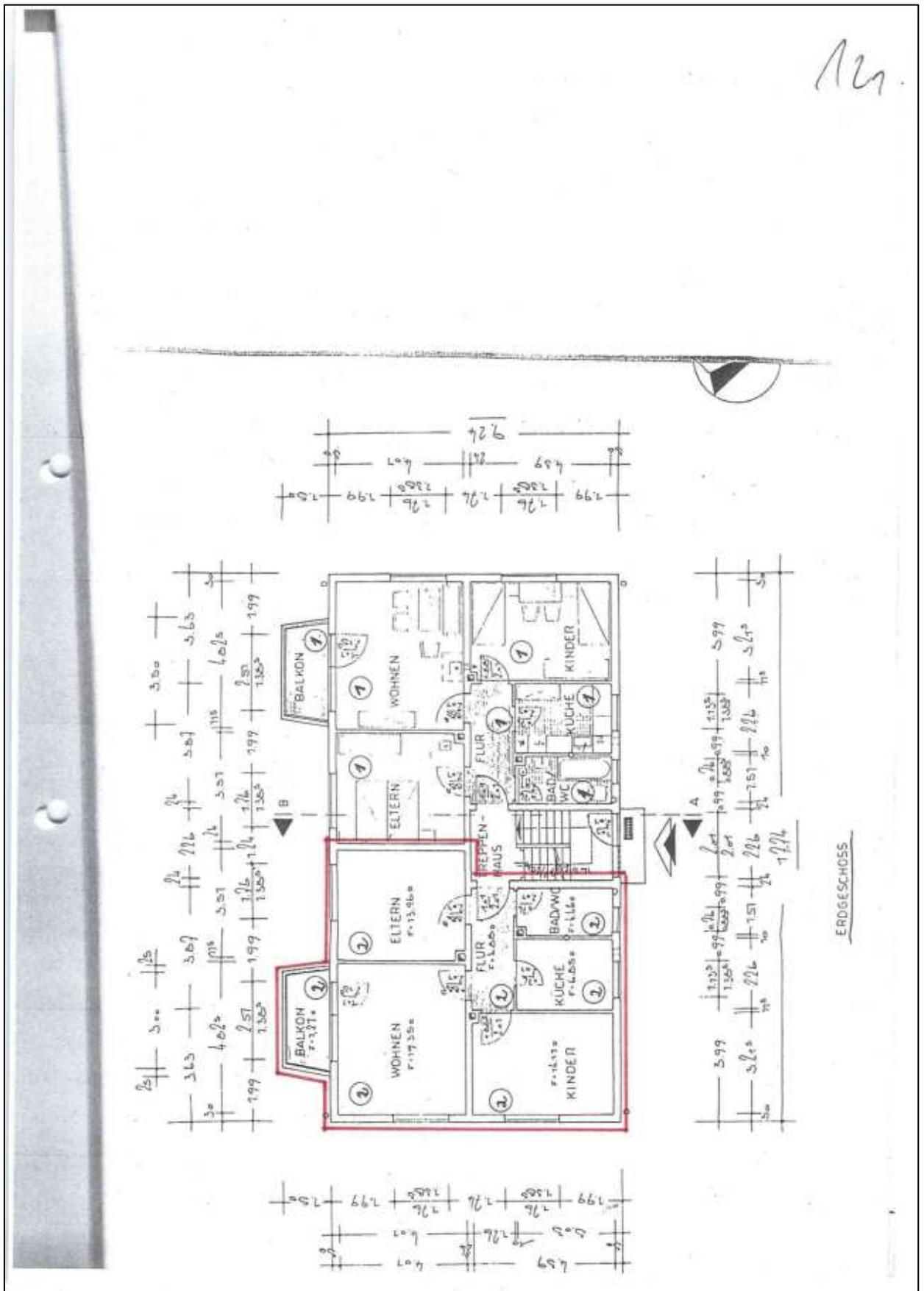


Quelle: Amtsgericht Eschwege

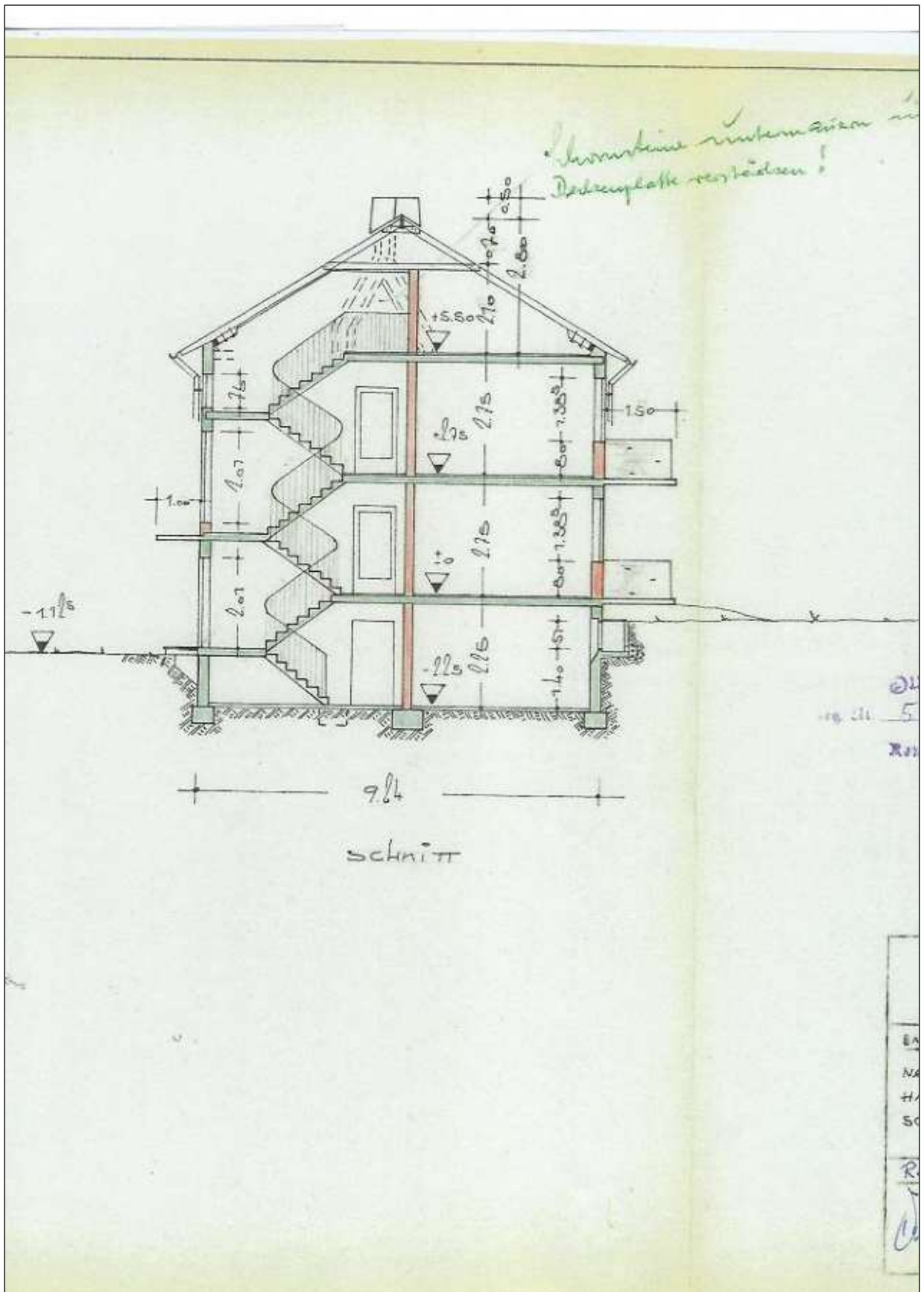
**Anlage 4: Planunterlagen**



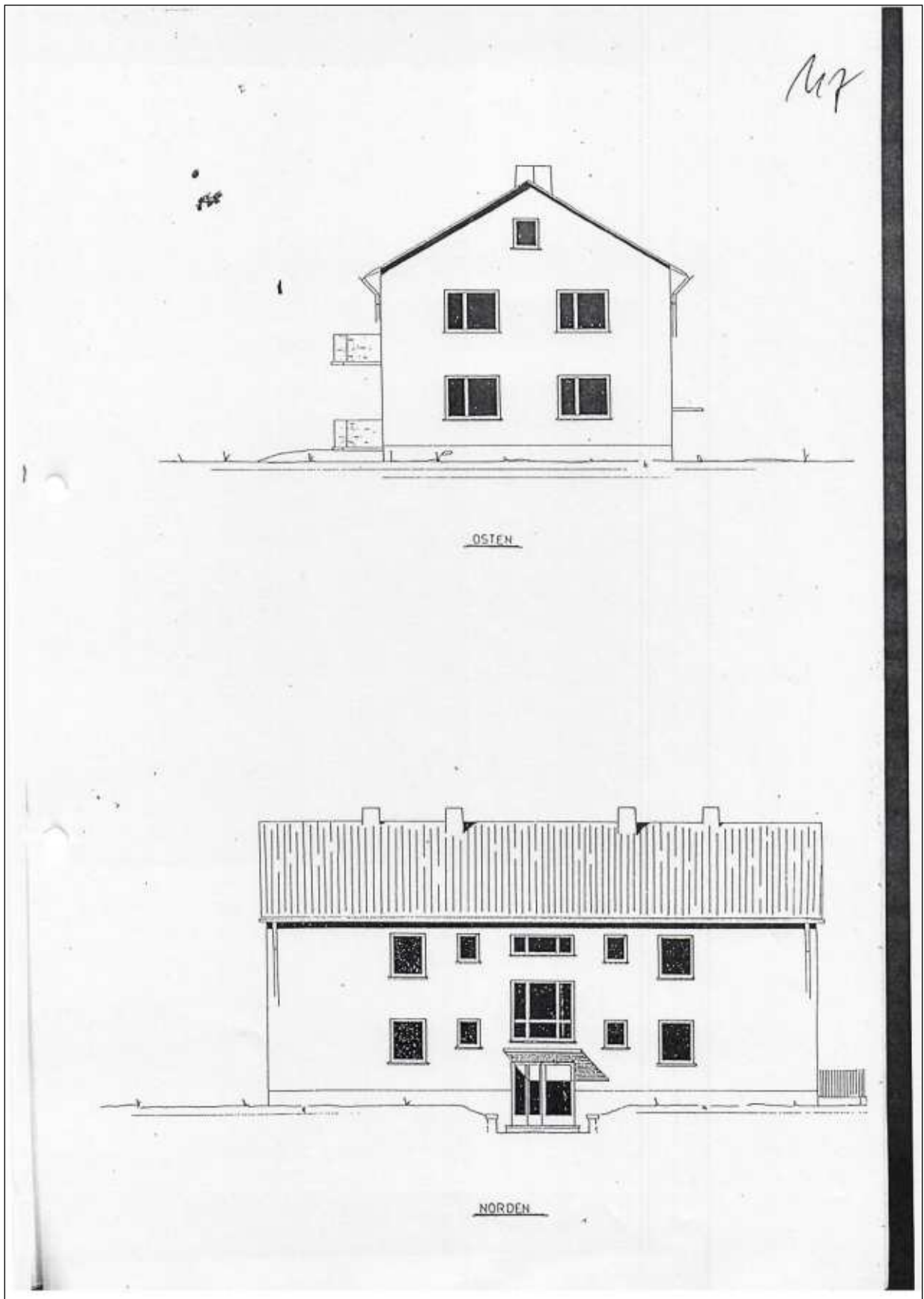
Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoß



Schnitt



Ansicht Gartenseite und Eingangsseite

Quelle: Teilungserklärung und Bauamt der Stadt Sontra, Bauakte. Stand der Planunterlagen 1961.

**Anlage 5: Objektfotos**



Abb. 1:



Abb. 2:



Abb. 3:



Abb. 4:



Abb. 5:



Abb. 6:





Abb. 7: Ansicht Straßenseite



Abb. 8: Ansicht Straßenseite und Ostseite



Abb. 9: Ansicht Straßenseite und Ostseite



Abb. 10: Ansicht Ostseite



Abb. 11: Ansicht Ostseite