



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

**AZ: 3 K 30/2023**

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

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

**VERKEHRSWERTERMITTlung (nach § 194 BauGB)  
zum Zweck der Zwangsversteigerung**

Am Berg 10  
34621 Frielendorf

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

über den

74/100stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den  
Räumen Nr. 1 des Aufteilungsplans (Teileigentum) und  
26/100stel Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den  
Räumen Nr. 2 des Aufteilungsplans (Wohnungseigentum)  
an dem mit einem Wohngebäude und Gewerberäumen bebauten Grundstück  
Kleinfeld 3, 37296 Ringgau-Röhrda



Teileigentum Grundbuchblatt 1431



Wohnungseigentum Grundbuch Blatt 1432

Wertermittlungsstichtag: 26.01.2024  
Qualitätsstichtag: 26.01.2024

**Verkehrswert des Teileigentums Nr. 1: 100.000 €**

**Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2: 60.000 €**

**GA Nr. 731/21/2023**

Frielendorf, 25. März 2024

Das Gutachten besteht aus 47 Seiten plus 5 Anlagen mit 20 Seiten (insgesamt 67 Seiten). Es wurde in 5 Ausfertigungen für das Amtsgericht Eschwege erstellt. Eine Ausfertigung geht zu meinen Akten. Dieses Gutachten ist nur für das Amtsgericht und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt.

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen .....	S. 2
2. Beschreibung des Grund und Bodens.....	S. 6
<b>3. Teileigentum Nr. 1 .....</b>	<b>S. 9</b>
3.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 9
3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	S. 10
3.3 Wertermittlung.....	S. 14
3.3.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 15
3.3.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) .....	S. 18
3.3.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21).....	S. 23
3.4 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 27
<b>4. Wohnungseigentum Nr. 2 .....</b>	<b>S. 28</b>
4.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 28
4.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	S. 29
4.3 Wertermittlung.....	S. 32
4.3.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV 21).....	S. 32
4.3.2 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21).....	S. 35
4.3.3 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21).....	S. 40
4.5 Verkehrswert (gem. § 6 ImmoWertV 21).....	S. 44
5. Zusammenfassung der Ergebnisse .....	S. 45
6. Schlussbemerkungen.....	S. 46
7. Quellenverzeichnis.....	S. 47
8. Verzeichnis der Anlagen und Anlagen.....	S. 48-67

## 1. Vorbemerkungen

### A) Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39,  
37269 Eschwege,  
Beschluss vom 21.11.2023, AZ 3 K 30/2023

Beschluss: „In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend den folgenden Grundbesitz:  
Die Schuldnerin ... ist Eigentümerin des im Teileigentumsgrundbuch von Röhrda Blatt 1431, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 74/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Röhrda, Flur 5, Flurstück 93/4, Gebäude- und Freifläche, Kleinefeld 3, 1731 m<sup>2</sup> verbunden mit Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss gelegenen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen.  
Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart. ...“

...  
Der Schuldner ... ist Eigentümer des im Wohnungseigentumsgrundbuch von Röhrda Blatt 1432, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 26/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Röhrda, Flur 5, Flurstück 93/4, Gebäude- und Freifläche, Kleinefeld 3, 1731 m<sup>2</sup> verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart. ...

...  
ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG). Als Sachverständige wird bestellt: Dipl.-Ing. (TH) Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf. ...“

Auftragsdatum: 21.11.2023 (Beschluss); Posteingang 28.11.2023  
Wertermittlungsstichtag: 26.01.2024 (Tag des Ortstermins)  
Qualitätsstichtag: 26.01.2024 (Tag des Ortstermins)  
Eigentümer: Teileigentum Nr. 1: eine Eigentümerin; Wohnungseigentum Nr. 2: ein Eigentümer. Weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich  
Terminvereinbarung: Terminanschreiben vom 06.12.2023 und 19.01.2024 an die Verfahrensbeteiligten  
Ortstermin: Freitag, 26.01.2024; 11:00 Uhr bis 12:30 Uhr  
Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer von Wohnungseigentum Nr. 2 und 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) Bewertungsobjekte**

Art des Bewertungs-  
Objektes Nr. 1:

Gewerberäume im Sondereigentum: Sozial-, Lager- und Produktionsräume  
Miteigentumsanteil: 74/100  
Grundbuchangaben: Amtsgericht Eschwege  
Teileigentumsgrundbuch: Röhrda, Blatt 1431  
Größe: 1.731 m<sup>2</sup>  
Katasterangaben: Gemarkung: Röhrda  
Flur: 5  
Flurstück: 93/4

Art des Bewertungs-  
Objektes Nr. 2:

Wohnräume im Sondereigentum: 3-ZKB im Obergeschoss sowie Räume im Dachgeschoss  
Miteigentumsanteil: 26/100  
Grundbuchangaben: Amtsgericht Eschwege  
Teileigentumsgrundbuch: Röhrda, Blatt 1432  
Größe: 1.731 m<sup>2</sup>  
Katasterangaben: Gemarkung: Röhrda  
Flur: 5  
Flurstück: 93/4

Lage: Kleinefeld 3, 37296 Ringgau-Röhrda

**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 Gemeinde Ringgau, 18.01.2024
- Bauakte, Baugenehmigung: Bauschein-Nr. B/1007/15/00699 vom 05.08.2015; Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis, Bauaufsicht
- Gewerbeauskunft: schriftliche Auskunft, Gemeinde Ringgau vom 13.12.2023
- Baulastenverzeichnis: schriftliche Auskunft, Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 15.12.2023
- Altlasten: Verdachtsprüfung beim Ortstermin
- Teilungserklärung: Nummer 206 UR 2015 vom 28.03.2015, Notar Bernd Beyer, Eschwege
- Aufteilungspläne: und Abgeschlossenheitsbescheinigung des Werra-Meißner-Kreises vom 12.03.2015
- Bodenrichtwertauskunft: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de), Stichtag 01.01.2022
- Mietauskünfte: IVD-Preisspiegel Hessen 2023/24, Mietwert-Kalkulator Hessen
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 18.03.2024
- 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 06.10.2023
- Lageplan 1:500 vom 07.08.2023

**E) Sachverhalte**

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:  
keine Vermietung; Leerstand
- Gewerbebetrieb:  
vor Ort wird kein Gewerbebetrieb mehr geführt (abgemeldet).
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:  
sind vorhanden und in einer separaten Anlage beschrieben.
- Hausschwamm:  
nach bauteilzerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:  
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:  
nicht vorhanden.
- 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, vor-gefunden.
- 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 (hier Wohnungsrecht bei Wohnungseigentum Nr. 2) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
- Hausverwaltung:  
besteht nicht, bzw. Verwaltung durch die Eigentümer selbst.
- Instandhaltungsrücklage:  
keine vorhanden.
- Besichtigung:  
beim Ortstermin konnten alle Räume besichtigt werden.

## 2. Beschreibung des Grund und Bodens

<b>Lage</b>	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Stadt / Einwohnerzahl:	Gemeinde Ringgau; rd. 2.900 Einwohner; 66,81 km <sup>2</sup> Fläche. Ortsteil Röhrda rd. 680 EW.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	
größere Städte:	Eschwege rd. 13 km, Eisenach rd. 26 km, Kassel rd. 50 km, Frankfurt rd. 175 km.
Autobahnzufahrten:	A 4 Richtung Dresden rd. 20 km, A 7 Hannover-Würzburg rd. 48 km entfernt.
Bundesstraße:	B 7 Richtung Eschwege oder Eisenach in der Nähe.
Bahnhof:	Regionalbahnhof Sontra rd. 1,5 km, ICE-Bahnhof Bad Hersfeld rd. 34 km, Eisenach rd. 35 km.
Innerörtliche Lage:	Lage im Ortskern. Ortsmitte und Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs rd. 3 km entfernt. Nur dörfliche Infrastruktur vorhanden. PKW von Vorteil.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage; als Geschäfts- oder Gewerbelage auch geeignet.
Umgebung:	überwiegend Wohnnutzung in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise.
Immissionen/ Beeinträchtigungen:	beim Ortstermin keine erkennbar.
Topographie:	eben.
<b>Gestalt und Form</b>	(s. Anlage 3, Lageplan)
Straßenfront:	Kleinefeld: rd. 36 m. Blumenfeld: rd. 24 Dienstheim: rd. 54
Grundstücksgröße:	1.731 m <sup>2</sup> .
Grundstücksform:	stark unregelmäßig. In zwei separat verwertbare Grundstücksteile aufteilbar. An drei öffentlichen Straßen gelegen (Kleinefeld, Blumenfeld und Dienstheim).
<b>Erschließung</b>	
Straßenart und Ausbau:	Wohnstraßen mit innerörtlichem Verkehrsaufkommen. Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert. Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum möglich.
Anschlüsse:	Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen in der Straße vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	das Gebäude ist freistehend.
Baugrund, Grundwasser:	soweit erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

## Rechtliche Gegebenheiten

### Privatrechtliche Situation:

a) Grundbuchauszug: Grundbuch von Röhrda, Blatt 1431, Teileigentumsgrundbuch, vom 06.10.2023 mit letzter Änderung vom 06.10.2023.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:

Ifd. Nr. 1-2: gelöscht.

Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk vom 06.10.2023.

b) Grundbuchauszug:

Grundbuch von Röhrda, Blatt 1432, Wohnungsgrundbuch, vom 06.10.2023 mit letzter Änderung vom 06.10.2023.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:

Ifd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß §§ 1090 bis 1092 BGB) ...; gemäß Bewilligung vom 28.03.2015 und 30.04.2015...

Lfd. Nr. 2: gelöscht.

Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk vom 06.10.2023.

Anmerkung:

sonstige Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden nicht auf den Verkehrswert angerechnet. Für die Zwangsversteigerung wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertminderung durch vorhandene Belastungen (hier Wohnungsrecht) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Bodenordnungsverfahren:

da in Abteilung II des Grundbuchs 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 Gutachtererstattung 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

Flächennutzungsplan:

dargestellt als M = gemischte Baufläche.

**Festsetzungen im Bebauungsplan:**

das Grundstück liegt im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, dem B-Plan Nr. 215 „Röhrda Ortsteil, 2. Änderung“, rechtskräftig seit 24.11.2005.  
Dieser trifft folgende Festsetzungen:  
Art der baulichen Nutzung: MD = Dorfgebiet  
Bauweise: offen  
GRZ: 0,4  
GFZ: 0,7  
Anzahl Geschosse: max. 2-geschossig.

### **Bauordnungsrecht**

Genehmigung:

bei der Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis liegt eine Bauakte mit Genehmigung für „Umnutzung und Erweiterung der vorh. Gebäude“ von 2015 vor.  
Die materielle Legalität der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung wird daher angenommen.

### **Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand:

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

Beitrags- und Abgaben-  
Zustand nach BauGB  
und KAG:

nach Auskunft der Gemeinde Ringgau ist das Grundstück erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen nicht mehr aus. Kanalbau- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

### **Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation**

Teileigentum Nr. 1

ehemalige Nutzung: Wurstmanufaktur mit Produktions-, Lager- und Sozialräumen.

Wirtschaftliche Folgenutzung: gewerbliche Nutzfläche mit Produktions-, Lager- und Sozialräumen.

Wohnungseigentum Nr. 2

derzeitige Nutzung: Wohnnutzung, 2-ZKB im 1. OG und -derzeit noch nicht ausgebaut- Wohnräume im DG.

Wirtschaftliche Folgenutzung: Wohnnutzung.

Stellplatzsituation/  
Garagen:

keine Garage; Stellplatzmöglichkeiten auf dem gemeinschaftlichen Grundstück.

Laut Teilungserklärung und Grundbuchangaben kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz.

Vermietungssituation:

keine Vermietung; Leerstand.

**3. Teileigentum Nr. 1, Grundbuch Röhrda Blatt 1431****3.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse**

Für das Werkstattgebäude

in Ringgau, Kleinefeld 3

Flur 5

Flurstücksnummer 93/4

Wertermittlungsstichtag: 26.01.2024

<b>Bodenwert</b>					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]
Teileigentum	baureifes Land	frei	22,13	1.731,00	28.300,00
Summe:			22,13	1.731,00	28.300,00

<b>Objektdaten</b>								
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Teileigentum	Werkstatt- gebäude		589,00	373,00	1963	40	22	

<b>Wesentliche Daten</b>				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Teileigentum	15.666,00	2.625,92 € (16,76 %)	3,75	0,50

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	75,98 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-282,72 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relativer Verkehrswert:	270,78 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Verkehrswert/Rohhertrag:	6,45
Verkehrswert/Reinertrag:	7,75

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	100.000,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	104.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	100.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	26.01.2024

### 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 empfohlen im Bedarfsfall eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich auch 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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

#### Angaben zum Gebäude:

Miteigentumsanteil:	lt. Teilungserklärung: 74/100stel Miteigentumsanteil an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 1, gelegen im Erdgeschoß und Obergeschoß, s. auch Planunterlagen Anlage 4.
	Lt. Grundbuch: bezüglich eines PKW-Abstellplatzes wurde keine Nutzungsregelung getroffen.
Besichtigung:	Innenbesichtigung aller Räume war möglich.
Art des Gebäudes:	an Wohnhaus angebaute zweigeschossige ehemalige Scheune und Garage mit zwei eingeschossigen Anbauten, ausgebaut zu gewerblich genutzten Produktionsräumen.
Baujahr:	ca. 1963 (nach Eigentümerangaben).
Modernisierungen:	ca. 2010 – 2015 Um- Anbau und Modernisierungen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Zugang zum Erdgeschoß barrierefrei möglich. Schwellenfrei, aber nicht barrierefrei durch Treppen zum Keller- und Obergeschoß.
Außenansicht:	Fassade unverputzt, Ziegelmauerwerk sichtbar (fehlende Fertigstellung). Fensterrahmen weiß.
Eingangsbereiche:	Personaleingang: Eingangstür aus Kunststoff, weiß, mit Glasausschnitt. Eingangstor zur Anlieferung zweiflügelig zum Klappen/Falten.

**Konstruktion**

Konstruktionsart: überwiegend Massivbauweise, Mauerwerk. Teilweise im Obergeschoß Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen.

Geschossdecken: Massivdecke (Annahme).

Treppen: Stahlbeton, roh, ohne Belag.

Fenster: Kunststofffenster, weiß. Rollläden nicht vorhanden.

**Dach:**

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: Dachziegel, rot.

**Nutzung, Raumaufteilung - Sondereigentum:**

Erdgeschoss: Bürotrakt: 2 Büroräume, Sozialraum, 2 WC, Flur. Produktionsbereich: Eingangsbereich, Flur, Diele mit Aufzug, gepl. Verkaufsraum, Kühlhäuser 1-3, Zerlegung, gepl. Produktion, Anlieferung, Nebenräume.

Obergeschoß: Lagerräume.

Nutzfläche Nfl.: Erdgeschoß: rd. 289 m<sup>2</sup> Nfl.  
Obergeschoß: rd. 84 m<sup>2</sup> Nfl.  
Gesamt rd. 373 m<sup>2</sup> Nfl.  
(Die Nutzfläche wurde von mir den Planunterlagen entnommen.)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 589 m<sup>2</sup>.  
(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)  
Rd. 62 m<sup>2</sup> BGF, bzw. 56 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind noch nicht fertig ausgebaut (Rohbauzustand).

**Innenausstattung und Zustand:**

Ausstattung, Zustand: überwiegend mittlere Ausstattung, überwiegend guter Zustand; relativ neuwertig.

Gebäudestandard: Stufe 3,0 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallation: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation: zeitgemäße Ausstattung von 2015.

Heizung: Zentralheizung, betrieben mit Holzpellets. Fußbodenheizung im Erdgeschoß. Obergeschoß ohne Heizung. Bereich Sozialräume im Wohnhaus mit Heizkörpern, teilweise demontiert.

Warmwasserversorgung: zentral über Zentralheizung. Warmwasserkollektoren auf dem Dach.

Sanitärausstattung: Erdgeschoß: Damen-WC und Herren-WC je mit WC und Waschbecken.

**Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile im Sondereigentum**

besondere Bauteile: keine.  
 besondere Einrichtungen: Photovoltaikanlage.

**Modernisierungen, Bauschäden, etc. am Sondereigentum**

Modernisierungen: wesentliche Modernisierungen der letzten 10- 15 Jahre mit Angabe des Einbaujahres, lt. Eigentümer

Innenausstattung (Wand, Boden, Decke): komplett, 2010-2015.

Bäder und WC's: komplett, 2010-2015.

Fenster, Türen: komplett, 2010-2015.

Raumaufteilung (Grundrissänderung): komplett, 2010-2015.

Bauschäden: -Außenwand Anbau Feuchteschaden und Schadstellen an Ziegelwand innen und außen.  
 Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Fehlende Baufertigstellung: -geplanter Verkaufsraum, Innenausbau und Fassade,  
 -geplanter Produktionsraum, Innenausbau und Tür.

**Gemeinschaftliches Eigentum:**

besondere Bauteile: Eingangsstufen mit Podest und Vordach.

besondere Einrichtungen: keine.

Modernisierungen: wesentliche Modernisierungen der letzten 10- 15 Jahre mit Angabe des Einbaujahres, lt. Eigentümer

Heizung (Brenner, Kessel): komplett, 2010-2015.

Strom, Installationsleitungen, Heizkörpern: komplett, 2010-2015.

Wärmedämmung (Außenwand/Fassade): keine.

Dach (Eindeckung, Wärmedämmung): komplett 2010-2015.

Bauschäden: -Außenwand Anbau Feuchteschaden und Schadstellen an Ziegelwand innen und außen.  
 -Wassereintritt an Schornstein im Obergeschoß in Rauchkammer.  
 -vernachlässigte Außenanlagen.  
 Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Fehlende Baufertigstellung: -fehlender Außenputz  
 -Kellerabdichtung  
 -bauliche Außenanlagen / Vorplatzbefestigung

**Nebengebäude, Garagen:**

im Sondereigentum: keine.  
in gemeinschaftlichem Eigentum: Gartenhütte aus Holz.

**Außenanlagen:**

in gemeinschaftlichem Eigentum: Versorgung- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz (Annahme).  
Bauliche Außenanlagen: Wegebefestigung mit Beton-steinpflaster. Stellplätze geschottert.  
Grundstücksfreifläche mit Rasen (ungepflegt). Keine Grundstückseinfriedung vorhanden.

**Sondernutzungsrechte**

Sondernutzungsrecht: lt. Teilungserklärung und Grundbuch bestehen keine Sondernutzungsrechte.

### 3.3 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 Teileigentum in einem Ortsteil einer Kleingemeinde im Kreisgebiet. Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art (Teileigentum zu gewerblicher Nutzung) wird als eher gering und verhalten eingeschätzt.

Das Objekt (Produktionsstätte) eignet sich zur Vermietung oder zur Eigennutzung. Die derzeitige gewerbliche Nutzung (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume) 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.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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, Bodenschätzungen.

### 3.3.1 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 Vergleichswertverfahren (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, Grundstücksgröße und -zuschnitt – 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) **26,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= ca. 1.000 m <sup>2</sup> ( <i>Schätzung anhand Lageplan</i> )

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 26.01.2024

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 1.731 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>26,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	26.01.2024	×	1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 26,00 €/m <sup>2</sup>			
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 1.000	1.731	×	0,85
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>22,10 €/m<sup>2</sup></b>			

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>22,10 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	1.731 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>38.255,10 €</b> <b>rd. 38.300,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 insgesamt **38.300,00 €**.

### 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 Teileigentums**

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 74/100) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	38.300,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	38.300,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 74/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	28.342,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 28.342,00 € <u>rd. 28.300,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024  
**28.300,00 €**.

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

#### Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Werkstattgebäude)			373,00		-	0,00	0,00
Summe			373,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Werkstattgebäude)			373,00		3,50	1.305,50	15.666,00
Summe			373,00	-		1.305,50	15.666,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -15.666,00 € ab**, da wegen Leerstands derzeit kein Ertrag erzielt wird. Die Mietabweichung wird jedoch nicht wertmindernd berücksichtigt, da auch eine zukünftige Eigennutzung plausibel ist und sich dann der Leerstand nicht wertmindernd auswirkt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>15.666,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>- 2.625,92 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 13.040,08 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>3,75 % von 28.300,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	<b>- 1.061,25 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 11.978,83 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 14,803</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 177.322,62 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 28.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 205.622,62 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 205.622,62 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 105.453,00 €</b>
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 100.169,62 €</b>
	<b>rd. 100.000,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen

### Nutzflächen

Die Nutzflächen wurde nach einer Plausibilitätsprüfung den Planunterlagen entnommen; ein überprüfendes Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

<b>Erdgeschoß</b>	<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Büro 1	rd.	x	= 16,08 m <sup>2</sup>
Büro 2	rd.	x	= 23,20 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	rd.	x	= 16,59 m <sup>2</sup>
Flur	rd.	x	= 4,26 m <sup>2</sup>
WC-D	rd.	x	= 4,93 m <sup>2</sup>
WC-H	rd.	x	= 4,16 m <sup>2</sup>
Diele - Aufzug	rd.	x	= 14,83 m <sup>2</sup>
Eingang - Verpackung	rd.	x	= 13,14 m <sup>2</sup>
Kühlhaus 1	rd.	x	= 11,65 m <sup>2</sup>
Flur	rd.	x	= 6,59 m <sup>2</sup>
gepl. Verkaufsraum	rd.	x	= 23,25 m <sup>2</sup>
Anlieferung	rd.	x	= 45,44 m <sup>2</sup>
Zerlegung	rd.	x	= 31,73 m <sup>2</sup>
gepl. Produktion	rd.	x	= 32,75 m <sup>2</sup>
Flur	rd.	x	= 13,73 m <sup>2</sup>
Kühlhausabfälle	rd.	x	= 3,31 m <sup>2</sup>
Kühlhaus Därme	rd.	x	= 4,41 m <sup>2</sup>
Kühlhaus	rd.	x	= 7,69 m <sup>2</sup>
Kühlhaus 2	rd.	x	= 7,42 m <sup>2</sup>
Kammer	rd.	x	= 3,58 m <sup>2</sup>
<b>Summe EG</b>		= 288,74 m <sup>2</sup>	
rd.		<b>289,0 m<sup>2</sup></b>	
<b>Obergeschoß</b>	<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Wurstlagerung	rd.	x	= 83,82 m <sup>2</sup>
<b>Summe OG</b>		= 83,82 m <sup>2</sup>	
rd.		<b>84,0 m<sup>2</sup></b>	
Zusammenstellung der Flächen:			
Erdgeschoß	=	289,0 m <sup>2</sup>	
Obergeschoß	=	84,0 m <sup>2</sup>	
Gesamtnutzfläche	=	373,0 m <sup>2</sup>	

### 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

- ImmobilienScout24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien,
- IVD-Preisspiegel Hessen 2023 für Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen

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.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	469,98
Instandhaltungskosten	----	4,10	1.529,30
Mietausfallwagnis	4,00	----	626,64
Summe			2.625,92 (ca. 17 % des Rohertrags)

### 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 nur für die Objektart Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie sind für die Wertermittlung nur bedingt geeignet und werden durch die in (1), Bd. 3, Kap. 3.04/1/5f veröffentlichten Werten aus der Tabelle „Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze“ für gewerbliche Immobilien und Erfahrungswerten der Sachverständigen angepaßt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, 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 das selbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Im zugrundeliegenden „Sachwertmodell Hessen“ beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser 70 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird 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)

Das ca. 1963 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingegordnet.

Hieraus ergeben sich 13 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	4,0	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 der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		13,0	0,0	

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1963 = 61$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 61 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

#### **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.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-105.453,00 €
•	-105.453,00 €
Summe	-105.453,00 €

*Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.*

*Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens*

durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

### Fehlende Baufertigstellung

Maßnahmen	Kostenschätzung
<b>Baufertigstellung Gesamtgebäude</b>	
rd. = 833 m <sup>2</sup> BGF x 150 € <sup>(1)</sup>	= 124.950 €
(Fassade/Außenputz, Außenanlagen, Kellerabdichtung)	
Gesamt	= 124.950 €
	x <u>0,8</u> <sup>2)</sup>
	99.960 €
<b>geschätzte Wertminderung</b>	<b>rd. <u>99.960 €</u></b>

1) Pauschale Schätzung

2) Dämpfungsfaktor, da bei Erhaltungsaufwendungen u.a. steuerliche Vorteile geltend gemacht werden können. (2), Bd. 12, Teil 9, S. 9/61/2.6.1/4f.

### Das gemeinschaftliche Eigentum gemE betreffend:

#### ▪ Baufertigstellung

anteiliger Wert	
74/100 von 99.960 €	= 73.970,40 €
	<b>rd. <u>74.000 €</u></b>

### Das Sondereigentum SE betreffend:

#### ▪ Baufertigstellung

Abschlag EG nicht fertig ausgebaut			
Nutzfläche	NHK 1/2	BPI	AWM
56,00 m <sup>2</sup>	x 455,00 €/m <sup>2</sup>	x 1,792	x 0,5500 = 25.113 €

#### ▪ 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. Die Wertminderung wird wie folgt geschätzt:

durchschnittliche Höhe der Instandhaltungsrücklage:	
8,50 € pro m <sup>2</sup> Wfl./Nfl. *	
fehlende Instandhaltungsrücklage Bewertungsobjekt:	
8,50 € x 373 m <sup>2</sup> Nfl. x 2 Jahre	= 6.341,00 €
	<b>rd. <u>6.340 €</u></b>

\* (2), Sprengnetter Lehrbuch und Kommentar, Bd. 9, 9/1/4/10f

Unterhaltungsbesonderheiten gemE	-74.000 €
Unterhaltungsbesonderheiten SE, nicht ausgebauten Nutzflächen	-25.113 €
fehlende Erhaltungsrücklage SE	<u>-6.340 €</u>
<b>boG gesamt</b>	<b>-105.453 €</b>

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

#### Sachwertberechnung:

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Werkstattgebäude
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	637,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	589,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	375.193,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 26.01.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	671.970,66 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	671.970,66 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		45,00 %
• Faktor	x	0,55
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	369.583,86 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	10.000,00 €
<b>anteilig mit</b>	x	100 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	379.583,86 €

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt** 379.583,86 €

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** + 11.387,52 €

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen** = 390.971,38 €

**beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)** + 28.300,00 €

**vorläufiger anteiliger Sachwert** = 419.271,38 €

**Sachwertfaktor (Marktanpassung)** × 0,50

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** + 0,00 €

**marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums** = 209.635,69 €

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** - 105.453,00 €

**(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums** = 104.182,69 €

**rd.** 104.000,00 €

### Erläuterungen zu den Wertansätzen

#### Bruttogeschoßfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- vorgenommen. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)				
Teileigentum		m	m	m <sup>2</sup>
1/2 Keller				52,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	rd.	10,54 x	9,12 =	96,12 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	rd.	17,52 x	9,61 =	168,37 m <sup>2</sup>
Anbau	rd.	4,00 x	12,99 =	51,96 m <sup>2</sup>
Anbau	rd.	7,93 x	6,43 =	50,99 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	rd.	17,52 x	9,61 =	168,37 m <sup>2</sup>
			Summe	587,81 m <sup>2</sup>
			rd.	<b>589 m<sup>2</sup></b>

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Normalherstellungskosten werden auf der Basis der NHK-2010-Werte für Werkstattgebäude 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).

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

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, mehrgeschossig ohne Hallenanteil

#### 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	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	910,00	100,0	910,00
4	1.090,00	0,0	0,00
5	1.340,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			910,00
gewogener Standard = 3,0			

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

#### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 910,00 €/m<sup>2</sup> BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Teilweise geringerer Standard x 0,700

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 637,00 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 637,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses 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). Bei den boG berücksichtigt.

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelauflistung)	
PV-Anlage	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

### 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 sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sach-wertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (379.583,86 €)	11.387,52 €
Summe	11.387,52 €

### 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 objektspezifische 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 regionale Marktanpassungsfaktoren für Werkstattgebäude und Gewerbe veröffentlicht, welche 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.

### 3.4 Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV 21)

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Markt-konformität des Verfahrensergebnisses 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. 100.000,00 €,  
und der Sachwert mit rd. 104.000,00 €  
ermittelt.

### 5.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 74/100stel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohngebäude und Gewerberäumen (Produktionsräume) bebaute Grundstück

Kleinefeld 3, 37296 Ringgau,  
Gemarkung Röhrda, Flur 5, Flurstück 93/4, 1.731 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 1 des Aufteilungsplans (Teileigentum) wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Ertragswertes, welcher durch den Sachwert gestützt wird, zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 mit rund

**100.000 €**

**in Worten: einhunderttausend Euro  
(= rd. 271 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche)**

geschätzt.

#### 4. Wohnungseigentum Nr. 2, Grundbuch Röhrda Blatt 1432

##### 4.1 Wertermittlungsansätze und –ergebnisse

###### Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Grundstück

in Ringgau, Kleinefeld 3

Flur 5

Flurstücksnummer 93/4

Wertermittlungsstichtag: 26.01.2024

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- sstufe	beitragsrecht- licher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	22,13	1.731,00	9.960,00
Summe:			22,13	1.731,00	9.960,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungs- eigentum	ehem. Zweifamilien- haus		244,00	116,00	1963	70	35

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
Wohnungs- eigentum	6.403,20	2.079,86 € (32,48 %)	2,20	0,70

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	85,84 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-430,34 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relativer Verkehrswert:	512,93 €/m <sup>2</sup> WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,29
Verkehrswert/Reinertrag:	13,76

Ergebnisse	
Ertragswert:	59.500,00 € (93 % vom Sachwert)
Sachwert:	64.300,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	60.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	26.01.2024

## 4.2 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 empfohlen im Bedarfsfall eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich auch 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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzerfordernissen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

### Angaben zum Gebäude:

Miteigentumsanteil:	lt. Teilungserklärung: 26/100stel Miteigentumsanteil an der Wohnung Nr. 2, im Obergeschoß und Dachgeschoß, s. auch Planunterlagen Anlage 4.
	Lt. Grundbuch: bezüglich eines PKW-Abstellplatzes wurde keine Nutzungsregelung getroffen.
Besichtigung:	Innenbesichtigung aller Räume war möglich.
Art des Gebäudes:	ehemaliges Zweifamilienwohnhaus, daran gewerblich genutzte Produktionsräume angebaut.
Baujahr:	ca. 1963 (nach Eigentümerangaben).
Modernisierungen:	ca. 2010 – 2015 Um- Anbau und Modernisierungen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei durch Eingangstreppe. Sonst nicht barrierefrei durch Treppen zum Keller- und Obergeschoß.
Außenansicht:	Fassade verputzt. Sockel leicht abgesetzt und verputzt. Fensterrahmen braun.
Eingangsbereiche:	Hauseingangstür aus Holz, braun, mit Glasausschnitt. Drei Eingangsstufen mit Podest, Vordach und seitlicher Windschutz.

### Konstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Geschossdecken:	Massivdecke (Annahme).

Treppen: Stahlbeton mit Kunststeinbelag.  
 Fenster: überwiegend Holzfenster, braun. Im Dachgeschoß Kunststofffenster, weiß. Rollläden nicht vorhanden.

**Dach:**

Dachkonstruktion: Holzdach mit Dachaufbauten.  
 Dachform: Satteldach.  
 Dacheindeckung: Dachziegel, rot.

**Nutzung, Raumaufteilung - Sondereigentum:**

Obergeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur.  
 Dachgeschoß: Flur, 2 Zimmer, Duschbad (gem. Planunterlagen), noch nicht ausgebaut (Rohbauzustand).

Wohnfläche Wfl.: Obergeschoß: rd. 68 m<sup>2</sup> Nfl.  
 Dachgeschoß: rd. 48 m<sup>2</sup> Nfl.  
 Gesamt rd. 116 m<sup>2</sup> Nfl.

(Die Wohnfläche wurde von mir den Planunterlagen entnommen oder überschlägig ohne Aufmaß ermittelt.)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 244 m<sup>2</sup>.  
 (Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)

Rd. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche im DG sind noch nicht fertig ausgebaut (Rohbauzustand).

**Innenausstattung und Zustand:**

Ausstattung, Zustand: überwiegend mittlere Ausstattung; renovierungsbedürftig; Bad relativ neuwertig. Heizkörper teilweise, Steckdosen gänzlich demontiert.

Gebäudestandard: Stufe 2,7 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallation: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwassernetz.

Elektroinstallation: zeitgemäße Ausstattung von 2015.

Heizung: Zentralheizung, betrieben mit Holzpellets. Fußbodenheizung im Erdgeschoß. Obergeschoß ohne Heizung.

Warmwasserversorgung: zentral über Zentralheizung. Warmwasserkollektoren auf dem Dach.

Sanitärausstattung: Obergeschoß: Bad mit Dusche, Badewanne. WC, Waschbecken und Armaturen sind nicht vorhanden (abmontiert).

**Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile im Sondereigentum**

besondere Bauteile: keine.

besondere Einrichtungen: keine.

**Modernisierungen, Bauschäden, etc. am Sondereigentum**

Modernisierungen: wesentliche Modernisierungen der letzten 10- 15 Jahre mit Angabe des Einbaujahres, lt. Eigentümer

Innenausstattung (Wand, Boden, Decke): überwiegend, 2010-2015.

Bäder und WC's: komplett, 2010-2015.

Fenster, Türen: teilweise (Fenster DG) 2010-2015.

Raumaufteilung (Grundrissänderung): teilweise (DG).

Bauschäden: -im Gebäudeinneren keine erkennbar.  
Jedoch Armaturen, Steckdosen und Heizkörper demontiert.  
Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Fehlende Baufertigstellung: - Innenausbau Dachgeschoß.

**Gemeinschaftliches Eigentum:**

besondere Bauteile: Eingangsstufen mit Podest und Vordach.

besondere Einrichtungen: keine.

Modernisierungen: wesentliche Modernisierungen der letzten 10- 15 Jahre mit Angabe des Einbaujahres, lt. Eigentümer

Heizung (Brenner, Kessel): komplett, 2010-2015.

Strom, Installationsleitungen, Heizkörpern: komplett, 2010-2015.

Wärmedämmung (Außenwand/Fassade): keine.

Dach (Eindeckung, Wärmedämmung): komplett 2010-2015.

Bauschäden: -keine offensichtlichen Schäden erkennbar.  
-vernachlässigte Außenanlagen.  
Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin erkennbar. Schadensnennung und Einschätzung erfolgt nur im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Fehlende Baufertigstellung: -fehlender Außenputz,  
-Kellerabdichtung,  
-bauliche Außenanlagen / Vorplatzbefestigung.

**Nebengebäude, Garagen:**

im Sondereigentum: keine.  
 in gemeinschaftlichem Eigentum: Gartenhütte aus Holz.

**Außenanlagen:**

in gemeinschaftlichem Eigentum: Versorgung- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz (Annahme).  
 Bauliche Außenanlagen: Wegebefestigung mit Beton-steinpflaster. Stellplätze geschottert.  
 Grundstücksfläche mit Rasen (ungepflegt). Keine Grundstückseinfriedung vorhanden.

**Sondernutzungsrechte**

Sondernutzungsrecht: lt. Teilungserklärung und Grundbuch bestehen keine Sondernutzungsrechte.

**4.3 Wertermittlung**

Vorbemerkungen s. S. 14, 15.

**4.3.1 Bodenwertermittlung (gem. § 40-43 ImmoWertV 21)**

Vorbemerkungen s. S. 15, 16.

**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **26,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= ca. 1.000 m <sup>2</sup> ( <i>Schätzung anhand Lageplan</i> )

**Beschreibung des Gesamtgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	= 26.01.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 1.731 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>26,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	26.01.2024	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 26,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	ca. 1.000	1.731	× 0,85	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= <b>22,10 €/m<sup>2</sup></b>		

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>22,10 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.731 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>38.255,10 €</b> <u><b>rd. 38.300,00 €</b></u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 insgesamt **38.300,00 €**.

#### 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 Teileigentums**

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 74/100) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	38.300,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	38.300,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 26/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.958,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 9.958,00 € <b>rd. 9.960,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 **9.960,00 €**.

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

##### Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)			116,00		-	0,00	0,00
Summe			116,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)			116,00		4,60	533,60	6.403,20
Summe			116,00	-		533,60	6.403,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -6.403,20 € ab**, da wegen Leerstands derzeit kein Ertrag erzielt wird. Die Mietabweichung wird jedoch nicht wertmindernd berücksichtigt, da auch eine zukünftige Eigennutzung plausibel ist und sich dann der Leerstand nicht wertmindernd auswirkt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>6.403,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>- 2.079,86 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 4.323,34 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>2,20 % von 9.960,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	<b>- 219,12 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 4.104,22 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 24,232</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 99.453,46 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 9.960,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 109.413,46 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 109.413,46 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 49.920,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 59.493,46 €</b>
	<b>rd. 59.500,00 €</b>

## Erläuterungen zu den Wertansätzen

### Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde von mir den Planunterlagen entnommen; die Wohnfläche im DG wurde anhand Umrechnungsfaktor ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Obergeschoß	m	m	m <sup>2</sup>
Zimmer	rd.	x	= 15,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	rd.	x	= 22,45 m <sup>2</sup>
Küche	rd.	x	= 16,59 m <sup>2</sup>
Flur	rd.	x	= 4,14 m <sup>2</sup>
Bad	rd.	x	= 9,24 m <sup>2</sup>
		<b>Summe EG</b>	<b>= 68,02 m<sup>2</sup></b>
		<b>rd.</b>	<b>68,0 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoß	m	m	m <sup>2</sup>
		<b>rd.</b>	<b>48,0 m<sup>2</sup></b>

Zusammenstellung der Flächen:

Obergeschoß	=	68,0 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	=	48,0 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche	=	116,0 m <sup>2</sup>

### 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

- dem Mietwertkalkulator der Gutachterausschüsse Hessen,
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen und
- der on-geo-Vergleichsmiete

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.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	116,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	1.600,80 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		128,06 €
Summe			2.079,86 €

### 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 nur für die Objektart Wohnungseigentum Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden 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**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, 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 das selbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Im zugrundeliegenden „Sachwertmodell Hessen“ beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser 70 Jahre.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer wird 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 Unterhaltsstaus 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)**

Das ca. 1963 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11 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	3,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		11,0	0,0	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1963 = 61$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 61 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

#### **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.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	rd. -49.920,00 €
•	rd. -49.920,00 €
Summe	rd. -49.920,00 €

*Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.*

*Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.*

*Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.*

#### **Fehlende Baufertigstellung**

Maßnahmen	Kostenschätzung
<b>Baufertigstellung Gesamtgebäude</b>	
rd. = $833 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 150 \text{ €}^{(1)}$	= 124.950 €
(Fassade/Außenputz, Außenanlagen, Kellerabdichtung)	
Gesamt	= 124.950 €
	x <u>0,8</u> <sup>2)</sup>
	99.960 €
<b>geschätzte Wertminderung</b>	<b>rd. 99.960 €</b>

1) Pauschale Schätzung

2) Dämpfungsfaktor, da bei Erhaltungsaufwendungen u.a. steuerliche Vorteile geltend gemacht werden können. (2), Bd. 12, Teil 9, S. 9/61/2.6.1/4f.

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

anteiliger Wert

26/100 von 99.960 €

= 25.989,60 €

rd. **26.000 €****Das Sondereigentum SE betreffend:****▪ Baufertigstellung**

Abschlag DG nicht ausgebaut

Wohnfläche NHK 2/3 BPI AWM

48,00 m<sup>2</sup> x 510,75 €/m<sup>2</sup> x 1,791 x 0,5000 = 21.954 €**▪ 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. Die Wertminderung wird wie folgt geschätzt:

durchschnittliche Höhe der Instandhaltungsrücklage:

8,50 € pro m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. \*

fehlende Instandhaltungsrücklage Bewertungsobjekt:

8,50 € x 116 m <sup>2</sup> Wfl. x 2 Jahre	=	1.972,00 €
	rd.	<b>1.970 €</b>

\* (2), Sprengnetter Lehrbuch und Kommentar, Bd. 9, 9/1/4/10f

Unterhaltungsbesonderheiten gemE -26.000 €

Unterhaltungsbesonderheiten SE, nicht ausgebaut Nutzflächen -21.954 €

fehlende Erhaltungsrücklage SE -1.970 €

boG gesamt	<b>-49.924 €</b>
------------	------------------

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

#### Sachwertberechnung:

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Ein - Zweifamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	681,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	244,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	166.164,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 26.01.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	297.599,72 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	297.599,72 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	148.799,86 €
<b>anteilig mit</b>	x	100 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	148.799,86 €

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt** **148.799,86 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** **+ 4.464,00 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen** **= 153.263,86 €**

**beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)** **+ 9.960,00 €**

**vorläufiger anteiliger Sachwert** **= 163.223,86 €**

**Sachwertfaktor (Marktanpassung)** **× 0,70**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **+ 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums** **= 114.256,70 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **- 49.920,00 €**

**(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums** **= 64.336,70 €**

**rd. 64.300,00 €**

### Erläuterungen zu den Wertansätzen

#### Bruttogeschoßfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- vorgenommen. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)			
Wohnungseigentum	m	m	m <sup>2</sup>
1/2 Keller	104,00	x 0,5	= 52,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	rd. 10,54	x 9,12	= 96,12 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	rd. 10,54	x 9,12	= 96,12 m <sup>2</sup>
		Summe	244,25 m <sup>2</sup>
			rd. 244 m <sup>2</sup>

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Normalherstellungskosten werden auf der Basis der NHK-2010-Werte für Werkstattgebäude 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) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

##### 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 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	11,0	75,35
3	785,00	52,5	412,13
4	945,00	13,5	127,58
5	1.180,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 756,51  
gewogener Standard = 2,7

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 756,51 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3  
ImmoWertV 21

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG x 0,900

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 680,86 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 681,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses 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). Bei den boG berücksichtigt.

### 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 sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (148.799,86 €)	4.464,00 €
Summe	4.464,00 €

### 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 objektspezifische 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 regionale Marktanpassungsfaktoren für Wohnungseigentum veröffentlicht, welche 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.

**4.4 Verkehrswert (§ 6 ImmoWertV 21)**

Vorbemerkungen s. S.

**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 59.500,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt rd. 64.300,00 €.

**Verkehrswert**

Der **Verkehrswert** für den 26/100stel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohngebäude und Gewerberäumen (Produktionsräume) bebaute Grundstück

Kleinefeld 3, 37296 Ringgau,  
Gemarkung Röhrda, Flur 5, Flurstück 93/4, 1.731 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 2 des Aufteilungsplans gekennzeichneten Wohnung (Wohnungseigentum), wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten Ertragswertes, welcher durch den Sachwert gestützt wird, zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 mit rund

**60.000 €**

**in Worten: sechzigtausend Euro  
(= rd. 513 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

geschätzt.

## 5. Zusammenfassung der Ergebnisse

1. Verkehrswert für den 74/100stel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohngebäude und Gewerberäumen (Produktionsräume) bebaute Grundstück Kleinefeld 3, 37296 Ringgau, Gemarkung Röhrda, Flur 5, Flurstück 93/4, 1.731 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 1 des Aufteilungsplans (Teileigentum):

**100.000 €**

2. Verkehrswert für den 26/100stel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohngebäude und Gewerberäumen (Produktionsräume) bebaute Grundstück Kleinefeld 3, 37296 Ringgau, Gemarkung Röhrda, Flur 5, Flurstück 93/4, 1.731 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 2 des Aufteilungsplans gekennzeichneten Wohnung (Wohnungseigentum)

**60.000 €**

Das Grundstück und die Miteigentumsanteile wurde am 26.01.2024 von mir besichtigt. Ich versichere das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Frielendorf, den 25.03.2024

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

**6. Schlussbemerkungen:**

- Die Begutachtung des Grundstücks und der Sondereigentüme 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 und als solche gekennzeichnet. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz 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 Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende 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, 148.  
Ergänzungslieferung, Stand 03/2024
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):  
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-16. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 74. Ergänzungslieferung, Stand 12/2023
- (3) Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2023
- (5) Bernd-Peter Schäfer:  
Ausgewählte Fragen zur Tätigkeit des Grundstückssachverständigen als Gerichtsgutachter. Seminarskript 05.06.2023

### Daten und Werte:

on-geo GmbH:

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

Gemeinde Ringgau:

Gemeindeverwaltung, Am Anger 3, 37296 Ringgau, Tel.: 05659-97 97 0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Honer Straße 49, 37269 Eschwege. Baulisten, 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:

Zwangsvorsteigerungsgesetz 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 2024) erstellt.

## 8. Verzeichnis der Anlagen:

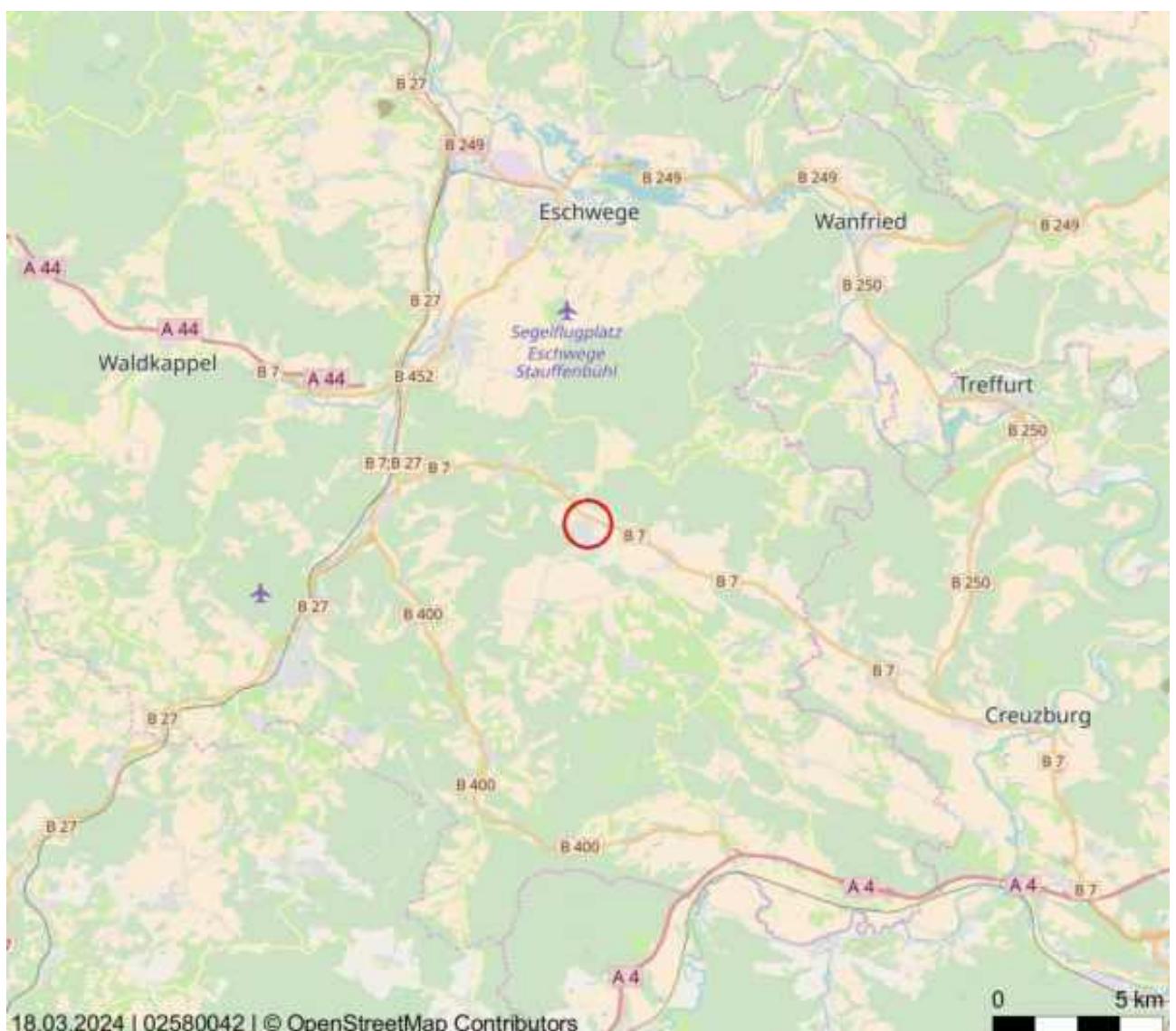
- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Planunterlagen
- Anlage 5: Objektfotos

**Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont**

37296 Ringgau, Kleinefeld 3



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Eschwege (7,3 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wehretal-Reichensachsen (7,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Eisenach (23,9 km)
Nächster Flughafen (km)	Eisenach-Kindel (31,3 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (170,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Sontra, Stadt (8,3 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entferungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. **Datenquelle:** Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023

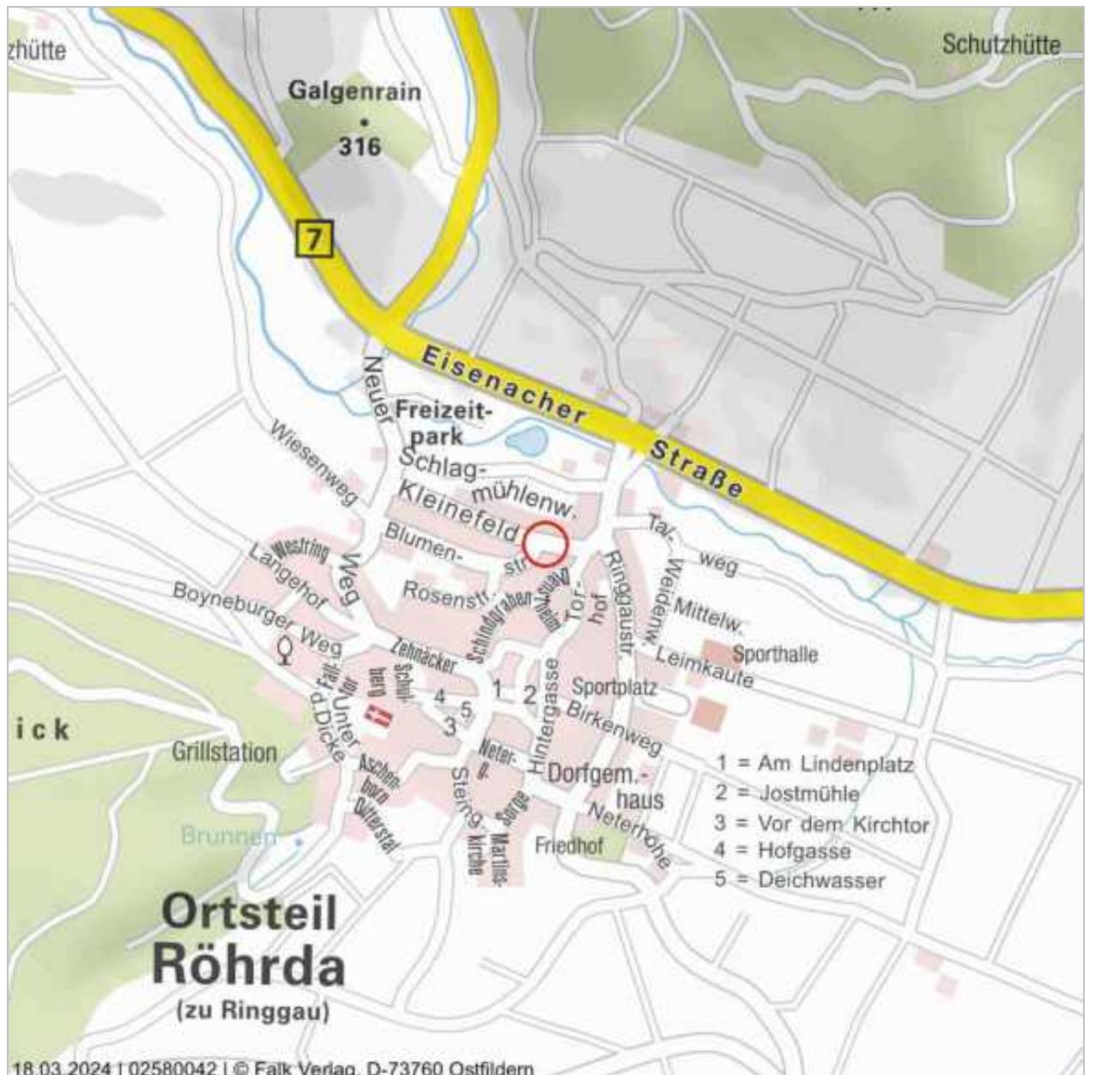


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02580042 vom 18.03.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite

## **Anlage 2: Regionalkarte MairDumont**

37296 Ringgau, Kleinefeld 3



18.03.2024 | 02580042 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0

1.000 m

**Regionalkarte einfärbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

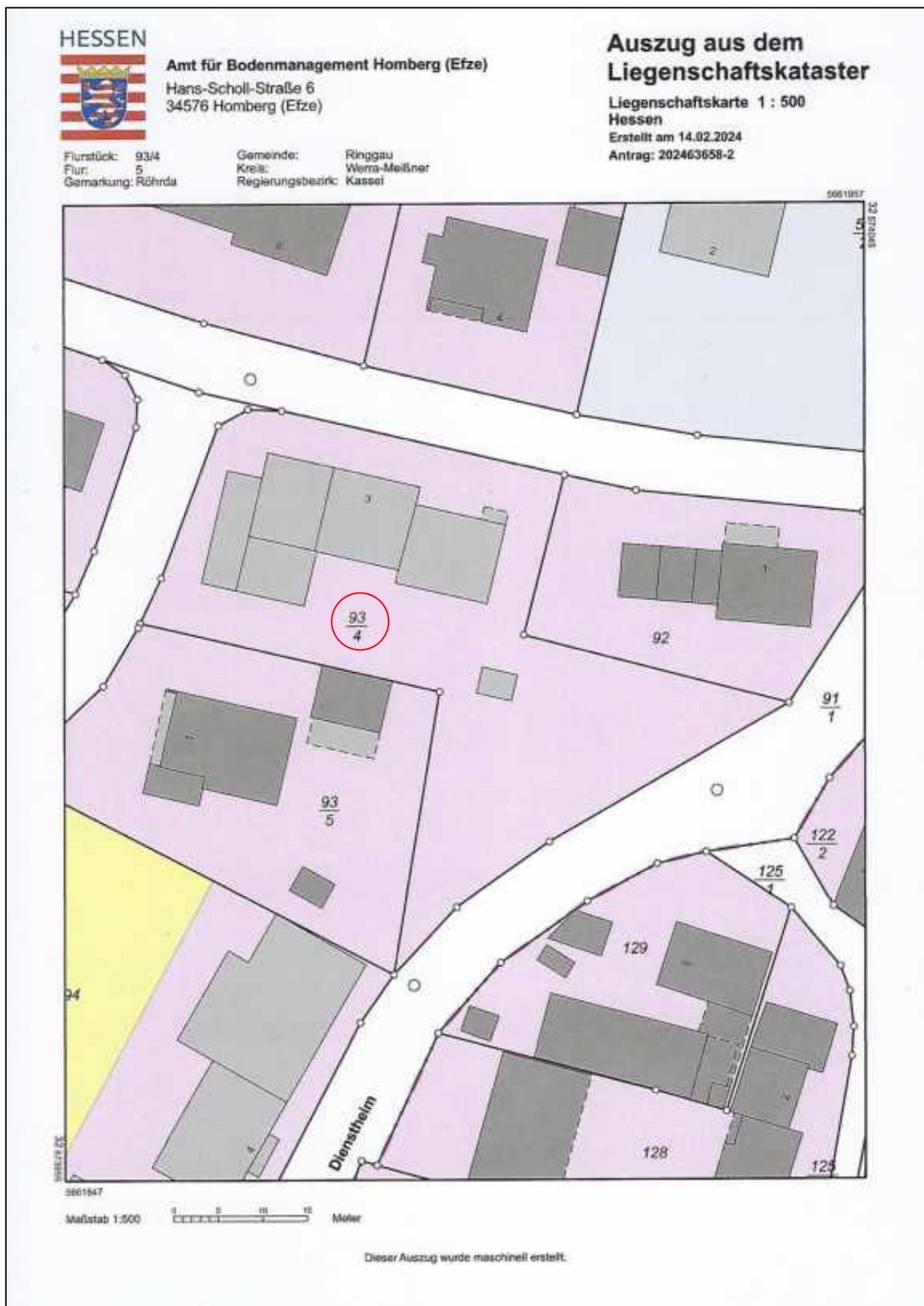
**Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet, bis zu 30 Drucklizenzen.)**  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposée 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: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02580042 vom 18.03.2024 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® 2024

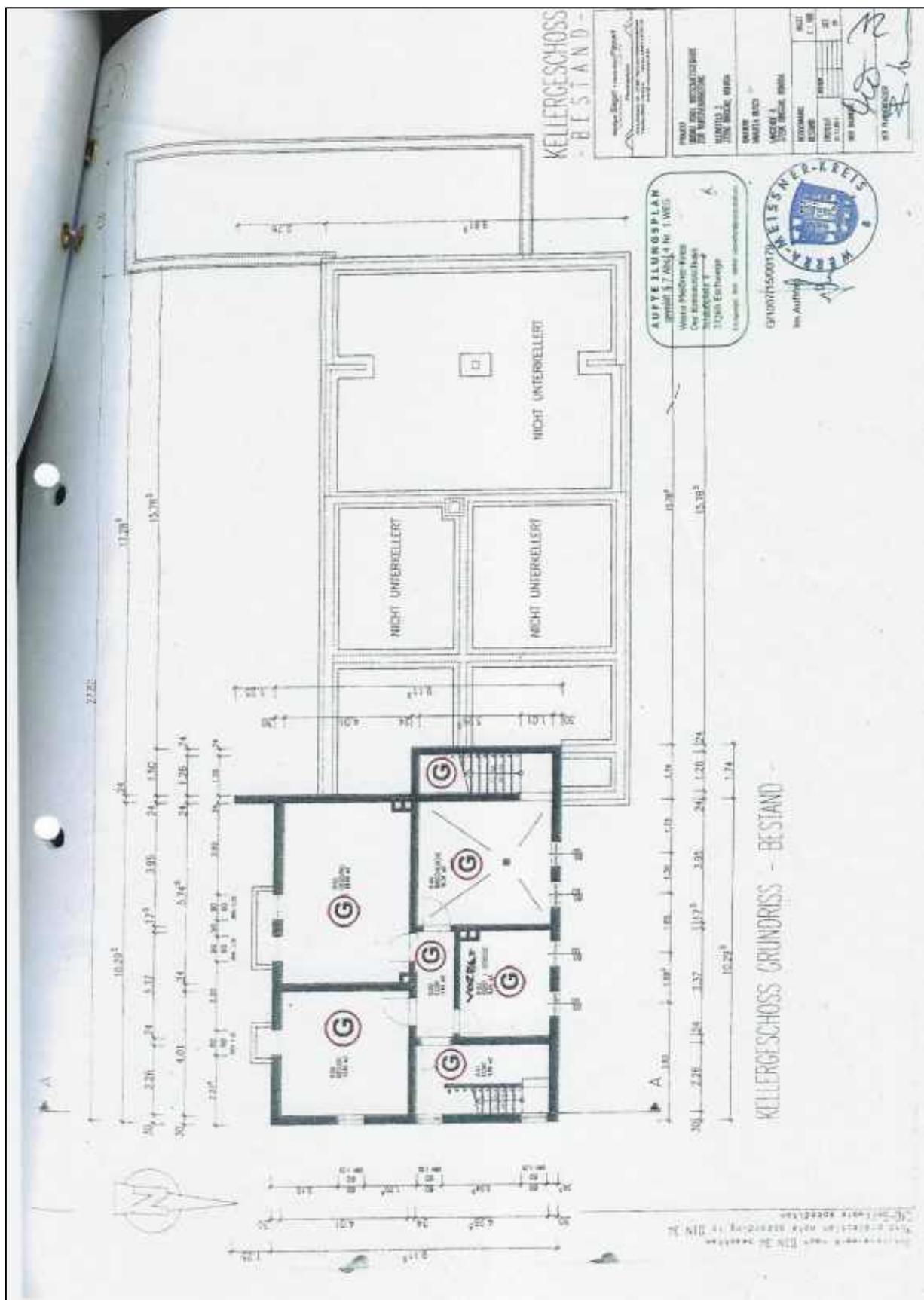
Seite

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

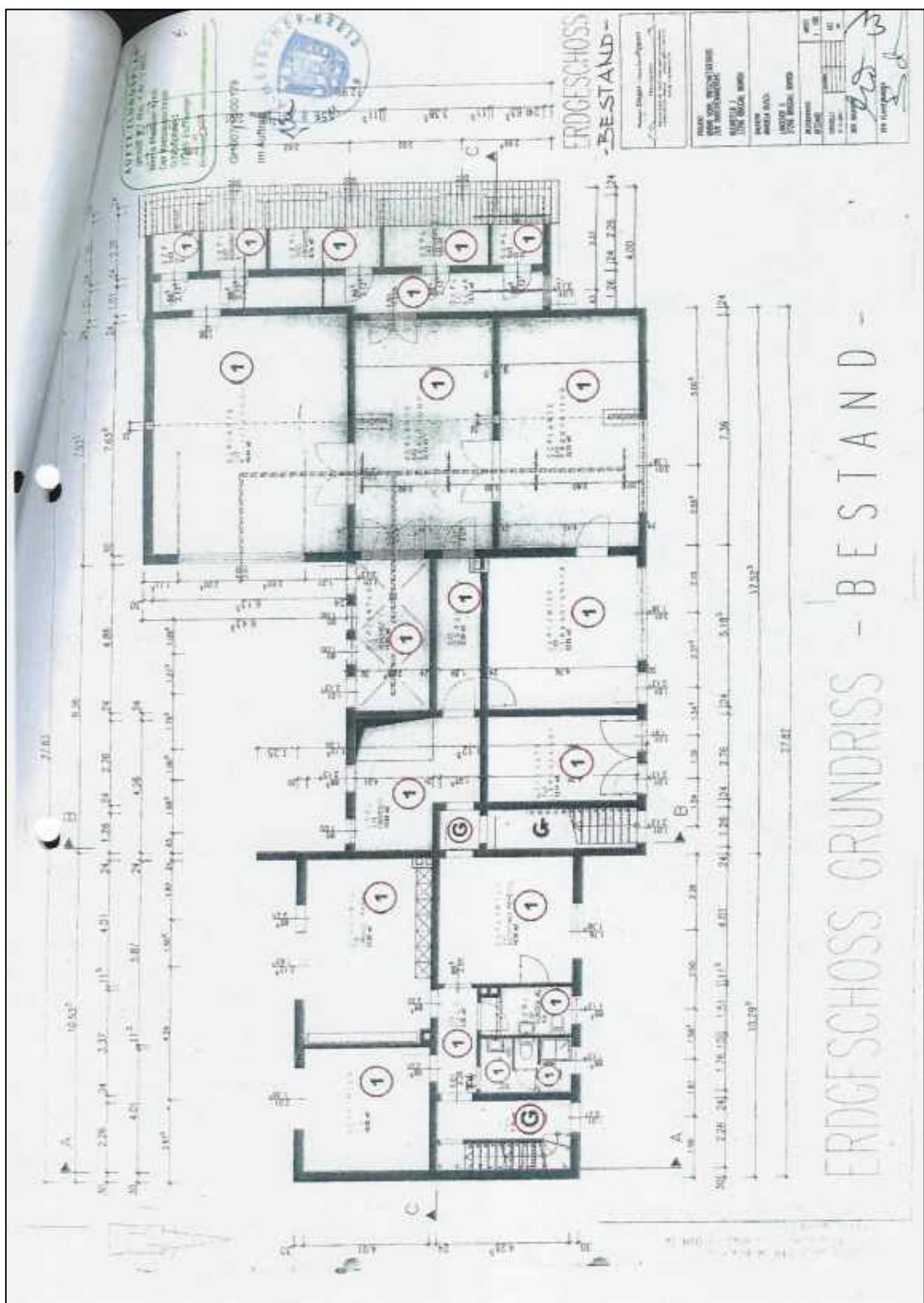


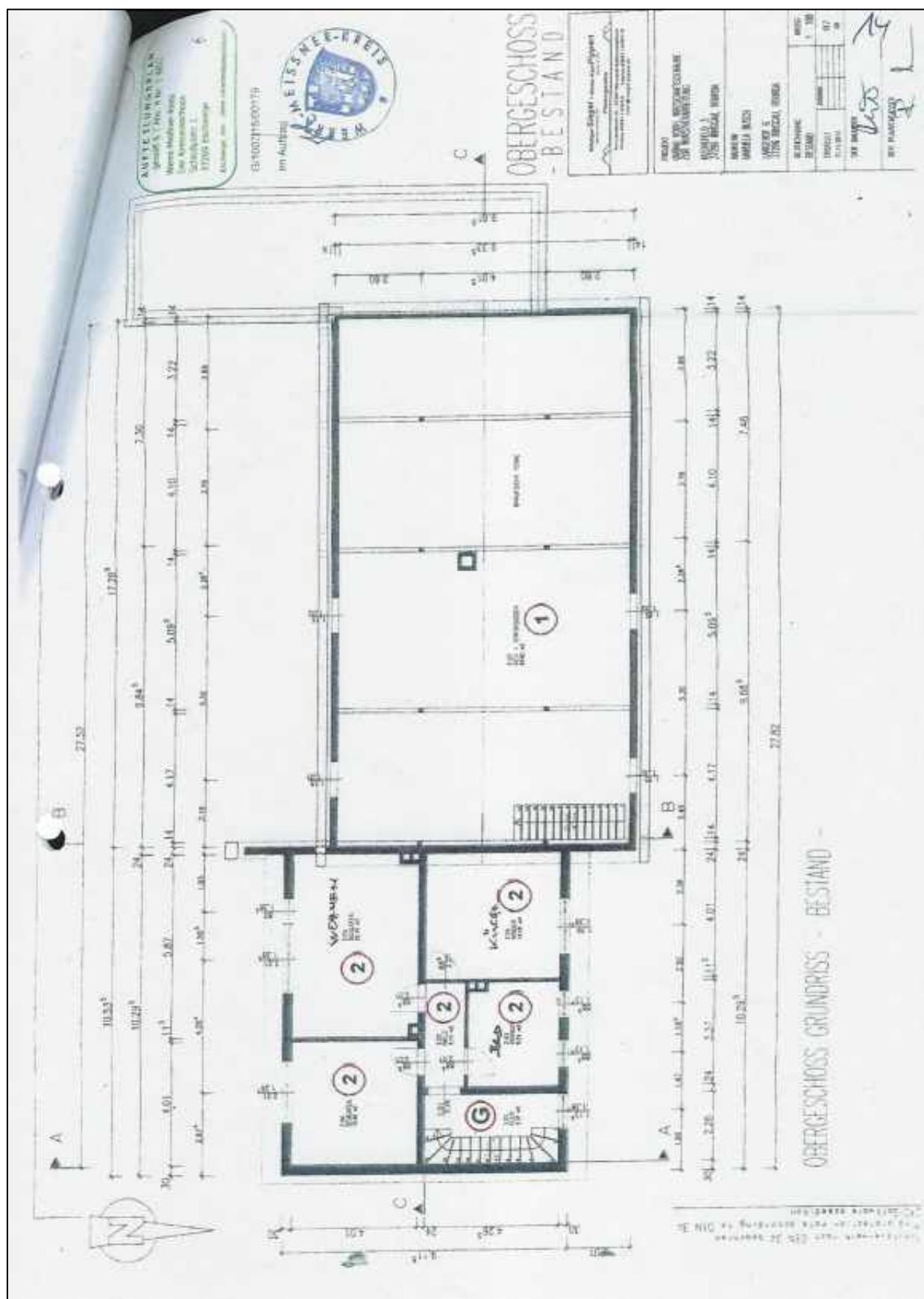
Quelle: Amtsgericht Eschwege

## **Anlage 4: Planunterlagen**

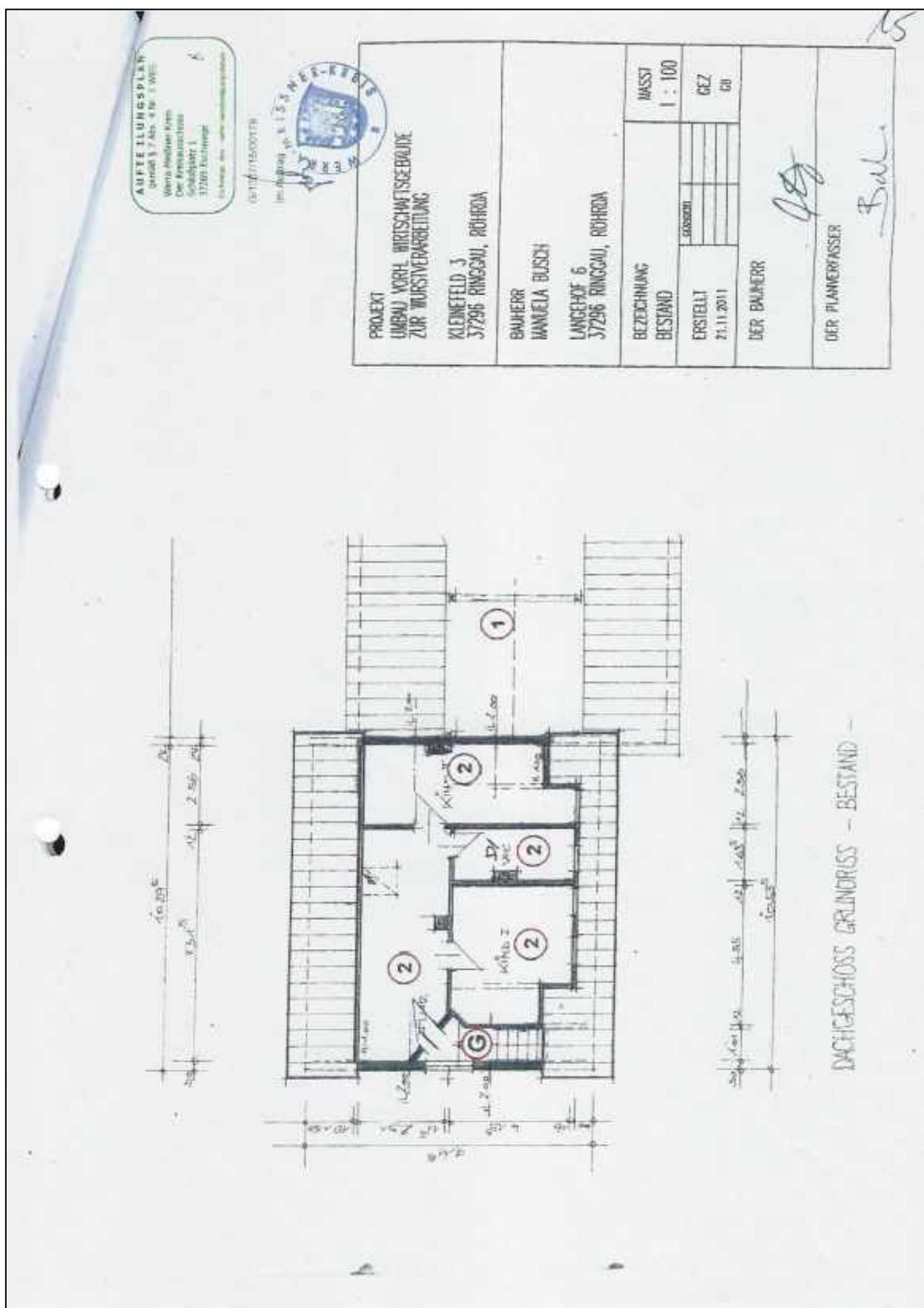


## Grundriss Keller

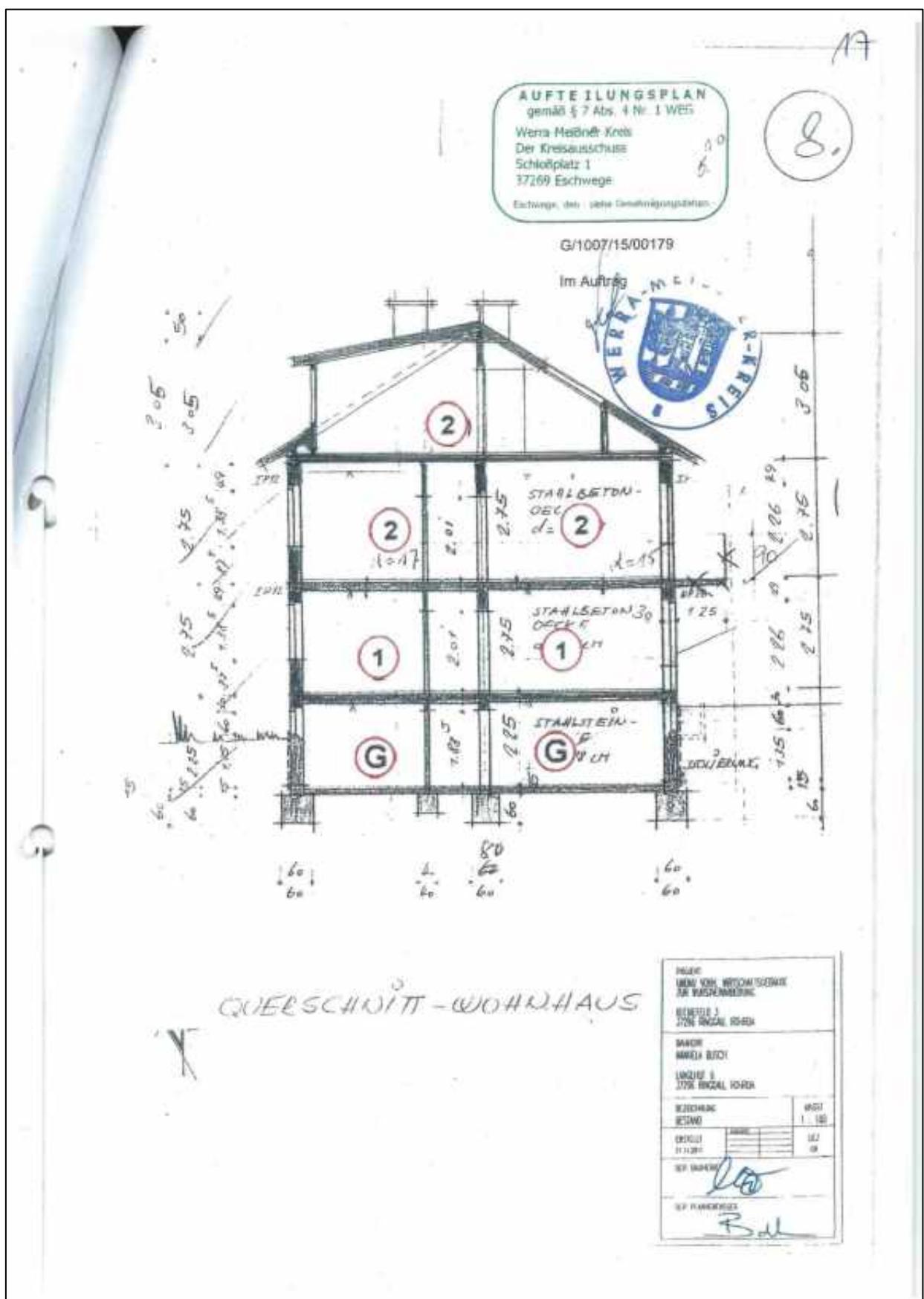




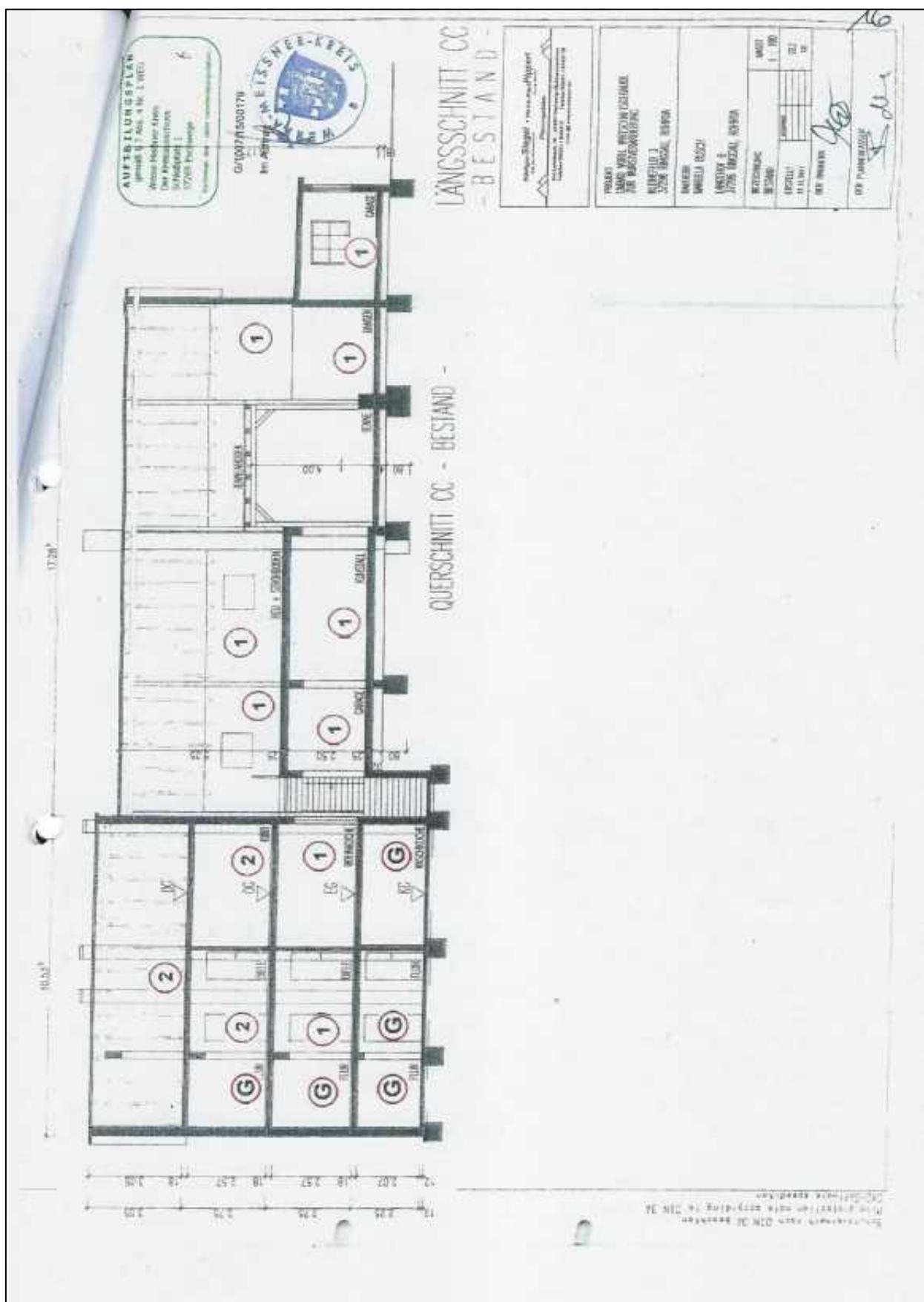
Grundriss Obergeschoß



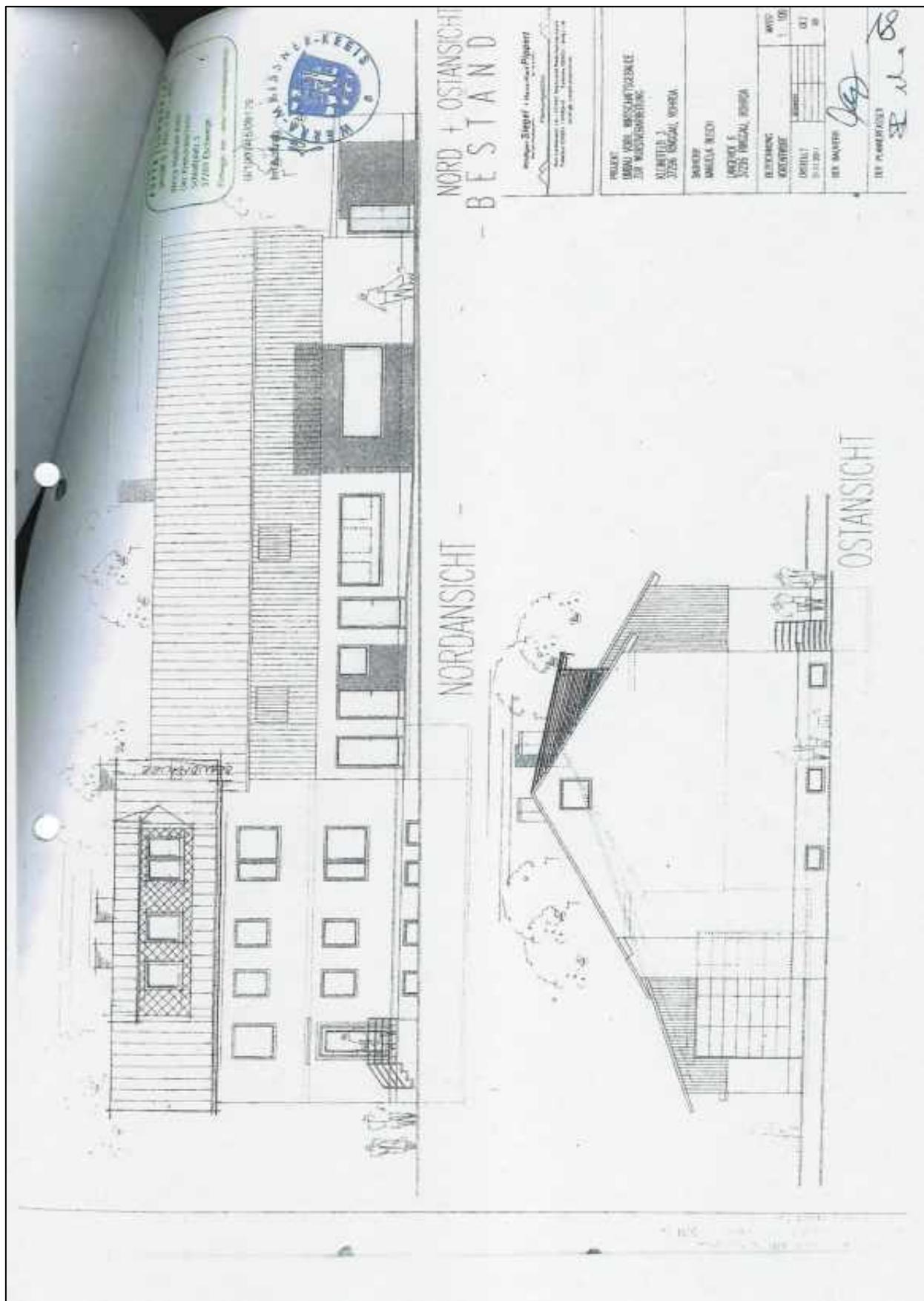
Grundriss Dachgeschoß



## Querschnitt



## Längsschnitt



Ansichten

Quelle: Teilungserklärung

### **Anlage 5: Objektfotos**



Abb. 1: Teileigentum TEG, Ansicht Nordseite



Abb. 2: TEG, Ansicht Nordseite und Westseite



Abb. 3: TEG, Ansicht Westseite



Abb. 4: TEG, Ansicht Westseite und Südseite



Abb. 5: TEG, Ansicht Südseite



Abb. 6: TEG, Ansicht Südseite

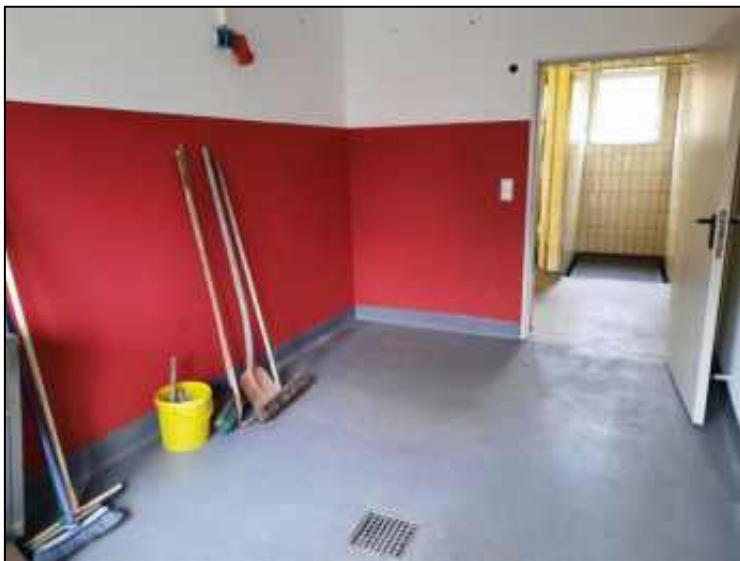


Abb. 7: TEG, Eingangsbereich, im Hintergrund Aufzug

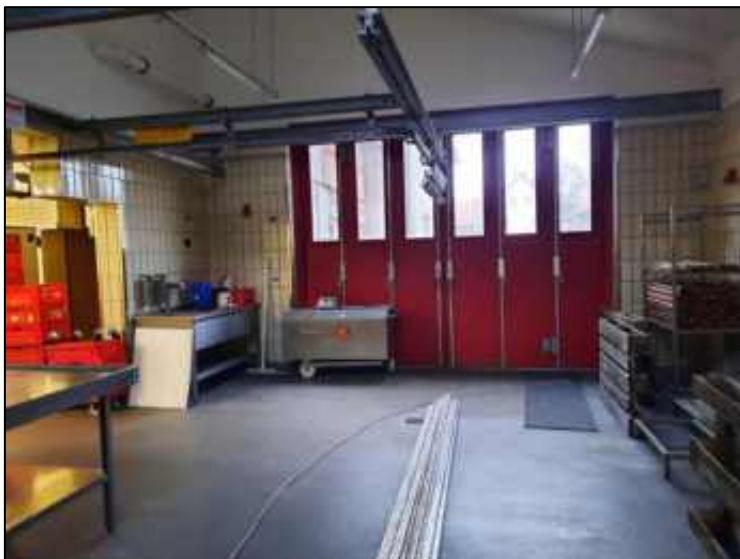


Abb. 8: TEG, Anlieferung



Abb. 9: TEG, Zerlegebereich



Abb. 10: TEG, Obergeschoß

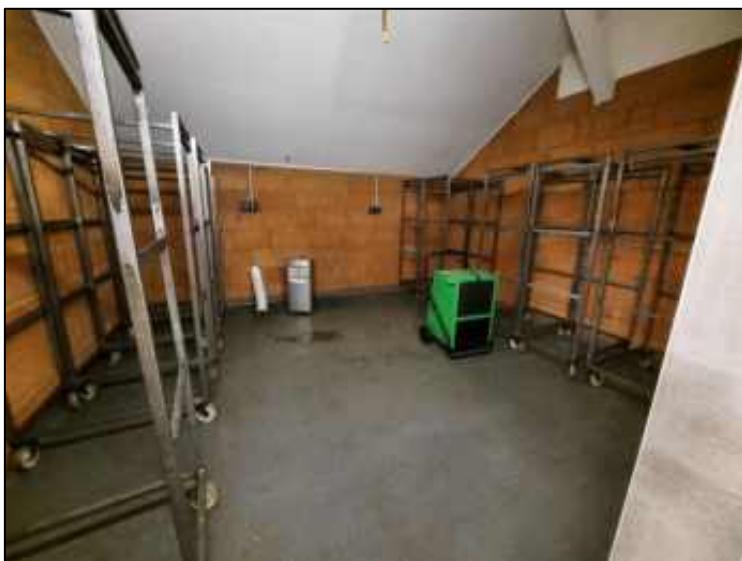


Abb. 11: TEG, Obergeschoß, Lagerraum



Abb. 12: TEG, Aufenthaltsraum



Abb. 13: TEG, Schadstelle Innen- und Außenwand im Anbau



Abb. 14: TEG, Sozialräume - WC



Abb. 15: TEG, noch nicht ausgebauter Bereich (geplanter Verkaufsraum)



Abb. 16: Wohnungseigentum WEG, Nordansicht und Ostansicht



Abb. 17: Wohnungseigentum WEG, Nordansicht



Abb. 18: Hauseingangsbereich, gemeinschaftliches Eigentum



Abb. 19: Wohnungseigentum WEG, Ostansicht und Südansicht



Abb. 20: Wohnungseigentum WEG, Südansicht



Abb. 21: gemeinschaftliches Eigentum, Kellerabdichtung, Fertigstellung erforderlich



Abb. 22: WEG, 1. OG, Flur

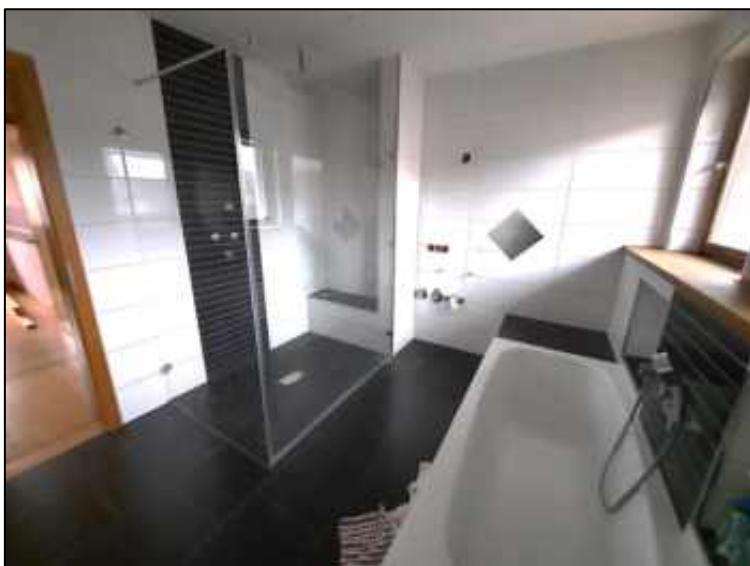


Abb. 23: WEG, 1. OG, Bad



Abb. 24: WEG, 1. OG, Küche



Abb. 25: WEG, DG, Flur



Abb. 26: WEG, DG, Zimmer



Abb. 27: WEG, DG, Zimmer



Abb. 28: gemeinschaftliches Eigentum, Hausflur



Abb. 29: gemeinschaftliches Eigentum, Keller, Heizungsanlage



Abb. 30: gemeinschaftliches Eigentum, Grundstücksfreifläche