

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

AZ: 3 K 37/2022

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

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

VERKEHRSWERTERMITTLUNG (nach § 194 BauGB) zum Zweck der Zwangsversteigerung

über ein

mit einem Einfamilienhaus mit Scheune bebautes Grundstück,
Alter Graben 3, 37281 Wanfried-Heldra



Wertermittlungstichtag: 12.12.2023
Qualitätstichtag: 12.12.2023

Verkehrswert des bebauten Grundstücks:

75.400 €

GA Nr. 726/21/2023

Frielendorf, 12. Januar 2024

Das Gutachten besteht aus 30 Seiten und 5 Anlagen mit 9 Seiten (insgesamt 39 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. 5
3. Grundstücksbeschreibung	S. 6
3.1 Beschreibung des Grund und Bodens	S. 6
3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	S. 9
4. Wertermittlung.....	S. 13
4.1 Analyse.....	S. 13
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung (gem. § 6 ImmoWertV).....	S. 14
4.3 Bodenwertermittlung (gem. § 40 ImmoWertV).....	S. 14
4.4 Sachwertermittlung (gem. §§ 35-39 ImmoWertV).....	S. 16
4.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV).....	S. 23
5. Verkehrswert (gem. § 6 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. 30-42

1.Vorbemerkungen

A) Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Eschwege, Friedrich-Wilhelm-Straße 39, 37269 Eschwege, Beschluss vom 12.10.2023, AZ 3 K 37/2022
Beschluss:	„In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Zwangsvollstreckung betreffend das im Grundbuch von Heldra Blatt 1438 auf den Namen von ... eingetragene Grundstück Lfd. Nr. 1, Gemarkung Heldra, Flur 6, Flurstück 33, Gebäude- und Freifläche, Alter Graben 3, 400 m ² ist der Verkehrswert festzusetzen (§ 74 a Abs. 5 ZVG). Als Sachverständige wird bestellt: Frau Dipl. Ing. (TH) Kirsten Pitz-Epp, Am Berg 10, 34621 Frielendorf. ...“
Auftragsdatum:	12.10.2023 (Beschluss); Posteingang 13.10.2023
Wertermittlungsstichtag:	12.12.2023 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	12.12.2023 (Tag des Ortstermins)
Eigentümer:	eine Eigentümerin; weitere Angaben beim Amtsgericht Eschwege erhältlich

Terminvereinbarung:	Terminanschreiben vom 23.10.2023, 15.11.2023 und 28.11.2023 an die Verfahrensbeteiligten
Tag des Ortstermins:	Dienstag, 12.12.2023, 11:00 Uhr bis 11:45 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin und 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 mit Scheune

Grundbuchangaben:

Amtsgericht: Eschwege
Grundbuch: Heldra, Blatt 1438
Grundstück: lfd. Nr. 1
Größe: 400 m²

Katasterangaben:

Gemarkung: Heldra
Flur: 6
Flurstück: 33

Lage:

Alter Graben 3, 37281 Wanfried-Heldra

C) auf Grundlage folgender Unterlagen wird das Gutachten erstellt:

- Karten: Regionalkarte, 1: 200.000; Stadtplan 1:10.000, Lageplan Maßstab 1:500
- Bauakte, Baugenehmigung: beim Bauamt der Stadt Wanfried liegt keine Bauakte vor lt. Anfrage vom 23.10.23. Bei der Kreisverwaltung des Werra-Meißner-Kreises nicht auffindbar, da keine Bauschein-Nummer bekannt ist
- Planungsrechtliche Situation: geoportal.nordhessen.de, 12.01.2024
- Baulasten: schriftliche Auskunft, Bauverwaltung Werra-Meißner-Kreis, 25.10.2023
- Bodenrichtwertauskunft: www.geoportal.hessen.de, Stichtag 01.01.2022
- Mietauskünfte: Mietwertkalkulator MiKa der Gutachterausschüsse Hessen, on-geo-Vergleichsmieten
- Weitere Informationen zum Standort: lizenzierte Karten, Miet- und Kaufpreise, u.a.: Daten-Service-Portal der Firma on-geo GmbH, 11.01.2024
- Weitere erforderliche Bewertungsdaten: im Quellenverzeichnis aufgeführte Fachliteratur und Bewertungssoftware ProSa, Sprengnetter Real Estate Services GmbH

D) Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Lageplan 1: 1.000 vom 14.11.2022
- Grundbuchauszug vom 03.01.2023

E) Sachverhalte

Der nachfolgenden Wertermittlung liegen folgende Gegebenheiten zugrunde:

- Mieter/Pächter:
keine Vermietung, Eigennutzung.
- Gewerbebetrieb:
es wird vor Ort kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen:
sind nicht vorhanden.
- Hausschwamm:
nach bauteilerstörungsfreier Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
es bestehen keine Beanstandungen, soweit meine Recherchen ergeben haben.
- Energieausweis:
liegt nicht vor.
- Bewegliche Gegenstände / mögliches Zubehör nach § 97, 98 BGB:
bei der Besichtigung wurden von der Sachverständigen kein Zubehör / keine beweglichen Gegenstände vorgefunden.
- Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:
das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichtes zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertbeeinflussung durch die eingetragenen Lasten und Beschränkungen ist ggf. zusätzlich zu berücksichtigen. Hier nicht der Fall.
- Besichtigung:
beim Ortstermin konnten alle Räume des Wohnhauses sowie die Scheune im Erdgeschoß besichtigt werden.

2. Wertermittlungsergebnisse

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur **6** Flurstücksnummer **33**

in **Wanfried, Alter Graben 3**
Wertermittlungstichtag: **12.12.2023**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungs- stufe	Beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	25,00	400,00	10.000,00
Summe:			25,00	400,00	10.000,00

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		199,00	90,00	1938	70	20	
Gesamtfläche	Scheune		150,00		1938	20	4	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	6.354,00	1.720,08 € (27,07 %)	1,40	1,05	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	111,11 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-166,67 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	837,78 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,87
Verkehrswert/Reinertrag:	16,27

Ergebnisse	
Ertragswert:	72.900,00 € (95 % vom Sachwert)
Sachwert:	76.400,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	75.400,00 €
Wertermittlungstichtag	12.12.2023

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Beschreibung des Grund und Bodens

Lage	(s. Anlage 1 + 2)
Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Werra-Meißner-Kreis.
Gemeinde / Einwohnerzahl:	Stadt Wanfried; rd. 4.230 Einwohner; 46,88 km ² Fläche. Stadtteil Heldra, rd. 490 Einwohner.
Überörtliche Anbindung:	
größere Städte:	Wanfried rd. 6 km, Eschwege rd. 20 km, Eisenach rd. 20 km, Kassel rd. 70 km.
Autobahnzufahrten:	A 4 Bad-Hersfeld-Dresden rd. 23 km.
Bundesstraße:	B 250 Eschwege-Eisenach in der Nähe.
Bahnhof:	ICE-Bahnhof Eisenach rd. 19 km, Regionalbahnhof Eschwege rd. 13 km.
Innerörtliche Lage:	Lage an innerörtlicher Wohnstraße. Bushaltestelle fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Infrastruktur in Wanfried, rd. 6 km entfernt. PKW von Vorteil.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage; als Geschäfts- oder Gewerbelage nicht geeignet.
Umgebung:	überwiegend Wohnnutzung in offener zweigeschossiger Bauweise.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen erkennbar.
Topographie:	eben.
Gestalt und Form	(s. Anlage 3, Lageplan)
Mittlere Breite:	rd. 12 m.
Mittlere Tiefe:	rd. 33 m.
Grundstücksgröße:	400 m ² .
Grundstücksform:	nahezu regelmäßig.
Erschließung	
Straßenart und Ausbau:	innerörtliche Wohnstraße. Fahrbahn asphaltiert. Gehwege vorhanden. Parken im öffentlichen Straßenraum bedingt möglich.
Anschlüsse:	über öffentliche Straße erschlossen. Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen vorhanden. Abwasserbeseitigung über den Anschluss an öffentliches Kanalnetz.
Grenzverhältnisse:	Gebäude ist freistehend; auf westliche Grenze 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 Heldra, Blatt 1438 vom 03.01.2023 mit letzter Änderung vom 03.01.2023 vor.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Abt. II:

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk vom 03.01.2023.

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 Umlageungsgebiet) 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 Gutachtenerstattung nicht ergeben.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Altlasten:

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

Eine darüber hinaus gehende Nachforschung und Untersuchung des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wird auftragsgemäß nicht vorgenommen.

Baulastenverzeichnis:

kein belastender Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz für das Objekt besteht nicht.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

die Grundstücksfläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

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 Stadt Wanfried liegt für das Objekt Wohnhaus keine Bauakte vor. Die materielle Legalität der ausgeführten baulichen Anlage und der Nutzung wird jedoch angenommen.

In der rückwärtigen Scheune wurde lt. Eigentümerangaben zwei Räume und ein Bad zu Wohnzwecken ausgebaut (keine Besichtigung durch die Sachverständige). Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt offensichtlich nicht vor. Ob eine Genehmigungsfähigkeit besteht, ist ggf. durch eine Bauvoranfrage zu klären. Dies fällt nicht in den Aufgabenbereich der Sachverständigen.

In der Wertermittlung wird der Ausbau wegen offensichtlich fehlender Genehmigung nicht werterhöhend berücksichtigt.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitragsrechtlicher Zustand nach BauGB, KAG: das Grundstück ist erschlossen. Erschließungskosten für die Ersterschließung stehen offensichtlich nicht mehr aus. Kanal- und Straßenbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Die Wertermittlung basiert hinsichtlich des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands auf Informationen der Gemeindeverwaltung. Diese Angaben wurden von der Sachverständigen nicht zusätzlich überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird deshalb nicht übernommen. Vor einer auf diesem Gutachten basierenden vermögensmäßigen Disposition wird empfohlen, sich den abgabenrechtlichen Zustand von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich bestätigen zu lassen.

Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Wohnnutzung; Einfamilienhaus mit Scheune.

Wirtschaftliche Folgenutzung: Wohnnutzung; Einfamilienhaus mit Scheune.

Stellplatzsituation/
Garagen: keine Garage vorhanden. Stellplatzmöglichkeit in der Scheune oder auf dem Hof.

Vermietungssituation: keine Vermietung da Eigennutzung.

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.
- Bei 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 konnte eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Scheune im Erdgeschoß durchgeführt werden.
Art des Gebäudes:	Wohngebäude: auf westliche Grundstücksgrenze gebautes teilunterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus in Massivbau- und Fachwerkbauweise. Das Dachgeschoß ist nicht zum Wohnen ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1938 (nach Eigentümerangaben).
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Zugang Erdgeschoß nicht barrierefrei aufgrund Stufen. Im Haus nicht barrierefrei durch Treppen zum Keller- geschoß sowie Ober- und Dachgeschoß.
Außenansicht:	Fassade verputzt oder Fachwerk mit Holzbalken und gemauerten Gefachen. Sockel verputzt und farblich abgesetzt. Fensterrahmen weiß.
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Kunststoff, grau, mit Glasausschnitten. Zwei Eingangsstufen.

Konstruktion:

Konstruktionsart:	Massivbauweise, Mauerwerk (Annahme) und teilweise Fachwerk.
Geschossdecken:	über Keller massiv, sonst Holzbalkendecken (Annahme).
Treppen:	Holztreppe.

Fenster: Kunststofffenster, weiß, Isolierverglasung überwiegend von 1991. Ein altes Holzfenster, einfach. Rollläden nicht vorhanden.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten.
 Dachform: Satteldach.
 Dacheindeckung: Dachziegel, rot.
 Dachflächen: keine Dämmung vorhanden.
 Kamin: ein Kamin, gemauert, über Dach verklankert.

Nutzung, Raumaufteilung:

Kellergeschoß: teilunterkellert, ein Raum.
 Erdgeschoss: 1 Zimmer, Diele, Küche, Bad (nur durch Küche erreichbar).
 Obergeschoß: 3 Zimmer, davon ein Durchgangszimmer, Diele.
 Dachgeschoß: Speicher. Stehhöhe, ausbaufähig; kein Drempel vorhanden.

Wohnfläche Wfl.:
 Erdgeschoss: rd. 45 m² Wfl.
 Obergeschoß: rd. 47 m² Wfl.
 Gesamt rd. 90 m² Wfl.

(Die Berechnung der Wohnfläche wurde von mir wohnwertabhängig nach Planunterlagen 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. 199 m².
 (Die Berechnung der Bruttofläche wurde von mir nach Planunterlagen ohne überprüfendes Aufmaß durchgeführt.)

Innenausstattung und Zustand:

Wandbelag: überwiegend Tapete.
 Bodenbelag: überwiegend Laminat und Fliesen.
 Deckenbekleidung: Rauhfaser.
 Türen: Holztüren mit Holzzargen.
 Ausstattung, Zustand: einfache bis mittlere Ausstattung, stark vernachlässigter Zustand. Umfassend renovierungsbedürftig.
 Gebäudestandard: Stufe 2,4 im NHK-2010-Modell (*von 1 – 5 möglichen Stufen; Stufe 1 = einfachst, Stufe 5 = Luxus*).

Technische Gebäudeausstattung:

Wasserinstallation: zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
 Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwassernetz.
 Elektroinstallation: einfache Ausstattung, wenige Steckdosen und Deckenauslässe.
 Heizung: Gas-Therme, Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Flüssiggastank auf dem Grundstück.

Sanitärausstattung: Erdgeschoß: Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken. Boden und Wände gefliest oder Natursteinplatten. Einbau ca. 2000. Fensterlüftung.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:

besondere Einrichtungen: keine.
besondere Bauteile: 2 Eingangsstufen.

Zustand des Gebäudes:

wirtschaftliche Wertmind.: keine.
Belichtung, Besonnung: ausreichend.

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

Innenausstattung
(Wand, Boden, Decke): überwiegend, 2010
Bädern und WC's: Bad komplett, ca. 2000
Heizung (Brenner, Kessel): komplett, 2011
Strom, Installationsleitungen,
Heizkörpern: teilweise Zu- und Abwasserleitungen ca. 2010
Fenster: keine
Wärmedämmung (Außenwand/Fassade): keine
Dach (Eindeckung, Wärmedämmung): keine
Raumaufteilung (Grundrissänderung): keine

Bauschäden: -Fassade teilweise mit Putzschäden.
-Schadstellen an der Dacheindeckung, auch an Scheune.
-Schadstellen an den baulichen Außenanlagen.
-im Gebäudeinneren abgenutzte Bodenbeläge u.a.
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.

Allgemeinbeurteilung: -älteres einfaches Wohnhaus in vernachlässigtem innerem und äußerem Zustand.
- energetischer Zustand (Gebäudetechnik, Wärmedämmung, Fenster) nicht zeitgemäß.
- Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig.

Nebengebäude:

Scheune: Baujahr: wie Haupthaus, ca. 1938 (nach Eigentümerangaben).
Beschreibung: zweigeschossige Scheune mit Satteldach; ca. 12 m x 7,5 m.

Konstruktion: Massivbauweise, Mauerwerk; im Obergeschoß auch Fachwerk mit Steinausmauerung. Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.

Nutzung: EG: Garage, Abstellfläche, Lagerraum. OG lt. Eigentümerangaben ausgebaut mit 2 Zimmern und Bad.

Nutzfläche Nfl: rd. 127 m²

Bruttogrundfläche BGF: EG rd. 90 m², OG rd. 60 m².

Außenanlagen:

Ver- und Entsorgung:

die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Freigelände:

bauliche Außenanlagen: Hof- und Wegebefestigung aus Betonsteinpflaster und Beton.

Überdachter Sitzplatz in Holzbauweise, ca. 3 x 4 m.

Nicht bauliche Außenanlagen: rückwärtig hinter Scheune Freifläche mit Rasen.

Grundstückseinfriedung: Metallzaun auf Stützmauer.

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 Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilienhaus mit Scheune in zentraler Lage eines abgelegenen und ländlich geprägten Ortsteils einer Kleinstadt im Kreisgebiet bebaut.

Die Nachfragesituation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nach Objekten dieser Art -Eigennutzungsobjekt in ländlich-dörflich geprägter Lage - wird zwar als prinzipiell vorhanden, aber aufgrund fehlender Infrastruktur und verkehrsunünstiger Lage eher als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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 (Einfamilienhaus, Wertigkeit ehem. Hofreite) vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Zur Verfügung stehende Daten: geeignete Bodenrichtwerte (s.u.), objektspezifische Sachwertfaktoren aus dem örtlichen Immobilienmarktbericht.

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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode und zur Plausibilisierung bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im 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.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21 objekt-spezifisch angepasster (geeigneter), d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachter-ausschuss des Werra-Meißner-Kreises im Geoportal-Hessen veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt oder -größe – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **22,00 €/m²** 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. 700 m ² (geschätzt anhand Lageplan)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 22,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.12.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 22,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	ca. 700	400	× 1,14	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 25,08 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 25,08 €/m²	
Fläche	× 400 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 10.032,00 € rd. 10.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2023 insgesamt **10.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: 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 (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

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

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	620,00 €/m ² BGF	196,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	199,00 m ²	150,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	123.380,00 €	29.400,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.12.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	219.986,54 €	52.420,20 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	219.986,54 €	52.420,20 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	20 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	4 Jahre
• prozentual		71,43 %	80,00 %
• Faktor	x	0,2857	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	62.850,15 €	10.484,04 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		73.334,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.666,71 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	77.000,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	87.000,90 €
Sachwertfaktor	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	91.350,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Sachwert	=	76.350,95 €
	rd.	76.400,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren

Bruttogeschossfläche BGF:

Die Berechnung der Bruttogrundfläche BGF wurde von mir ohne überprüfendes Aufmaß anhand der vorliegenden Planunterlagen nach DIN 277/2005 durchgeführt. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer Scheingenaugigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt. Ermittlung s. Anlage 4.

Ermittlung der Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	39,2 %	49,3 %	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 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	11,5	65,55
2	635,00	39,2	248,92
3	730,00	49,3	359,89
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			674,36
gewogener Standard =			2,4

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		674,36 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fachwerkhäuser (Eiche)	x	0,920
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	620,41 €/m ² BGF
	rd.	620,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: **Scheune**

Nutzungsgruppe:	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp:	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
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		245,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Gebäudestandard geringer	x	0,8
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	196,00 €/m ² BGF
	rd.	196,00 €/m ² BGF

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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle (Gutachterausschuss) bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

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, 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (73.334,19 €)	3.666,71 €
Summe	3.666,71 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hier eine lineare Alterswertminderung.

Marktanpassungsfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

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 Immobilienmarktbericht sind für die Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser und „Hofreite“ (Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude) regionale Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, welche herangezogen werden.

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

Gesamtnutzungsdauer GND

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Im zugrundeliegenden „Sachwertmodell Hessen“ beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser 70 Jahre.

Restnutzungsdauer RND

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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 Unterhaltungssaus 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. 1938 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 4,5 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	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Summe		4,5	0,0	

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1938 = 85 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 85 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 20 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 50 Jahren =) 1973.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1973 zugrunde gelegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Hier nicht der Fall.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Unterhaltungsbesonderheiten werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Die Wertminderung durch aufzuwendende Kosten für Maßnahmen, die die baulichen Anlagen in ein dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand versetzen, (keine umfassende, nur partielle Instandsetzung, Schadensbehebung) wird pauschal geschätzt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
* Schadstellen an Dacheindeckung -5.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
* diverse Unterhaltungsbesonderheiten -10.000,00 €	
Summe	-15.000,00 €

Anmerkung: eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses 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 Verkehrswert-gutachtens 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 pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

4.5 Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Markt Anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			90,00		-	0,00	0,00
Scheune		Scheune	-		-	0,00	0,00
Summe			90,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			90,00		5,05	454,50	5.454,00
Scheune		Scheune	-		-	75,00	900,00
Summe			90,00	-		529,50	6.354,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -6.354,00 € ab**, da keine tatsächlichen Erträge erzielt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Der Einfluss der Mietabweichungen wird nicht berücksichtigt, da bei einem Eigennutzungsobjekt üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht besteht, sondern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.354,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.720,08 €
jährlicher Reinertrag	=	4.633,92 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,40 % von 10.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	140,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.493,92 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,339
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	77.920,08 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	87.920,08 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	87.920,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Ertragswert	=	72.920,08 €
	rd.	72.900,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Wohnflächen

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

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Nebenflächen (Scheune, ehem. Stall EG) sind im Mietansatz für die Wohnfläche enthalten.

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

Die marktübliche und ortsübliche Nettokaltmiete für Wohnen wird daher aus

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

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.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.242,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	127,08
Summe			1.720,08 (ca. 27 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

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

bestimmt und angesetzt.

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

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Marktübliche Zu- oder Abschläge

siehe Sachwertverfahren; analoge Annahmen.

5. Verkehrswert (§ 6 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 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 Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekte erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. **76.400 €**,
der Ertragswert mit rd. **72.900 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich 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 Mietangaben, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[76.400,00 \text{ €} \times 1,000 + 72.900,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \mathbf{75.400,00 \text{ €}}$.

5.2 Verkehrswert

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

Alter Graben 3, 37281 Wanfried,
Gemarkung Heldra, Flur 6, Flurstück 33,
Hof- und Gebäudefläche, 400 m²

wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Sachwert und Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2023 mit rund

75.400 €

**in Worten: fünfundsiebzigtausendvierhundert Euro
(= 838 €/m² Wohnfläche)**

geschätzt.

Das Gebäude und das Grundstück wurden am 12.12.2023 durch Außen- und Innenbesichtigung von mir besichtigt. Ich versichere das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, wirtschaftlich unabhängig und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Frielendorf, den 12.01.2024

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

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 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 eines 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 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 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, 147.
Ergänzungslieferung, Stand 11/2023
- (2) Dr. Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.):
Immobilienbewertung – Lehrbuch Bd. 5-4. 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 Boden-
management Homberg (Efze): Immobilienmarktbericht 2023
- (5) Bernd-Peter Schäfer:
Die Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren. Seminarskript 05.06.2023

Informationen:

on-geo GmbH:

Daten-Service-Portal: Übersichtskarte, Stadtplan, Vergleichsmieten, Firma on-geo
GmbH, Brienner Straße 12, 80333 München

Stadt Wanfried:

Stadtverwaltung, Marktstraße 18, 37281 Wanfried, Tel.: 05655-98 94-0

Kreisverwaltung Werra-Meißner-Kreis:

Hohner Straße 49, 37269 Eschwege. Baulasten: 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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ZVG:

Zwangsversteigerungsgesetz in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen
Fassung

Fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate
Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms
"Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2024) erstellt

Anlagen zu 3 K 37/2022

8. Verzeichnis der Anlagen:

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

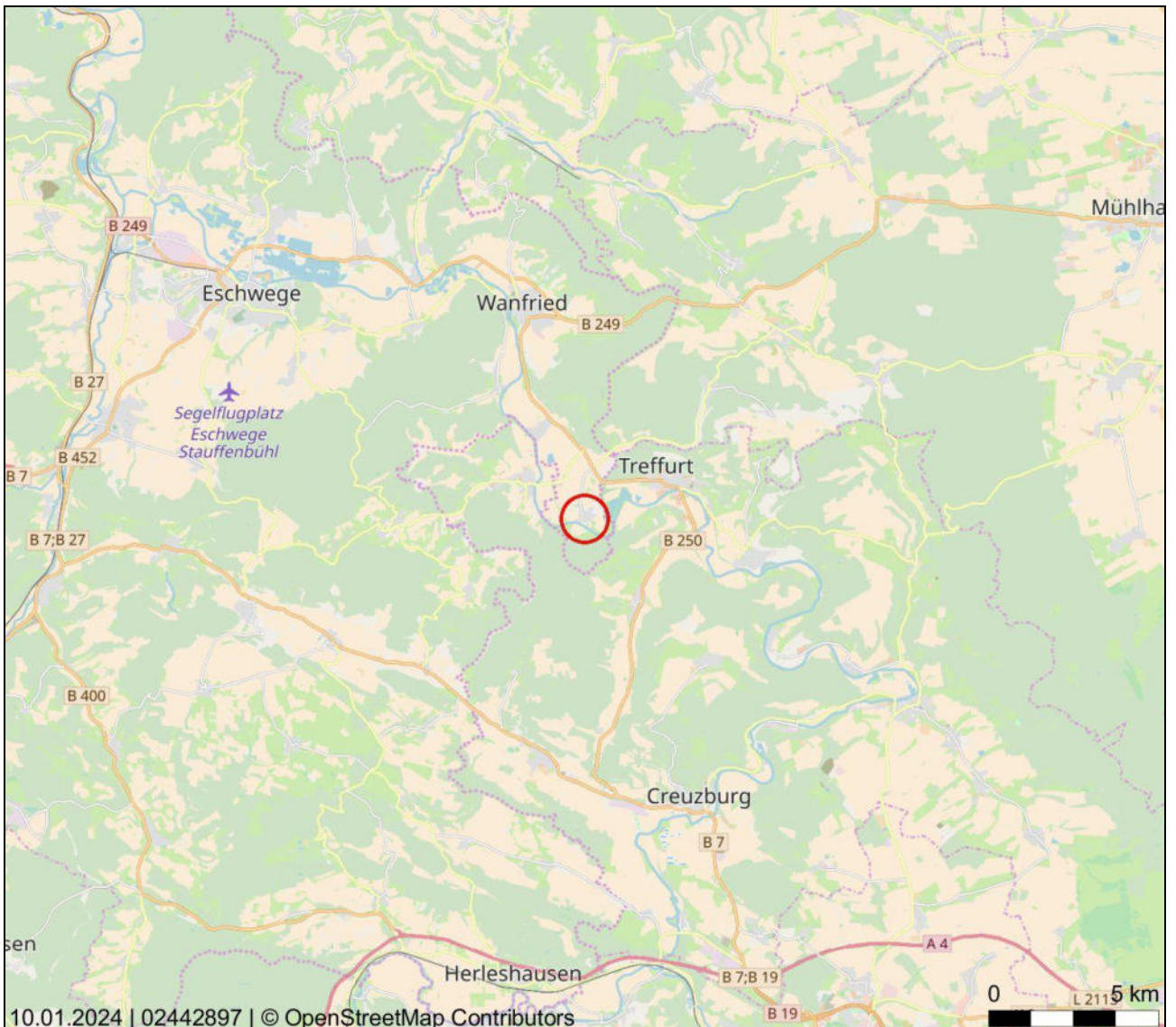
Anlage 1: Übersichtskarte MairDumont

37281 Wanfried-Heldra, Alter Graben 3




geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSSTELLE HERLESHAUSEN (13,3 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF HÖRSCHEL HP (13,4 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF EISENACH (19,2 km)
Nächster Flughafen (km)	Eisenach-Kindel (24,0 km)
Landeshauptstadt	Wiesbaden (179,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Treffurt, Stadt (2,2 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 Entfernungen 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

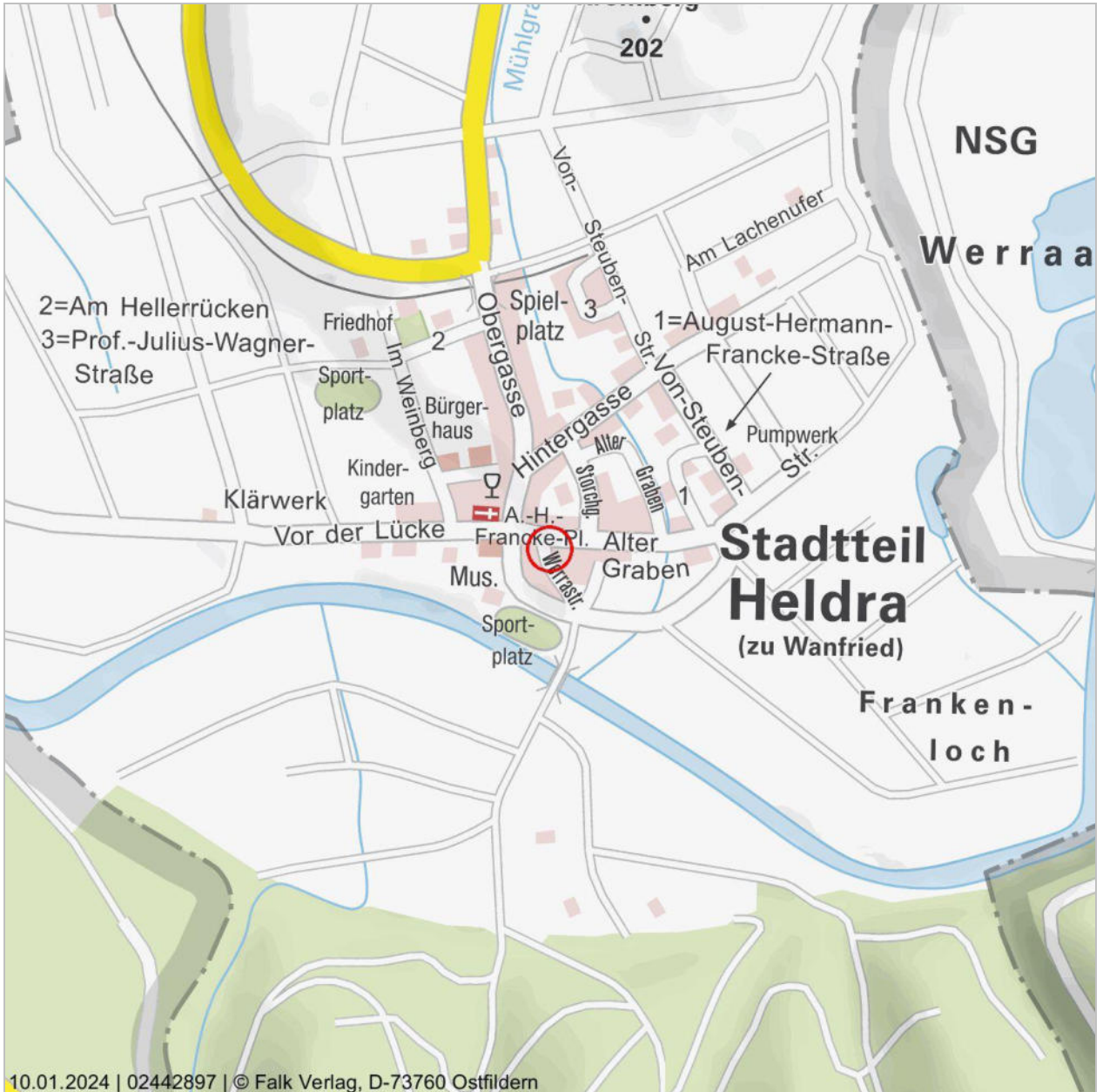

 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02442897 vom 10.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 2: Regionalkarte MairDumont

37281 Wanfried-Heldra, Alter Graben 3



geoport



10.01.2024 | 02442897 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

1.000 m

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

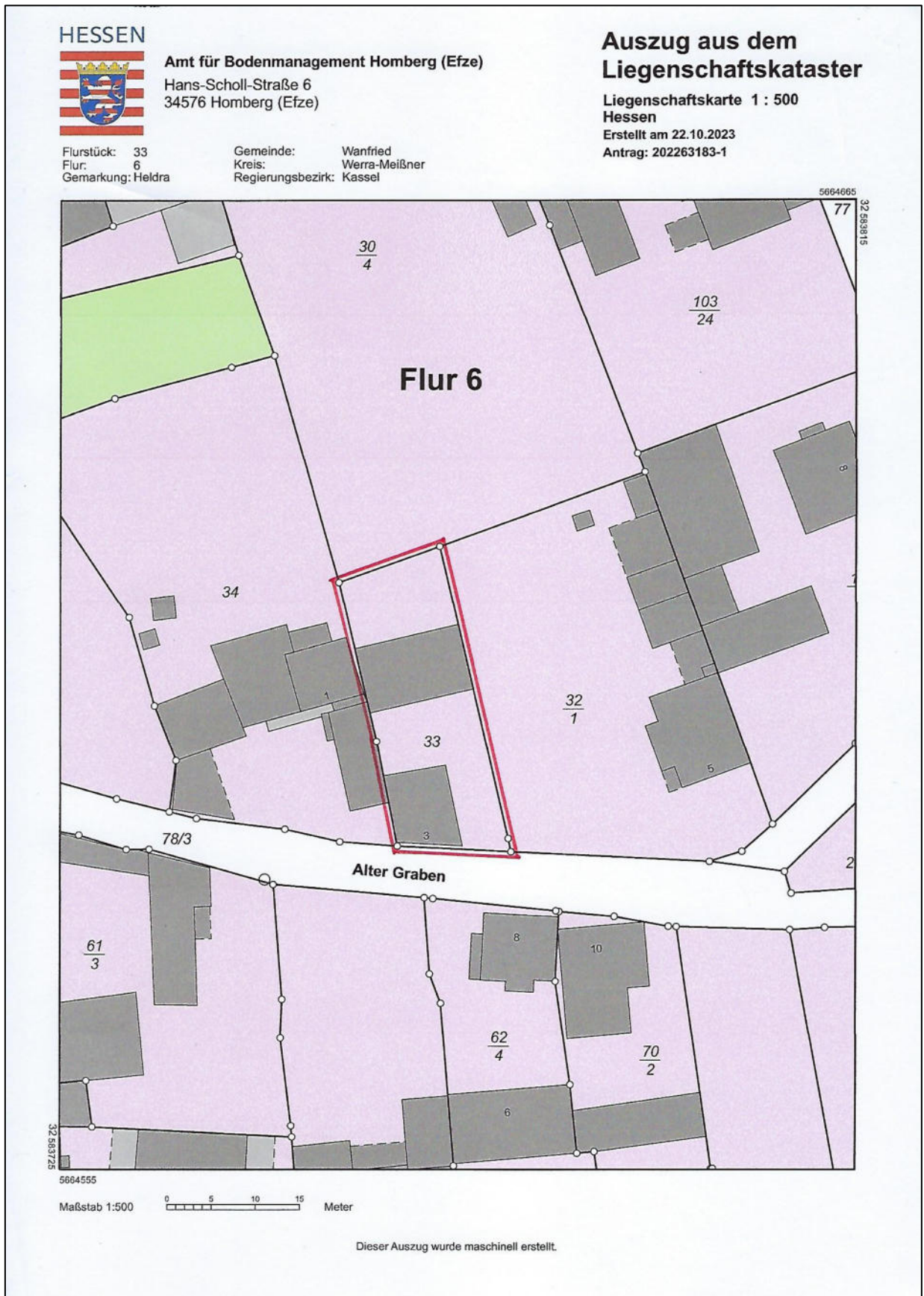
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt 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: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02442897 vom 10.01.2024 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® 2024

Seite

Anlage 3: Lageplan



Quelle: www.gds.hessen.de

Anlage 4: Wohnflächen- und Bruttogrundflächenberechnung

a) Wohnfläche – überschlägig ermittelt anhand Umrechnungskoeffizient

* Wohnfläche EG, OG			
Gebäudeaußenmaße EG	ca.	$\frac{m^*}{8,50} \times \frac{m^*}{7,00} =$	$\frac{m^2}{59,5 \text{ m}^2}$ Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschosßfläche mittels Umrechnungskoeffizient 1)			
		$59,5 \text{ m}^2 \text{ Gfl.} \times 0,76 =$	$45,2 \text{ m}^2 \text{ Wfl.}$
			rd. 45,0 m² Wfl.
Gebäudeaußenmaße OG	ca.	$\frac{m^*}{8,50} \times \frac{m^*}{7,00} =$	$\frac{m^2}{59,5 \text{ m}^2}$ Gfl.
Errechnung der Wohnfläche aus der Bruttogeschosßfläche mittels Umrechnungskoeffizient 1)			
		$59,5 \text{ m}^2 \text{ Gfl.} \times 0,76 =$	$45,2 \text{ m}^2 \text{ Wfl.}$
			rd. 45,0 m² Wfl.
Summe der Wohnflächen			= 90,0 m²
			rd. 90 m²

* Maßangaben aus Planunterlagen (auch Liegenschaftskarte)

Gfl. = Geschosßfläche

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.
- 2) Wert aus Tab. 1-3: "Wohn-/Nutzfläche : Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschosse in Geschossen unter Dachschrägen". Kapitel "Nutzflächenfaktor", s. (1), Bd. 4, 3.11/2 f. und Erläuterungen im Text.

b) Bruttogrundfläche nach DIN 277/2005

Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)				
Wohnhaus		m	m	m ²
Kellergeschoß	rd.	4,00	x 5,00 =	20,00 m ²
Erdgeschoß	rd.	8,50	x 7,00 =	59,50 m ²
Obergeschoß	rd.	8,50	x 7,00 =	59,50 m ²
Dachgeschoß	rd.	8,50	x 7,00 =	59,50 m ²
		Summe		198,50 m ²
			rd.	199 m²

Nebengebäude		m	m	m ²
Scheune EG	ca.	12,00	x 7,50 =	90,00 m ²
Scheune OG	ca.	8,00	x 7,50 =	60,00 m ²
			rd.	150 m²

*) Die Wohnflächen und 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 Scheingenauigkeit werden die Flächenansätze gerundet angesetzt.

Anlage 5: Objektfotos



Abb. 1: Ansicht von Osten



Abb. 2: Ansicht von Osten



Abb. 3: Straßenansicht, Ostseite und Giebelseite, hinten sie Scheune



Abb. 4: Umgebung, Alter Graben



Abb. 5: Straßenansicht, Giebelseite



Abb. 6: Giebelseite



Abb. 7: Ostseite, Eingangsseite



Abb. 8: Einfahrt



Abb. 9: Hof mit Sitzplatz und Scheune



Abb. 10: Giebelseite Nordansicht



Abb. 11: Giebelseite, Nordansicht



Abb. 12: Scheune, Südansicht



Abb. 13: Scheune, Zugang zu Obergeschoß



Abb. 14: Scheune, Rückansicht



Abb. 15: Scheune, Rückansicht