

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch, ImmoWertV2021)

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Am Lehmkopf 1 a
in 36208 Wildeck- Bosserode

Grundstück	BRI	Wohnfläche	Nutzfläche	Baujahr Haus-Anbau
2.034 m ²	ca. 1.540 m ³	ca. 238 m ²	ca. 220 m ²	ca. 1970- 2001



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 09.11.2023 ermittelt mit rd.

Verkehrswert = 320.000,00 Euro

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zzgl. 17 Seiten Anlagen
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt.

Az. : 4 K 15 / 23

BESCHREIBUNG

Auftrag :

Aktenzeichen:	4 K 15 / 23
Ortstermin:	09.11.2023
Stichtag der Wertermittlung:	09.11.2023
Qualitätsstichtag:	09.11.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld
Eigentümer:	xxxxx xxxxx xxxxx
Objekt:	Gebäude- und Freifläche Einfamilienhaus mit ELW Am Lehmkopf 1 a 36208 Wildeck- Bosserode
Nutzung:	Das Objekt wird zur Zeit nicht bewohnt.
Energiekennwert:	Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude ist energetisch nicht modernisiert.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei zugänglich.
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Information zum Gesamtobjekt:

Das Wohnhaus wurde durch meine Person innen und außen besichtigt.

Das Wohnhaus wurde in ca. 1970 als Massivbau mit KG, EG und DG erbaut. Das DG ist als Walmdach mit Tonziegeleindeckung ausgeführt. In 2001 wurde ein Anbau in Massivbauweise mit flachem Satteldach an das KG errichtet. In dem KG mit Anbau ist eine Einliegerwohnung integriert. Das DG ist noch nicht für Wohnzwecke ausgebaut. In 2001 wurden die Bäder erneuert. In 2013 wurde eine Ölbrennwertheizung im KG eingebaut.

Das Objekt wurde in 2021 durch die jetzige Eigentümerin erworben und teilweise modernisiert. Die Fußböden im EG wurden neu belegt. Die Elektroleitungen wurden teilweise erneuert. Gartenseitig ist eine Terrasse vor dem EG angelegt.

Ein Carport für 2 PKW's ist in Holzbauweise vorhanden. Ein einfacher Schuppen in Massivbauweise mit Wellplatteneindeckung ist grenzbündig erbaut.

Seit Frühjahr 2023 wird das Objekt nicht mehr bewohnt.

Energetische Baumaßnahmen wurden noch nicht durchgeführt.

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse beruhen auf den Ortstermin.

Die Grundstücksmerkmale werden gemäß der Immo Wert V 2021 bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Das Objekt eignet sich gut für Wohnzwecke im Eigenbedarf.

Durch den Beschluss ist der Verkehrswert für das Flurstück Nr. 10 – 24 zu ermitteln.

Hinweis zur Haftung

- Die Verwendung und Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den genannten Zweck gestattet.
- Der unterzeichnende Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, nicht für leichte und einfache Fahrlässigkeit. Die Haftung beschränkt sich auf den ermittelten Verkehrswert nicht auf die Zwischenergebnisse.
- Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach auf 20 % des ermittelten Wertes, höchstens jedoch auf 250.000 Euro begrenzt.
- Die Höhe der Haftung des unterzeichnenden Sachverständigen ist weiterhin darauf beschränkt, was sie im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von ihrer Haftpflichtversicherung als Deckung zu erlangen vermöge.
- Soweit Ersatzansprüche gegen den Sachverständigen bereits Kraft gesetzlicher Vorschriften verjährt sind, verjähren die Ersatzansprüche nach drei Jahren gerechnet vom Tag der Ablieferung an den Auftraggeber.

Ausführliche Grundbuchdarstellung

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht:	Bad Hersfeld
Grundbuch:	von Bosserode
Blatt:	1145
Lfd. Nr.:	1
Gemarkung:	Bosserode
Flur:	12
Flurstück:	10 / 24
Liegenschaftsbuch:	-
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Größe:	2.034 m ²

Abteilung I:

Eigentümer: xxxxx

Abteilung II:

Nr. 1 - 2 gelöscht

Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld -
Zwangsversteigerungsabteilung – Bad Hersfeld, 4 K 15 / 23); eingetragen am
26.06.2023.

Nr. 4 xxxxx

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Bad Hersfeld hat mich mit Schreiben vom 23.10.2023 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Zur Ortsbesichtigung am 09.11.2023 wurden alle Parteien fristgerecht geladen. Der Hausschlüssel wurde mir von xxxxxxxx zur Verfügung gestellt. Der Besichtigungstermin wurde nur durch meine Person durchgeführt.

Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand der Besichtigung. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auch auf die Grundbuch und Katasterunterlagen, sowie die persönlich eingeholten Auskünfte bei der Baubehörde. Bauzeichnungen und Berechnungen wurden durch meine Person erstellt.

Wertermittlungstichtag: 09.11.2023

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte.
- Auskunft von Kreisbauamt Bad Hersfeld über planungsrechtliche Gegebenheiten (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan).
- Bauzeichnungen.
- Im Baulasten- und Altlastenverzeichnis sind gemäß Auskunft des Kreisbauamtes Bad Hersfeld keine Eintragungen.
- Auskunft der Gemeinde Wildeck, dass die Erschließungskosten im Moment ausgeglichen sind.
- Auskunft von Gutachterausschuss Homberg über Bodenrichtwert.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Bau NVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Immo Wert V 2021:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken.

BewG:

Bewertungsgesetz in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515)

BBodSchG:

Bundes- Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 geändert worden ist.

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10 1990. Die zuletzt am 23.11.2007 geändert worden ist.

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden. Neu GEG.

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter

NHK:

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen.

Ausführliche Objektbeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude- und Freifläche wird in Ausstattung und Ausführung nur soweit beschrieben, wie es für die Wertermittlung notwendig ist. Eventuelle Abweichungen sind nicht werterheblich.

Lage:

Ort: (großräumige Lage)

Bundesland: Hessen.

Kreis: Bad Hersfeld- Rotenburg. Bad Hersfeld ist die Kreisstadt von dem Kreis Bad Hersfeld- Rotenburg, und hat ca. 30.650 Einwohner.

Gemeinde: Die Gemeinde Wildeck mit seinen 5 Ortschaften hat ca. 6.300 Einwohner. Bosserode mit seinen ca. 980 Einwohnern ist ein Ortsteil der Gemeinde und liegt ca. 260 m über N.N. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im ca. 3 km entfernten Obersuhl.

Städte: Bad Hersfeld ca. 23 km, Eisenach ca. 22 km , Kassel ca. 70 km, Erfurt ca. 75 km, Frankfurt ca. 175 km

Bahnhof: Bad Hersfeld, Bebra

Flughafen: Frankfurt am Main ca. 175 km.

Autobahn: Autobahnauffahrten zur A 4 in Hönebach und in Obersuhl.

Umgebung: (kleinräumige Lage)

Lage: Objekt liegt an ausgebauter asphaltierter Anliegerstraße mit geringem Fahrzeugverkehr. Rückseitig liegt das Objekt an der Kreisstraße.

Geschäfte: In Bosserode befinden sich keine Einrichtungen für den täglichen Bedarf. In Obersuhl befinden sich sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Grundschule, weiterführende Schulen und verschiedene Gewerbebetriebe.

In der ca. 6 km entfernten Kleinstadt Heringen sind weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden.

Bushaltestelle: Die Haltestelle befindet sich in 200 m Entfernung.

Erholung: Kurze Entfernungen mit PKW in verschiedene Waldgegenden.

Umliegende Bebauung: In der Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser.

Immission: Bei dem Ortstermin wurde kein Fahrzeuglärm festgestellt.

Grundstück Flurstück Nr. 10 / 24

Größe: 2.034 m²

Zuschnitt: Das unregelmäßig geformte Eckgrundstück ist leicht süd- nordhängig und hat 8 Grenzpunkte. Die mittlere Breite beträgt ca. 50 m, die mittlere Länge ist ca. 40 m lang. Das Grundstück ist teilweise mit Hecken und teilweise mit Maschendrahtzaun eingefasst.

Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Erschließung: Die Anliegerstraße ist asphaltiert, der schmale Gehweg ist gepflastert. Das Grundstück hat Anschluss an Wasser, Strom, Kanal und Telefon.
Nach Auskunft werden die Abwässer durch einen Abwasserkanal direkt der Kläranlage zugeführt.

Bebauung: Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus, Carport und dem Schuppengebäude bebaut. Der Hof ist mit Betonpflaster befestigt. Der Weg zum Hauseingang ist mit Waschbetonplatten belegt. Die Grünflächen sind mit verschiedenen Büschen, Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es nach Auskunft von Gemeindebauamt Wildeck keinen genehmigten Bebauungsplan. Es handelt sich hier um baureifes Land als Wohnbaufläche. Denkmalschutz ist für dieses Objekt nicht vorhanden.

Privates Recht: Die Wertermittlung des Objekts wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die Funktionsfähigkeit und die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich rechtlichen Situation wurden mündlich eingeholt. Bei Interesse des Objekts sollten schriftliche Bestätigungen von den zuständigen Stellen eingeholt werden.

Gebäude Wohnhaus:

Einfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, nicht ausgebauten Dachgeschoss und Einliegerwohnung im KG.

Baujahr: ca. 1970 Anbau. ca. 2001

Bauweise und Konstruktion:

Das Objekt wird seit ca. 2023 nicht mehr bewohnt.

Das Wohnhaus ist in eingeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Walmdach und Tonziegeleindeckung erbaut. Südseitig ist eine Terrasse vor dem EG zum Garten angelegt. Ostseitig ist ein massiver Anbau mit Satteldach und Blechplatteneindeckung an das KG erstellt. In dem Anbau ist die Einliegerwohnung integriert. In 2013 wurde eine neue Ölbrennwertheizung mit Warmwasserspeicher im KG eingebaut. Die Öltanks sind im Nachbarkeller aufgestellt. Die Elektroverteilung wurde in 2001 teilweise erneuert. Im KG sind zwei gewendelte Betontreppen eingebaut. Im EG ist eine geradläufige Betontreppe vorhanden. In allen Geschossen sind Stahlbetondecken eingebaut. Es sind drei einzügige Kamine vorhanden.

Kellergeschoss:

Das KG wird über die 2 Innentreppe vom EG und den beiden Zugängen von der Hofseite erreicht. Die Kellergeschossaußen- und Innenwände sind in verschiedenen Wandstärken von 12 cm bis 36,0 cm massiv in Ziegelsteinmauerwerk erstellt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m. In dem KG sind Holztüren und Blechtüren eingebaut. Der Fußboden besteht aus Beton mit Estrich und Fliesenbelag.

Erdgeschoss:

Das EG wird über die eine neunstufige Steintreppe von der Hofseite erreicht. Die Erdgeschossaußenwände sind in 30 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 24,0 cm gemauert. Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2,50 m. Es sind eine Gästetoilette und ein Bad vorhanden. Die Beheizung im EG erfolgt über Wandheizkörper. Der Fußbodenaufbau besteht aus Estrich, tw. mit Fliesenbelag und teilweise mit Clickvinyl.

Dachgeschoss:

Das DG wird über die gerade Steintreppe vom EG erreicht. Das DG ist nicht ausgebaut und wird nur für Lagerzwecke genutzt.

Ausstattung Wohnhaus:

Einliegerwohnung Kellergeschoss:

- Türen: Die Haustür ist eine Holztür.
Es sind braune Holztüren eingebaut.
- Fenster: Es sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.
Außen sind Steinbänke eingebaut.
- Rollläden: Es sind Kunststoffrollläden vorhanden.
- Fußböden: Betonboden mit Dämmung, Estrich, tw. Fliesenbelag, tw. Laminat.
- Wände: Die Wände sind verputzt und gestrichen.
- Decken: Die Decken im Anbau sind mit Holzpaneelen verkleidet.
Die sonstigen Decken sind tapeziert und gestrichen.
- Sanit. Einrichtung: Es ist ein Bad mit Dusche, WC und Waschbecken eingebaut. Die Wände und der Fußboden sind gefliest.
- Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.
- Heizung: Die Wohnräume werden über Wandheizkörper beheizt.
- Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Speicher im KG.
- Sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im Wohnbereich ist ausreichend.

Kellergeschoss:

- Türen: Die Kelleraußentür ist eine braune Holztür mit Glasausschnitt.
Es sind einfache Holztüren eingebaut.
- Fenster: Es sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung, einfache Stahlfenster und Glasbausteinfenster eingebaut.

- Fensterbänke: Sind keine eingebaut.
- Fußböden: Betonboden mit Estrich und Fliesenbelag.
- Wände: Die Wände sind verputzt und gestrichen.
- Decken: Die Decken sind gestrichen.
- Sanit. Einrichtung: Es ist eine Toilette mit WC eingebaut. Die Wände und der Fußboden sind gefliest.
- Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.
- Sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist ausreichend.

Erdgeschoss:

- Türen: Die Haustür ist eine braune Holztür mit Glasseitenteil.
Die Innentüren sind weiße Holztüren.
- Fenster: Es sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.
Außen sind Steinbänke eingebaut.
- Rollläden: Es sind Kunststoffrollläden vorhanden.
- Fußböden: Fliesen sind in im Bad und im Gäste WC verlegt. In den sonstigen Räumen ist Click- Vinyl verlegt.
- Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
- Decken: Die Decken sind tapeziert und gestrichen.
- Sanit. Einrichtung: Im EG ist ein Bad mit Dusche, WC und Waschbecken eingebaut. Der Fußboden und die Wände sind gefliest.
Eine Gästetoilette mit WC und Waschbecken ist vorhanden. Der Fußboden und die Wände sind gefliest.

Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.

Heizung: Das EG wird über Wandheizkörper beheizt.

Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Speicher im KG.

sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im EG ist gut.

Dachgeschoss:

Das DG ist nicht ausgebaut.

Allgemeine Objektausstattung:

Außenfassade: Die Außenfassade ist mineralisch verputzt und gestrichen. Der Sockel ist verputzt und gestrichen.

Dachrinne: Die Dachrinnen sind aus Zink.

Außenanlagen: Versorgungsleitungen sind von den Hausanschlüssen bis an das öffentliche Netz vorhanden. Die Hausabwässer werden dem Kanal in der Anliegerstraße zugeführt. Die Hoffläche ist mit Betonpflaster befestigt.

Gesamtbeurteilung: Das Objekt befindet sich in mittlerer Lagequalität und verfügt über eine mittlere Ausstattung. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder Fahrzeugverkehr wurden nicht festgestellt.

Es besteht Unterhaltungs- Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

Baumängel- Bauschäden von Wohnhaus:

Dieses Gutachten dient der Verkehrswertermittlung (ist kein Bauschadengutachten) und stellt keine vertiefende Mängelursache bzw. abschließende Mängelaufstellung dar. Daher übernimmt der Unterzeichner keine Haftung für die Mängelursache und nicht aufgeführte Mängel.

Baumängel und Schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Zu beachten ist, dass der ausgewiesene Betrag nicht den tatsächlichen Kosten entspricht, die zur Beseitigung des Schadens aufgewendet werden müssen, sondern vielmehr den wertmindernden Einfluss wiedergeben, den die vorhandenen Baumängel auf den Sachwert des Gebäudes ausüben. Es wird empfohlen ggf. eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Funktionsprüfung erfolgte nicht.

<u>Maurer und Betonarbeiten:</u> (Risse und Öffnungen usw.)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Dämmarbeiten:</u> (gemäß GEG, oberste Geschossdecke)	ca.	13.000,00 Euro
<u>Feuchtigkeitsschäden:</u> (Kellerwände usw.)	ca.	5.000,00 Euro
<u>Dach- und Klempnerarbeiten:</u> (Ziegeln, Dachrinne, Bleche usw.)	ca.	5.000,00 Euro
<u>Putz- und Trockenbauarbeiten:</u> (Außenputz und sonstiges)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Bodenbeläge:</u> (Silikonfugen, Fliesen, PVC, usw.)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Türen und Fenster:</u> (Nachstellen, einpassen, usw.)	ca.	2.000,00 Euro
<u>Malerarbeiten:</u> (Ausbesserungen)	ca.	4.000,00 Euro
<u>Holzarbeiten:</u> (Dachstuhl usw.)	ca.	2.000,00 Euro
<u>Heizung und Installation:</u> (hydr. Abgleich, Dämmung usw.)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Elektro:</u> (Absicherung usw.)	ca.	4.000,00 Euro
<u>Sonstiges:</u> (unvorhergesehenes, usw.)	ca.	8.000,00 Euro
<u>Gesamt</u>	ca.	<u>55.000,00 Euro</u>

Wohn und Nutzfläche von Wohnhaus:

Die nachfolgenden überschlägig ermittelten Berechnungen aus den angefertigten Zeichnungen weichen teilweise von den DIN Vorschriften ab, sie sind deshalb nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die Räume werden in der momentanen Nutzung beschrieben. Putzabzug ist nicht erforderlich.

<u>Kellergeschoss:</u>	<u>Verkehrsfläche</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Wohnfläche</u>
<u>Einliegerwohnung</u>			
Nr. 1 Windfang	2,00 m ²		
Nr. 2 Flur			5,00 m ²
Nr. 3 Diele			11,00 m ²
Nr. 4 WC			1,50 m ²
Nr. 5 Küche			14,50 m ²
Nr. 6 Flur			3,00 m ²
Nr. 7 Zimmer			22,50 m ²
Nr. 8 Zimmer			21,00 m ²
Nr. 9 Bad			4,50 m ²
Nr. 10 Waschküche		13,50 m ²	
Nr. 11 Keller		10,50 m ²	
Gesamt	2,00 m²	24,00 m²	83,00 m²
<u>Keller</u>			
Nr. 12 Vorräte		30,00 m ²	
Nr. 13 Heizung		8,50 m ²	
Nr. 14 Keller		8,00 m ²	
Nr. 15 Öllager		15,00 m ²	
Nr. 16 Flur		3,50 m ²	
Nr. 17 Keller		10,00 m ²	
Nr. 18 Keller		20,00 m ²	
Gesamt	-	95,00 m²	-
<u>Erdgeschoss:</u>			
Nr. 1 Diele			19,50 m ²
Nr. 2 Flur			8,25 m ²
Nr. 3 Kind			17,00 m ²

Nr. 4 Bad			4,75 m ²
Nr. 5 Schlafen			16,25 m ²
Nr. 6 Kochen			24,00 m ²
Nr. 7 Wohnen			29,00 m ²
Nr. 8 Flur			3,00 m ²
Nr. 9 Schlafen			10,00 m ²
Nr. 10 WC			3,00 m ²
Nr. 11 Schlafen			17,00 m ²
Nr. 12 Freistz 1/4			3,00 m ²

Gesamt	-	-	154,75 m²
---------------	---	---	-----------------------------

Dachboden:

Nr. 1 Boden

			100,00 m ²
Gesamt	-	100,00 m²	-

Gesamtwohnfläche ca. = 237,75 m² = 238,00 m²

Gesamtnutzfläche ca. = 219,00 m² = 220,00 m²

Bruttorauminhalt (BRI) von Wohnhaus:

KG, EG , DG

$$19,67 \text{ m} \times 9,20 \text{ m} - 3,30 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} + 4,80 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 192,06 \text{ m}^2$$

$$192,06 \text{ m}^2 \times (2,85 + 2,75 + 1,40 \text{ i.M.}) = 1.344,42 \text{ m}^3$$

Anbau

$$7,30 \text{ m} \times 8,84 \text{ m} = 64,53 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ i.M.} = \frac{193,60 \text{ m}^3}{1.538,02 \text{ m}^3}$$

BRI Gesamt ca. = 1.540 m³

Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277:

Die Bruttogrundfläche ist die Bezugsgröße für die Berechnung des Herstellungswertes eines Gebäudes auf der Basis der Normalherstellungskosten (NHK 2010)

KG, EG

$$19,67 \text{ m} \times 9,20 \text{ m} - 3,30 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} + 4,80 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 192,06 \text{ m}^2$$
$$192,06 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Geschosse} = 384,13 \text{ m}^2$$

DG

$$19,67 \text{ m} \times 9,20 \text{ m} = 180,96 \text{ m}^2$$

Anbau

$$7,30 \text{ m} \times 8,84 \text{ m} = \frac{64,53 \text{ m}^2}{629,62 \text{ m}^2}$$

$$\text{BGF ca.} = \underline{\underline{630,00 \text{ m}^2}}$$

Bodenwert Flurstück 10 / 24

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Bodenrichtwert für diese Gegend beträgt nach Auskunft durch den Gutachterausschuss Homberg 24,00 €/m² für baureifes Land als gemischte Baufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2022 letztmalig angepasst.

Anpassung wertrelevanter Merkmale:

	<u>Min (einfach)</u> 0 %	<u>Mittel</u> 50 %	<u>Max (gehoben)</u> 100 %
Anpassung für Zeit			120 %
Verkehrsanbindung, Erschließung			100 %
Wohn- Geschäftslage		60 %	
Denkmalschutzgebiet			100 %
Lage an benachbarte Bodenrichtwertzone			100 %
Zuschnitt, Größe	20 %		
Baureserve			100 %
Bodenbeschaffenheit			100 %
Nutzungsrechte			100 %
Umwelteinflüsse, Lärm, Luft		60 %	

$$\frac{860}{10} = \text{ca. } 86 \%$$

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.22:	24,00 Euro / m ²
Faktor:	0,86
Bodenwert (24,00 Euro / m² x ca. 0,86) :	20,65 Euro / m²
Grundstücksgröße:	2.034 m ²
Bodenwert gesamt (2.034 m ² x 20,65 Euro / m ²):	42.002,10 Euro

Bodenwert gerundet : 42.000,00 Euro

Erläuterungen zur Wertermittlung:

Der Verkehrswert:

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli

2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität:

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren

bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Ein- Zweifamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

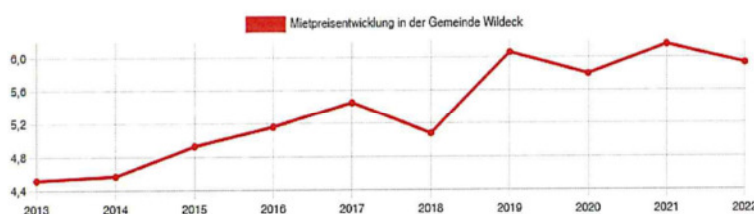
Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.

Informationen zum Mietspiegel der Gemeinde Wildeck

Der durchschnittliche Mietpreis (Kaltmiete) der Gemeinde Wildeck im Kreis Hersfeld-Rotenburg liegt im Jahr 2022 bei 5,93 EUR /m².

€/m ² in 2019	€/m ² in 2020	€/m ² in 2021	€/m ² in 2022
6,06 €	5,80 €	6,16 €	5,93 €



Ortsteil	€/m ² in 2019	€/m ² in 2020	€/m ² in 2021	€/m ² in 2022
Bosserode	5,79 €	5,57 €	5,39 €	k. A.
Hönebach	6,93 €	5,44 €	6,18 €	k. A.
Obersuhl	5,98 €	6,46 €	5,70 €	6,09 €
Raßdorf	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Richelsdorf	k. A.	k. A.	5,12 €	k. A.

Mietpreisanpassung für Objekt

	<u>Min (einfach)</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max (gehoben)</u>
	0 %	50 %	100 %
Lage für Geschäfte			90 %
Lage für Wohnungen			90 %
Zuschnitt			90 %
Heizung, Lüftung			100 %
Sanitäre Ausstattung			100 %
Erreichbarkeit			100 %
Parkplatzsituation			90 %
Repräsentation			80 %
Außenanlage			90 %
Architektur			80 %
Baustoffe			90 %
Baujahr			80 %
Beleuchtung			70 %
Belichtung			80 %
Deckenhöhe			90 %
Schallschutz			90 %
Energiekennwert		60 %	

$$\frac{1.470}{17} = \text{ca. } 86 \% \text{ im Mittel}$$

Mietpreise in Wildeck:

$$\text{Mietpreis für Wohnflächen mittel} \quad \text{ca. } 5,40 \text{ €/ m}^2 \text{ x ca. } 86 \% \quad = \text{ca. } 4,65 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Mietpreis für Nutzflächen} \quad \text{ca. } 1,20 \text{ €/ m}^2 \text{ x ca. } 86 \% \quad = \text{ca. } 1,05 \text{ €/m}^2$$

Ertragswert

Der Mietzins wurde dem Mietpreisspiegel und der eigenen Datenbank entnommen, und für die Berechnung angepasst.

Mietertrag: Wohnwert einfach - mittel

<u>Wohnhaus</u>	durchschn. Miete / m ²	Mietertrag / Monat
Wohnfläche	4,65 Euro / m ² x 238 m ² =	1.106,70 Euro
Nutzfläche	1,05 Euro / m ² x 220 m ² =	231,00 Euro
Nebengebäude, Carport	30,00 Euro / St. x 1 St. =	<u>30,00 Euro</u>
	Zwischensumme:	<u>1.367,70 Euro</u>
Jahresmiete = 1.367,70 Euro x 12 Monate		= 16.412,40 Euro
Marktmiete Zuschlag:		<u>587,60 Euro</u>
Summe angemessene Miete:		<u>17.000,00 Euro</u>

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	12,00 %	2.040,00 Euro
Verwaltungskosten:	10,00 %	1.700,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	10,00 %	<u>1.700,00 Euro</u>
Miet-Reinertrag:		<u>11.560,00 Euro</u>

Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins für Ein- Zweifamilienwohnhaus:	2,00 %	
Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): Nr.10-24 = 42.000,00 Euro		<u>840,00 Euro</u>
Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)		10.720,00 Euro
Baujahr: 1970 x 70 % + 2001 x 30 % = 1979 fiktiv		
Alter: 2023 - 1979 = 44 Jahre		
Restnutzungsdauer = 80 Jahre – Alter 44 Jahre = 36 Jahre		
Erhöht um 14 Jahre (bei 8 Punkten Modernisierung)		
Restnutzungsdauer:	50 Jahre	
Zinssatz:	2,00 %	
Vervielfältiger:	31,42	
Gebäudeertragswert:		336.822,40 Euro
zzgl. Bodenwert	=	<u>42.000,00 Euro</u>
Ertragswert:		<u>378.822,40 Euro</u>
<u>Wertminderung / Baumängel</u>		
Wohnhaus:		<u>55.000,00 Euro</u>
Gesamtsumme Ertragswert :		323.822,40 Euro
Gesamtsumme Ertragswert gerundet :		324.000,00 Euro

Anmerkung zum Ertragswertverfahren:

Dem Ertragswertverfahren wird der nachhaltig erzielbare Mietertrag zugrunde gelegt. Dieser wird über die angenommene Nutzungsdauer des Objektes mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert. Beim Ertragswertverfahren werden Boden- und Gebäudewert getrennt, da der Bodenwert als ewige Rente kapitalisiert wird und beim Gebäudewert jedoch die Abschreibung, bezogen auf die Nutzungsdauer, mit berücksichtigt werden muss.

Sachwert

Das Sachwertverfahren kommt bei Objekten zur Anwendung, bei denen die nachhaltige Erwirtschaftung eines Ertrages nicht gegeben ist und die auf dem Immobilienmarkt nicht nach Erträgen gehandelt werden. Darunter fallen vor allem eigen genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Sachwert der baulichen Anlage wird mit Hilfe der Herstellungskosten, vorzugsweise den NHK 2010 zum Bewertungszeitpunkt ermittelt. Von den Herstellungskosten werden altersbedingte Abschreibungen, Wertminderungen wegen Bauzustand sowie wirtschaftliche Wertminderungen in Abzug gebracht

NHK 2010 für freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, und nicht ausgebautem Dachgeschoss

<u>Ausstattungsgrad</u>	1	2	3	4	5
	572 €	635 €	730 €	882 €	1.103 €
Außenwände, Fassade		625 €			
Dach		600 €			
Fenster und Außentüren			700 €		
Innenwände und Türen			700 €		
Decke und Treppen			700 €		
Bodenbeläge			750 €		
Sanitär Einrichtungen				800 €	
Heizung				1.000 €	
Technische Ausstattung			700 €		
			<hr style="width: 100%;"/>		
			$\frac{6.575}{9} =$	<u>730,56 Euro = Kostenkennwert</u>	

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente Maximal zu vergebende Punkte

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	0
- Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	1
- Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	2
- Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	1
- Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1
- Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	<u>1</u>
		8 P.

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad Modernisierungspunktzahl

- nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
- kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
- mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
- überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
- umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Daten für Sachwertberechnung:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Zweifamilienwohnhaus mit Keller, Erd-, und nicht ausgebautem Dachgeschoss
Ausstattung:	mittel
Baujahr:	1970 x 70 % + 2001 x 30 % = 1979 fiktiv
Berechnung:	Benutzerdefiniert
NHK:	730,56 €/ m²

Korrekturfaktoren für Region:

Bundesland:	Hessen (0,95 - 1,00)	→	0,98
Ortsgröße:	Dorf	→	0,96
MFH:	Massivbau	→	1,00
Ø-Wohnungsgröße:	Nutzungsmöglichkeit	→	1,00
Ausgangswert:	730,56 € / m ² x ca. 0,94 = <u>690,00 € / m²</u>		

Indexermittlung:

Gebäudeart:	insgesamt
Basis: 2010	100,00
Index zum Stichtag (3. Quartal 2023):	178,3

Wertminderung wegen Alter:

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf 80 Jahre festgelegt.

Das Gebäude befindet sich nach den durchgeführten Reparaturen, Sanierungen und Modernisierungen in einem mittleren Modernisierungsgrad und wird daher mit 8 Modernisierungspunkten berücksichtigt.

Baujahr:	1979 fiktiv	
Stichtag:	2023	
Alter zum Stichtag:	44 Jahre	
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer rechn.:	36 Jahre	
erhöht/verkürzt um:	14 Jahre	bei 8 Punkten Modernisierung
Restnutzungsdauer angen.:	50 Jahre	
Berechnungsauswahl:	linear	
Minderung / Alter:	48 %	

Berechnung Wohnhaus:

BGF m²	x NHK	x Index	=	Summe
630,00 m ²	x 690,00 Euro/m ²	x 1,783	=	775.070,10 Euro

Abzüglich:

DG nur tw. nutzbar, in BGF zu hoch berücksichtigt - 95.000,00 Euro

Zuzüglich:

Ausbau in KG, in NHK noch nicht berücksichtigt 35.000,00 Euro

Zwischensumme: 715.070,10 Euro

Minderung / Alter (48 %): 343.233,65 Euro

Minderung / Baumängel und Schäden
(aus Bauschadenermittlung): 55.000,00 Euro

vorläufiger Gebäudewert: 316.836,45 Euro

Berechnung Außenanlage :

Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000,00 Euro
Hof- und Wegebefestigung mit Pflaster, Mauern, Zaun usw.	3.000,00 Euro
Rasen und Bepflanzung usw.	<u>3.000,00 Euro</u>
Gesamt	<u>8.000,00 Euro</u>

Berechnung Nebengebäude:

Schuppen und Carport pauschal	<u>6.000,00 Euro</u>
Gesamt	<u>2.000,00 Euro</u>

Zusammenstellung der Sachwerte

Flurstück 10 / 24:

Bodenwert:	42.000,00 Euro
Gebäude Wohnhaus	316.836,45 Euro
Gebäude Nebengebäude	6.000,00 Euro
<u>Außenanlage</u>	<u>8.000,00 Euro</u>
Summe Sachwert vorläufig:	372.836,45 Euro

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 Bau GB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist besonders die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei der Ableitung des X wurden Wert beeinflussende Faktoren zum Teil mit erfasst, daher wird die Marktanpassung mit dem Sachwertfaktor 0,86 von Nordhessen (Gutachtergeschäftsstelle, Immo Bericht 2023) berücksichtigt.

Der Verkehrswert wurde mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Ertragswertverfahren wurde nur stützend zur Wertfeststellung herangezogen.

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes:

(Ertragswert = 324.000,00 Euro)

Flurstück 10 / 24:

Summe Sachwert vorläufig: **372.836,45 Euro**

Marktanpassungssachwertfaktor bis 100.000 Euro ca. 0,86

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung **320.000,00 Euro**

Zu- Abzüglich objektspezifische Merkmale

- Schon berücksichtigt = 0 Euro

Verkehrswert = 320.000,00 Euro

Verkehrswert unbelastet gesamt nach dem Sachwertverfahren

320.000,00 €

Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden. Es handelt sich hier um eine Schätzung mit Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann hiervon abweichen.

Ausbach, den 21.12.2023

