

GUTACHTENERGÄNZUNG

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

Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
in 36289 Friedewald- Lautenhausen
Im Erlich 3

Grundstück	Baujahr	Wohnfläche	Nutzfläche	BRI
1.220 m ²	ca. 2010	ca. 277 m ²	ca. 90 m ²	ca. 1.490 m ³



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 11.11.2022 ermittelt mit rd.

370.000,00 Euro

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten zzgl. 10 Seiten Anlagen

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.

Az. : 4 K 25 / 20

BESCHREIBUNG

Auftrag:

Aktenzeichen:	4 K 25 / 20
Ortstermin:	19.01.2021 und 11.11.2022
Stichtag der Wertermittlung:	19.01.2021 Alt. 11.11.2022 Neu
Qualitätsstichtag:	11.11.2022
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Hersfeld Dudenstraße 10 36251 Bad Hersfeld
Objektanschrift:	Einfamilien-Wohnhaus Im Erlich 3 36289 Friedewald- Lautenhausen
Eigentümer:	xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
Energiekennwert:	Energieausweis liegt nicht vor Das Gebäude stellt sich auf Grund des Alters und der Bauart energetisch gut dar
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist ebenerdig begehbar.
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Auf Grund der Kostenentwicklung seit 1-2021 ist das Gutachten wertmäßig anzupassen

Information zum Gesamtobjekt:

Das große Einfamilienwohnhaus mit EG und OG wurde in 2010 in Massivbauweise als Niedrigenergiehaus erbaut. Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Eine Photovoltaikanlage ist südseitig auf dem Dach installiert. Im EG ist eine Doppelgarage integriert. Die Hoffläche ist geschottert. Die Außenanlage ist noch nicht fertig gestellt.

Bei dem Ortstermin konnte das Haus innen nicht besichtigt werden.

Die Gebäudebeschreibungen erfolgen aus dem Ortstermin, den vorliegenden Bauunterlagen, und mündlicher Auskunft von dem Miteigentümer.

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse beruhen aus den Unterlagen der Baugenehmigung.

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

Das vordere straßenseitige Flurstück 6/1 ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Der Zugang und die Zufahrt zum Objekt erfolgen aber über dieses Flurstück. Dieses Flurstück müsste noch extra erworben werden.

Das Objekt eignet sich für Wohnzwecke im Eigenbedarf.

Durch den Beschluss vom 01.12.2020 und der weiteren Beauftragung vom 26.10.2022 durch das Amtsgericht ist der Verkehrswert für das bebaute Flurstück Nr. 6 /2 anzupassen.

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 Lautenhausen
Blatt:	381
Lfd. Nr.:	2
Gemarkung:	Lautenhausen
Flur:	5
Flurstück:	6 / 2
Liegenschaftsbuch:	-
Wirtschaftsart:	Gebäude und Freifläche
Größe:	1.220 m ²

Abteilung I:

Eigentümer: xxxxxx

xxxxxx

zu je 1/2

Abteilung II:

Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Hersfeld –
Zwangsversteigerungsabteilung, 4 K 25 /20); eingetragen am 24.09.2020.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht vom Amtsgericht Bad Hersfeld hat mich mit Schreiben vom 01.12.2020 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.

Durch den Beschluss vom 01.12.2020 und der weiteren Beauftragung durch das Amtsgericht vom 26.10.2022 ist der Verkehrswert für das bebaute Flurstück Nr. 6 /2 anzupassen.

Ortsbesichtigung:

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

Ortstermin am 19.01.2021 und Neu 11.11.22 Der Bausachverständige Thomas Fischer und die Miteigentümerin xxxxxxxx.

Bemerkungen:

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

Wertermittlungstichtag: 11.11.2022

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster.
- Mündliche Auskunft von Kreisbauamt Bad Hersfeld über planungsrechtliche Gegebenheiten.
- Bauzeichnungen und Berechnungen.
- Im Baulasten und Altlastenverzeichnis sind gemäß Auskunft des Kreisbauamtes Bad Hersfeld keine Eintragungen.
- Auskunft von Gutachterausschuss Homberg über Bodenrichtwert.
- Auskunft von Gemeinde Friedewald, dass keine Erschließungsbeiträge offen sind.

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 Gebäudebeschreibungen 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 mit ca. 128.000 Einwohnern.

Gemeinde: Die Marktgemeinde Friedewald mit 4 Ortsteilen und ca. 2.400 Gesamteinwohnern liegt von ca. 280 m bis ca. 350 m ü.N.N. Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Friedewald. Der Ort Lautenhausen hat ca. 500 Einwohner.

Städte: Innenstadt Bad Hersfeld ca. 20 km, Eisenach ca. 42 km, Kassel ca. 90 km, Fulda ca. 47 km, Frankfurt am Main ca. 160 km.

Bahnhof: Bad Hersfeld.

Flughafen: Frankfurt am Main ca. 150 km.

Autobahn: Auffahrt zur A 4 in ca. 3 km Entfernung.

Umgebung: (kleinräumige Lage)

Lage: Ortslage an ausgebauter Anliegerstraße.

Geschäfte: In Lautenhausen sind keine Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Im 2 km entfernten Friedewald befinden sich Tankstelle, Supermärkte, Ärzte, Tierarzt, Bäcker, Metzger, Gaststätten, Hotels, Kfz-Werkstätten, Apotheke, Schule, Kindergarten, Senioren-Wohnanlage und sonstige Fachgeschäfte. In der ca. 20 km entfernten Kreisstadt Bad Hersfeld sind sämtliche Einrichtungen vorhanden.

Bushaltestelle: Der Fußweg zur Bushaltestelle in ca. 200 m.

Erholung: Wandermöglichkeiten in direkter Nähe.

Umliegende Bebauung: In der Umgebung befinden sich weitere Wohnhäuser.

Immissionen: Bei dem Ortstermin wurde kein Fahrzeuglärm festgestellt.

Grundstück: Flurstück Nr. 6 / 2

Größe: 1.220 m²

Zuschnitt: Das rechteckige Grundstück ist leicht nord- südhängig und hat 4 Grenzpunkte. Das Grundstück ist im Mittel ca. 40 m lang und ca. 31 m breit. Das Grundstück liegt hinter dem Flurstück Nr. 6-1 und ist im Moment auch nur über dieses erreichbar. Die Grünflächen sind mit einigen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. In dieser Gegend wird Salzbergbau betrieben.

Erschließung: Die Anliegerstraße ist asphaltiert. 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 und den zwei Holzhütten bebaut. Die Hoffläche ist geschottert, die Freisitzfläche ist mit Betonpflaster befestigt.

Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es nach Auskunft von Kreisbauamt Bad Hersfeld einen genehmigten Bebauungsplan. Es handelt sich hier um baureifes Land als gemischte Baufläche. Denkmalschutz ist für dieses Objekt nicht vorhanden.

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

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden mündlich eingeholt. Bei Interesse an dem Objekt sollten schriftliche Bestätigungen von den zuständigen Stellen eingeholt werden.

Gebäude: Wohnhaus

Einfamilienwohnhaus mit Erd-, Ober und Dachboden

Baujahr: ca. 2010

Bauweise und Konstruktion:

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger hochwertiger Niedrigenergiemassivbauweise auf Streifenfundamenten mit Satteldach und Tonziegeleindeckung erbaut. Ostseitig ist im EG eine Doppelgarage mit großem Sectionaltor integriert. Südseitig ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die Beheizung erfolgt durch Fußbodenheizung über eine Luft- Wärmepumpe. Es sind 3 Bäder und eine Gästetoilette vorhanden. Im EG ist eine Stahlbetondecke eingebaut. Im OG ist eine Holzbalkendecke vorhanden. Es ist ein einzügiger Kamin vorhanden.

Erdgeschoss:

Das EG wird durch die Garage und dem ebenerdigen Zugang von der Hofseite erreicht. Die Erdgeschossaußenwände sind 24 cm stark massiv gemauert und außenseitig mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 24,0 cm gemauert. Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2,55 m bis 2,80 m. Die Beheizung im EG erfolgt über Fußbodenheizung und einem Holzkaminofen im Wohnzimmer. Südseitig ist ein großer Freisitz vorhanden.

Obergeschoss:

Das OG wird über die Innentreppe erreicht. Die Obergeschossaußenwände sind 24 cm stark massiv gemauert und außenseitig mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Die Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken von 11,5 cm bis 24,0 cm gemauert. Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2,55 m bis 2,90 m. Die Beheizung im OG erfolgt über Fußbodenheizung.

Dachboden:

Der Dachboden dient nur einfachen Lagerzwecken.

Ausstattung Wohnhaus:

Das Wohnhaus konnte bei dem Ortstermin innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Beschreibung der Ausstattung bezieht sich auf den Ortstermin und den mündlichen Angaben der beiden Eigentümer.

Erd- und Obergeschoss:

- Türen: Die Haustür ist eine braune Holztür mit Glasausschnitten.
Die seitliche Nebeneingangstür ist eine graue Tür mit Glasausschnitt.
Die Innentüren sind aus Holz, teilweise mit Glasausschnitt.
- Fenster: Es sind graue Kunststoffisoliertglasfenster (3 fach verglast) eingebaut.
- Fensterbänke: Innen sind Fensterbänke eingebaut.
Außen sind Alu- Bänke eingebaut.
- Rollläden: Es sind teilweise Kunststoffrollläden vorhanden.
- Fußböden: Nach Angaben der Eigentümer sind Fliesen verlegt.
- Wände: Nach Angaben der Eigentümer sind die Wände verputzt, tw. tapeziert und gestrichen.
- Decken: Nach Angaben der Eigentümer sind die Decken tapeziert und gestrichen.
- Sanit. Einrichtung: Im EG sind ein Gäste WC mit WC, Urinal, Waschbecken und ein kleines Bad mit Dusche, WC und Waschbecken eingebaut.
Die Wände und der Fußboden sind gefliest.
Im OG sind ein Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und ein Bad mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken eingebaut.
Die Wände und der Fußboden sind gefliest.
- Elektroinstallation: Hochwertige Elektroausstattung.
- Heizung: Das EG wird über Fußbodenheizung und einem Holzkaminofen beheizt.
Das OG wird über Fußbodenheizung beheizt.
- Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt durch den Warmwasserspeicher im Heizungsraum.
- sonstiges: Die Besonnung und Belichtung im EG und OG sind gut.

Allgemeine Objektausstattung:

Außenfassade: Die Außenfassade besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem ist mineralisch verputzt und farblich gestrichen.

Dach, Dachrinne: Das Dach ist mit Tonziegeln eingedeckt. 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 Basalt geschottert.

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

Es besteht Unterhaltungs- Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

Baumängel 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 soweit 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.

Außenanlage: (Pflasterflächen, Pflege usw.)	ca.	3.000,00 Euro
Maurer und Betonarbeiten: (Risse, Beschädigungen usw.)	ca.	2.000,00 Euro
Feuchtigkeitsschäden: (teilweise eindringendes Regenwasser)	ca.	4.000,00 Euro
Dachstuhlsschäden: (Holzteile, Unterspannbahn usw.)	ca.	3.000,00 Euro
Dach- und Klempnerarbeiten: (Eindeckung, Bleche, Rinnen usw.)	ca.	4.000,00 Euro
Putz- und Trockenbauarbeiten: (Reparaturen usw.)	ca.	4.000,00 Euro
Bodenbeläge: (Fliesen usw.)	ca.	4.000,00 Euro
Malerarbeiten: (Ausbessern usw.)	ca.	4.000,00 Euro
Installation, Heizung: (Rep., Abflussleitungen, hydr. Abgleich usw.)	ca.	5.000,00 Euro
Elektro: (Reparatur, Absicherung usw.)	ca.	2.000,00 Euro
Sonstiges : (sonstiges)	ca.	<u>5.000,00 Euro</u>
Gesamt	ca.	40.000,00 Euro

Wohn und Nutzflächen von Wohnhaus:

Die nachfolgenden überschlägig ermittelten Berechnungen aus den überarbeiteten 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 (schon berücksichtigt).

<u>Erdgeschoss:</u>	<u>Verkehrsfläche</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Wohnfläche</u>
Nr. 1 Windfang			2,70 m ²
Nr. 2 WC			3,10 m ²
Nr. 3 Diele			16,00 m ²
Nr. 4 Küche, Speisekammer			21,75 m ²
Nr. 5 Esszimmer			21,00 m ²
Nr. 6 Wohnzimmer			29,50 m ²
Nr. 7 Waschküche		18,00 m ²	
Nr. 8 Bad		3,50 m ²	
Nr. 9 Heizung		5,50 m ²	
Nr. 10 Keller		12,00 m ²	
Nr. 11 Garage		50,00 m ²	
Nr. 12 Terrasse 1/4			15,00 m ²
Gesamt	-	89,00 m²	109,05 m²
<u>Obergeschoss:</u>			
Nr. 1 Galerie			12,00 m ²
Nr. 2 Flur			8,00 m ²
Nr. 3 Bad			9,50 m ²
Nr. 4 Kind			24,00 m ²
Nr. 5 Kind			24,00 m ²
Nr. 6 Bad			15,00 m ²
Nr. 7 Abstellraum			3,00 m ²
Nr. 8 Ankleide			14,50 m ²
Nr. 9 Schlafzimmer			19,00 m ²
Nr. 10 Büro			20,00 m ²
Nr. 11 Kind			19,00 m ²
Gesamt	-	-	168,00 m²

Gesamtwohnfläche EG, OG ca. = 277,50 m² = 277,00 m²

Gesamtnutzfläche EG ca. = 89,00 m² = 90,00 m²

Bruttogrundfläche (BGF) von Wohnhaus nach DIN 277

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

Wohnhaus:

EG, OG

$$16,24 \text{ m} \times 14,99 \text{ m} - (2 \times (7,50 \text{ m} \times 1,50 \text{ m})) + (2 \times 4,49 \text{ m} \times 0,50 \text{ m})$$

$$= 225,44 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Geschosse} = 450,88 \text{ m}^2$$

BGF gerundet ca. = 450,00 m²

Bruttorauminhalt von Wohnhaus (BRI)

Wohnhaus:

EG, OG

$$16,24 \text{ m} \times 14,99 \text{ m} - (2 \times (7,50 \text{ m} \times 1,50 \text{ m})) + (2 \times 4,49 \text{ m} \times 0,50 \text{ m})$$

$$= 225,44 \text{ m}^2 \times (0,25 + 2,79 + 0,25 + 2,90 + 0,40 \text{ i.M}) = 1.485,65 \text{ m}^3$$

BRI gerundet ca. = 1.490,00 m³

Bodenwert Flurstück 6 / 2

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichswertverfahren) oder aus den Richtwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) abgeleitet werden. Der Bodenrichtwert für dieses Flurstück beträgt nach Auskunft durch den Gutachterausschuss Homberg zum Stichtag 01.01.2022 = 26,00 € / m² (erschlossen) für baureifes Land als Wohnbaufläche. Bodenrichtwerte stellen allgemeine Lagewerte dar. Die individuellen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu erfassen.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	<u>Min (einfach)</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max (gehoben)</u>
	0 %	50 %	100 %
Anpassung für Zeit			100 %
Verkehrsanbindung			80 %
Geschäftslage			100 %
Wohnlage			100 %
Lage an benachbarte Bodenrichtwertzone			110 %
Zuschnitt			80 %
Baureserve			80 %
Bodenbeschaffenheit			100 %
Nutzungsrechte			100 %
Umwelteinflüsse			90 %

$$\frac{940}{10} = \text{ca. } 89 \% = 0,94$$

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2020: 26,00 Euro / m²

Faktor: 0,94

Bodenwert (26,00 Euro / m² x 0,94 : **24,44 Euro / m²**

Grundstücksgröße: 1.220 m²

Bodenwert gesamt (1.220 m² x 24,44 Euro / m²): 29.816,80 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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.

Mietpreisanpassung für Wohnhaus

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

$\frac{1.460}{16} = \text{ca. } 90 \% \text{ gerundet}$

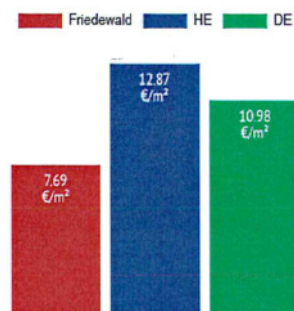
Preisentwicklung pro m² in Friedewald

Jahr	Wohnungsmiete pro m ²		
	bis 40 m ²	bis 80 m ²	bis 120 m ²
2019	k.A.	5,90 €	5,50 €
2020	k.A.	6,80 €	6,10 €
2021	k.A.	6,90 €	7,00 €

Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2022

m ²	Friedewald	HE	DE
100m ²	6,72 €	11,86 €	10,84 €

Mietspiegel Friedewald



Mietpreise in der Gemeinde Friedewald (Energetisch gut, Ausstattung hochwertig):

Mietpreis für Wohnflächen mittel - gehoben ca. 7,50 €/ m² x ca. 90 % = 6,75 €/m²

Mietpreis für Nutzflächen ca. 1,30 €/ m² x ca. 90 % = 1,20 €/m²

Ertragswert

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

Mietertrag: Wohnwert Mittel

<u>Wohnung EG, OG</u>	durchschn. Miete / m ²	Mietertrag / Monat
Wohnfläche	6,75 Euro / m ² x 277 m ² =	1.869,75 Euro
Nutzfläche Haus	1,20 Euro / m ² x 90 m ² =	108,00 Euro
<u>Sonstiges</u>		
Gartenhütte	15,00 Euro / St. x 1 psch. =	<u>15,00 Euro</u>
	Zwischensumme:	<u>1.992,75 Euro</u>
Jahresmiete =	1.992,75 Euro x 12 Monate =	23.913,00 Euro
Marktmiete Zuschlag- Abschlag:		<u>87,00 Euro</u>
Summe angemessene Miete:		<u>24.000,00 Euro</u>

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	10,00 %	2.400,00 Euro
Verwaltungskosten:	8,00 %	1.920,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	10,00 %	<u>2.400,00 Euro</u>
Miet-Reinertrag:		<u>17.280,00 Euro</u>

Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins für Ein- Zweifamilienwohnhaus:	3,50 %	
Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):	29.816,80 Euro	<u>1.043,59 Euro</u>
Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)		16.236,41 Euro
Alter: 2022 – 2010 =	12 Jahre	
Restnutzungsdauer =	80 Jahre – Alter 12 Jahre =	68 Jahre
Erhöht um	12 Jahre	
Restnutzungsdauer:	80 Jahre	
Zinssatz:	3,50 %	
Vervielfältiger:	26,75	
Gebäudeertragswert:		434.324,02 Euro
zzgl. Bodenwert Flurstück Nr. 6 / 2		29.816,80 Euro
zzgl. Photovoltaikanlage anteilig pauschal		<u>15.000,00 Euro</u>
Ertragswert:		<u>479.140,82 Euro</u>
Wertminderung / Baumängel Haus		40.000,00 Euro
<u>Gesamtsumme Ertragswert:</u>		<u>439.140,82 Euro</u>

Gesamtsumme Ertragswert gerundet: 440.000,00 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

NHK 2010 für EFH mit EG, OG und flach geneigten Dach

<u>Ausstattungsstufe</u>	1	2	3	4	5
	620 €	690 €	790 €	955 €	1.190 €
Fassade			800 €		
Dach			800 €		
Fenster und Außentüren			800 €		
Innenwände und Türen			800 €		
Decke und Treppen			800 €		
Bodenbeläge			800 €		
Sanitär Einrichtungen				850 €	
Heizung			750 €		
Technische Ausstattung			750 €		
			750 €		
			<u>7.150</u>		
			9		
			<u>794,44 Euro = Ausgangswert</u>		

Daten für Sachwertberechnung:

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einfamilienwohnhaus mit Erd-, Ober- und flach geneigten Dach
Ausstattung:	mittel - gehoben
Baujahr:	2010
Berechnung:	Benutzerdefiniert
NHK:	794,44 €/ m²

Korrekturfaktoren:

Bundesland:	Hessen (0,95 - 1,00)	→	0,96
Ortsgröße:	Anpassung	→	0,95
Bauart:	Massiv, Energiesparhaus	→	1,00
Ø-Wohnungsgröße:	Nutzungsmöglichkeit	→	0,96
Korrekturfaktor:	$1,0 - (0,04 + 0,05 + 0,00 + 0,04)$	=	0,87
Ausgangswert:	$794,44 \text{ € / m}^2 \times \text{ca. } 0,87$	=	<u>690,00 € / m²</u>

Indexermittlung:

Gebäudeart:	insgesamt
Basis: 2010	100,00
Index zum Stichtag (2. Quartal 2022):	178,2

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	2010
Stichtag:	2022
Alter zum Stichtag:	12 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Restnutzungsdauer rechn.:	68 Jahre
erhöht/verkürzt um:	12 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	80 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	14 %

Berechnung Wohnhaus:

BGF m²	x NHK	x Index	=	Summe
450,00 m ²	x 690,00 Euro/m ²	x 1,782	=	553.311,00 Euro

Zuzüglich:

schon berücksichtigt 0 Euro

Abzüglich:

Garage in EG und Kelleranteil in NHK noch nicht angepasst - 45.000,00 Euro

Zwischensumme: 508.311,00 Euro

Minderung / Alter (14 %): 71.163,54 Euro

Wertminderung / Baumängel Haus 40.000,00 Euro

Summe Sachwert Wohnhaus: 397.147,46 Euro

Berechnung Außenanlage:

Ver- und Entsorgungsleitungen 3.000,00 Euro

Hof- und Wegebefestigung mit Pflaster, Mauern, Zaun usw. 3.000,00 Euro

Rasen , Bepflanzung, Holzschuppen, Holzhaus usw. 3.000,00 Euro

Gesamt 9.000,00 Euro

Sonstiges:

Photovoltaikanlage anteilig pauschal 15.000,00 Euro

Gesamt 15.000,00 Euro

Zusammenstellung der Sachwerte

Flurstück 6 / 2:

Bodenwert: 29.816,80 Euro

Sachwert Wohnhaus: 397.147,46 Euro

Außenanlage: 9.000,00 Euro

Sonstiges: 15.000,00 Euro

Summe Sachwert vorläufig: 450.964,26 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 0,82 berücksichtigt.

Begründung :

Vorläufiger Sachwert bis 450.000 € für Wohnhaus , Bodenwert bis 30,00 €

Der Verkehrswert wurde mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Ertragswertverfahren wurde noch stützend zur Wertfeststellung herangezogen.

Zusammenstellung der Werte:

Flurstück 6 / 2 Ertragswert = 440.000,00 Euro

Summe Sachwert vorläufig: 450.964,26 Euro

Marktanpassungssachwertfaktor bis 450.000 Euro ca. 0,82

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 370.000,00 Euro

Zu- Abzüglich objektspezifische Merkmale

- Schon berücksichtigt = 0 Euro

Verkehrswert = 370.000,00 Euro

Verkehrswert unbelastet gesamt nach dem Sachwertverfahren

370.000,00 Euro

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 18.11.2022

