

# GUTACHTEN

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

## Zweifamilienwohnhaus mit Garagen

Danziger Straße 4

in 36179 Bebra

### Angaben von Wohnhaus mit Garage

Grundstück	BRI	Wohnfläche	Nutzfläche	Baujahr
636 m <sup>2</sup>	ca. 1.010 m <sup>3</sup>	ca. 152 m <sup>2</sup>	ca. 102 m <sup>2</sup>	1965 - 1970



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 01.08.2024 ermittelt mit rd.

**Verkehrswert unbelastet = 235.000,00 Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zzgl. 19 Seiten Anlagen  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.

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

## **BESCHREIBUNG**

<b>Aktenzeichen:</b>	4 K 24 / 24
<b>Ortstermin:</b>	01.08.2024
<b>Stichtag der Wertermittlung:</b>	01.08.2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	01.08.2024
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld
<b>Eigentümer:</b>	xxxxx xxxxx xxxxx xxxx xxxxx xxxxx
<b>Objekt:</b>	Gebäude und Freifläche Danziger Straße 4 36179 Bebra
<b>Nutzung:</b>	Das Objekt wird durch Familie xxxx bewohnt.
<b>Energiekennwert:</b>	Energiebedarfsausweis liegt nicht vor. <b>Das Gebäude ist energetisch nicht wesentlich modernisiert.</b>
<b>Barrierefreiheit:</b>	Das Gebäude ist durch Außentreppe <b>nicht barrierefrei</b> zugänglich.
<b>Zweck des Gutachtens:</b>	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

### **Information zum Gesamtobjekt:**

Das Wohnhaus mit Satteldach und Betonziegeleindeckung wurde in ca. 1965 als Massivbau mit KG, EG, OG und DG durch die Eigentümerfamilie erbaut. Gartenseitig sind im EG und OG je ein überdachter Balkon vorgebaut. Auf der rechten Seite ist eine massive Garage mit Lagerraum und Flachdach an das KG angebaut. Das DG wurde um 1980 für Wohnzwecke ausgebaut. Im Jahr 2013 wurde im Keller eine neue Gasbrennwertheizung eingebaut.

Das Wohnhaus wurde bei dem Ortstermin innen und außen besichtigt.

Das Objekt wird durch die Eigentümerfamilie bewohnt.

Das gesamte Objekt mit Außenanlage befindet sich in einem gepflegtem Allgemeinzustand.

Energetische Baumaßnahmen wurden noch nicht durchgeführt.

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse beruhen aus den Bauunterlagen und dem 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. 166 - 4 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>	2282
<b>Lfd. Nr.:</b>	1
<b>Gemarkung:</b>	Bebra
<b>Flur:</b>	4
<b>Flurstück:</b>	166 - 4
<b>Liegenschaftsbuch:</b>	1311
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude und Freifläche
<b>Größe:</b>	636 m <sup>2</sup>

### Abteilung I:

**Eigentümer:** xxxxxx  
xxxxxx  
xxxxxx

### Abteilung II:

- Nr. 1 Nacherbfolge
- Nr. 2 gelöscht
- Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet  
(Amtsgericht Bad Hersfeld Zwangsversteigerungsabteilung – Bad Hersfeld, 4 K 24 /  
24); eingetragen am 18.06.2024.

## Allgemeine Objektdaten

### Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Bad Hersfeld hat mich mit Schreiben vom 17.07.2024 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft ein Wertgutachten anzufertigen.

### Ortsbesichtigung:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen:

Ortstermin am 01.08.2024 Der Bausachverständige Thomas Fischer, xxxx  
xxxxxxx.

### Bemerkungen:

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

Wertermittlungstichtag: 01.08.2024

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 soweit 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: Ortsgebiet an ausgebauter asphaltierter Anliegerstraße mit geringem Fahrzeugverkehr. Neben der Anliegerstraße befinden sich parallel 2 Bahngleise. 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. 10 min.

Erholung: Kurze Entfernungen mit PKW in verschiedene Waldgegenden.

Umliegende Bebauung: In der direkten Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser.

Immissionen: Bei dem Ortstermin wurde kein Fahrzeuglärm festgestellt.

## **Grundstück Flurstück Nr. 166 / 4**

- Größe: 636 m<sup>2</sup>
- Zuschnitt: Das rechteckige Grundstück ist eben und hat 4 Grenzpunkte. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 31 m, die Länge zur Anliegerstraße ist ca. 20 m lang. Das Grundstück ist teilweise frei zugänglich und teilweise mit Hecken und Zaunelementen eingefasst.
- Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
- Erschließung: Die Anliegerstraße und der einseitige Gehweg 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 und der angebauten Einzelgarage bebaut. Im hinteren Garten sind noch ein Holzgartenhaus und eine Pergola vorhanden. Der Hof ist mit grauem Betonpflaster befestigt. Die Grünflächen sind mit verschiedenen Büschen, Bäumen und Sträuchern bepflanzt.
- Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es einen genehmigten Bebauungsplan aus 1960. 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 :**

Zweifamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss, Baujahr 1965

### **Bauweise und Konstruktion:**

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Massivbauweise auf Streifenfundamenten mit Satteldach und Betonziegeleindeckung erbaut. Westseitig wurde um ca. 1970 eine massive Garage mit Lagerraum an das KG angebaut. In ca. 1980 wurde das DG für Wohnzwecke ausgebaut. In 2013 wurde eine neue Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher im KG aufgestellt. Im KG ist eine gewendelte Betontreppe mit Fliesenbelag eingebaut. Im EG ist eine gewendelte Holztreppe mit Holzbelag vorhanden. Im OG ist eine Stahltreppe mit Holzstufen eingebaut. In allen Geschossen sind Stahlbetondecken montiert. Es sind zwei einzügige und ein zweizügiger Kamin vorhanden. Gartenseitig ist vor dem EG und OG je ein überdachter Balkon vorgebaut.

### **Kellergeschoss:**

Das KG wird über die Innentreppe vom EG und dem mehrstufigen Zugang von der Gartenseite 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. 2,00 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 siebenstufige Steintreppe von der Straßenseite 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 ist ein neuwertiges Bad vorhanden. Die Beheizung im EG erfolgt über Wandheizkörper. Der wettergeschützte Balkon mit Spaltplattenbelag hat ein braunes Holzgeländer und eine Markise.

### **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. Es ist ein neuwertiges Bad vorhanden. Die Beheizung im OG erfolgt über Wandheizkörper. Der wettergeschützte Balkon mit Spaltplattenbelag hat ein braunes Holzgeländer und eine Markise.

### **Dachgeschoss:**

Die Dachgeschossaußenwände sind in 30 cm starken Ziegelsteinmauerwerk gemauert. Die Innenwände sind aus Porenbetonmauerwerk in 11,5 cm Stärke gemauert. Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2,00 m. Es ist ein kleines einfaches Bad vorhanden. Die Beheizung erfolgt über Wandheizkörper.

### **Ausstattung Wohnhaus:**

#### **Kellergeschoss:**

- Türen: Die Kelleraußentür ist eine neuwertige Kunststofftür mit Glasausschnitt. Innen sind einfache Holztüren und Blechtüren eingebaut.
- Fenster: Es sind einfach verglaste Stahlkellerfenster eingebaut.
- Fensterbänke: Sind keine eingebaut.
- Fußböden: Betonboden mit Estrich und Fliesenbelag.
- Wände: Die Wände sind verputzt und gestrichen.
- Decken: Die Decken sind gestrichen.
- Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.
- Sanit. Einrichtung: Im KG ist in der Waschküche eine Dusche, ein WC und ein Waschbecken vorhanden. Die Wände und der Fußboden sind gefliest.
- Heizung: In der Waschküche ist ein Wandheizkörper montiert.
- Sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist ausreichend.

#### **Erd- Obergeschoss:**

- Türen: Die Haustür ist eine neuwertige Kunststofftür mit Glasausschnitten. Die Innentüren sind weiße und braune Holztüren.
- Fenster: Es sind braune Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut. Außen sind Steinbänke eingebaut.
- Rollläden: Es sind Rollläden vorhanden.
- Fußböden: Fliesen sind je im Bad und den Küchen verlegt. In den sonstigen Räumen ist Vinylboden verlegt.

- Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
- Decken: Die Decken sind teilweise mit Profilbrettern verkleidet, teilweise verputzt und gestrichen.
- Sanit. Einrichtung: Im EG und OG sind je ein Bad mit Dusche, WC und Waschbecken vorhanden. Die Wände sind gefliest. Der Fußboden im EG ist mit Vinyl belegt. Im OG sind Fliesen eingebaut.
- Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.
- Heizung: Die Geschosse werden über Wandheizkörper beheizt.
- Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Speicher im KG.
- sonstiges: Die Besonnung und Belichtung in beiden Geschossen ist gut.

### **Dachgeschoss:**

- Türen: Die Innentüren sind braune Holztüren.
- Fenster: Es sind braune Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Fensterbänke: Innen sind Steinbänke eingebaut.  
Außen sind Steinbänke eingebaut.
- Rollläden: Es sind Rollläden vorhanden.
- Fußböden: Fliesen sind in im Bad verlegt. In den sonstigen Räumen ist Laminat verlegt.
- Wände: Die Wände sind tapeziert und gestrichen.
- Decken: Die Decken und Schrägen sind mit Profilbrettern verkleidet.
- Sanit. Einrichtung: Es ist ein kleines Bad mit WC und Waschbecken eingebaut. Die Wände und der Fußboden sind gefliest.
- Elektroinstallation: Mittlere Elektroausstattung.

Heizung: Das DG wird über Wandheizkörper beheizt.

Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Speicher im KG.

sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im DG ist ausreichend.

**Allgemeine Objektausstattung:**

Außenfassade: Die Außenfassade ist mineralisch verputzt. Der Sockel ist mit braunen 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 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 geringer 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.	3.000,00 Euro
<u>Dämmarbeiten:</u> (gemäß GEG,oberste Geschossdecke,Heizrohre)	ca.	4.000,00 Euro
<u>Feuchtigkeitsschäden:</u> ( Kellerwände Kapillarfeuchte )	ca.	4.000,00 Euro
<u>Dach- und Klempnerarbeiten:</u> (Ziegeln, Dachrinne, Bleche usw. )	ca.	2.000,00 Euro
<u>Putz- und Trockenbauarbeiten:</u> ( sonstiges)	ca.	2.000,00 Euro
<u>Bodenbeläge:</u> ( Silikonfugen, Fliesen, usw.)	ca.	2.000,00 Euro
<u>Türen und Fenster:</u> (Nachstellen, usw.)	ca.	2.000,00 Euro
<u>Malerarbeiten:</u> ( Ausbesserungen)	ca.	3.000,00 Euro
<u>Holzarbeiten:</u> ( Dachstuhl usw.)	ca.	2.000,00 Euro
<u>Heizung und Installation:</u> ( hydr. Abgleich , usw. )	ca.	2.000,00 Euro
<u>Elektro:</u> ( Absicherung usw. )	ca.	3.000,00 Euro
<u>Sonstiges:</u> (unvorhergesehenes, usw.)	ca.	<u>6.000,00 Euro</u>
<b><u>Gesamt</u></b>	<b>ca.</b>	<b><u>35.000,00 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 Räume werden in der momentanen Nutzung beschrieben. Putzabzug ist nicht erforderlich. Die 2,0 m Linie im DG ist teilweise berücksichtigt.

<u>Kellergeschoss:</u>	<u>Verkehrsfläche</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Wohnfläche</u>
Nr. 1 Flur	4,00 m <sup>2</sup>		
Nr. 2 Waschküche		9,00 m <sup>2</sup>	
Nr. 3 Keller		16,50 m <sup>2</sup>	
Nr. 4 Keller		18,00 m <sup>2</sup>	
Nr. 5 Flur		5,90 m <sup>2</sup>	
Nr. 6 Heizung		4,50 m <sup>2</sup>	
Nr. 7 Garage, Lager		13,75 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	<b>4,00 m<sup>2</sup></b>	<b>67,65 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
<u>Erdgeschoss:</u>			
Nr. 1 Windfang	3,00 m <sup>2</sup>		
Nr. 2 Zimmer			9,25 m <sup>2</sup>
Nr. 3 Schlafen			16,50 m <sup>2</sup>
Nr. 4 Diele			6,50 m <sup>2</sup>
Nr. 5 Abstellraum			0,75 m <sup>2</sup>
Nr. 6 Bad			4,75 m <sup>2</sup>
Nr. 7 Küche			11,00 m <sup>2</sup>
Nr. 8 Wohnen			7,00 m <sup>2</sup>
Nr. 9 Balkon 1/2			3,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>3,00 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>59,45 m<sup>2</sup></b>

**Obergeschoss:**

Nr. 1 Windfang	3,00 m <sup>2</sup>		
Nr. 2 Zimmer			9,25 m <sup>2</sup>
Nr. 3 Diele			6,50 m <sup>2</sup>
Nr. 4 Schlafen			16,50 m <sup>2</sup>
Nr. 5 Abstellraum			0,75 m <sup>2</sup>
Nr. 6 Bad			4,75 m <sup>2</sup>
Nr. 7 Küche			11,00 m <sup>2</sup>
Nr. 8 Wohnen			7,00 m <sup>2</sup>
Nr. 9 Balkon 1/2			3,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>3,00 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>59,45 m<sup>2</sup></b>

**Dachgeschoss: 2,0 m Linie ist berücksichtigt**

Nr. 1 Flur	3,00 m <sup>2</sup>		
Nr. 2 Zimmer			6,00 m <sup>2</sup>
Nr. 3 Diele			6,50 m <sup>2</sup>
Nr. 4 Bad			3,50 m <sup>2</sup>
Nr. 5 Zimmer			8,00 m <sup>2</sup>
Nr. 6 Zimmer			9,00 m <sup>2</sup>
Nr. 7 Lagerraum		13,00 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	<b>3,00 m<sup>2</sup></b>	<b>13,00 m<sup>2</sup></b>	<b>33,00 m<sup>2</sup></b>

**Garagenanbau:**

Nr. 1 Garage		22,00 m <sup>2</sup>	
Nr. 2 Abstellraum		9,00 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt</b>	<b>-</b>	<b>21,00 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>

**Gesamtwohnfläche ca. = 151,90 m<sup>2</sup> = 152,00 m<sup>2</sup>**

**Gesamtnutzfläche ca. = 101,65 m<sup>2</sup> = 102,00 m<sup>2</sup>**

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

#### **Wohnhaus**

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

$$9,36 \text{ m} \times 10,36 \text{ m} - 5,63 \text{ m} \times 0,25 \text{ m} = 95,56 \text{ m}^2 \times ( 2,40 + 2,75 + 2,75 + 1,50 \text{ i.M. } ) = 898,28 \text{ m}^3$$

#### **Garage (Anbau)**

##### **KG**

$$4,30 \text{ m} \times 9,10 \text{ m} = 39,13 \text{ m}^2 \times 2,80 \text{ i.M.} \qquad \qquad \qquad = \underline{109,56 \text{ m}^3}$$
$$1.007,84 \text{ m}^3$$

$$\underline{\underline{\text{BRI Gesamt ca.} = 1.010,00 \text{ m}^3}}$$

---

### **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**

$$9,36 \text{ m} \times 10,36 \text{ m} - 5,63 \text{ m} \times 0,25 \text{ m} = 95,56 \text{ m}^2 \times 4 \text{ Geschosse} = 382,24 \text{ m}^2$$

#### **Garage (Anbau)**

##### **KG**

$$4,30 \text{ m} \times 9,10 \text{ m} \qquad \qquad \qquad = \underline{39,13 \text{ m}^2}$$
$$421,37 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{\text{BGF ca.} = 421,00 \text{ m}^2}}$$



## Bodenwert Flurstück 166 / 4

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 55,00 €/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			100 %
Baureserve			80 %
Bodenbeschaffenheit			100 %
Nutzungsrechte			100 %
Umwelteinflüsse, Lärm, Luft		50 %	
		<b><u>910</u> = ca. 91 %</b>	
		<b>10</b>	

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.24:	55,00 Euro / m <sup>2</sup>
Faktor:	0,91
<b>Bodenwert ( 55,00 Euro / m<sup>2</sup> x 0,91 ) :</b>	<b>50,05 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	636 m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt ( 636 m <sup>2</sup> x 50,05 Euro / m <sup>2</sup> ):	<u>31.831,80 Euro</u>

**Bodenwert gerundet : 32.000,00 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 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

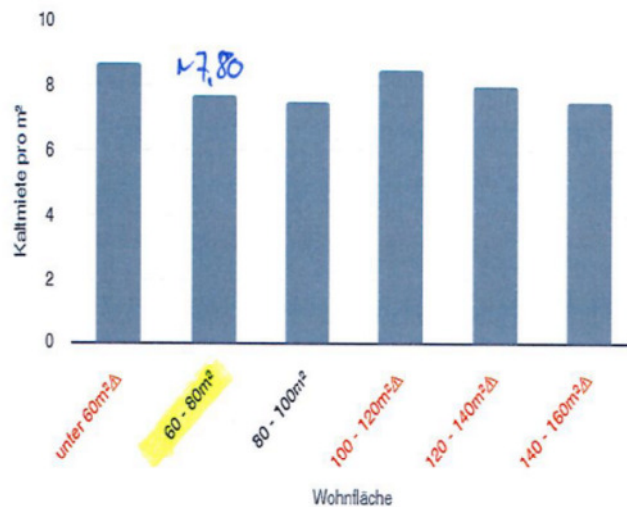
Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere 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			90 %
Zuschnitt			100 %
Heizung, Lüftung			100 %
Sanitäre Ausstattung			100 %
Erreichbarkeit			100 %
Parkplatzsituation			100 %
Repräsentation			90 %
Außenanlage			100 %
Architektur			90 %
Baustoffe			90 %
Baujahr			80 %
Beleuchtung			90 %
Belichtung			90 %
Deckenhöhe			90 %
Schallschutz			90 %
Energiekennwert			80 %

---

**$\frac{1.570}{17} = \text{ca. } 92 \% \text{ im Mittel}$**

**Mietpreis für Wohnflächen mittel                      ca. 7,80 €/ m<sup>2</sup> x ca. 92 % = 7,20 €/m<sup>2</sup>**

**Mietpreis für Nutzflächen                              ca. 1,20 €/ m<sup>2</sup> x ca. 92 % = 1,10 €/m<sup>2</sup>**

## Ertragswert

### Mietertrag: Wohnwert mittel

<u>Wohnhaus</u>	durchschn. Miete / m <sup>2</sup>	Mietertrag / Monat
Wohnfläche	7,20 Euro / m <sup>2</sup> x ca. 152 m <sup>2</sup> =	1.094,40 Euro
Nutzfläche ohne Garage	1,10 Euro / m <sup>2</sup> x ca. 80 m <sup>2</sup> =	88,00 Euro
Garage mit Abstellraum	40,00 Euro / St. x 1 St. =	<u>40,00 Euro</u>
	Zwischensumme:	<u>1.222,40 Euro</u>
Jahresmiete =	1.222,40 Euro x 12 Monate	= 14.668,80 Euro
Marktmiete Zuschlag:		<u>331,20 Euro</u>
<b>Summe angemessene Miete:</b>		<b><u>15.000,00 Euro</u></b>

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	10,00 %	1.500,00 Euro
Verwaltungskosten:	8,00 %	1.200,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	10,00 %	<u>1.500,00 Euro</u>
<b>Miet-Reinertrag:</b>		<b><u>10.800,00 Euro</u></b>

### Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins für Ein- Zweifamilienwohnhaus:	2,00 %	
Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): = 32.000,00 Euro		<u>640,00 Euro</u>
<b>Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)</b>		<b>10.160,00 Euro</b>
Alter: 2024 – 1965 =	59 Jahre	
Restnutzungsdauer =	80 Jahre – Alter 59 Jahre =	21 Jahre
Erhöht um 9 Jahre (bei 10 Punkten Modernisierung)		
Restnutzungsdauer:	30 Jahre	
Zinssatz:	2,00 %	

Vervielfältiger:	22,40	
Gebäudeertragswert:		227.584,00 Euro
zzgl. Bodenwert	=	<u>32.000,00 Euro</u>
<b>Ertragswert:</b>		<b><u>259.584,00 Euro</u></b>
<u>Wertminderung / Baumängel</u>		
Wohnhaus:		35.000,00 Euro
<b><u>Gesamtsumme Ertragswert vorläufig:</u></b>		<b><u>224.584,00 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 freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss

<u>Ausstattungsgrad</u>	1	2	3	4	5
	688 €	761 €	877 €	1.055 €	1.323 €
Außenwände, Fassade		800 €			
Dach		800 €			
Fenster und Außentüren		850 €			
Innenwände und Türen		800 €			
Decke und Treppen		750 €			
Bodenbeläge		850 €			
Sanitär Einrichtungen		800 €			
Heizung				900 €	
Technische Ausstattung		800 €			
		800 €			
		$\frac{7.350}{9} =$			<b><u>816,67 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:	Zweifamilienwohnhaus mit Keller, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss
Ausstattung:	mittel
Baujahr:	1965
Berechnung:	Benutzerdefiniert
<b>NHK:</b>	<b>816,67 €/ 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:	$816,67 \text{ € / m}^2 \times \text{ca. } 0,93$	=	<u><b>760,00 € / m<sup>2</sup></b></u>

### Indexermittlung:

Gebäudeart:	insgesamt
Basis: 2010	100,00
Index zum Stichtag (1. Quartal 2024 ):	181,3

### Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1965
Stichtag:	2024
Alter zum Stichtag:	59 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Restnutzungsdauer rechn.:	21 Jahre
erhöht/verkürzt um:	9 Jahre bei 10 Punkten Modernisierung
Restnutzungsdauer angen.:	30 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	66 %

### Berechnung Wohnhaus:

<b>BGF m<sup>2</sup></b>	<b>x NHK</b>	<b>x Index</b>	<b>=</b>	<b>Summe</b>
421,00 m <sup>2</sup>	x 760,00 Euro/m <sup>2</sup>	x 1,813	=	580.087,48 Euro

#### Abzüglich:

KG niedrig - 5.000,00 Euro

DG Ausbau ( ein Raum als Lagerraum) - 5.000,00 Euro

#### Zuzüglich:

2 Balkone mit Überdachung und Markisen 18.000,00 Euro

Zwischensumme: 588.087,48 Euro

Minderung / Alter ( 66 %): 388.137,73 Euro

Minderung / Baumängel und Schäden  
(aus Bauschadenermittlung): 35.000,00 Euro

**vorläufiger Gebäudewert: 164.949,75 Euro**

### Berechnung Außenanlage :

Ver- und Entsorgungsleitungen 3.000,00 Euro

Hof- und Wegebefestigung mit Pflaster, Mauern, Zaun usw. 7.000,00 Euro

Holzhütte, Pergola, Rasen und Bepflanzung usw. 10.000,00 Euro

**Gesamt 20.000,00 Euro**

## Zusammenstellung der Sachwerte

### Flurstück 166 / 4:

Bodenwert Flurstück :	32.000,00 Euro
Gebäude Wohnhaus	164.949,75 Euro
<u>Außenanlage</u>	<u>20.000,00 Euro</u>
<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>216.949,75 Euro</b>

---

### 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. Die Marktanpassung wird mit dem Sachwertfaktor 1,08 berücksichtigt.

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

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

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

### Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes:

(Ertragswert = 224.584,00 Euro)

#### Flurstück 166 / 4:

<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>216.949,75 Euro</b>
<u>Marktanpassungssachwertfaktor ca. 1,08</u>	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung	235.000,00 Euro
Zu- Abzüglich objektspezifische Merkmale	
- Schon berücksichtigt	= <u>0 Euro</u>

**Verkehrswert = 235.000,00 Euro**

## Verkehrswert unbelastet gesamt nach dem Sachwertverfahren

**235.000,00 €**

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 20.08.2024



A handwritten signature in black ink is written 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.