



AZ: 3 K 32/2021

AUSSEN BESICHTIGUNG

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

Am Berg 10
34621 Frielendorf

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

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

über ein

mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück,
Schwalbenthaler Straße 48, 34290 Meißner-Vockerode



Wertermittlungstichtag: 23.11.2021
Qualitätstichtag: 23.11.2021

Verkehrswert des bebauten Grundstücks: 40.200 €

GA Nr. 677/19/2021

Frielendorf, 22. Dezember 2021

Das Gutachten besteht aus 30 Seiten und 5 Anlagen mit 8 Seiten (insgesamt 38 Seiten). Es wurde in 4 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. Wertermittlungsansätze und –ergebnisse.....	S. 6
3. Grundstücksbeschreibung	S. 7
3.1 Beschreibung des Grund und Bodens	S. 7
3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	S. 9
4. Wertermittlung.....	S. 12
4.1 Analyse.....	S. 12
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 8 ImmoWertV).....	S. 12
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 16 ImmoWertV).....	S. 13
4.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 21-23 ImmoWertV).....	S. 15
4.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV).....	S. 22
4.6 Bewertungsteilbereich Gartenland	S. 25
5. Verkehrswert (gem. § 8 ImmoWertV).....	S. 26
5.1 Ableitung des Verkehrswertes.....	S. 26
5.2 Verkehrswert	S. 27
6. Schlussbemerkungen.....	S. 28
7. Quellenverzeichnis.....	S. 29
8. Verzeichnis der Anlagen und Anlagen.....	S. 30-38

1.Vorbemerkungen**A) Auftrag**

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37269 Eschwege, Beschluss vom 20.10.2021, AZ 3 K 32/2021
Beschluss:	„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend das Grundbuch von Vockerode Blatt 1304 auf den Namen von ... eingetragene Grundstück Ifd. Nr. 9, Vockerode, Flur 14, Flurstück 52/2, Gebäude- und Freifläche, Schwalbenthaler Straße 48, 1716 m² ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74a Abs. 5 ZVG). Als Sachverständige wird bestellt: Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf. ...“

Auftragsdatum: 20.10.2021 (Beschluss); Posteingang 29.10.2021

Wertermittlungstichtag: 23.11.2021 (Tag des Ortstermins)

Qualitätsstichtag: 23.11.2021 (Tag des Ortstermins)

Eigentümer:	ein Eigentümer; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich.
Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 02.11.2021 an die Verfahrensbeteiligten.
Tag des Ortstermins:	Dienstag, 23.11.2021, 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung (Zwangsvollstreckung) <i>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.“</i>

B) Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:

Einfamilienhaus

Grundbuchangaben:

Amtsgericht: Eschwege
Grundbuch: Vockerode, Blatt 1304
Grundstück: lfd. Nr. 9
Größe: 1.716 m²

Katasterangaben:

Gemarkung: Vockerode
Flur: 14
Flurstück: 52/2

Lage:

Schwalbenthaler Straße 48, 34290 Meißner-Vockerode

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: laut telefonischer Auskunft der Gemeinde Meißner, Bauamt vom 20.11.2021 liegt keine Bauakte vor
- planungsrechtliche Situation: schriftliche Auskunft, Bauamt Gemeinde Meißner vom 17.12.2021
- Denkmalschutz: telefonische Auskunft, Werra-Meißner-Kreis, Untere Denkmalschutzbehörde, 21.12.2021
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 12.11.2021
- Altlasten: Verdachtsprüfung beim Ortstermin
- Gewerbeanmeldung: schriftliche Auskunft Gemeinde Meißner, Gewerbeamt, 10.11.2021

- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2020
- Mietauskünfte: Immobilienpreisspiegel des IVD Nordhessen Stand 01/2021, aktueller örtlicher Immobilienmarktbericht, on-geo-Vergleichsmieten
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a.: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 17.12.2021
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: Im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1: 500 vom 26.08.2021
- Grundbuchauszug vom 16.09.2021

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

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

2. Wertermittlungsansätze und -ergebnisse

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Meißner, Schwalbenthaler Straße 48**

Flur 14

Flurstücksnummer 52/2

Wertermittlungstichtag: **23.11.2021**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	abgaben- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
bebaut	baureifes Land	frei	21,45	816,00	17.500,00
Gartenland	baureifes Land	frei	2,00	900,00	1.800,00
Summe:			23,45	1.716,00	19.300,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m²]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
bebaut	Einfamilien- haus		331,00	126,00	1781	64	10
bebaut	Schuppen		12,50			30	5

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
bebaut	6.804,00	1.973,16 € (29,00 %)	1,50	0,95	
Gartenland	0,00	0,00	0,00	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	153,17 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-171,43 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	319,05 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	5,91
Verkehrswert/Reinertrag:	8,32

Ergebnisse	
Ertragswert:	39.800,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	40.300,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	40.200,00 €
Wertermittlungstichtag	23.11.2021

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Gemeinde Meißner; rd. 2.900 Einwohner; 44,81 km ² Fläche, Ortsteil Vockerode rd. 500 Einwohner.
Überörtliche Anbindung:	
größere Städte:	Eschwege rd. 11 km, Kassel rd. 35 km.
Autobahnzufahrten:	A 7 Hannover-Würzburg rd. 30 km, A4 Richtung Dresden rd. 35 km entfernt.
Bundesstraße:	B27 Göttingen-Eschwege, B 7 Kassel-Eschwege je rd. 7 km.
Bahnhof:	Regionalbahnhof Eschwege rd. 11 km, ICE-Bahnhof Eisenach, ca. 40 km.
Innerörtliche Lage:	zentrale Innerortslage. Bushaltestelle fußläufig erreichbar (wenige Verbindungen). Geschäfte des täglichen Bedarfs in Abterode rd. 2,5 km entfernt.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage; als Geschäftslage auch geeignet.
Umgebung:	überwiegend Wohnnutzung in offener zweigeschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen:	mäßig durch Straßenverkehr.
Topographie:	eben.
Gestalt und Form	(s. Anlage 3, Lageplan)
Straßenfront:	rd. 12,5 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 150 m.
Grundstücksgröße:	1.716 m ² .
Grundstücksform:	schmal und sehr langgestreckt.
Erschließung	
Straßenart und Ausbau:	überörtliche Verbindungsstraße L3241 mit mäßigem Verkehrsaufkommen. Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert. Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum bedingt möglich.
Anschlüsse:	das Grundstück ist erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	das Gebäude ist freistehend. An die westliche Grundstücksgrenze gebaut.
Baugrund, Grundwasser:	soweit augenscheinlich erkennbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden. Die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Rechtliche Gegebenheiten**Privatrechtliche Situation:**

Grundbuch: der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuchs von Vockerode, Blatt 1304 vom 16.09.2021 mit letzter Änderung vom 16.09.2021 vor.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:

das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 9 betreffend:
 Lfd. Nr. 1: Altenteil ...; gemäß Bewilligung vom 29.07.1982.
 Lfd. Nr. 4: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) ...; gemäß Bewilligung vom 14.07.1998.
 Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk vom 25.05.2021.

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 Altenteil, Wohnungsrecht) ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
 Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Bodenordnungsverfahren:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten:

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

Baulastenverzeichnis:

es besteht ein belastender Eintrag im Baulastenverzeichnis: Abstandsflächenbaulast.

Bauaufsichtsbehörde Werra-Meißner-Kreis, Baulastenverzeichnis Blatt 50.00, 17.03.1982:

Lfd. Nr. 1: „Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes (Flur 14, Flurstück 52/2) gestattet, daß von seinem Grundstück die in der beigefügten beglaubigten Flurkarte in Rot dargestellten Teilfläche dem Nachbargrundstück Flur 14, Flurstück 48/2 bei der Bemessung von Bauwich und Abstandsflächen zugerechnet wird; er ist verpflichtet mit eigenen Gebäuden ... den vorgeschriebenen Bauwich und die Abstandsfläche einzuhalten.“

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht laut Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächen-Nutzungsplan FNP:

MD = Dorfgebiet.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für diesen Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, d.h. eine Bebauung hat sich nach der Bauweise, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Bauordnungsrecht

Genehmigung:

Beim Bauamt der Gemeinde Meißner liegt zu dem Wohngebäude keine Bauakte mit Baugenehmigung vor. Die materielle Legalität der ausgeführten baulichen Anlagen und der Nutzung wird jedoch angenommen, da es sich um baulichen Altbestand handelt. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land nach § 5, Abs. 4 ImmoWertV.

Beitrags- und Abgaben-Zustand nach BauGB und KAG:

das Grundstück ist erschlossen (Alterschließung). Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen nicht mehr aus. Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:

Wohnnutzung; Einfamilienhaus.

Wirtschaftliche Folgenutzung:

Wohnnutzung; Einfamilienhaus.

Stellplatzsituation/
Garagen:

keine Garage. Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.

Vermietungssituation:

soweit bei der Außenbesichtigung erkennbar: keine Vermietung; Leerstand.

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, ggf. eine diesbezügliche vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen.
- Beim dem Gebäude handelt es sich um baulichen Altbestand. Evtl. Schäden an nicht sichtbaren Teilen und der (Holz-)Konstruktion können hier wegen bauteilzerstörungsfreier Betrachtungsweise nicht berücksichtigt sein. In der Wertermittlung wird von einem üblichen standsicheren Zustand ausgegangen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Erfüllung von Brandschutzanforderungen wurde nicht überprüft; dies ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Angaben zum Gebäude:

Besichtigung:	es war nur eine Außenbesichtigung möglich. Die Beschreibung beruht daher auf den Planunterlagen, üblichen Ausführungen im Baujahr und plausiblen Annahmen.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: freistehendes unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus in Fachwerk- und Massivbauweise. Keller und Dachraum sind nicht ausgebaut.
Baujahr:	1781 (laut Hausinschrift).
Modernisierungen:	offensichtlich keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 10-15 Jahren.
Energieeffizienz:	Vorhandensein eines Energieausweises ist nicht bekannt und konnte nicht recherchiert werden. Offensichtlich wurden keine energetischen Modernisierungen (wie z.B. Außenwand- und Dachdämmung, Erneuerung der Fenster etc.) vorgenommen.
Außenansicht:	vorderer Bereich mit Kunststoffverkleidung, weiß. Hinten Erdgeschoß verputzt und weiß gestrichen, Obergeschoß Fachwerk. Sockel verputzt oder gestrichen. Fensterrahmen weiß.

Hauseingangsbereich: Eingangstür aus Holz, braun, mit Verglasung. Vier Eingangsstufen mit Podest.

Konstruktion:

Konstruktionsart: Keller Massivbauweise. Sonst Holzfachwerk, teilweise Massivbau (Erdgeschoß hinten).

Geschossdecken: Decke über Keller massiv, ggf. auch Holzbalken; sonst Holzbalkendecken (Annahme).

Treppe: Kellertreppe massiv, Beton; Geschoßtreppe Holztreppe mit Holzgeländer (Annahme).

Fenster: einfache alte Holzfenster mit Einfachverglasung, schadhaft, erneuerungsbedürftig. Rollläden vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten.

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: Dachziegel, rot.

Dachflächen: Annahme, daß keine Dachdämmung vorhanden.

Kamin: 2 Kamine, über Dach verlinkert. Zur Funktionsfähigkeit keine Angabe möglich.

Nutzung, Raumaufteilung:

Kellergeschoß: Kellerräume.

Erdgeschoss: Wohnräume.

Obergeschoss: Wohnräume.

Dachgeschoß: Speicher.

Wohnfläche Wfl.:	Erdgeschoss:	rd. 63 m ²
	Obergeschoß:	rd. 63 m ²
	Gesamt	rd. 126 m ² Wfl.

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir überschlägig ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt. Sie weicht tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283, WoFIV, II. BV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.)

Bruttogrundfläche BGF: rd. 331 m².

(Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen (Katasterkarte) ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.

Innenausstattung und Zustand:

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

wegen Außenbesichtigung keine Angaben möglich. Annahme: umfassend renovierungsbedürftig.

Ausstattungsstandard:

Ausstattungsstandard geschätzt: Stufe 1,9 im NHK-2010-Modell (von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasser-, Abwasser- und
Elektroinstallation:

wegen Außenbesichtigung keine Angaben möglich.
Annahme: modernisierungsbedürftig.

Heizung,
Warmwasserversorgung:

wegen Außenbesichtigung keine Angaben möglich.
Annahme: einfache Heizmöglichkeit vorhanden. Modernisierungsbedarf.

Sanitärausstattung:

wegen Außenbesichtigung keine Angaben möglich.
Annahme: einfaches Bad vorhanden. Modernisierungsbedarf.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine (Annahme).

besondere Bauteile: vier Eingangsstufen mit Podest.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: Modernisierungsbedarf.

Belichtung, Besonnung: ausreichend.

Bauschäden:
-Fenster mit Verwitterungsschäden, überaltert
-Gebäudesockel mit Feuchteschäden, Putzabplatzungen
-am Giebel fehlende Ortbleche
-verwahrloste Außenanlagen.

Die Aufzählung ist ggf. nicht abschließend. Schäden soweit augenscheinlich und offensichtlich ohne Bauteilöffnung beim Ortstermin anhand der Außenbesichtigung erkennbar.

Allgemeinbeurteilung: vernachlässigtes Grundstück, offensichtlich Leerstand.

Garage, Nebengebäude:

Garage: nicht vorhanden.

Nebengebäude: rückwärtig an Hauptgebäude angebaute Schuppen, ca. 5 x 2,5 m, Rückwand Massiv, Pultdach. Weitere Einzelheiten von Straße aus nicht erkennbar.

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung: Die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Annahme).

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Annahme).

Freigelände: bauliche Außenanlagen: Wegebefestigung, Hofeinfahrt betoniert oder gepflastert.

Nicht bauliche Außenanlagen: Freifläche mit Grasbewuchs und teilweise sehr dichtem Baum- und Buschbestand. Vernachlässigter Zustand.

Grundstückseinfriedung: straßenseitig Metalzaun, sonst Drahtzaun.

4. Wertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes, 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 zu zahlen bereit wäre.

4.1 Analyse des Bewertungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus in mittiger Lage eines Ortsteils der Gemeinde Meißen bebaut. Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -Eigennutzungsobjekt in ländlich und dörflich geprägter Lage- wird zwar als vorhanden, nicht überdurchschnittlich eingeschätzt.

Nachteilig für das Objekt wirken sich die abseitige Lage und der umfassende Modernisierungsbedarf aus. Die derzeitige Wohnnutzung wird auch als wirtschaftliche Folgenutzung angesehen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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.

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 Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und somit ein typisches Objekt zur persönlichen und zweckgebundenen Eigennutzung. Deshalb wird für die vorliegende Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig das Sachwertverfahren angewandt, zumal die erforderlichen Daten vorhanden sind.

Obwohl es sich um kein typisches Ertragsobjekt handelt, wird zusätzlich eine Ertragswertermittlung durchgeführt, da ein weiteres Verfahren zur Ergebniskontrolle dient. Das Ergebnis wird unterstützend herangezogen.

Da keine ausreichende Anzahl hinreichend vergleichbarer Kaufpreise ermittelt werden konnte, was Voraussetzung für die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist, kommt hier das Vergleichswertverfahren nicht zur Anwendung.

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):

- wirtschaftliche Überalterung,
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie beispielsweise ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder Baumängel und Bauschäden,
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehr- oder Mindermiete).

4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 16 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. (§ 16, Satz 1 ImmoWertV)

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 16, Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt und -größe oder Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Stichtag der Ableitung der Bodenrichtwerte) bewirken eine entsprechende Abweichung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstückes vom Bodenrichtwert.

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

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebaut	Einfamilienhaus	816 m²
Gartenland	Garten	900 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.716 m²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **21,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	ca. 900 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	23.11.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.716 m² Bewertungsteilbereich = 816 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 21,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	23.11.2021	× 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 21,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 900	816	× 1,02	E02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 21,42 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 21,42 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 21,42 €/m ²	
Fläche	× 816 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 17.478,72 € rd. 17.500,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2021 insgesamt **17.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01: Stabile Marktlage; keine Änderung seit letztem Stichtag angenommen.

E02: Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren 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.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaut“ (gem. §§ 21-23 ImmoWertV)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

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

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Sachwertberechnung für den Bewertungsteilbereich „bebaut“:

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Schuppen
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	331,00 m²	
Baupreisindex (BPI) 23.11.2021 (2010 = 100)	143,9	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	576,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	828,86 €/m² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	274.352,66 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	274.352,66 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	64 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre	
• prozentual	84,38 %	
• Betrag	231.498,77 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	42.853,89 €	
• besondere Bauteile	200,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	43.053,89 €	500,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		43.553,89 €
Sachwert der Außenanlagen	+	2.177,69 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	45.731,58 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	63.231,58 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebaut“	=	60.070,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	21.600,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebaut“	=	38.470,00 €
	rd.	38.500,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen (Gebäudeaußenmaße aus der Katasterkarte mangels anderer Angaben) nach DIN 277/2005-2016 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Volumenansätze gerundet angesetzt. S. auch Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Es werden die BGF-bezogenen NHK 2010 gemäß Anlage 1 der SW-RL (Sachwertrichtlinie) angewandt. Im Bewertungsfall werden die Normalherstellungskosten auf Basis der NHK-2010-Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes angepasst. Der Ansatz der NHK ist aus (1), Kapitel 3.01.1f entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	30,5 %	58,0 %	11,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	30,5	173,85
2	635,00	58,0	368,30
3	730,00	11,5	83,95
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 626,10 gewogener Standard = 1,9			

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		626,10 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
☐ Fachwerkhäuser (Eiche)	☐	0,92
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	576,01 €/m ² BGF
	rd.	576,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Die bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche nicht erfassten wesentlichen werthaltigen Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) werden nun einzeln erfasst und berücksichtigt. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in (1) Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abzüge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangsstufen		200,00 €
Summe		200,00 €

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen, bestehend aus baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, insbesondere Gartenanlagen, wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in (1), Band 3, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (43.553,89 €)	2.177,69 €
Summe	2.177,69 €

Alterswertminderung

Nach § 23 ImmoWertV 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 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in der Regel nicht mit den hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

Im Grundstücksmarktbericht sind für die Objektart Einfamilienhaus regionale Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen werden.

Die in (1) veröffentlichten, aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sowie Erfahrungswerte der Sachverständigen werden plausibilisierend herangezogen.

Gesamtnutzungsdauer GND

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,9 beträgt demnach rd. 64 Jahre.

Restnutzungsdauer RND

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands 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. 1900 errichtete Gebäude wurde –soweit bei der Außenbesichtigung erkennbar– in den letzten 10-15 Jahren offensichtlich nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2021 - 1781 = 240$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($64 \text{ Jahre} - 240 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($64 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre} = 54$ Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2021 - 54 \text{ Jahre} = 1967$).

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1967

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG (§ 8 ImmoWertV)

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.

• Baulast

Die Wertminderung durch die Baulast kann darin gesehen werden, daß die belastete Fläche von Bebauung frei zu halten ist und damit nicht den Wert von baureifem Land (hier 21 €/m^2), sondern nur den Wert von Gartenland hat (hier 2 €/m^2).

Wert Fläche ohne Belastung	$21,6 \text{ m}^2 \times 21 \text{ €/m}^2 =$	453,60 €
Wert Fläche mit Belastung	$21,6 \text{ m}^2 \times 2 \text{ €/m}^2 =$	43,20 €
Differenz = Wertminderung	$=$	410,40 €
	rd.	400 €

• Unterhaltungsbesonderheiten

Die Wertminderung durch aufzuwendende Kosten für unmittelbar anstehende Schadensbeseitigungskosten und Modernisierungsmaßnahmen, die die baulichen Anlagen in ein dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand versetzen (keine umfassende, nur partielle Modernisierung, Schadensbehebung) kann hier wegen Außenbesichtigung nur überschlägig und pauschal geschätzt werden:

Maßnahmen	Kostenschätzung	
Unterhaltungsbesonderheiten, Bauschäden		
rd. = 126 m ² Wfl. x 210 € ¹⁾	=	26.518 €
Gesamt	=	26.518 €
	x	0,8 ²⁾
		21.215 €
geschätzte Wertminderung	rd.	21.200 €

1) (1), Bd. 3, 3.02.2/2.1/1 Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, Pauschalsätze für Einfamilienhäuser in €/m² Wfl.

2) Marktanpassung, da Kosten nicht 1:1 der Wertminderung entsprechen (1), Bd. 3, S. 3.03/5/1 und (2), Bd. 12, Teil 9, S. 9/61/2.6.1/4f.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-21.200,00 €
* Unterhaltungsbesonderheiten	-21.200,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-400,00 €
* Baulast	-400,00 €	
Summe		-21.600,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaut“ (gem. §§ 17-20 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

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

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

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Schuppen			126,00		-	0,00	0,00
Summe			126,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Schuppen			126,00		4,50	567,00	6.804,00
Summe			126,00	-		567,00	6.804,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -6.804,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht berücksichtigt, da bei einem Eigennutzungsobjekt üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht besteht, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.804,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.973,16 €
jährlicher Reinertrag	= 4.830,84 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 17.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 262,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.568,34 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,50\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 10$ Jahren Restnutzungsdauer	× 9,222
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 42.129,23 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 17.500,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebaut“	= 59.629,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 21.600,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebaut“	= 38.029,23 €
	rd. 38.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen (Katasterkarte) -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. S. Anlage 4.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist der aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Ertrag (Nettokaltmiete) aus den Wohn- und Nutzflächen. Dieser ist aus der langperiodischen Betrachtung der Mietpreisentwicklung abzuleiten. Der marktüblich erzielbare Ertrag für das Bewertungsobjekt wird als im Bereich der ortsüblichen Nettokaltmiete liegend angesehen.

Direkte Vergleichsmieten aus der Lage des Bewertungsobjektes konnten von der Sachverständigen nicht ermittelt werden.

Die ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen wird daher aus

- dem aktuellen örtlichen Immobilienmarktbericht,
- Marktbeobachtungen der Sachverständigen und
- der on-geo Vergleichsmiete abgeleitet.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in (1), Kapitel 3.04. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

Im örtlichen Grundstückmarktbericht wurden für die Objektart Einfamilienhaus Liegenschaftszinssätze aus einer regionalen Auswertung veröffentlicht. Sie werden für die Wertermittlung herangezogen und durch Erfahrungswerte der Sachverständigen plausibilisiert.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

siehe Sachwertverfahren; analoge Annahmen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (§ 8 ImmoWertV)

siehe Sachwertverfahren; analoge Annahmen

4.6 Bewertungsteilbereich „Gartenland“

Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“	
vorläufiger relativer Bodenwert (€/m²)	2,00 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m²
relativer Bodenwert (€/m²)	= 2,00 €/m²
Fläche (m²)	× 900,00 m²
vorläufiger Bodenwert	= 1.800,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen Bodenwert	+ 0,00 €
Bodenwert	= 1.800,00 €
	rd. 1.800,00 €

Der Bodenwertanteil für den Bewertungsteilbereich Gartenland beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.11.2021 insgesamt 1.800,00 €.

Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Gartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)	1.800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“	= 1.800,00 €
	rd. 1.800,00 €

5. Verkehrswert (§ 8 ImmoWertV)

5.1 Ableitung des Verkehrswertes

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 Preis-vergleichen 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 Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Übersicht Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
bebaut		38.000,00 €	38.500,00 €
Gartenland	1.800,0 €	1.800,00 €	1.800,00 €
Summe	—	39.800,00 €	40.300,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. **39.800 €**,
der Ertragswert mit rd. **40.300 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

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

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

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

40

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[40.300,00 \text{ €} \times 1,000 + 39.800,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 40.200,00 \text{ €}$.

5.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Wohngrundstück mit einem Einfamilienhaus bewertete Grundstück

Gemarkung Vockerode, Flur 14, Flurstück 52/2,
Schwalbenthaler Straße 48, 34290 Meißner-Vockerode
Gebäude- und Freifläche, 1.716 m²

-welches nur von außen besichtigt werden konnte- wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Sachwert und Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 23.11.2021 mit rund

40.200 €

**in Worten: vierzigtausendzweihundert Euro
(= 319 € / m² Wohnfläche)**

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 23.11.2021 **von außen** von mir besichtigt. Ich versichere daß ich das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Frielendorf, den 22.12.2021



K. Pitz-Epp
Dipl. Ing. Kirsten Pitz-Epp

Zertifizierte Sachverständige, ZIS Sprengnetter-Zert (WG)

41

6. Schlussbemerkungen:

- Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes 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/Nachbarn etc. wurden nur mündlich erteilt. Eine schriftliche Bestätigung liegt der Sachverständigen nicht vor. Eine Haftung der Sachverständigen für den Inhalt der Aussagen wird ausgeschlossen. Die Aussagen des Eigentümers etc. werden in dem Gutachten teilweise als Annahmen verwendet und als solche kenntlich gemacht. Sollten diese Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu ändern.
- Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bau-substanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Einhaltung von Brandschutzvorschriften sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoff-belasteter Bauteile durchgeführt.
- Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel 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 kontaminierungs-freien 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:

- (1) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Bd. 1-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 136. Ergänzungslieferung, Stand 11/2021
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. Loseblattausgabe. Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 65. Ergänzungslieferung, Stand 08/2021
- (3) WF-Bibliothek 32.0 (EDV-gestütztes Nachschlagwerk):
Sprengnetter GmbH, Sprengnetter, Kierig, Kranich, Bad Neuenahr-Ahrweiler Stand 2019
- (4) Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2021
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Ausgewählte Fragen zur Tätigkeit des Grundstückssachverständigen als Gerichtsgutachter. Seminarskript 23. Sept. 2015

Daten und Werte:

on-geo GmbH:

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

Gemeinde Meißen:

Gemeindeverwaltung, Hinterweg 4, 37290 Meißen, Tel.: 05657-98 97 0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Höhner Straße 49, 37269 Eschwege. Baulasten, Denkmalschutz u.a.: Tel.: 05651-9896 0

Rechtsgrundlagen:

BauGB:

Baugesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL),

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-richtlinie – VW-RL)

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung

Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 36.21.4“ (05/2021) erstellt.

Anlagen zu 3 K 32/2021

8. Verzeichnis der Anlagen:

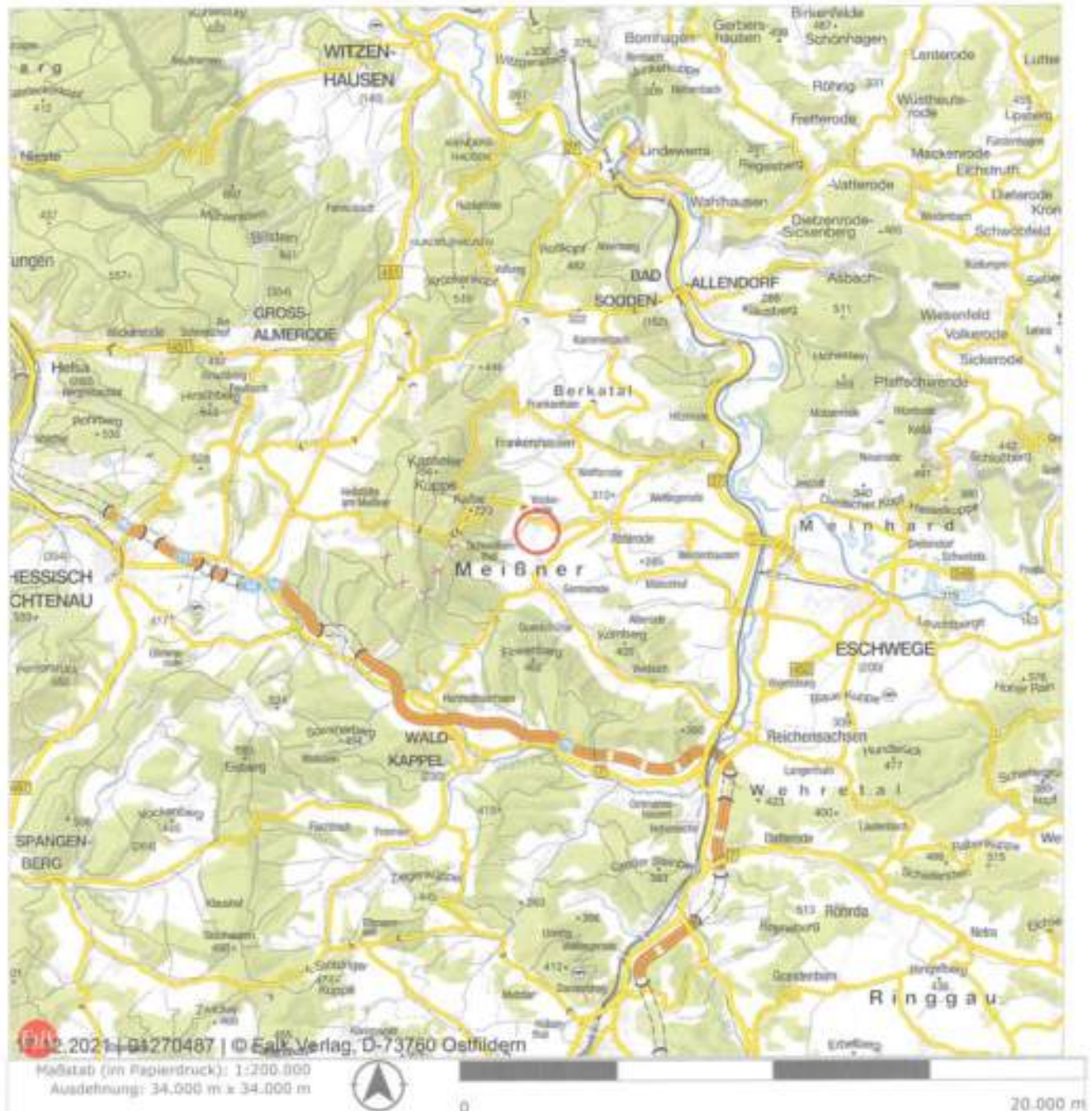
- Anlage 1: Regionalübersicht ca. 1:200 000
- Anlage 2: Stadtplanausschnitt 1:10.000
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500
- Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung
- Anlage 5: Objektfotos

Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

34290 Meißner-Vockerode, Schwalbenthaler Straße 48



geoport



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01270487 vom 17.12.2021 auf 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 2021

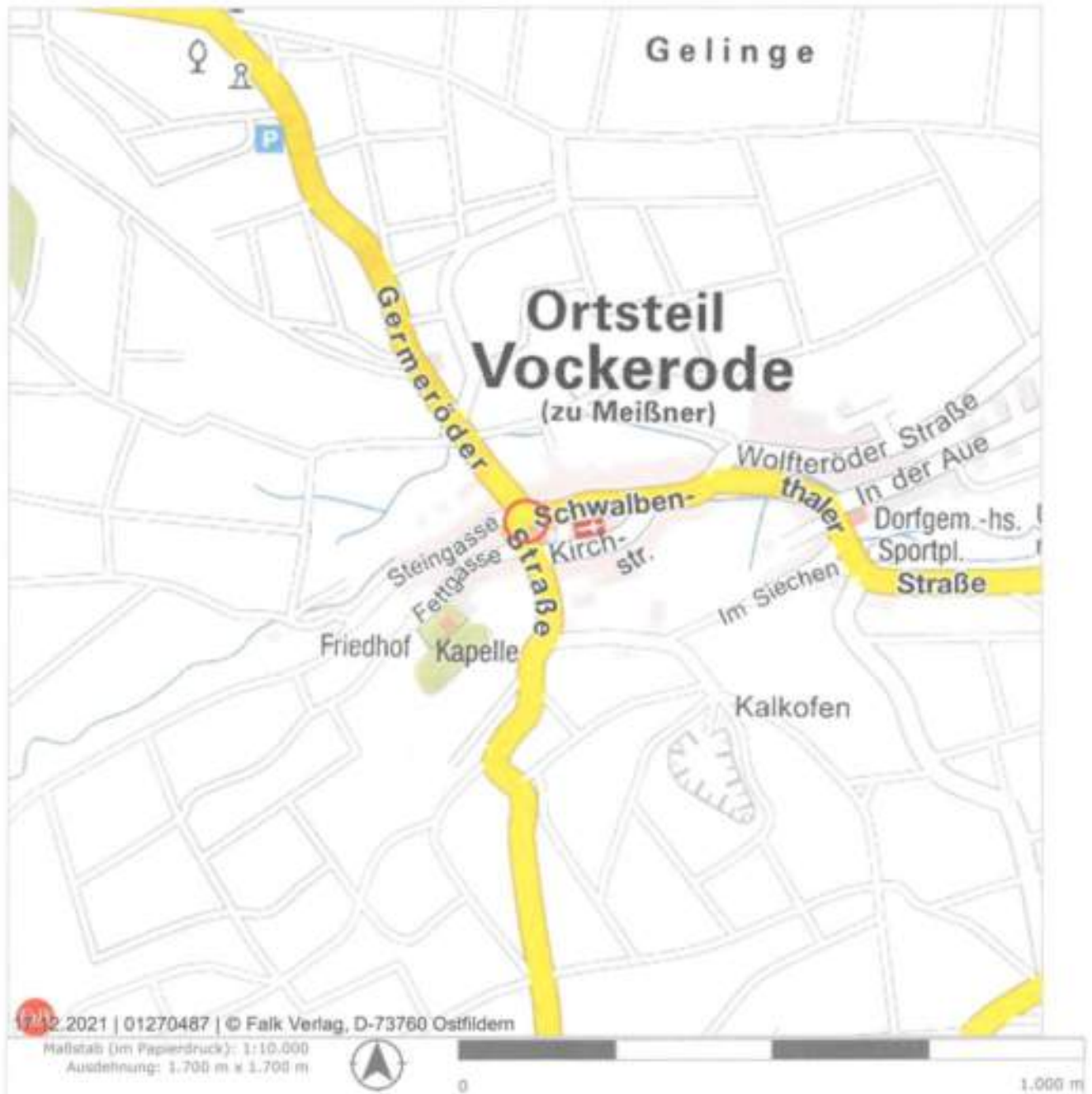
Seite

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

34290 Meißner-Vockerode, Schwalbenthaler Straße 48



geoport



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

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01270487 vom 17.12.2021 auf 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 2021

Seite

Anlage 3: Lageplan

Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

a) Berechnung der Bruttogrundfläche

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277/2005					
Wohnhaus		m	m		m²
Kellergeschoß	rd.	6,25	x	13,25	= 82,81 m²
Erdgeschoß	rd.	6,25	x	13,25	= 82,81 m²
Obergeschoß	rd.	6,25	x	13,25	= 82,81 m²
Dachgeschoß	rd.	6,25	x	13,25	= 82,81 m²
				Summe	= 331,25 m²
				rd.	331 m²

*) Die Bruttogrundflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Mangels anderer Angaben wurden hier die Gebäudeaußenmaße aus der Katasterkarte entnommen. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

b) Wohnflächenermittlung mittels Wohnflächenfaktor

* Wohnfläche EG, OG					
		m *		m *	m²
Gebäudeaußenmaße EG	ca.	6,25	x	13,25	= 82,8 m² Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient 1)					
		82,8 m² Gfl.	x	0,76	= 62,9 m² Wfl. 63,0
		m *		m *	m²
Gebäudeaußenmaße OG	ca.	6,25	x	13,25	= 82,8 m² Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschoßfläche mittels Umrechnungskoeffizient 1)					
		82,8 m² Gfl.	x	0,76	= 62,9 m² Wfl. 63,0
		Wohnfläche EG	rd.	63,0 m²	
		Wohnfläche OG	rd.	63,0 m²	
		Summe der Wohnflächen	rd.	126,0 m²	

* Maßangaben aus Planunterlagen
(Liegenschaftskarte)

Gfl. = Geschoßfläche

Wfl. = Wohnfläche

1) Wert aus Tab. 1-2: "Wohn-/Nutzfläche : Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschosse in Vollgeschossen". Kapitel "Nutzflächenfaktor", s. (1), Bd. 4, 3.11/2 f. und Erläuterungen im Text.

*) Die Wohnflächen wurden von mir anhand von Planunterlagen -ohne überprüfendes Aufmaß- ermittelt. Mangels anderer Angaben wurden hier die Gebäudeaußenmaße aus der Katasterkarte entnommen und die Wohnfläche mittels Umrechnungsfaktor ermittelt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Anlage 5: Objektfotos

Abb. 1: Umgebung, Schwalbenthaler Straße



Abb. 2: Straßenansicht



Abb. 3: Straßenansicht, Giebelseite



Abb. 4: Straßenansicht und Ostseite



Abb. 5: Ostseite



Abb. 6: Hauseingang



Abb. 9: Einfahrt



Abb. 8: Gebäudesockel, Schadstellen



Abb. 9: Gebäudesockel, Schadstellen

f7



Abb. 10: Straßenseite und Westseite



Abb. 11: Westseite



Abb. 12: Blick von Norden