

# GUTACHTEN

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

## Mehrfamilienwohnhaus mit Gaststätte

Luisenstraße 53 B

in 36179 Bebra

### Angaben von Wohnhaus mit Anbau

Grundstück	BRI	Wohnfläche	Nutzfläche	Baujahr
396 m <sup>2</sup>	ca. 1.770 m <sup>3</sup>	ca. 310 m <sup>2</sup>	ca. 152 m <sup>2</sup>	ca. 1967



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 05.12.2024 ermittelt mit rd.

**Verkehrswert unbelastet = 180.000,00 Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 10 Seiten Anlagen  
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt.

**Az. : 4 K 18 / 24**

## **BESCHREIBUNG**

<b>Aktenzeichen:</b>	4 K 18 / 24
<b>Ortstermin:</b>	05.12.2024
<b>Stichtag der Wertermittlung:</b>	05.12.2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	05.12.2024
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld
<b>Eigentümer:</b>	xxxxxx xxxxxx xxxxxx
<b>Objekt:</b>	MFH mit Gaststätte Gebäude und Freifläche Luisenstraße 53 B 36179 Bebra
<b>Nutzung:</b>	EG - Nutzung als Gaststätte mit Wohnbereich OG - Nutzung für 2 Wohneinheiten DG - Nutzung für 1 Wohneinheit
<b>Energiekennwert:</b>	Energiebedarfsausweis liegt nicht vor. <b>Das Gebäude ist energetisch nicht wesentlich modernisiert.</b>
<b>Barrierefreiheit:</b>	Das Gebäude ist durch verschiedenen Treppen <b>nicht barrierefrei</b> zugänglich.
<b>Zweck des Gutachtens:</b>	Zwangsversteigerung

### **Information zum Gesamtobjekt:**

**Das Wohnhaus wurde bei dem Ortstermin nur von außen besichtigt. Informationen zu dem Objekt (Baujahr, Ausstattung, Heizung, Sanierungen usw.) wurden durch den Eigentümer mündlich und auch teilweise schriftlich übermittelt. Diese Informationen wurden in der Bewertung teilweise berücksichtigt.**

Das Wohnhaus mit Satteldach, Gauben und Tonziegeleindeckung wurde in ca. 1967 als Massivbau mit KG, EG, OG und DG grenzbündig an das Nachbarhaus erbaut. Hofseitig ist an das EG ein massiver Anbau erstellt. Dieser Anbau dient der Gaststätte im EG als Lagerraum. Hinter dem Anbau ist eine massive Garage mit Flachdach vorhanden. Das DG wurde in 2018 teilweise modernisiert. Im Jahr 2010 wurde im Keller eine neue Gasbrennwertheizung eingebaut.

Die im Gutachten dargestellten Berechnungen und Skizzen stimmen nicht mit der tatsächlichen innerlichen Bebauung und Nutzung überein. Dieser Umstand hat aber keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

Das Objekt ist komplett vermietet.

Das gesamte Objekt mit Außenanlage befindet sich in einem pflegebedürftigem Allgemeinzustand. Energetische Baumaßnahmen wurden noch nicht durchgeführt.

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

Durch den Beschluss ist der Verkehrswert für das Flurstück Nr. 83 - 57 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:

<b>Amtsgericht:</b>	Bad Hersfeld
<b>Grundbuch:</b>	von Bebra
<b>Blatt:</b>	4965
<b>Lfd. Nr.:</b>	1
<b>Gemarkung:</b>	Bebra
<b>Flur:</b>	1
<b>Flurstück:</b>	83 - 57
<b>Liegenschaftsbuch:</b>	-
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude und Freifläche
<b>Größe:</b>	396 m <sup>2</sup>

### Abteilung I:

**Eigentümer:** xxxxxx

### Abteilung II:

Nr. 1 gelöscht

## Allgemeine Objektdaten

### Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Bad Hersfeld hat mich mit Schreiben vom 02.11.2024 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 wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen:

Ortstermin am 13.11.2024 OT wurde abgesagt.

Ortstermin am 05.12.2024 Der Bausachverständige Thomas Fischer, xxxx  
xxxxx

### 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 waren keine vorhanden. Skizzen und Berechnungen wurden durch meine Person erstellt.

Wertermittlungstichtag: 05.12.2024

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte.
- Auskunft von Stadtbauamt Bebra über planungsrechtliche Gegebenheiten (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan).
- Bauzeichnungen.
- Im Baulasten- und Altlastenverzeichnis sind gemäß Auskunft des Kreisbauamtes Bad Hersfeld keine Eintragungen.
- Auskunft der Stadt Bebra, 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 so weit beschrieben, wie es für die Wertermittlung notwendig ist. Eventuelle Abweichungen sind nicht werterheblich.

### **Lage:**

#### **Ort:** (großräumige Lage)

Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Bad Hersfeld- Rotenburg.
Gemeinde:	Die Stadtgemeinde Bebra mit ihren 11 dazugehörigen Stadtteilen hat ca. 14.000 Gesamteinwohner. Bebra liegt ca. 200 m ü. N.N. Die Stadtverwaltung befindet sich in Bebra.
Städte:	Bad Hersfeld ca. 12,0 km, Fulda ca. 60 km, Kassel ca. 60 km, Erfurt ca. 110 km, Frankfurt ca. 155 km.
Bahnhof:	Bebra und Bad Hersfeld.
Flughafen:	Frankfurt am Main ca. 160 km.
Autobahn:	Autobahnauffahrt zur A 4 im ca. 10 km entfernten Hönebach.

#### **Umgebung:** (kleinräumige Lage)

Lage:	Stadtgebiet an 2 ausgebauten asphaltierten Anliegerstraßen mit geringem Fahrzeugverkehr. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum beträgt ca. 1.000 m.
Geschäfte:	In Bebra befinden sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie z.B. Dienstleister, Fachgeschäfte, Gewerbebetriebe, Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen usw. In der ca. 10 km entfernten Kreisstadt Bad Hersfeld befinden sich weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf.
Bushaltestelle:	Der Fußweg zur Haltestelle beträgt ca. 5 min.
Erholung:	Kurze Entfernungen mit PKW in verschiedene Waldgegenden.
Umliegende Bebauung:	In der direkten Umgebung befinden sich weitere Mehrfamilienwohnhäuser.
Immissionen:	Bei dem Ortstermin wurde kein Fahrzeuglärm festgestellt.

## **Grundstück Flurstück Nr. 83 / 57**

Größe: 396 m<sup>2</sup>

Zuschnitt: Das rechteckige Eckgrundstück ist eben und hat 8 Grenzpunkte. Die Länge zur seitlichen Anliegerstraße beträgt ca. 25 m, die Länge zur vorderen Anliegerstraße beträgt ca. 16 m. Das Grundstück ist von beiden Straßenseiten frei zugänglich.

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

Erschließung: Die Anliegerstraßen und die beidseitigen Gehwege sind asphaltiert. Das Grundstück hat Anschluss an Wasser, Strom, Gas, Kanal und Telefon.  
Nach Auskunft werden die Abwässer durch einen Abwasserkanal direkt der Kläranlage zugeführt.

Bebauung: Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus, Anbau und der Einzelgarage bebaut. Der Hof ist mit Beton befestigt. Grünflächen sind keine vorhanden.

Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es einen genehmigten Bebauungsplan aus 1967. Es handelt sich hier um baureifes Land als Wohnbaufläche und Gewerbefläche. 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 :**

Mehrfamilienwohnhaus als Doppelhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss, Baujahr ca. 1967

**Das Gebäude konnte bei dem Ortstermin nur von außen besichtigt werden.**

### **Bauweise und Konstruktion:**

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Satteldach mehreren Gauben und Tonziegeleindeckung grenzbündig erbaut. Süd- Westseitig wurde um ca. 1970 ein Anbau an das EG und eine massive Garage erstellt. In ca. 2010 wurde eine neue Gasbrennwerttherme (Buderus) mit Warmwasserspeicher im KG aufgestellt. In ca. 2018 wurde das DG zu ca. 80 % saniert und modernisiert. Im KG ist eine Betontreppe eingebaut. Im EG und OG sind Betontreppen mit Zwischenpodest vorhanden. In allen Geschossen sind Stahlbetondecken montiert. Es sind vier einzügige Kamine vorhanden. Hofseitig ist vor dem OG eine Terrasse über dem Anbau vorhanden.

### **Kellergeschoss:**

Das KG wird über die Innentreppe vom EG erreicht. Die Kellergeschossaußen- und Innenwände sind in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 30,0 cm massiv in Ziegelsteinmauerwerk erstellt. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,20 m. In dem KG sind Holztüren und Blechtüren eingebaut. Der Fußboden besteht aus Beton mit Estrich.

### **Erdgeschoss:**

Der rechte Gaststättenbereich wird über die eine zweistufige Steintreppe von der Straßenseite erreicht. Der linke Haupthauszugang wird ebenfalls über eine zweistufige Steintreppe 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. Die Beheizung im EG erfolgt über Wandheizkörper. Der hofseitige Anbau wird als Lagerraum für die Gaststätte genutzt. Der Lagerraum ist mit einem Satteldach und Flachdach erbaut.

### **Obergeschoss:**

Das OG wird über die Innentreppe erreicht. Die Obergeschossaußenwände 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. Die Beheizung im OG erfolgt über Wandheizkörper. Die Terrasse über dem Anbau ist mit Farbanstrich und einem einfachen Holzgeländer ausgeführt.

### **Dachgeschoss:**

Die Dachgeschossaußenwände sind in 30 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind in Ziegelsteinmauerwerk in 11,5 cm Stärke gemauert. Die lichte Raumhöhe bis zur Kehlbalke Lage beträgt ca. 2,40 m. Das Bad ist noch nicht fertig gestellt. Die Dämmung zwischen den Sparren wurde in 2018 erneuert. Die Innentüren und der Fußbodenbelag wurden auch in 2018 erneuert. Die Beheizung erfolgt über Wandheizkörper.

### **Ausstattung Wohnhaus:**

**Die beschriebene Ausstattung resultiert aus dem Ortstermin mit Fenstereinsicht und den mündlichen Angaben von dem Eigentümer.**

### **Kellergeschoss:**

<u>Türen:</u>	Innentüren nicht besichtigt.
<u>Fenster:</u>	Es sind einfache Kellerfenster eingebaut.
<u>Fußböden:</u>	Betonboden mit Estrich und tw. mit Fliesenbelag.
<u>Wände:</u>	Die Wände sind verputzt und gestrichen.
<u>Decken:</u>	Die Decken sind gestrichen.
<u>Elektroinstallation:</u>	Einfache Elektroausstattung.
<u>Heizung:</u>	Es ist eine Buderus Gasbrennwertheizung mit Speicher vorhanden.
<u>Sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist mangelhaft.

### **Erd-, Ober-, Dachgeschoss:**

<u>Türen:</u>	Die beiden Haustüren sind einfache Holztüren mit Glasausschnitt. Die Nebeneingangstür ist eine Stahltür. Innentüren nicht besichtigt.
<u>Fenster:</u>	Es sind weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.

- Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.  
Außen sind Stein - Bänke eingebaut.
- Rollläden: Es sind keine Rollläden vorhanden.
- Fußböden: Fußboden nicht besichtigt.
- Wände: Wände nicht besichtigt.
- Decken: Decken nicht besichtigt.
- Sanit. Einrichtung: Im OG ist zwei einfache Bäder vorhanden.  
Im DG ist das Bad noch nicht fertig gestellt.
- Elektroinstallation: Einfache Elektroausstattung.
- Heizung: Die Geschosse werden über Wandheizkörper beheizt.
- Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Speicher im KG.
- sonstiges: Die Besonnung und Belichtung in den Geschossen ist gut.
- Allgemeine Objektausstattung:**
- Außenfassade: Die Außenfassade ist mineralisch verputzt und weiß gestrichen. Der Sockel ist mit Spaltplatten verkleidet.
- 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 Beton hergestellt.
- Gesamtbeurteilung: Das Objekt befindet sich in mittlerer Lagequalität und verfügt über eine einfache - 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.

Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt.

<u>Maurer und Betonarbeiten:</u> ( Risse und Öffnungen usw. )	ca.	5.000,00 Euro
<u>Dämmarbeiten:</u> (gemäß GEG,oberste Geschossdecke,Heizrohre)	ca.	6.000,00 Euro
<u>Feuchtigkeitsschäden:</u> ( Kellerwände Kapillarfeuchte )	ca.	9.000,00 Euro
<u>Dach- und Klempnerarbeiten:</u> (Ziegeln, Dachrinne, Bleche usw. )	ca.	3.000,00 Euro
<u>Putz- und Trockenbauarbeiten:</u> ( sonstiges)	ca.	7.000,00 Euro
<u>Bodenbeläge:</u> ( Silikonfugen, Fliesen, usw.)	ca.	6.000,00 Euro
<u>Türen und Fenster:</u> (Nachstellen, streichen usw.)	ca.	5.000,00 Euro
<u>Malerarbeiten:</u> ( Ausbesserungen)	ca.	6.000,00 Euro
<u>Holzarbeiten:</u> ( Dachstuhl usw.)	ca.	2.000,00 Euro
<u>Heizung und Installation:</u> ( hydr. Abgleich , usw. )	ca.	4.000,00 Euro
<u>Elektro:</u> ( Absicherung usw. )	ca.	6.000,00 Euro
<u>Sonstiges:</u> (Bad fertig stellen, unvorhergesehenes, usw.)	ca.	11.000,00 Euro
<b><u>Gesamt</u></b>	<b>ca.</b>	<b><u>70.000,00 Euro</u></b>

### **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 Berechnung der Nutz- und Wohnflächen erfolgt nach Ermittlung der Bruttogrundflächen mit Multiplizierung des Umrechnungskoeffizienten, sowie nach den Angaben des Hauseigentümers. Putzabzug ist nicht erforderlich. Die 2,0 m Linie im DG ist teilweise berücksichtigt.

### **Kellergeschoss:**

$$15,20 \text{ m} \times 9,70 \text{ m} = 147,44 \text{ m}^2 \times 0,70 = 103,20 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} = 103 \text{ m}^2 \text{ NF}$$

### **Erdgeschoss 1 Wohneinheit, 1 Gaststätte, Lager:**

$$15,20 \text{ m} \times 9,70 \text{ m} = 147,44 \text{ m}^2 \times 0,74 = 109,10 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 110 \text{ m}^2 \text{ WF}$$

$$6,00 \text{ m} \times 11,00 \text{ m} = 66,00 \text{ m}^2 \times 0,74 = 48,84 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche} = 49 \text{ m}^2 \text{ NF}$$

### **Obergeschoss 2 Wohneinheiten:**

$$15,20 \text{ m} \times 9,70 \text{ m} = 147,44 \text{ m}^2 \times 0,74 = 109,10 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 110 \text{ m}^2 \text{ WF}$$

Nach Angabe des Eigentümers besitzt jede Wohneinheit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### **Dachgeschoss 1 Wohneinheit:**

$$15,20 \text{ m} \times 9,70 \text{ m} = 147,44 \text{ m}^2 \times 0,60 = 88,46 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 90 \text{ m}^2 \text{ WF}$$

Nach Angabe des Eigentümers besitzt diese Wohneinheit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

$$\underline{\underline{\text{Gesamtwohnfläche ca.} = 310,00 \text{ m}^2}}$$

$$\underline{\underline{\text{Gesamtnutzfläche ca.} = 152,00 \text{ m}^2}}$$

### **Bruttorauminhalt ( BRI ):**

#### **Wohnhaus**

##### **KG, EG, OG, DG**

$$15,20 \text{ m} \times 9,70 \text{ m} = 147,44 \text{ m}^2 \times ( 2,40 + 2,75 + 2,75 + 2,60 \text{ i.M.} ) = 1.548,12 \text{ m}^3$$

#### **Anbau**

##### **EG**

$$6,00 \text{ m} \times 11,00 \text{ m} = 66,00 \text{ m}^2 \times 3,30 \text{ i.M.} \qquad \qquad \qquad = \frac{217,80 \text{ m}^3}{1.765,92 \text{ m}^3}$$

$$\textbf{BRI Gesamt ca. = 1.770,00 m}^3$$

---

### **Bruttogrundfläche ( BGF ) nach DIN 277:**

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

#### **Wohnhaus**

##### **KG, EG, OG, DG**

$$15,20 \text{ m} \times 9,70 \text{ m} = 147,44 \text{ m}^2 \times 4 \text{ Geschosse} = 589,76 \text{ m}^2$$

#### **Anbau**

##### **EG**

$$6,00 \text{ m} \times 11,00 \text{ m} \qquad \qquad \qquad = \frac{66,00 \text{ m}^2}{655,76 \text{ m}^2}$$

$$\textbf{BGF ca. = 655,00 m}^2$$

## Bodenwert Flurstück 83 / 57

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 48,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land als Wohn- Baufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2024 letztmalig angepasst.

### Anpassung wertrelevanter Merkmale:

	<u>Min ( einfach )</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max ( gehoben )</u>
	0 %	50 %	100 %
Anpassung für Zeit			100 %
Verkehrsanbindung, Erschließung			100 %
Wohn- Geschäftslage			80 %
Denkmalschutzgebiet			100 %
Lage an benachbarte Bodenrichtwertzone			100 %
Zuschnitt			70 %
Baureserve		50 %	
Bodenbeschaffenheit			100 %
Nutzungsrechte			100 %
Umwelteinflüsse, Lärm, Luft		50 %	
		<b>850 = ca. 85 %</b>	
		<b>10</b>	

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.24:	48,00 Euro / m <sup>2</sup>
Faktor:	0,85
<b>Bodenwert ( 48,00 Euro / m<sup>2</sup> x ca. 0,85 ) :</b>	<b>41,00 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	396 m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt ( 396 m <sup>2</sup> x 41,00 Euro / m <sup>2</sup> ):	<u>16.236.000 Euro</u>

**Bodenwert gerundet : 16.250,00 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 Regelwerk 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

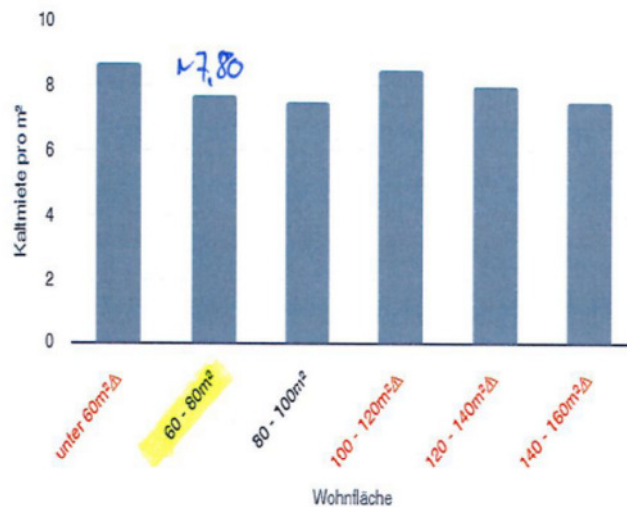
Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere 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.

### Bebra



● Kaltmiete pro m² von Wohnungen

B

Nettokaltmiete /m²	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
<b>Nach Wohnlage</b>				
Einfach	5,43 €	6,36 €	6,55 €	+0,19 € / +3,00 %
Mittel	7,45 €	7,51 €	7,84 €	+0,33 € / +4,41 %
Gut	10,50 €	8,50 €	9,86 €	+1,36 € / +15,97 %
<b>Nach Baujahr</b>				
Bis 1969	7,18 €	6,67 €	7,71 €	+1,05 € / +15,72 %
1970 - 1999	6,59 €	8,00 €	7,50 €	-0,50 € / -6,20 %
2000 - 2015	8,15 €	8,23 €	8,67 €	+0,45 € / +5,42 %
Nach 2015	9,19 €	9,05 €	9,09 €	+0,04 € / +0,43 %
<b>Nach Wohnungsgröße</b>				
Bis 40m²	9,76 €	9,09 €	9,00 €	-0,10 € / -1,09 %
41m² - 60m²	6,00 €	7,54 €	8,02 €	+0,48 € / +6,38 %
61m² - 90m²	9,00 €	7,50 €	7,69 €	+0,19 € / +2,55 %

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

---

**$\frac{1.350}{17} = \text{ca. } 80 \% \text{ im Mittel}$**

**Mietpreis für Wohnflächen mittel                      ca. 7,80 €/ m<sup>2</sup> x ca. 80 % = 6,20 €/m<sup>2</sup>**

**Mietpreis für Nutzflächen                              ca. 1,20 €/ m<sup>2</sup> x ca. 80 % = 1,00 €/m<sup>2</sup>**

## Ertragswert

### Mietertrag: Wohnwert mittel

<u>Wohnhaus</u>	durchschn. Miete / m <sup>2</sup>	Mietertrag / Monat
Wohnfläche	6,20 Euro / m <sup>2</sup> x ca. 310 m <sup>2</sup> =	1.922,00 Euro
Nutzfläche	1,00 Euro / m <sup>2</sup> x ca. 152 m <sup>2</sup> =	152,00 Euro
Garage	30,00 Euro / St. x 1 St. =	<u>30,00 Euro</u>
	Zwischensumme:	<u>2.104,00 Euro</u>
Jahresmiete =	2.104,00 Euro x 12 Monate =	25.248,00 Euro
Marktmiete Abschlag:		<u>248,00 Euro</u>
<b>Summe angemessene Miete:</b>		<b><u>25.000,00 Euro</u></b>

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	12,00 %	3.000,00 Euro
Verwaltungskosten:	10,00 %	2.500,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	10,00 %	<u>2.500,00 Euro</u>
<b>Miet-Reinertrag:</b>		<b><u>17.000,00 Euro</u></b>

### Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins für Mehrfamilienwohnhaus:	3,00 %	
Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): = 16.250,00 Euro		<u>487,50 Euro</u>
<b>Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)</b>		<b>16.512,50 Euro</b>
Alter: 2024 – 1967 = 57 Jahre		
Restnutzungsdauer = 80 Jahre – Alter 57 Jahre = 23 Jahre		
Erhöht um 2 Jahre (kleine Modernisierungen)		
Restnutzungsdauer:	25 Jahre	
Zinssatz:	3,00 %	

Vervielfältiger:	17,41	
Gebäudeertragswert:		287.482,63 Euro
zzgl. Bodenwert	=	<u>16.250,00 Euro</u>
<b>Ertragswert:</b>		<b><u>303.732,63 Euro</u></b>
<u>Wertminderung / Baumängel</u>		
Wohnhaus:		70.000,00 Euro
<b><u>Gesamtsumme Ertragswert:</u></b>		<b><u>233.732,63 Euro</u></b>
<b><u>Gesamtsumme Ertragswert gerundet:</u></b>		<b><u>233.000,00 Euro</u></b>

### **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, mitberücksichtigt werden muss.

### **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 unteren Modernisierungsgrad und wird daher mit 10 Modernisierungspunkten berücksichtigt.

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
- Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte
- Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte
- Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte
- Modernisierung von Bädern	2 Punkte
- Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte

### 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

## Sachwert

### NHK 2010 für Mehrfamilienwohnhaus bis 6 WE

<u>Ausstattungsgrad</u>	1	2	3	4	5
	650 €	720 €	825 €	985 €	1.190 €
Außenwände, Fassade		700 €			
Dach			825 €		
Fenster und Außentüren		700 €			
Innenwände und Türen			800 €		
Decke und Treppen		750 €			
Bodenbeläge			800 €		
Sanitär Einrichtungen			800 €		
Heizung				900 €	
Technische Ausstattung			800 €		
			<hr style="width: 100%;"/>		
			$\frac{7.075}{9} =$		<b><u>786,11 Euro = Kostenkennwert</u></b>

### 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:	Mehrfamilienwohnhaus bis 6 WE
Ausstattung:	mittel
Baujahr:	1967
Berechnung:	Benutzerdefiniert
<b>NHK:</b>	<b>786,11 €/ m<sup>2</sup></b>

### Korrekturfaktoren für Region:

Bundesland:	Hessen ( 0,95 - 1,00 )	→	0,97
Ortsgröße:	Stadt mittelmäßig	→	0,98
Bauart:	Massiv	→	1,00
Ø-Wohnungsgröße:	Nutzungsmöglichkeit	→	0,98
Korrekturfaktor:	$1,0 - (0,03 + 0,02 + 0,00 + 0,02)$	=	0,93
Ausgangswert:	$786,11 \text{ € / m}^2 \times \text{ca. } 0,93$	=	<b><u>730,00 € / m<sup>2</sup></u></b>

### Indexermittlung:

Gebäudeart:	insgesamt
Basis: 2010	100,00
Index zum Stichtag (3. Quartal 2024 ):	184,00

### Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1967
Stichtag:	2024
Alter zum Stichtag:	57 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Restnutzungsdauer rechn.:	23 Jahre
erhöht/verkürzt um:	2 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	25 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	70 %

**Berechnung Wohnhaus:**

<b>BGF m<sup>2</sup></b>	<b>x NHK</b>	<b>x Index</b>	<b>=</b>	<b>Summe</b>
655,00 m <sup>2</sup>	x 730,00 Euro/m <sup>2</sup>	x 1,84	=	879.796,00 Euro

Abzüglich:

Schon berücksichtigt 0 Euro

Zuzüglich:

1 Balkon über Anbau, Dachgauben 20.000,00 Euro

Zwischensumme: 899.796,00 Euro

Minderung / Alter ( 70 %): 629.857,20 Euro

Minderung / Baumängel und Schäden  
(aus Bauschadenermittlung): 70.000,00 Euro

**vorläufiger Gebäudewert: 199.938,80 Euro**

**Berechnung Außenanlage :**

Ver- und Entsorgungsleitungen 4.000,00 Euro

Hof- und Wegebefestigung 2.000,00 Euro

**Gesamt 6.000,00 Euro**

**Berechnung Garage :**

Massive Garage halbfertig psch. 2.000,00 Euro

**Gesamt 2.000,00 Euro**

## Zusammenstellung der Sachwerte

### Flurstück 83 / 57:

Bodenwert Flurstück	16.250,00 Euro
Gebäude Wohnhaus	199.938,80 Euro
Garage	2.000,00 Euro
Außenanlage	6.000,00 Euro

---

**Summe Sachwert vorläufig: 224.188,80 Euro**

---

### Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 Bau BG 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. Die Marktanpassung wird mit dem Sachwertfaktor 0,90 berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert bis 250.000 € für Wohnhaus , Bodenwert bis 50,00 €

**Der Verkehrswert wurde mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.**

**Das Ertragswertverfahren wurde nur stützend zur Wertfeststellung herangezogen.**

### Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes:

**(Ertragswert = 233.000,00 Euro)**

#### Flurstück 83 / 57:

**Summe Sachwert vorläufig: 224.188,80 Euro**

Marktanpassungssachwertfaktor ca. 0,90

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 202.000,00 Euro

Abzüglich objektspezifische Merkmale

- Schlechter Energiekennwert 22.000,00 Euro

**Verkehrswert = 180.000,00 Euro**

## Verkehrswert gesamt nach dem Sachwertverfahren

**180.000,00 €**

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 08.01.2025



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "BAUSACHVERSTÄNDIGEN-KOLLEG" around the top edge, "Sachverständiger" in the center, "BK" in large letters, "Nr. 318" below the letters, and "HÜCKELHOVEN" around the bottom edge.