

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

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

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 3 K 21/2023
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
mit einem Geschäftshaus bebauten Grundstücks
in 37247 Großalmerode/ OT Rommerode, Großalmeroder Straße 6



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023
ermittelt mit rd.

19.000 €.

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 29 Seiten, davon sind 22 Seiten Gutachtentext und 3 Anlagen mit 7 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 6 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. Kleineräumige Lage	5
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4. Privatrechtliche Situation	6
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3. Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen	8
3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2. Geschäftshaus	8
3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.2.3. Gebäudekonstruktion	9
3.2.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.2.6. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.3. Außenanlagen	10
4. Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1. Grundstücksdaten	10
4.2. Bodenwertermittlung	11
4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	11
4.2.2. Bodenwertberechnung	11
4.3. Sachwertermittlung	13
4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.3.2. Sachwertberechnung	14

4.3.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung	14
4.4.	Ertragswertermittlung	18
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2.	Ertragswertberechnung	19
4.4.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	19
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	20
4.5.1.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	20
4.5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.5.3.	Verkehrswert	21
5.	Anlagen	23
5.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	23
5.2.	Berechnungen Bruttogrund- und Nutzflächen	24
5.3.	Fotodokumentation	25

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: nicht unterkellertes eingeschossiges Geschäftshaus/ ehemalige Bankfiliale (Zweigstelle)

Objektadresse: Großalmeroder Straße 6, 37247 Großalmerode/ OT Rommerode

Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Rommerode Blatt 1317, Gemarkung Rommerode, laufende Nr. 4 im Bestandsverzeichnis, Flur 9, Flurstück 46/9, Gebäude- und Freifläche, Großalmeroder Straße 6, Größe 106 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege

Auftrag vom: 24.07.2023

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht gesondert mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 17.08.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 17.08.2023

Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer, dessen Betreuer und der Sachverständige

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten wurden schriftlich über einen Besichtigungstermin informiert; das Bewertungsobjekt ist leerstehend, der Eigentümer als auch dessen Betreuer waren vor Ort anwesend und stellten dem Sachverständigen das gesamte zu bewertende Objekt vor und informierten über dessen Historie; sämtliche Räumlichkeiten wurden umfassend besichtigt

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - Grundbuchauszug und Liegenschaftskarte über das Amtsgericht Eschwege
- Örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte über Geodateninfrastruktur des Gutachterausschuss für

Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen (Amt für
Bodenmanagement Homberg (Efze)
- Fotodokumentation vom Bausachverständigenbüro angefertigt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland: Hessen
Stadt/Gemeinde: Rommerode – Stadtteil von Großalmerode im Werra-Meißner-Kreis mit fast 1.000 Einwohner und dörflicher Infrastruktur
überörtliche Anbindung: über Landstraßen erreichbar; dennoch gute Verkehrslage durch die Bundesautobahn 44 mit Anschlussstelle in ca. 5,5 km; das Oberzentrum Kassel mit ICE-Bahnhof sowie Anschlussstellen zu den Bundesautobahnen 7, 44 und 49 befindet sich in ca. 21 km Entfernung

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: im Ortskern in dennoch ruhiger dörflicher Wohnlage
Art der Bebauung/ Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich offene Wohnbebauung mit unterschiedlich großen Hof- und Gartenflächen; im näheren Umfeld befindet sich ein größeres Maschinenbauunternehmen
Beeinträchtigungen: keine
geografische Ausrichtung: günstige Grundstücksausrichtung mit nordseitiger Straßenanbindung

2.2. Gestalt und Form

Größe/ Gestalt: 106 m²; rechteckige Grundstücksform
Profil: ebenes Geländeniveau

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau:	<i>Großalmeroder Straße</i> – zweispurig asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße mit beidseitigen gepflasterten Gehwegen; mäßig frequentiert
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	voll erschlossen; elektr. Strom, Erdgas, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung (Trinkwasserhausanschluss offensichtlich defekt)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine bekannt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen: - Verpfändeter Erbteil - Zwangsversteigerung
Anmerkung:	eventuelle Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden hier nicht berücksichtigt
Bodenordnungsverfahren:	kein entsprechender Vermerk in Abteilung II des Grundbuchs über eventuelle Bodenordnungsverfahren
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz:	es handelt sich weder um ein Einzeldenkmal noch um Ensembleschutz
Altlastenverzeichnis:	es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines
rechtsgültigen Bebauungsplanes; Bauen nach § 34 möglich

wertbeeinflussende

Satzungen: keine

Bauordnungsrecht

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Die Berechnungen der Bruttogrund- und Nutzflächen erfolgte anhand der Liegenschaftskarte.

Die ermittelten Flächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung: ohne Nutzung; ca. 20 Jahre leerstehend

nachhaltige Mieterträge: eine Nutzung als Bankfiliale oder Geschäftshaus ist zukünftig sehr unrealistisch, da ohnehin immer mehr Zweigstellen in den Dörfern und Kleinstädten verschwinden; der Bedarf an noch bezahlbaren Wohnraum hingegen nimmt auch im ländlichen Raum wieder leicht zu; somit wird im hiesigen Bewertungsfall zukünftig von einer reinen Wohnnutzung als eventuell Miet-/Renditeobjekt ausgegangen; die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird für die Wohnfläche im Erdgeschoss mit 5,40 €/m² und für den befestigten Pkw-Stellplatz mit 20 € im Monat eingeschätzt

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass das Gebäude baulich legal errichtet wurde und frei von gesundheitsschädigenden Baustoffen ist.

3.2. Geschäftshaus

3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehemalige Bankfiliale; nicht unterkellert, eingeschossig
Baujahr:	1990
Modernisierungen:	keine; selbst keinerlei Instandhaltungsmaßnahmen
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer:	27 Jahre (nach linearer Abschreibung)
Erweiterungsmöglichkeiten:	gegebenenfalls Aufstockung zweite Geschossebene
Außenansicht:	Strukturputz mit weißem Anstrich, Dachüberstand und Giebeldreiecke mit Schiefer behangen; Klinkersockel; insgesamt noch ansehnliches Erscheinungsbild

3.2.2. Bruttogrundfläche, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche:	67 m ²
Nutzflächen:	57 m ² ; Flur, Büroräume, Küche, Bad
	<i>⇒ die ermittelten Bruttogrund- und Nutzflächen sind Zirkummaß; die Bruttogrundflächen- und Nutzflächenberechnungen</i>

wurden anhand der Liegenschaftskarte durchgeführt; die Gebäudemaße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung

3.2.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Mauerwerkkonstruktion
Geschosse:	eingeschossig, nur Erdgeschoss
Fundamente:	Stahlbetonstreifenfundamente mit Betonbodenplatte
Umfassungswände:	30 cm Mauerwerk
Innenwände:	11,5 cm und 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Treppen:	ohne, da nur eine Geschossebene
Dachkonstruktion:	übliche Holzkonstruktion mit Wellasbestabdeckung und Innenentwässerung; lokale Undichtigkeiten
Dachform:	extravagante Dachform mit links und recht befindlichem Pultdach und mittigem Flachdachstreifen
Balkon/Terrasse:	keine vorhanden

3.2.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; überaltertes Leitungssystem
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	überwiegend überaltertes Schalter- und Leitungssystem
Heizung:	Plattenheizkörper über Gaszentralheizung aus dem Baujahr; Heizungskessel ist defekt; Heizungsleitungen teils geplatzt

3.2.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	zweifach verglaste Kunststofffenster
Türen:	holzfurnierte Innentüren, zweiflügelige Kunststoff-Hauseingangstür
Sanitäre Einrichtungen:	Personal-WC
Küchenausstattung:	Installationen und Fliesenspiegel vorhanden, ohne Mobiliar dem Baujahr entsprechend; durch die Dachundichtigkeiten lokale Schimmelbildung an Decke und Wänden
Ausstattung:	

3.2.6. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile/ Anlagen:	keine ersichtlichen besonderen Bauteile erkennbar
------------------------------	---

Inventar:	das gesamte Inventar ist im Eigentum Dritter und wird von diesem nach dessen Angaben noch vor Eigentumsübergang beräumt
Besonnung/ Belichtung:	gut natürliche Belichtung durch straßenseits große Fenster
Bauschäden und Baumängel:	Gaszentralheizung defekt durch mehrere Heizungsrohrschäden; Dachdeckung aus Asbestplatten mit Innenentwässerung mit lokalen Undichtigkeiten; Trinkwasserhausanschluss offensichtlich defekt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen
Bau- und Unterhaltungszustand:	solide Rohbaukonstruktion aus dem Baujahr; dringend modernisierungsbedürftige Dachdeckung und Dachentwässerung; durch den langen Leerstand verschlissener Ausstattungsstandard
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Dachdeckung erneuern (-20.000 €), Heizungsanlage reparieren (-15.000 €), Trinkwasserhausanschluss erneuern (-5.000 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse <i>⇒ dringende Modernisierungs- und Reparaturmaßnahmen um überhaupt vermieten bzw. bewohnen zu können</i>

3.3. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss, Trinkwasserhausanschluss offensichtlich defekt; kleine befestigte Pkw-Stellfläche; kein Grünflächenanteil

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Geschäftshaus bebautem Grundstück Großalmeroder Straße 6, 37247 Rommerode zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rommerode	1317	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rommerode	9	46/9	106 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 Wertermittlungstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§13 ImmoWertV)

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV sowie § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

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

4.2.2. Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 30,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.08.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	106 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 30,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 30,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	17.08.2023	× 1,03	Extrapolation des hier stetig steigenden Bodenrichtwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,02	Zuschlag wegen guter Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 31,52 €/m ²	
Fläche (m ²)		106,00	× 0,98	Abschlag wegen geringer Hof- und Gartenfläche
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 30,89 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 30,89 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 30,89 €/m ²	
Fläche	× 106,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 3.274,34 € rd. 3.274,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 insgesamt 3.274 €.

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	Verwaltungs- u. Geschäftshaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	67,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 17.08.2023 (2010 = 100)	171,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	930,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.596,81 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	106.986,27 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	106.986,27 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	27 Jahre
• prozentual	55,00 %
• Betrag	58.842,45 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	48.143,82 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	48.143,82 €

Gebäudesachwerte insgesamt		48.143,82 €
Sachwert der Außenanlagen	+	2.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	50.143,82 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	3.274,00 €
vorläufiger Sachwert	=	53.417,82 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	58.759,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	18.759,60 €
	rd.	19.000 €

4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuelle Eigenschaften des

Bewertungsobjektes. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV gehören hierzu bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

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

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

Die nicht im Umfang der Wertermittlung enthaltenen „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden hier gesondert berücksichtigt; diese müssen dringend erfolgen, um überhaupt eine Vermietung zu ermöglichen; hier:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-40.000,00 €
• Dachdeckung erneuern	-20.000,00 €
• Heizungsanlage reparieren	-15.000,00 €
• Trinkwasserhausanschluss erneuern	-5.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

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 erfolgt ein gesonderter Wertansatz für den Pkw-Stellplatz, da dieser im üblichen Umfang in den NHK 2010 nicht enthalten ist.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
befestigter Pkw-Stellplatz	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

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.

Berechnungsbasis

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

Baupreisindex

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

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 insgesamt keine.

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.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaft-

lichen 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 für Bürogebäude, Banken, Bankfilialen 60 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 nach linearer Abschreibung; hier 27 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*.

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 § 21 ImmoWertV erläutert.

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 wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren. Der Sachwertfaktor wurde für den Bewertungsfall aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des Werra-Meißner-Kreises sowie den Sprengnetter Marktdaten sowie über die Grundstücksmarktbesonderheiten derartiger Objekte abgeleitet; hier 1,10.

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 (€)
Verwaltungs- u. Geschäftshaus	Wohnraum	57,00		5,40	307,80	3.693,60
	Pkw-Stellplatz EG		1,00	-	20,00	240,00
Summe		57,00	1,00		327,80	3.933,60

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.933,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 983,40 €
jährlicher Reinertrag	= 2.950,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,40 % von 3.274,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 78,58 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.871,62 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und n = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,704
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 56.582,40 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 3.274,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 59.856,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 40.000,00 €
Ertragswert	= 19.856,40 €
	rd. 20.000 €

4.4.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Im Bewertungsfall wurde der Liegenschaftszins objektspezifisch über den Immobilienmarktbericht 2022 für den Werra-Meißner-Kreis mit 2,40 % abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Barwertfaktor berücksichtigt. Die Bewirtschaftungskosten mit 25 % wurden hier aus der Fachliteratur Sprengnetter abgeleitet.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert: 19.000 €

Ertragswert: 20.000 €

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.

Das hiesige Bewertungsobjekt wird spekulativ als Einfamilienwohnhaus betrachtet, da es nicht die typischen Merkmale eines Einfamilienhausgrundstücks mit Hof- und Gartenflächen aufweist und eventuell auch als Renditeobjekt zwecks Fremdvermietung Verwendung findet. Dennoch wird hier zukünftig eine Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen angenommen.

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

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

Die Ertragswertverfahren wurden deshalb stützend angewendet.

4.5.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gemäß §194 des BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem

Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist. Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Rommerode Blatt 1317, eingetragenen Grundstücks Gemarkung Rommerode, Flur 9, Flurstück 46/9, Großalmeroder Straße 6

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 mit rd.

19.000 €

in Worten: Neunzehntausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 25.10.2023

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

5. Anlagen

5.1. Auszug aus der Liegenschaftskarte

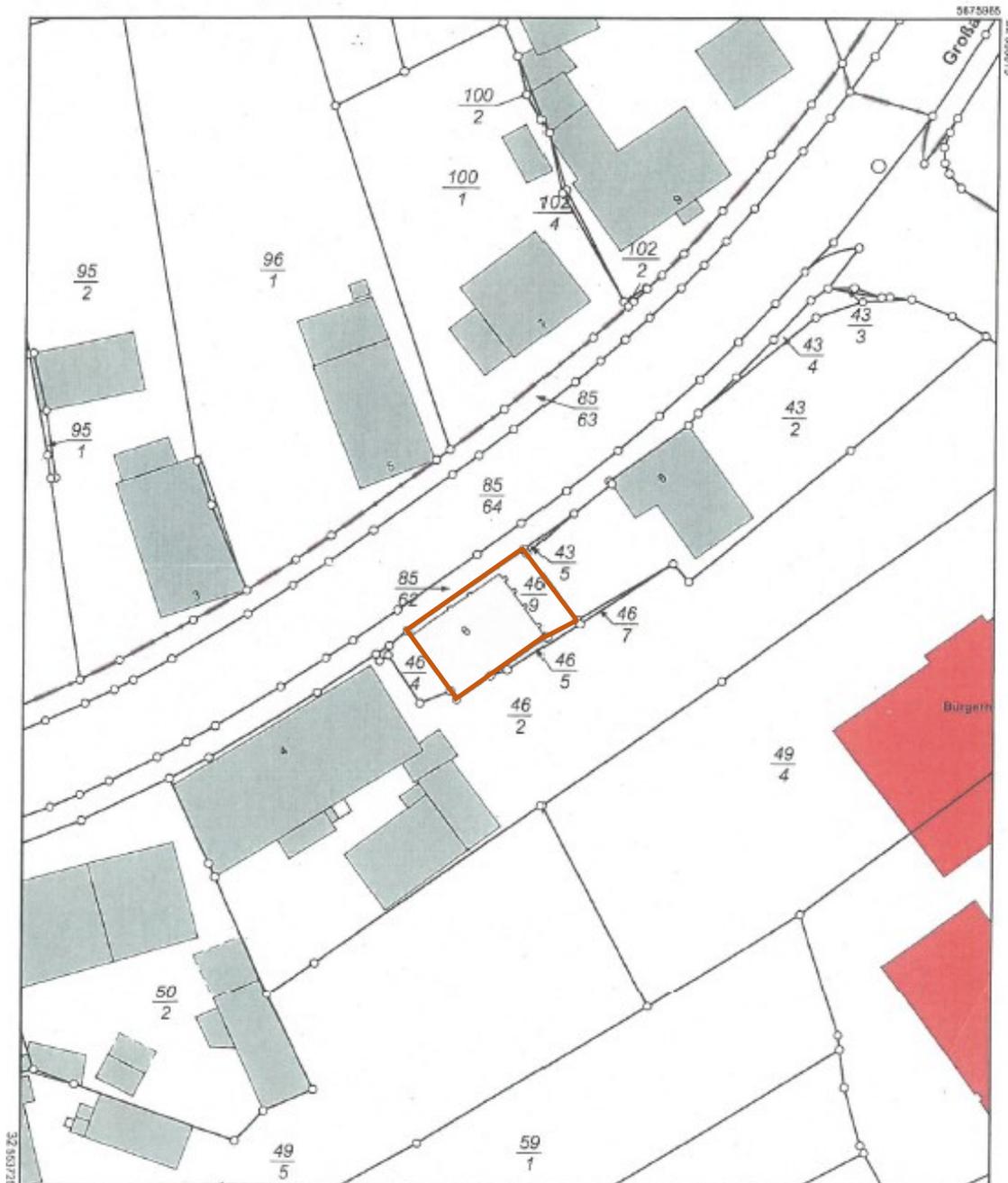


Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Hans-Scholl-Straße 6
34576 Homberg (Efze)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte ...
Hessen
Erstellt am 04.05.2023
Antrag: 202020862-1
AZ: 03519780

Flurstück: 46/9
Flur: 9
Gemarkung: Rommerode
Gemeinde: Großalmerode
Kreis: Werra-Meißner
Regierungsbezirk: Kassel



(ohne Maßstab)

5.2. Berechnungen Bruttogrund- und Nutzflächen

Bruttogrundflächen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschosse n	Bruttogrundfläche a*b*n
		a	b	a*b		
Geschäftshaus Großalmerode Straße 6 37247 Rommerode		m	m	m ²		m ²
Nr.	Geschoss					
1.	Erdgeschoss	9,50	7,00	66,50	1	67
Bruttogrundfläche						67

Nutzflächen:

- Erdgeschoss
 $85,98 \text{ m}^2 - 15 \% \text{ (Abzug Wände)} =$ rd. **57**

5.3. Fotodokumentation



Bild 1

nordwestseitige Straßen-
ansicht der ehemaligen
Volksbankfiliale



Bild 2

südostseitige Ansicht der
Grenzbebauung mit
Wasserschäden im Sockel-
bereich



Bild 3

ehemaliger Büroraum, wie
alle Räume mit Rest-
materialien vollgestellt

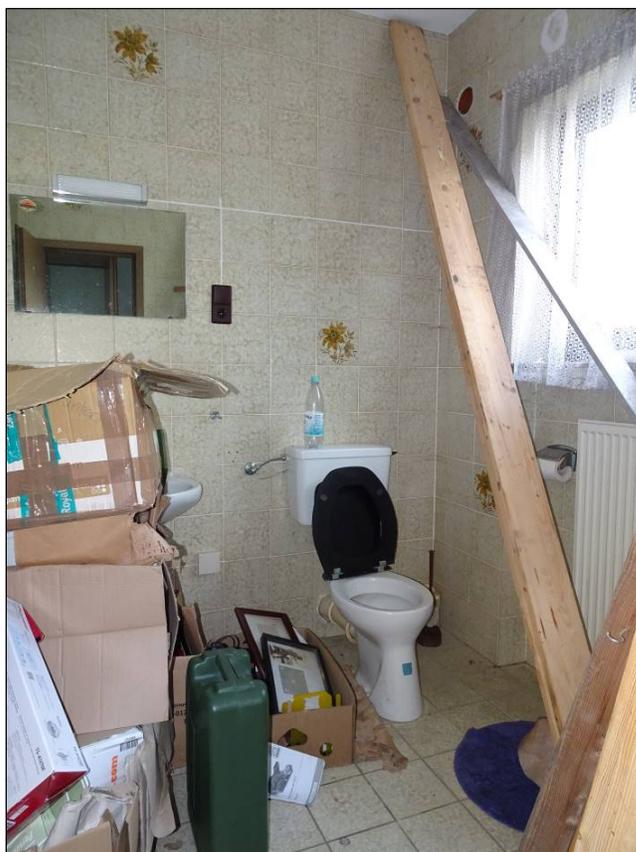


Bild 4

WC aus dem Baujahr um
1990 in einfacher Aus-
stattung



Bild 5

diverse Schimmelbil-
dungen wegen gravieren-
der Dachundichtheiten an
Decken ...



Bild 6

... und Wänden



Bild 7
defekte Gaszentralheizung



Bild 8
Zähler- und Sicherungs-
kasten der Hauselektrik



Bild 9

Abplatzungen von Außenputz und Sockelriemchen;
Baufehler Regenwasser-Fallrohreinbindung von
außen nach innen



Bild 10

Anliegerstraße ist Orts-
durchfahrt