



**Von der IHK
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
zuständig: IHK Lahn- Dill

**Von der Handwerkskammer
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**
für das Handwerk der
Maurer und Betonbauer
zuständig: HWK Wiesbaden

Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Hessen

Dipl.- Ing. (TU)
Hans Werner Beck

Drosselweg 6
35764 Sinn- Fleisbach

Telefon +49-2772-54412
Telefax +49-2772-582381
Mobil +49-170-3096762
info@hw-beck.de

Dipl.-Ing. H. W. Beck | Drosselweg 6 | 35764 Sinn- Fleisbach

**Amtsgericht Dillenburg
Wilhelmstraße 7**

35683 Dillenburg

Aktenzeichen 8 K 4/24

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Eibelshausen Blatt 4345
unter der laufenden Nummer 1 eingetragene Grundeigentum

**Gemarkung Eibelshausen, Flur 18, Flurstück 117/1
Gebäude- und Freifläche, Luisenstraße 2, 249 m²**

Auftraggeber:

Amtsgericht Dillenburg
Wilhelmstraße 7
35683 Dillenburg

1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 52 Seiten



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundbuch von Eibelshausen Blatt 4345	Eibelshausen, Flur 18, Flurstück 117/1
Wertermittlungstichtag	04. Juni 2024
Grundstücksgröße	249 m ²
spezifischer Bodenwert	84 €/m ²
Bodenwert	20.916 €
Baujahr/ fiktives Baujahr	1937/1969
Wohnlich nutzbare Fläche (EG und DG, Ursprungsgebäude)	83 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche (EG, OG ehemalige Scheune)	80 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre
Sachwert	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	72.918€
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	2.188 €
Sachwertfaktor	1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert	100.823 €
10% Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	- 10.082 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 4.000 €
Verkehrswert	86.500 €
Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.	

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

- Es sind Mieter oder Pächter vorhanden, ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.
- Es ist kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz festgestellt worden.
- Es wird zurzeit vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen bekannt, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm hat sich beim Ortstermin nicht ergeben. Das Vorhandensein kann jedoch wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht völlig ausgeschlossen werden.
- Es konnten keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen festgestellt werden.
- Es ist bisher vermutlich kein Energiepass erstellt worden.
- In der Altflächendatei liegt kein Eintrag vor.
- Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.



Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Allgemeines	5
3.	Wertrelevante Grundstücksmerkmale	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.3	Bauliche Anlagen.....	14
3.3.1	Ursprüngliches Wohnhaus.....	15
3.3.2	Ehemalige Scheune auf der Ostseite.....	28
3.3.3	Garagenanbau auf der Westseite	34
3.3.4	Sonstiges.....	36
4.	Wertermittlung.....	38
4.1	Verfahrenswahl	38
4.2	Bodenwert Flurstück 117/1	40
4.3	Sachwert und Alterswertminderung	41
4.3.1	Vorläufiger Sachwert und Alterswertminderung	41
4.3.2	Vorläufiger Sachwert und Marktanpassung	43
4.4	Ertragswertverfahren.....	45
4.4.1	Erzielbare Miete und Rohertrag	45
4.4.2	Bewirtschaftungskosten	47
4.4.3	Liegenschaftszinssatz	48
4.4.4	Ertragswert.....	50
4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	51
5.	Verkehrswert.....	52



1. Auftrag

**Beschluss vom
29.04.2024,
Aktenzeichen
8 K 4/24**

Das Amtsgericht Dillenburg bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 29.04.2024, Aktenzeichen 8 K 4/24, um die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerungssache

Die Schuldner sind dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und sollen im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.

betreffend das Grundeigentum, eingetragen im Grundbuch von Eibelshausen **Blatt 4345,**

lfd. Nr. 1, Gemarkung Eibelshausen, Flur 18, Flurstück 117/1, Gebäude- und Freifläche, Luisenstraße 2, 249 m²

Das Gutachten soll schriftlich erstattet werden und folgende weitere Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die im Verkehrswertgutachten nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- e) ob baubehördliche Beschränkungen o. Beanstandungen bestehen,
- f) ob ein Energieausweis vorliegt,
- g) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden.

Im Anschreiben des Amtsgerichts Dillenburg ist kein Hinweis auf eine Eintragung von Rechten und Lasten in der Abteilung II des Grundbuchs gegeben.

Das Gutachten soll dreifach, sowie in digitaler Form mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung, eingereicht werden.



2. Allgemeines

Mitarbeit an diesem Gutachten	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Dipl.-Ing. Barbara Beck erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherchen und Gutachtenentwurf).
Zweck des Gutachtens	Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache.
Bewertungsobjekt	Bei dem Flurstück 117/1 handelt sich um ein in Eschenburg- Eibelshausen, Luisenstraße 2 gelegenes Grundstück, das um das Jahr 1937 mit einem eingeschossigen unterkellerten Wohnhaus und einer zu Wohnraum umgebauten Scheune (gemäß Baugenehmigung 1983) nebst Garage (1990) bebaut wurde.
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Dillenburg• Grundbuch von Eibelshausen• Gemarkung Eibelshausen• Blatt 4345,• lfd. Nr. 1, Flur 18, Flurstück 117/1• Luisenstraße 2, Größe 249 m²
Eigentümer	Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.
Ortsbesichtigung	<p>Gemäß telefonischer Absprache mit dem Eigentümer wurde die Ortsbesichtigung für den 04. Juni 2024 um 11.00 Uhr vereinbart, eine schriftliche Terminbestätigung meinerseits ist erfolgt.</p> <p>Der Eigentümer war nicht anwesend, der anwesende Vater des Eigentümers verweigerte auch nach telefonischer Rücksprache mit dem Eigentümer den Zutritt trotz des Hinweises, dass die Bewertung dann nach dem äußeren Eindruck vorgenommen wird.</p> <p>Die Ortsbesichtigung fand am 04. Juni 2024 in der Zeit von 11.00 Uhr bis 11.20 Uhr ohne Beisein des Eigentümers nur von außen statt.</p> <p>Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 13 Digitalfotos gefertigt, sie werden dem Amtsgericht Dillenburg zusammen mit dem Gutachten vorgelegt.</p>
Besonderheiten	Aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung kann die Aufteilung der Räume nur vermutet werden. Das Gebäude wird nach den vorliegenden Plänen und dem äußeren Eindruck als Doppelhaus genutzt.
Wertermittlungstichtag	Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am 04. Juni 2024 abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungstichtag.



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

- Auszug aus der Bauakte von 1937 „Neubau eines Wohnhauses“
- Auszug aus der Bauakte von 1983 „Umbau einer Scheune“
- Auszug aus der Bauakte von 1990 „Anbau einer Garage“
- Auskunft der Gemeinde Eschenburg vom 27.05.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.05.2024
- Auskunft aus der Altlastendatei vom 04.06.2024

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12. November 2015
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Die **ImmoWertV 2021** wird in diesem Gutachten aufgrund der noch fehlenden Datenbasis im Immobilienmarktbericht 2021 **nicht** angewandt.

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Wolfgang
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Fischer, Roland und Lorenz, Hans-Jürgen
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag
- Sommer, Goetz, Kröll, Ralf und Piehler, Jürgen
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis,
Stand 3/2018, Haufe Verlag
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) mit GuG- aktuell
Herausgeber: MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Luchterhand Verlag
- Mika- Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten, herausgegeben von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Marburg
- Immobilienmarktberichte der letzten Jahre bis 2024 für den Bereich der Landkreise Gießen und Marburg- Biedenkopf, des Lahn-Dill-Kreises und der Kreisstadt Wetzlar, herausgegeben von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Amt für Bodenmanagement Marburg

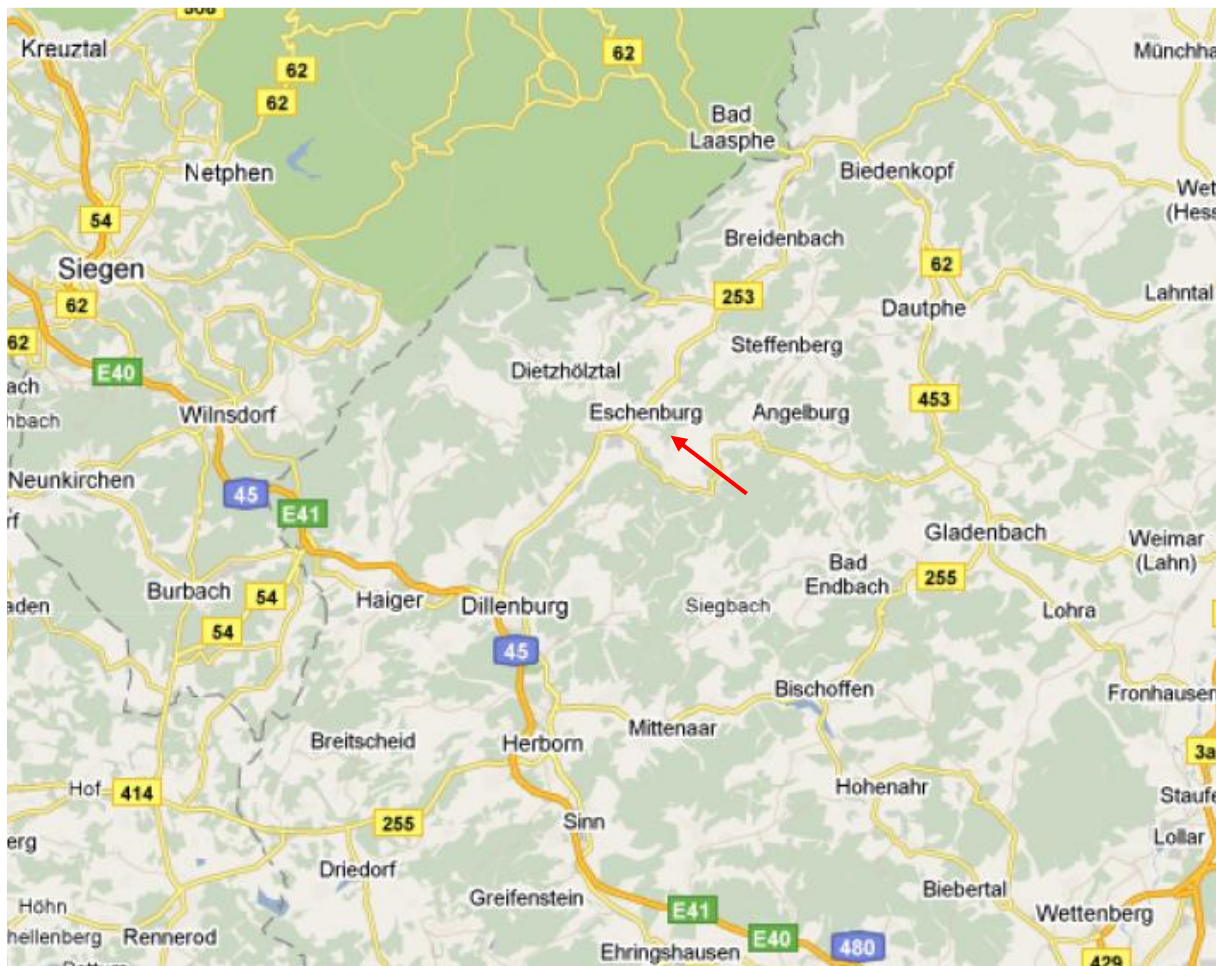
3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

Lage der Gemeinde Die Gemeinde Eschenburg liegt im Lahn-Dill-Kreis, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen. Der Hauptort der Gemeinde ist Eibelshausen.

Entfernungen

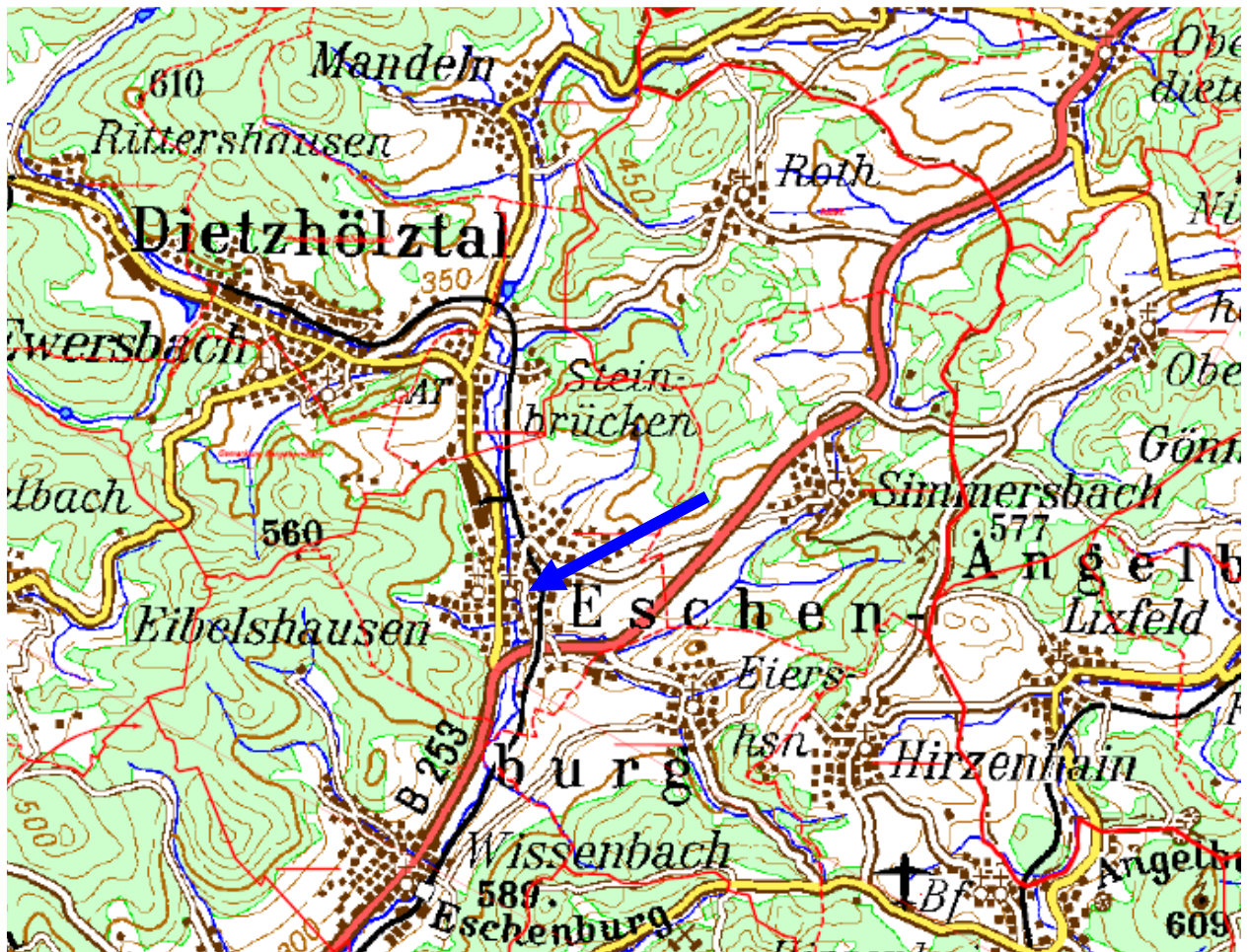
- zur Stadt Dillenburg 10 km
- zur Kreisstadt Wetzlar 47 km
- nach Gießen 57 km
- nach Frankfurt 110 km
- nach Wiesbaden 115 km



Die Lage von Eschenburg im Großraum Hessen und dem nördlich angrenzenden Bundesland Nordrhein-Westfalen

Verkehrsansbindung

- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 12,0 km entfernt
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 11,0 km entfernt



Die Lage der Gemeinde Eschenburg mit ihren Ortsteilen

Internetpräsenz der Gemeinde Eschenburg

Die rund 11.000 Einwohner große Gemeinde hat gute Aussichten: Eine bodenständige Wirtschaft mit Chancen auf dem Weltmarkt bietet Arbeitsplätze, ein guter Branchen-Mix - vom findigen "Ein-Mann-Betrieb" bis zur fortschrittlichen Fabrik - erhalten und gestalten breit gefächerte Entwicklungsmöglichkeiten. Kurze Wege und genügend Parkplätze gewähren leichten Zugang zu vielen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen.

Eine Fülle von Angeboten gibt es hier für die Freizeit-Gestaltung. Ein modernes "Freizeitbad Panoramablick", viele Sport- und Spielplätze, Wanderwege und Freizeitanlagen hält die Gemeinde bereit. Mehr als 70 Vereine bieten ein breites Betätigungsfeld - u.a. auf dem Tennis-Platz, auf der Ski-Piste oder im Segelflieger. Darüber hinaus sind diese Gruppen Träger eines gesellschaftlich und kulturell fidelen Lebens, zu dem auch Neubürger rasch Kontakt bekommen.

Kleine Hotels und Gastronomie bewirten Gäste aus nah und fern. Und wer hier bleibt, findet in einer familienfreundlichen Gemeinde schnell Anschluss. Dafür sorgen auch acht Kindergärten und fünf Grundschulen in den sechs Ortsteilen sowie die Haupt- und Realschule mit Gymnasiums-Zweig in Eibelshausen.

Bauwillige finden hier günstige Grundstücke, Bürger eine nahe Verwaltung und Betriebe verlässliche Partner in einem jungen Rathaus-Team.

Herrliche Ausblicke in eine schöne Mittelgebirgs-Landschaft oder luftige Überblicke in modernen Segelflugzeugen oder Heißluft-Ballons gehören zu den prominentesten Perspektiven von Eschenburg.

Rund 2.000 ha, das sind 43,8% der Gemeindefläche ist bewaldet (darunter 985 ha Gemeindewald, der Rest ist Staatswald).

Eibelshausen	3.876
Eiershausen	937
Hirzenhain/Bhf.	690
Hirzenhain/Ort	1.388
Roth	569
Simmersbach	1.350
Wissenbach	1.882

Lage im Gemeindegebiet

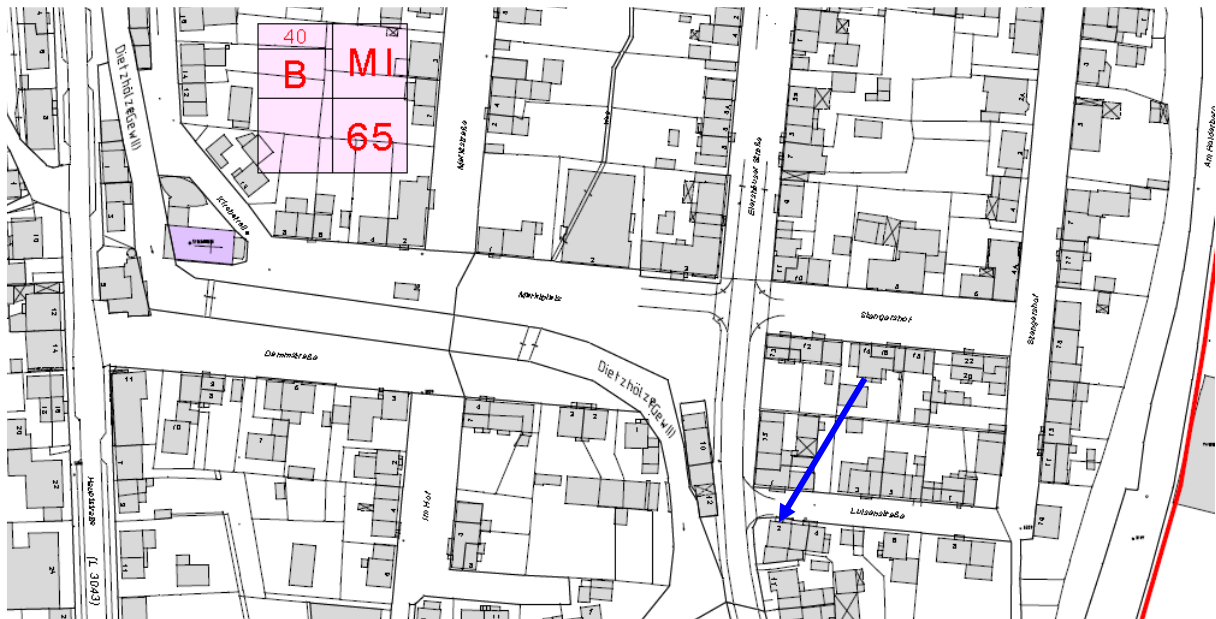
Eibelshausen liegt im Tal der Dietzhölze an der Bundesstraße B 253 zwischen Dillenburg und Biedenkopf und der weiter ins Dietzhölztal führenden Landesstraße L 3043.

Die Entfernung zwischen dem Bewertungsobjekt und dem Zentrum von Eschenburg- Eibelshausen (Kirche, Rathaus, Schule) beträgt jeweils ca. 200 m.

Luftbild von Eibels- hausen

Blick Richtung Osten





Der Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Bodenrichtwertauskunft RIWIS, Stand 01.01.2010 zeigt die Lage des Bewertungsobjektes in Eschenburg- Eibelshausen im Südosten des Marktplatzes. Der Bodenrichtwert für das Dorfgebiet wird hier mit 65 €/m² angegeben.

Der Bodenrichtwert bezogen auf den 01.01.2024 beträgt 70 €/m².

Grundstücksform Das Flurstück 117/1 hat eine günstige Rechteckform und ist nahezu komplett überbaut.

Nähere Umgebung Das Bewertungsobjekt liegt im Südosten des Marktplatzes und östlich des Gewässers Dietzhölze. Die für eine Dorfstraße sehr breite „Luisenstraße“ verläuft im Norden, und mit Ausnahme der Westseite besteht umlaufend Grenzbebauung.

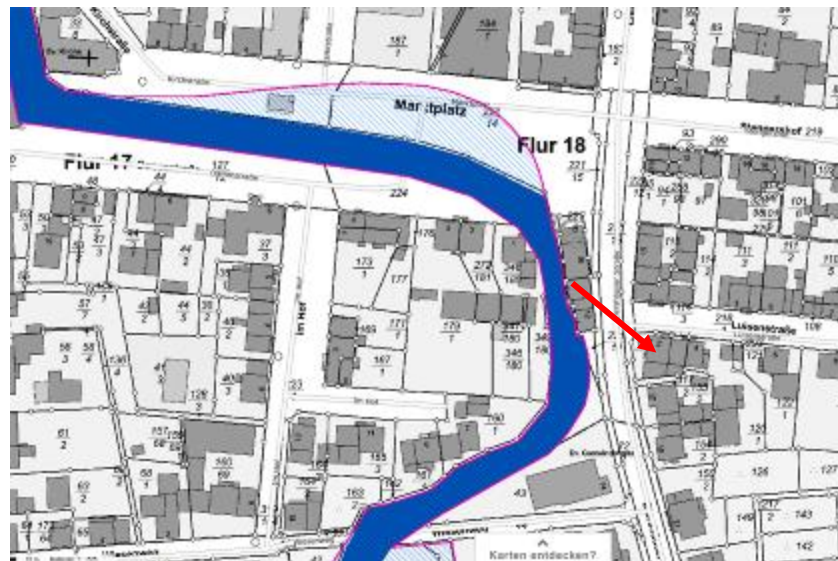
In der näheren Umgebung wurden ebenfalls Ein- bis Zweifamilienhäuser mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in überwiegend geschlossener Bauweise errichtet.

Topografie Das Bewertungsobjekt liegt an einem leichten Westhang oberhalb der Dietzhölze.

Hochwassergefahr Das Überschwemmungsgebiet der Dietzhölze liegt auf der Westseite des Bewertungsobjektes (siehe Karte unten). Aufgrund der Darstellung hier ist die Hochwassergefahr am Objekt sehr gering.

Auszug Geoportal Hessen

Kartenthema: Schutzgebiete und Beschränkungen



Parkplätze

Auf dem Grundstück selbst ist eine Garage im Untergeschoss der ehemaligen Scheune von der Luisenstraße aus erreichbar und eine Garage im Anbau auf der Südwestseite von der Eiershäuser Straße aus erreichbar.

Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe aufgrund der ausreichenden Straßenbreite zu.

Die Einmündung Luisenstraße in die Eiershäuser Straße Blick Richtung Südosten



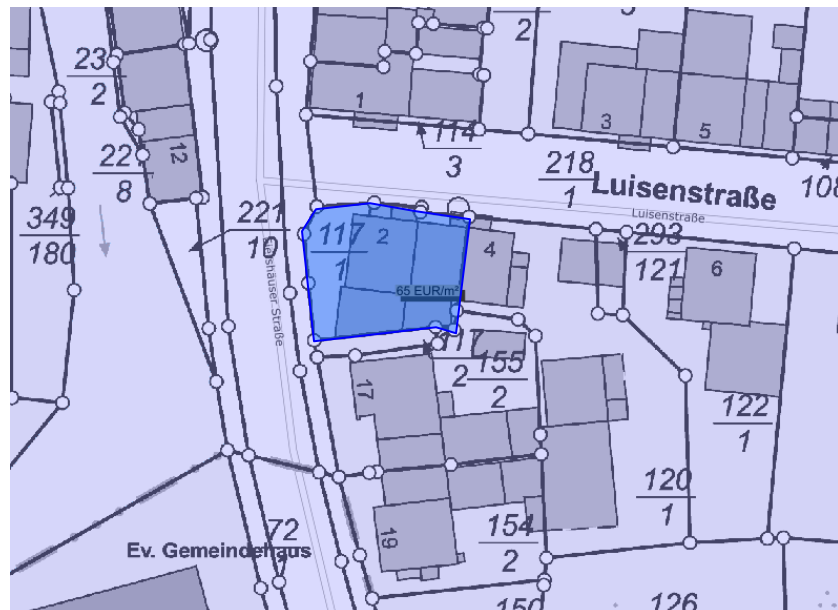
Immissionen

Die Erschließungsstraße ist eine Anliegerstraße in der Gemeinde. Von ihr gehen am Bewertungsobjekt wie auch durch den Marktplatz im Westen in der Regel nur gering wahrnehmbare Immissionen aus.

Lediglich an den zweimal im Jahr stattfindenden Markttagen sind die Immissionen als störend einzuordnen.

Die Luisenstraße liegt in einer Tempo-30-Zone.

Auszug aus dem Liegenschaftskatas- ter



Lagebeurteilung

Innerhalb der Gemeinde Eschenburg hat dieses Gebiet aufgrund seiner Lage mit einem Bodenrichtwert von 70 €/m² mit teilweise geschlossener Bebauung, jedoch ausreichender Besonnung und Begrünung und geringen Immissionen **eine einfache bis mittlere Wohnlage**.

Lagebeurteilung

Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- zentrale Wohnlage im Ortskern von Eschenburg-Eibelshausen
- gute Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz
- mäßige Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern
- Topografie weitgehend eben
- geringe Belastungen durch Immissionen
- ausreichende Besonnungslage
- ausreichende Begrünungslage auf der Westseite
- mäßige Aussichtslage

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Wohn- und Gewerbemieten.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

- Mietverträge** Der Eigentümer war zum Zeitpunkt des vereinbarten Ortstermins nicht anwesend. Eventuell vorhandene Miet- oder Pachtverträge konnten nicht recherchiert werden. Für die Verkehrswertermittlung kann nicht auf eventuell vorhandene **Miet- oder Pachtverträge** zurückgegriffen werden.
- Gewerbliche Nutzung** Laut eigenen Feststellungen beim Ortstermin dient das offenbar von zwei Parteien bewohnte Gebäude vermutlich nur zu Wohnzwecken.
- Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs** Im Anschreiben des Amtsgerichts Dillenburg ist kein Hinweis auf eine Eintragung von Rechten und Lasten in der Abteilung II des Grundbuchs gegeben.
- Baulasten** Laut schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises vom 10.05.2024 ist für das zu bewertende Flurstück in der Gemarkung Eibelshausen, **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis eingetragen.
- Altlasten** Gemäß Auskunft vom 04.06.2024 des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, ist in der Altflächendatei des Landes Hessen für das Bewertungsgrundstück **keine Eintragung** vorhanden.
- Baurecht** Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Eschenburg existiert für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, **kein Bebauungsplan**.
Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 BauGB)
Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungsgebietes.
Das Bewertungsobjekt liegt in keinem Bereich, für den eine Veränderungssperre beschlossen wurde.
Die Bebauung auf dem Grundstück ist nicht denkmalgeschützt.
Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Flurbereinigungsgebiet nach dem Flurbereinigungsgesetz.
Das Bewertungsobjekt liegt in keinem Umlegungsgebiet.
Für das Flurstück ist keine vereinfachte Umlegung eingeleitet.
Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt.
- Abweichungen von der Baugenehmigung** In den Plänen zur Baugenehmigung von 1983 „Umbau einer Scheune“ ist die von außen sichtbare **Dachterrasse nicht eingezeichnet**.
Des Weiteren ist die an der Grundstücksgrenze erforderliche **Brandwand** zwischen den Gebäuden in der Luisenstraße 2 und 4 **von außen nicht erkennbar**. Eine mündlich durch den Vater des Eigentümers angedeutete vorhandene Verbindung zum Gebäude Luisenstraße 4 (70 K 5/24) bleibt im Gutachten unberücksichtigt.
- Abgabenrechtliche Situation** Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Eschenburg sind derzeit keine Erschließungsbeiträge für die angrenzenden Straßen zu erwarten.

3.3 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

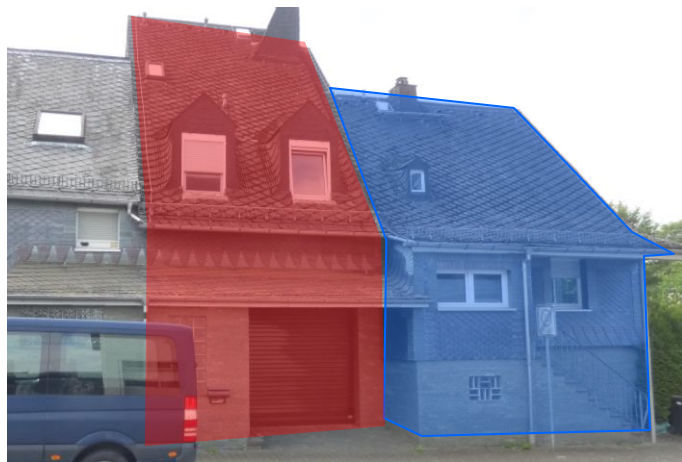
Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäudeensemble bestehend aus dem ursprünglichen Wohnhaus (Baujahr 1937) auf der Westseite, der zu Wohnraum umgebauten Scheune auf der Ostseite und der Garage mit Nebenraum auf der Südseite.

Ansicht von Norden

ursprüngliches Wohnhaus blau unterlegt

umgebaute Scheune rot unterlegt



Ansicht von Südwesten

ursprüngliches Wohnhaus blau unterlegt

umgebaute Scheune rot unterlegt

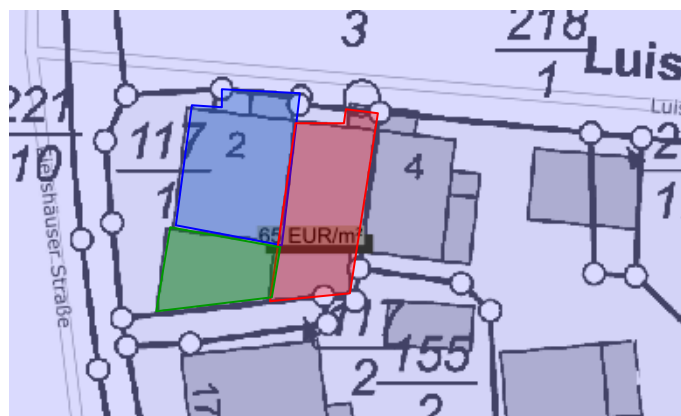
Garage grün unterlegt



ursprüngliches Wohnhaus blau unterlegt

umgebaute Scheune rot unterlegt

Garage grün



3.3.1 Ursprüngliches Wohnhaus

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr schätze ich aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen auf das Jahr 1937.

Das Gebäude wurde laufend instandgehalten, vermutlich in den 1970er Jahren wurde das Dach neu gedeckt und zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte mit der Fassadenverkleidung aus Naturschiefer vermutlich die letzte Modernisierung.

Bauweise des Gebäudes

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.

Die Beschreibung der Bauweise beruht auf den Bauunterlagen von 1937, üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort von außen festzustellenden Details.

- eingeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise
- voll unterkellert, Bruchsteinmauerwerk überwiegend über Straßenniveau mit Natursteinriemchen verkleidet
- Außentreppe zum Erdgeschoss überdacht
- Erd- und Dachgeschoss vermutlich mit Backsteinmauerwerk
- Dachgeschoss ausgebaut
- Satteldach mit Gaupen, Dachdeckung mit Kunstschiefer, baujahrstypisch asbesthaltig
- Fassade umlaufend mit Naturschiefer verkleidet
- auf der Ostseite an die Nachbarbebauung (Luisenstr. 4) angebaut
- massive Stahlsteindecke über dem Kellergeschoss
- Holzbalkendecken über den Wohngeschossen
- Kellergeschoss von außen (Nordseite) begehbar
- massive Kellerinnentreppe
- Treppe zwischen Erd- und Dachgeschoss
- Kunststoff- und Holzfenster älterer Bauart
- Heizung ölbetrieben

Bauliche Außenanlagen

- Das Flurstück ist fast komplett überbaut
- Kleiner Vorgarten auf der Westseite mit Thujahecke eingerahmt
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Ansicht von Nordwesten



**Ansicht von
Südwesten**



**Detail Öleinfüllstutzen
auf der Westseite**



**Holzfenster auf der
Nordseite**



Zustand des Gebäudeteils

Das Gebäude ist äußerlich in einem gepflegten Bauzustand. Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen festgestellt werden.

- Die vermutlich über 40 Jahre alten Holzfenster haben ihr Zielalter erreicht.
- Die Dachdeckung ist asbesthaltig.
- Die oberste Geschossdecke ist vermutlich nicht ausreichend gedämmt.
- Es gibt vermutlich keinen Energiepass.

Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden.

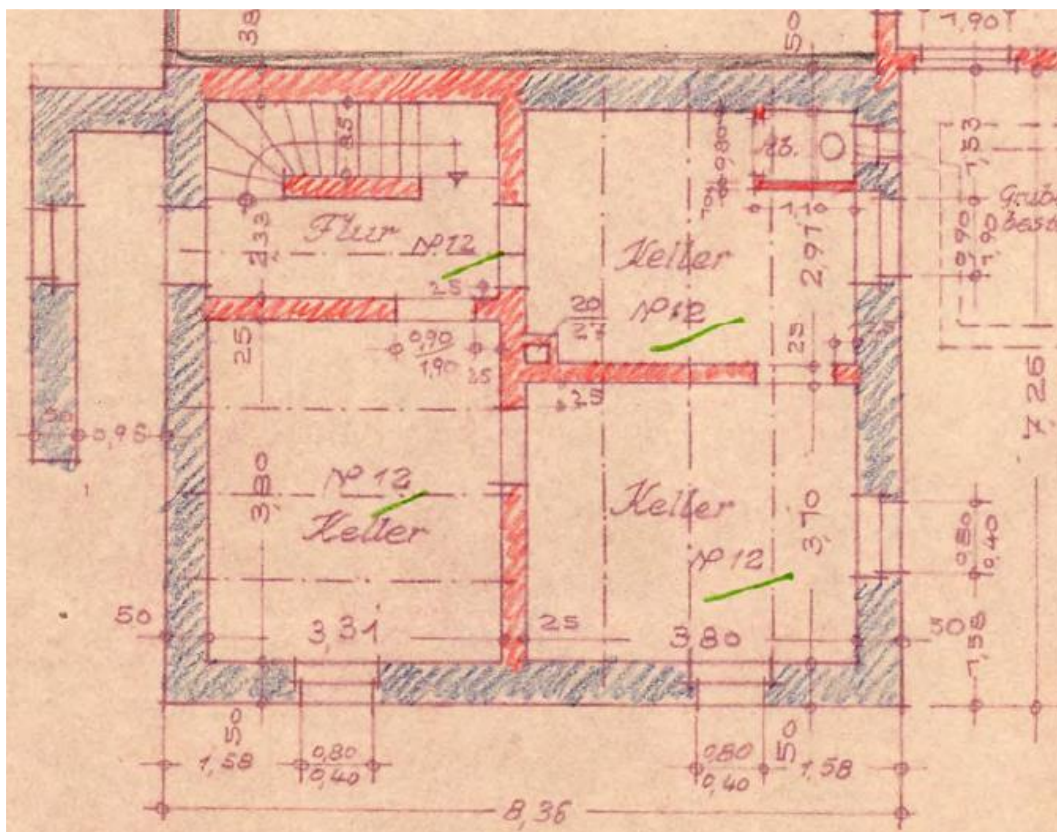
Die Funktionsfähigkeit der Wasser- und Abwasserleitungen konnte nicht überprüft werden.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den von der Gemeinde Eschenburg zur Verfügung gestellten Planunterlagen entnommen werden.

Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.



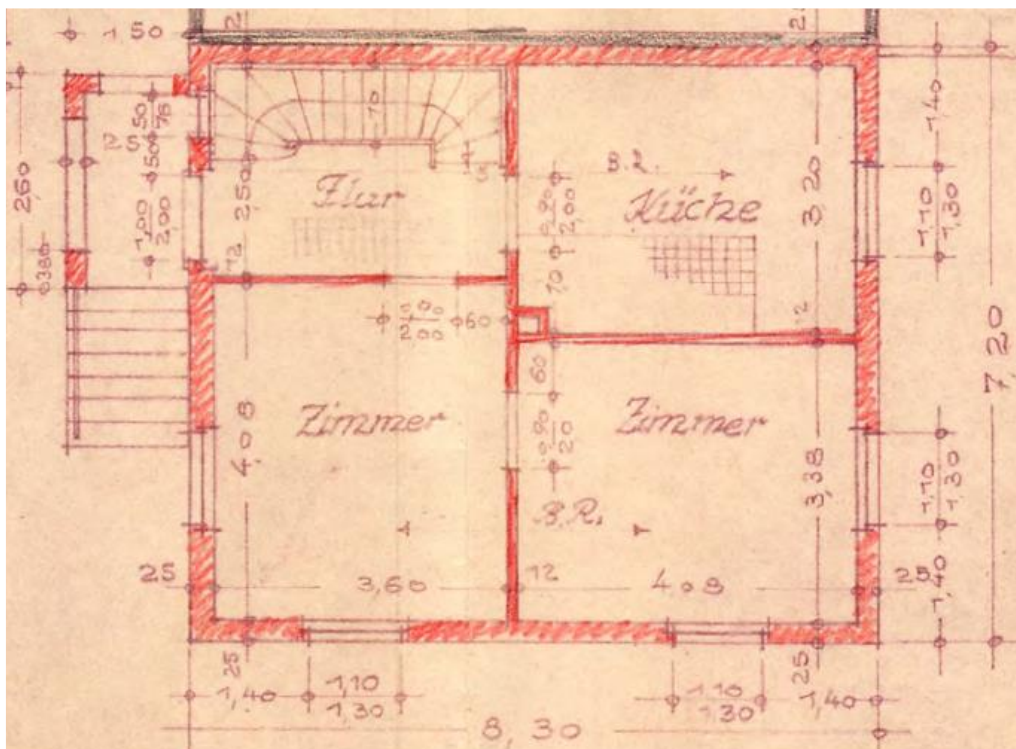
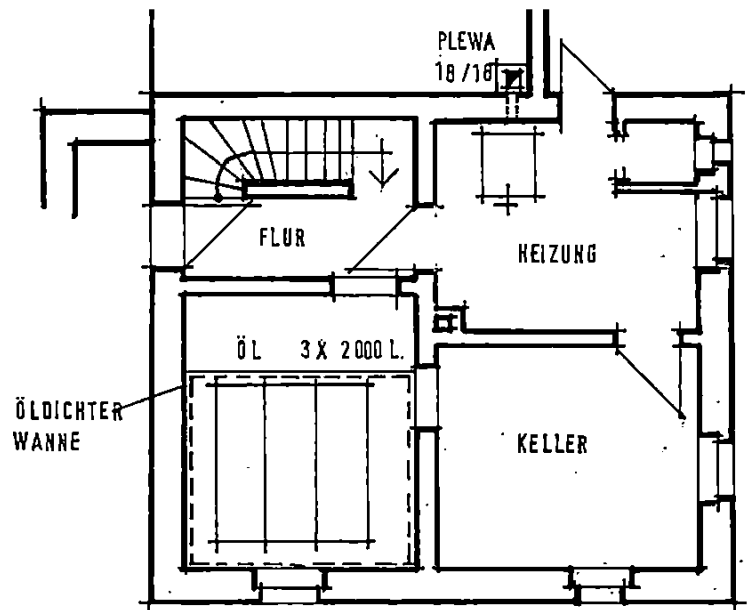
Grundriss Kellergeschoss von 1937

Norden ist auf dieser Darstellung links

**Grundriss
Kellergeschoss von
1983**

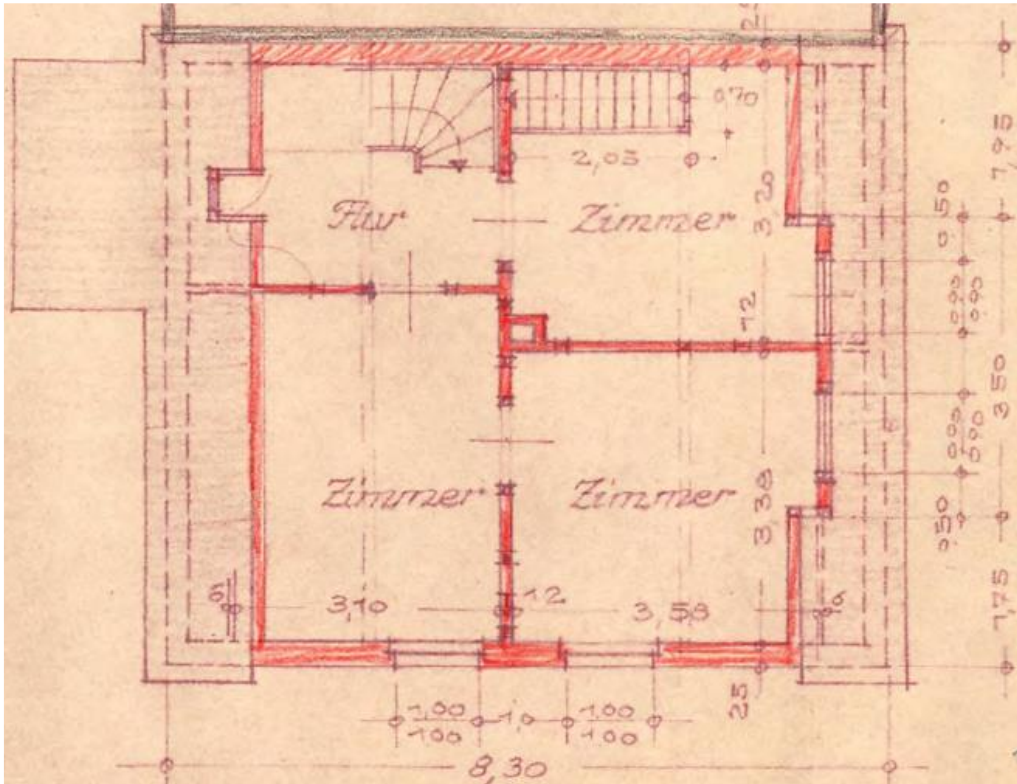
„Antrag auf
Ölfeuerungsanlage“

Norden ist auf dieser
Darstellung links



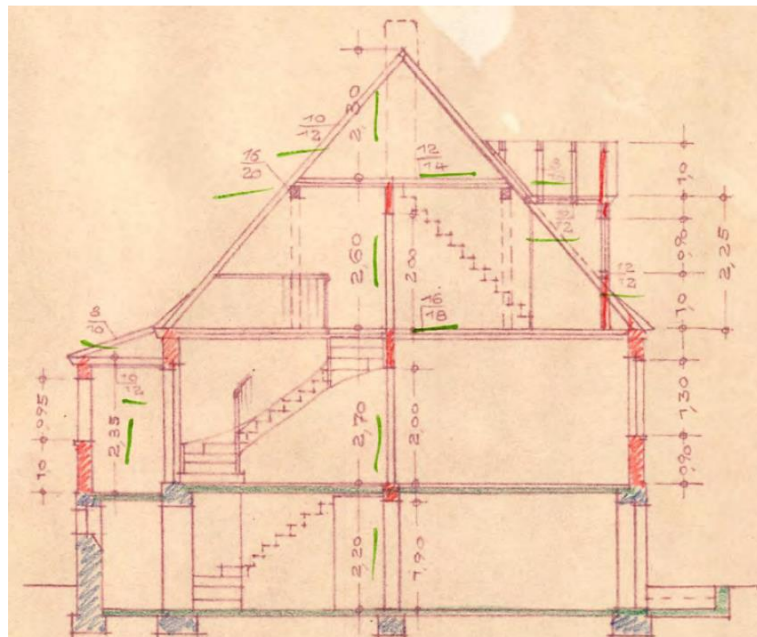
Grundriss Erdgeschoss von 1937

Norden ist auf dieser Darstellung links



Grundriss Dachgeschoss von 1937

Schnitt



Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen im Erd- und Dachgeschoss

Die hier dargestellten Maße wurden aus den vorliegenden Planunterlagen entnommen:

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss gibt es keine Wohnräume.

Erdgeschoss:

Windfang	1,25* 2,30 =	2,90 m ²
Flur	2,50* 3,60 =	9,00 m ²
Küche	4,08* 3,20 =	13,10 m ²
Zimmer SW	4,08* 3,38 =	13,90 m ²
Zimmer NW	4,08* 3,60 =	<u>14,70 m²</u>
Wohnlich nutzbare Fläche Erdgeschoss rund		53,60 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag		<u>- 1,60 m²</u>
Erdgeschoss rund		52,00 m²

Dachgeschoss:

Die Flächen mit einer Stehhöhe von unter 1,00 m zählen nicht zur Wohnfläche, Die Flächen zwischen 1,0 und 2,0 m werden zur Hälfte angerechnet. Für das Dach mit einer Dachneigung von 45° bedeutet das, dass außerhalb der Gaupen (1,0 m + ½* 1,0 m) = 1,50 m nicht in die Berechnung einfließen.

Flur	2,50* (3,60- 1,50)- 1,50* 1,20 =	3,50 m ²
Zimmer SO	1,95* (4,08- 1,50)+ 1,25* 3,58=	9,50 m ²
Zimmer SW	1,75* (4,08- 1,50)+ 1,63* 3,58=	10,35 m ²
Zimmer NW	4,08* (3,60- 1,50)=	<u>8,60 m²</u>
Wohnlich nutzbare Fläche Dachgeschoss rund		32,00 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag		<u>- 1,00 m²</u>
Dachgeschoss rund		31,00 m²
Wohnfläche insgesamt		83 m²

Bewertung der Ausstattung

In den Plänen von 1937 ist weder ein Bad, noch ein WC eingezeichnet. Für die Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass **zwischenzeitlich ein Badezimmer eingerichtet** wurde.

Entsprechend den Kriterien der Sachwertrichtlinie und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das als Reihenendhaus eingeordnete Gebäude (Ursprungsgebäude Typ 2.01) vermutlich überwiegend einen Ausstattungsstandard der Stufe 2, wie die Tabelle auf den folgenden Seiten zeigt.

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Einordnung in den Gebäudetyp nach NHK 2010



Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Gebäudeart 2.01						
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	23%
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15%
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	9%
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	6%
Gebäudeart 2.01 Kostenkennwerte	615 €/m²	685 €/m²	785 €/m²	945 €/m²	1.180 €/m²	

Summe aus Standardstufe * Wägungsanteil	0,000	1,000	0,000	0,000	0,000	1,00
---	-------	-------	-------	-------	-------	------

	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	60	65	70	75	80	
rechnerische Gesamtnutzungsdauer	0,00	65,00	0,00	0,00	0,00	65

Kostenkennwert (Summe)	0,00 €/m²	685,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	685 €/m² BGF
-------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	------------------------------------

Kostenkennwert ursprüngliches Wohnhaus

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohnhauses

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine abschließende Aussage zur Innenausstattung gemacht werden, ich schätze aufgrund des äußeren Eindrucks überwiegend Ausstattungsmerkmale der Stufe 2 entsprechend der Sachwertrichtlinie.



Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzbauteil, Ziegelmauerwerk, Kugelschicht, Putz, Verkleidung mit Fasernemulplatt, Blumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Holzfaserplatte; verputzt und gestrichen oder Holzwand; Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein, Gussbeton; Estrich; Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, Hinterlüftung, Verriegelung (z.B. Naturstein); Wärmeschutz (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Giebelung (Stufenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachtrape, Feuerweckplatten / Wellblech; keine bis geringe Dachdämmung	erfahrene Betondeckene oder Tonziegel, Bitumenzinkblech; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Feuerweck-Schiefer, beschichtete Bitumenzinkblech und Tonziegel; Polystyrol; Bitumen und Folie aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	erfahrene Tonziegel, Flachdachdeckung im Kupfer; Dachbegrenzung, beschichtetes Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; schräge Bogendachkonstruktion; Bitumen und Folie aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrenzung, beschichtetes Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; schräge Bogendachkonstruktion; Bitumen und Folie aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	100,00%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Isolieren (manuell); Hausbau mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutz, aufwendigere Rahmen, Isolieren (elektr.); hochwertige Türanlage z.B. mit Seitenfeld, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Sonn- und Sonnenschutz); Außenputz in hochwertigen Materialien	100,00% 11%
Innenwände und -türen	Feinwerkmaße, einfache Platte (Estrichputz, einfache Kalkzement); Hüllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzfasermaße mit Gipsbauteil); Gipsputz; leichte Türen, Sanitärtüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztaugen	Scheuermauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel); Kalksandstein, Schichtmauerwerk, Glastüren, strukturierte Türblätter	gedämmte Wandläufe (z.B. Putzvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandputz); Verkleidungen (Kalkputz, Akustikputz); Brandschutzverkleidung; räumhohe aufwendige Feinwerkmaße	100,00% 11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Hohlbauteildecken ohne Füllung, Sperrputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Hohlbauteildecken mit Füllung, Kerpensperker; Stahl- oder Holzholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Hohlbauteildecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geräuschlose Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Herfholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidungen (Eckblech, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Herfholztreppe mit hochwertigem Geländer	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Eckblech, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Herfholztreppe mit hochwertigem Geländer	100,00% 11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden; einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden; besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststoffplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett; hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Nassstrahlböden	nachträgliches Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Estrichbetonböden auf gedämmter Unterstrukturanlage	100,00% 5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Oberflächen, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Badzelle oder Badwanne; einfache Wand- und Bodenfliesen; teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Badzelle und Badwanne, Guss-WC; Wand- und Bodenfliesen; raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit Wd; zwei Wd-Bädern, Wd, Bad/WC, Guss-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gebobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Guss-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (Oberflächenstruktur, Email- und Fachverkleidung)	100,00% 9%
Heizung	Erschließen, Schwerfahrbetrieb	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmehilfsheizung, einfache Gas-Öl-Heizkessel, Nachstromheizkörper, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Wärmehilfsheizung, Wärmepumpe	Fußbodenheizung, Solekollektoren für Wärmehilfsheizung, Wärmepumpe, Kaminanlage	Solekollektoren für Wärmehilfsheizung und Heizung, Wärmehilfsheizung, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige, zusätzliche Kaminanlage	100,00% 9%
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Blitzschutzsystem (Fischer), Leuchten teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	relativ große Anzahl an Steckdosen und Leuchten, Zählerstrom (ab ca. 1980) mit Unterverteilung und Kappzählerungen	aktive Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Bodenplatten, zentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, mehrere LAN und Fernübertragungen	Motor- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmehaushalt, Klimaanlage, Bausystem	100,00% 6%
		100,00%				100,00%

vermuteter Ausstattungsstandard aufgrund des äußeren Eindrucks

**Gesamtnutzungsdauer**

Entsprechend der Sachwertrichtlinie ist die Gesamtnutzungsdauer von Doppel- und Reihenhäusern je nach Ausstattungsstandard mit 60 bis 80 Jahren anzusetzen.

Die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden mit dem hier eingeordneten Ausstattungsstandard beträgt rechnerisch 65 Jahre, für die weitere Ermittlung schätze ich eine modellkonforme Gesamtnutzungsdauer von **65 Jahren**.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses wurde mit 1937 angegeben; es wurde vermutlich laufend instandgehalten. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der nicht erfolgten Auskunft des Eigentümers können die **Modernisierungen und die Modernisierungsjahre nur nach dem äußeren Eindruck geschätzt** werden:

- Mit Schwerpunkt um das Jahr 1983 wurden vermutlich teilweise die Fenster und die Dachdeckung erneuert sowie die Heizung eingebaut. Spätestens zu diesem Zeitpunkt wurde vermutlich auch ein Bad eingebaut.
- Gemeinsam mit dem Garagenbau an der Eiershäuser Straße im Jahr 1990 wird die Verschieferung der Fassade vermutet.
- Ich unterstelle die Renovierung des Innenausbaus im Rahmen der Instandhaltung mit dem Kauf der Immobilie im Jahr 2018.

Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungstich-tag

ursprüngliches Baujahr	1937
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2002
Modernisierung im Jahr	1983
Verlängerung der Restnutzungsdauer	39 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2022
fiktives Baujahr	1957
Modernisierung (4 Punkte) im Jahr	1990
Verlängerung d. Restnutzungsdauer (4 Punkte)	33 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2023
fiktives Baujahr	1958
Modernisierung (4 Punkte) im Jahr	2018
Verlängerung d. Restnutzungsdauer (4 Punkte)	18 Jahre
Restnutzungsdauer bis	2036
fiktives Baujahr	1971
rechnerische Restnutzungsdauer am WES	12 Jahre

Die angesetzte Modernisierung im Jahr 2018 wird nur vermutet, für die Verkehrswertermittlung schätze ich die Restnutzungsdauer auf 10 Jahre, das fiktive Baujahr ist demzufolge das Jahr 1969.

Verlängerung der Restnutzungsdauer durch umfassende Modernisierung 1983

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 5. September 2012		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	1983	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1937	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	46	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung und Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Gesamtpunktzahl	20	13
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	≥ 18

Den Tabellenwerten der Sachwertrichtlinie liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet werden kann:

$$a \cdot (100/\text{GND}) \cdot \text{Alter}^2 - b \cdot \text{Alter} + c \cdot (\text{GND}/100)$$

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem aus die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus $(\text{Alter}/\text{GND}) \cdot 100$.

	a	b	c
Modernisierungsgrad: (Punkte)	13	0,0033	0,735
Gesamtnutzungsdauer (GND):	65		95,28
Alter:	46		
Relatives Alter:	71%		

$$a \cdot 100/\text{GND} \cdot \text{Alter}^2 = 10,74$$

$$b \cdot \text{Alter} = -33,81$$

$$c \cdot \text{GND}/100 = 61,93$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 39 Jahre

Verlängerung der Restnutzungsdauer durch kleinere Modernisierung 1990

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 5. September 2012		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	1990	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1957	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	33	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung und Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	4
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	≥ 18

Den Tabellenwerten der Sachwertrichtlinie liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet werden kann:

$$a \cdot (100/\text{GND}) \cdot \text{Alter}^2 - b \cdot \text{Alter} + c \cdot (\text{GND}/100)$$

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem aus die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus $(\text{Alter}/\text{GND}) \cdot 100$.

	a	b	c
Modernisierungsgrad: (Punkte)	4	0,0073	1,577
Gesamtnutzungsdauer (GND):	65		111,33
Alter:	33		
Relatives Alter:	51%		

$$a \cdot 100/\text{GND} \cdot \text{Alter}^2 = 12,23$$

$$b \cdot \text{Alter} = -52,04$$

$$c \cdot \text{GND}/100 = 72,36$$

$$\text{Verlängerte Restnutzungsdauer: } \underline{\underline{33 \text{ Jahre}}}$$

Verlängerung der Restnutzungsdauer durch kleinere Modernisierung 2018

Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung		
entsprechend der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 5. September 2012		
Ermittlung des Modernisierungsumfangs im Modernisierungsjahr:	2018	
Baujahr/ fiktives Baujahr des Gebäudes vor der Modernisierung:	1958	
Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt der Modernisierung:	60	
Modernisierungselemente	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung und Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbauens, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl	20	4
Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen i. R. der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	≥ 18

Den Tabellenwerten der Sachwertrichtlinie liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet werden kann:

$$a \cdot (100/\text{GND}) \cdot \text{Alter}^2 - b \cdot \text{Alter} + c \cdot (\text{GND}/100)$$

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem aus die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus $(\text{Alter}/\text{GND}) \cdot 100$.

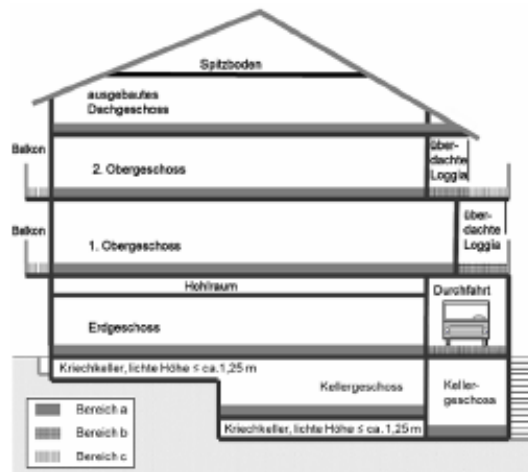
	a	b	c
Modernisierungsgrad: (Punkte)	4	0,0073	1,577
Gesamtnutzungsdauer (GND):	65		111,33
Alter:	60		
Relatives Alter:	92%		

$$a \cdot 100/\text{GND} \cdot \text{Alter}^2 = 40,43$$

$$b \cdot \text{Alter} = -94,62$$

$$c \cdot \text{GND}/100 = 72,36$$

Verlängerte Restnutzungsdauer: 18 Jahre



**Brutto- Grundfläche
NHK 2010**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto- Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundriss-ebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (vgl. Abbildung oben).

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit).

Brutto- Grundfläche

So ergeben sich für den Gebäudetyp 2.01 folgende Flächen:

ursprüngliches Wohnhaus

Kellergeschoss:	8,36* 7,26	= 61 m ²
Erdgeschoss:	8,30* 7,20+ 1,50* 2,60	= 64 m ²
Dachgeschoss:	8,30* 7,20	= 60 m ²
Brutto- Grundfläche gerundet		185 m²

3.3.2 Ehemalige Scheune auf der Ostseite

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes schätze ich auf die Zeit nach dem großen Brand in Eibelshausen um das Jahr 1820. Aus dem Jahr 1930 liegt eine Baugenehmigung zum „Umbau des alten Wohnhauses zur Scheune“ vor.

Das rund 5,0 m breite Gebäude wurde mit der Baugenehmigung von 1983 wiederum unter weitgehender Beibehaltung der Außenmauern zu Wohnraum umgebaut.

Bauweise des Gebäudes

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.

Die Beschreibung der Bauweise beruht auf den Planunterlagen von 1983, üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort von außen festzustellenden Details.

- ein- bis zweigeschossiges Wohnhaus nicht unterkellert
- überwiegend in Massivbauweise
- Erdgeschoss mit Garage und Abstellraum
- Dachgeschoss ausgebaut
- Satteldach mit Gaupen, Dachdeckung Kunstschiefer, baujahrstypisch asbesthaltig
- Holzbalkendecken über dem Erd- und Dachgeschoss zum Ursprungsgebäude um Halbetagen versetzt
- Treppe zwischen Erd- und Obergeschoss
- Fenster älterer Bauart (Baujahr 1983)
- Fassade umlaufend mit Naturschiefer verkleidet
- auf der Ost- und Westseite an die Nachbarbebauung angebaut
- Balkon und Terrasse auf der Westseite
- Dachterrasse auf der Südseite
- Heizung im Ursprungsgebäude

Ob eine innere Verbindung zum Ursprungsgebäude besteht konnte nicht geprüft werden. Die an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 120/1 erforderliche **Brandwand** zwischen den Gebäuden in der Luisenstraße 2 und 4 ist **von außen nicht erkennbar**. Eine mündlich durch den Vater des Eigentümers angedeutete vorhandene Verbindung zum Gebäude Luisenstraße 4 (Verfahren 8 K 5/24) bleibt im Gutachten unberücksichtigt.

Ansicht von Norden

ursprüngliches Wohnhaus blau unterlegt

umgebaute Scheune rot unterlegt

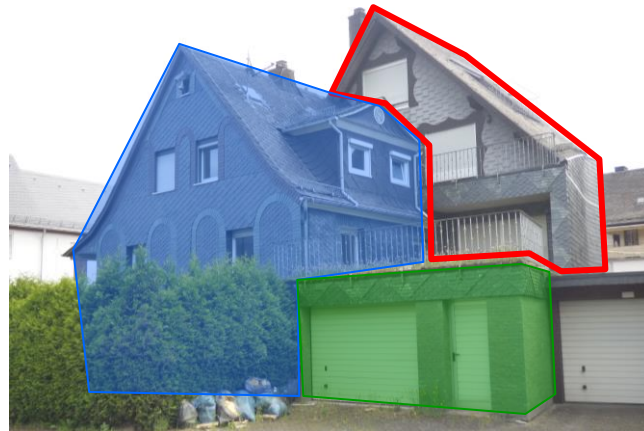


**Ansicht von
Südwesten**

**ursprüngliches Wohn-
haus blau unterlegt**

**umgebaute Scheune
rot unterlegt**

Garage grün unterlegt



**Balkon und
Dachterrasse**



**Zustand des
Gebäudeteils**

Das Gebäude ist vom äußeren Eindruck im Wesentlichen in dem Zustand erhalten, der zum Umbauzeitpunkt hergestellt wurde.

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen festgestellt werden.

- Die Fenster haben überwiegend ihr Zielalter erreicht.
- Die asbesthaltige Dachdeckung hat ihr Zielalter erreicht.
- Die oberste Geschossdecke ist vermutlich nicht ausreichend gedämmt.
- Es gibt vermutlich keinen Energiepass.

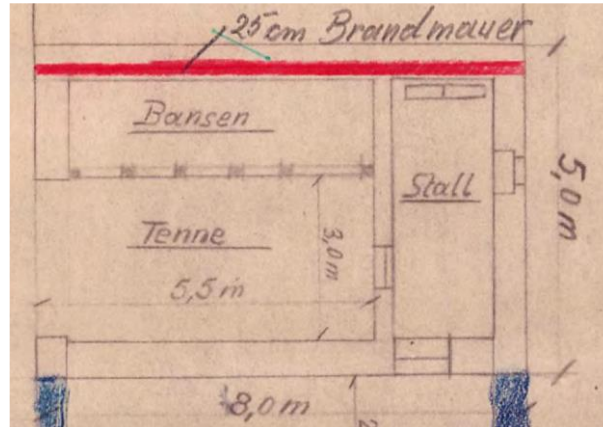
Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden.

Die Funktionsfähigkeit der Wasser- und Abwasserleitungen konnte nicht überprüft werden.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

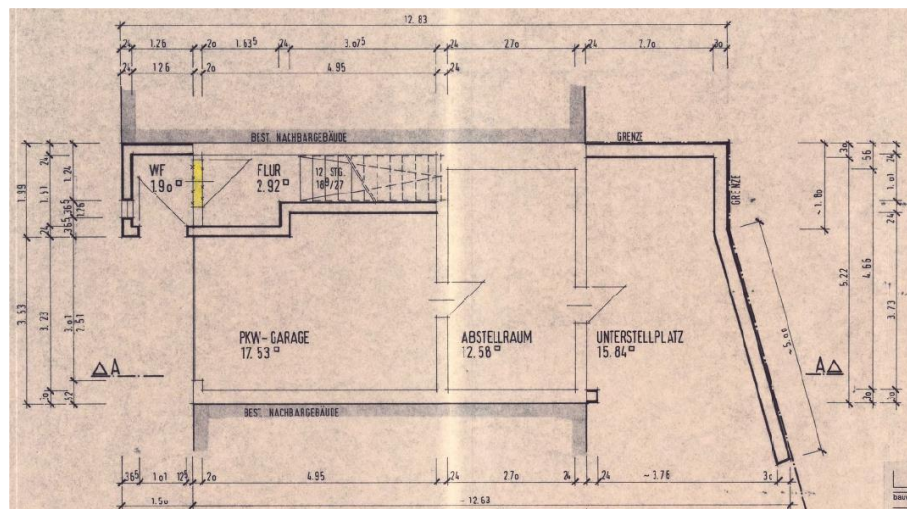
**Grundriss
Unter/Erdgeschoss**

**Plan von 1930
mit Brandwand**



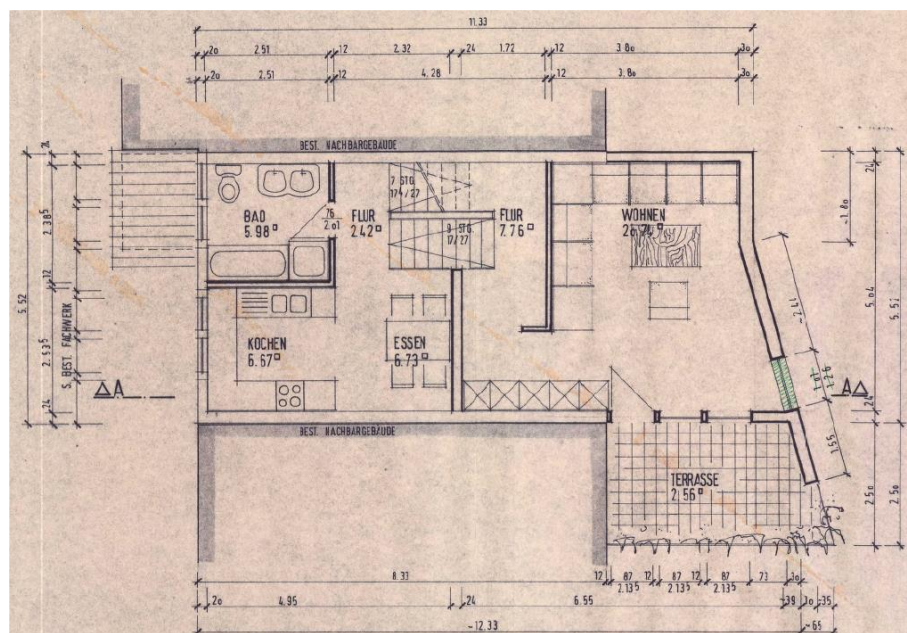
**Grundriss
Unter/Erdgeschoss**

Plan von 1983



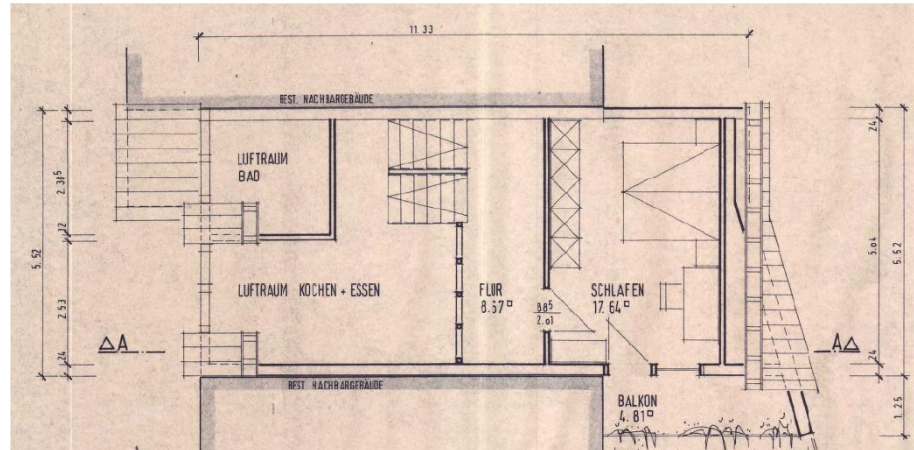
**Grundriss
Obergeschoss**

**Norden ist auf dieser
Darstellung links**

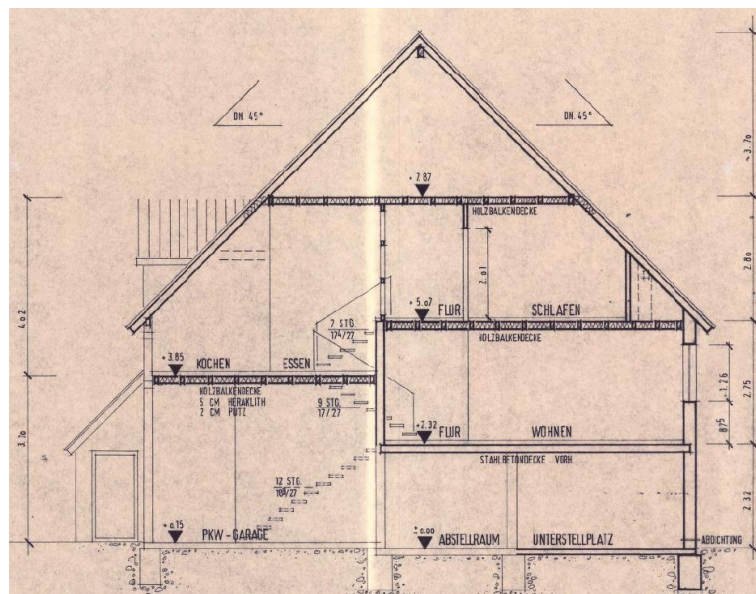


Grundriss Dachgeschoss

Norden ist auf dieser
Darstellung links



Schnitt



Aufteilung und wohn- lich nutzbare Flächen

Die hier dargestellten Maße wurden aus den vorliegenden Planunterlagen entnommen.

Unter/Erdgeschoss: hier sind keine Wohnflächen vorhanden

Obergeschoss:

Bad	5,98 m ²
Flur	2,42 m ²
Kochen	6,67 m ²
Essen	6,73 m ²
Flur	7,76 m ²
Wohnen	20,74 m ²
Terrasse	<u>2,56 m²</u>

Nutzbare Fläche Obergeschoss rund
abzgl. 3% für Putz und Belag 52,86 m²
-1,59 m²

Wohnfläche Obergeschoss rund **51,00 m²**

Dachgeschoss:

Flur		8,67 m ²
Schlafen		17,64 m ²
Balkon	¼* 4,81	<u>1,20 m²</u>
Wohnlich nutzbare Fläche Obergeschoss rund		27,51 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag		<u>-0,83 m²</u>
Wohnfläche Dachgeschoss rund		27,00 m²
anrechenbare Wohnfläche insgesamt		78,00 m²


Ein eventuell vorhandener Ausbau des Spitzbodens kann aufgrund der von außen sichtbaren Dachterrasse nur vermutet werden. Die formelle Legalität dieses Ausbaus ist **nicht gegeben**.

Bewertung der Ausstattung


Das zu bewertende Gebäude entspricht nicht den in der Sachwertrichtlinie vorgegebenen Gebäudetypen. Es ist näherungsweise hälftig dem Gebäudetyp 3.02 und dem Gebäudetyp 3.12 zuzuordnen.

Als Voraussetzung gilt für beide Typen die Bewertung des Unter-/ Erdgeschosses als Kellergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Entsprechend den Kriterien der Sachwertrichtlinie und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das als Reihenmittelhaus eingordnete Gebäude vermutlich überwiegend einen Ausstattungsstandard der Stufe 2, wie die Tabelle für das Ursprungsgebäude bereits gezeigt hat.

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.02	545	605	695	840	1050
Doppel- und Reihenendhäuser	2.02	515	570	655	790	985
Reihenmittelhäuser	3.02	480	535	615	740	925

Einordnung in den Gebäudetyp nach NHK 2010

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.12	570	635	730	880	1100
Doppel- und Reihenendhäuser	2.12	535	595	685	825	1035
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965

Kostenkennwert

Der Kostenkennwert eines Gebäudes mit der Ausstattungsstufe 2 beläuft sich für den Gebäudetyp 3.02 zu 535 €/m² und für den Gebäudetyp 3.12 zu 560 €/m².

Entsprechend der Gewichtung ergibt sich der Kostenkennwert für den zu bewertenden Gebäudeteil:

$$\frac{1}{2} * (535 \text{ €/m}^2 + 560 \text{ €/m}^2) = \mathbf{548 \text{ €/m}^2}$$

**Gesamtnutzungsdauer**

Entsprechend der Sachwertrichtlinie ist die Gesamtnutzungsdauer von Doppel- und Reihenhäusern je nach Ausstattungsstandard mit 60 bis 80 Jahren anzusetzen.

Die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden mit dem hier eingeordneten Ausstattungsstandard beträgt rechnerisch 65 Jahre, für die weitere Ermittlung schätze ich eine modellkonforme Gesamtnutzungsdauer von **65 Jahren**.

Restnutzungsdauer

Das Gebäude wurde 1983 im Bereich einer bestehenden Scheune unter Einbeziehung der vorhandenen Außenwände und der Stahlbetondecke über dem Abstellraum neu errichtet. Das Modell der Sachwertrichtlinie geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann.

Für das Bewertungsobjekt bedeutet das, dass diese umfassende Modernisierung im Jahr 1983 zu einer maximalen Verlängerung der Restnutzungsdauer von $0,7 \cdot 65 \text{ Jahren} = 46 \text{ Jahren}$, das heißt bis zum Jahr 2029 führen kann.

Der Gebäudeteil bildet aufgrund der Bauweise und nicht zuletzt wegen der gemeinsamen Heizung und der gleichartigen Außenwandverkleidung mit dem Ursprungsgebäude eine Schicksalsgemeinschaft. Die hierfür festgestellte Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2034 wird auch für die ehemalige Scheune angesetzt. Hierbei werden weitere Instandhaltungsarbeiten im Inneren des Gebäudes unterstellt.

Die Restnutzungsdauer beträgt 10 Jahre.

Brutto- Grundfläche

Für den Scheunenumbau ergeben sich mit dem Unterstellplatz und den Balkonen folgende Flächen:

Scheunenumbau

Untergeschoss:	$5,52 \cdot 11,33 + 1,50 \cdot 1,99 +$ $1,06 \cdot 5,0/2 + 2,70 \cdot 1,28$	= 72 m ²
Obergeschoss:	$5,52 \cdot 11,33 + 1,30 \cdot 3,72/2 +$ $2,50 \cdot 3,76$	= 74 m ²
Dachgeschoss:	$5,52 \cdot (11,33 - 5,27) + 4,81$	= 38 m ²
Spitzboden:	$5,52 \cdot 7,50$	= 41 m ²
Brutto- Grundfläche gerundet		225 m²

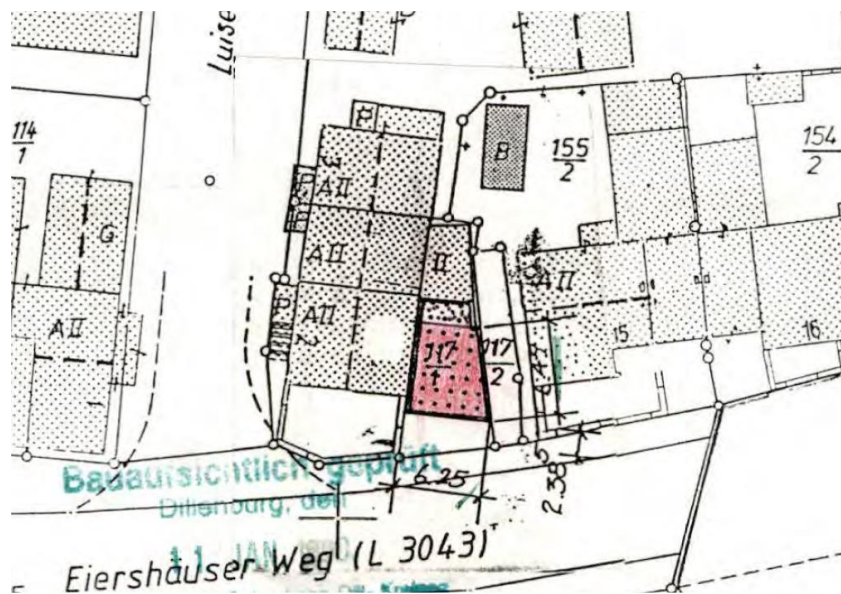
3.3.3 Garagenanbau auf der Westseite

Baujahr Das Baujahr des Garagenbaus wird auf dem vorliegenden Plan mit dem Jahr **1990** genannt.

- Bauweise**
- Zufahrt zur Garage vom Eiershäuser Weg
 - Garagentor und -tür auf der Westseite
 - Auf der Südseite Grenzbebauung
 - Flachdach mit Geländer, evtl. begehbar
 - mit Natursteinriemchen verkleidet

Lageplan

Norden ist auf dieser Darstellung links

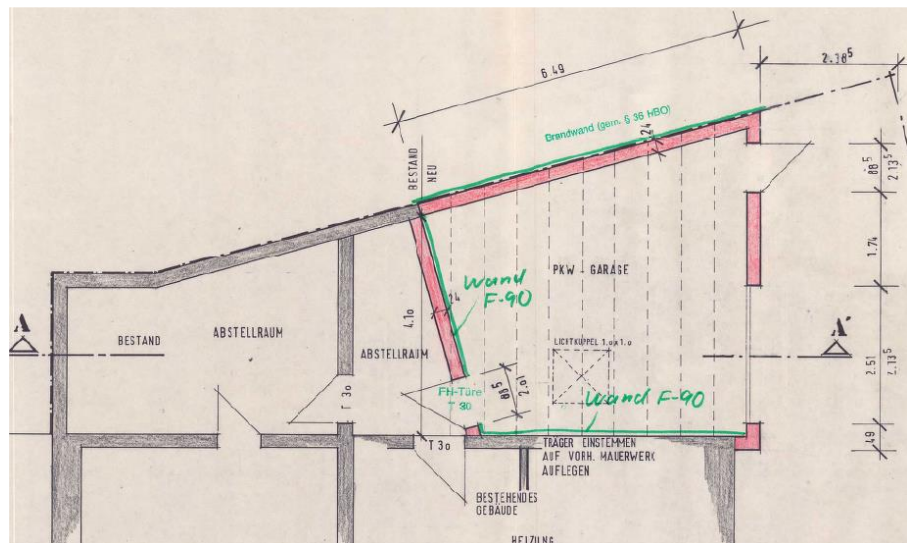


Ansicht von Westen

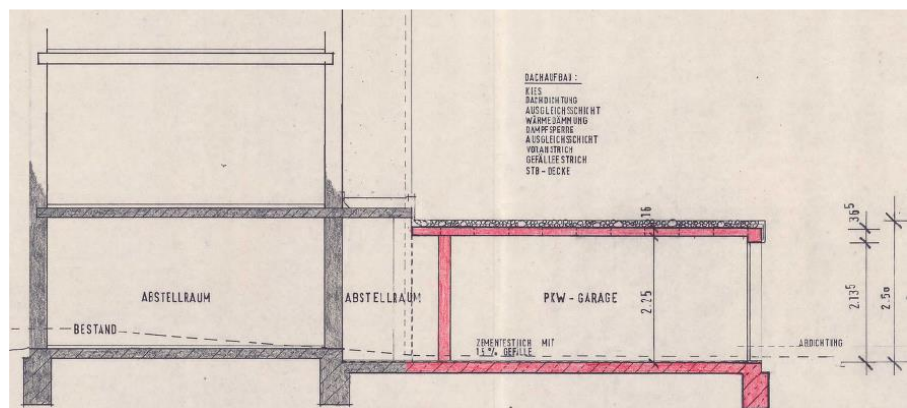


Darstellung auf dem Grundrissplan von 1990

Norden ist auf dieser Darstellung unten



Schnitt



Auszug aus der Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ Standardstufe 3: Fertiggaragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser,

Kostenkennwerte

Für die Doppelgarage ist nach NHK 2010 ein Kostenkennwert der Standardstufe 4 von **485 €/m² BGF** anzusetzen. Eine mögliche Nutzung des Flachdaches als Freisitz wird nicht bewertet, da die Südfenster des Ursprungsgebäudes auf gleicher Höhe liegen.

Brutto- Grundfläche

Garage (4,34+ 5,87)/2* 6,40 ~ 32,67 m²
Standardstufe 4 **rund 33 m²**

Zustand des Gebäudes

Für die Garage wird ein altersgerechter Pflegezustand unterstellt.

3.3.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird über die Luisenstraße und den Eiershäuser Weg verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom ist gewährleistet und erfolgt ebenfalls über diese Straßen.

Hinweis auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das im Jahr 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, welches nicht die Privilegien des Denkmalschutzes genießt. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden.
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Eine genaue Analyse der energetischen Verhältnisse ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Energieausweis

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potentiellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist vermutlich kein Energieausweis vorhanden.

Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG keinesfalls gerecht wird und ein Energieausweis dies auch mit dem Label „H“ > 250 kWh/(m²*Jahr) dokumentieren würde.



Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen **aufgrund des äußeren Eindrucks getroffen**.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.



4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall vermutlich um zwei **Einfamilienhäuser, bzw. um ein Reihenend- und ein Reihemittelhaus.**

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des **Sachwertverfahrens** ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z.B. Gutachterausschüsse) veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Zur Plausibilitätskontrolle und zur Stützung wird der **Ertragswert** aufgrund der fundierten Datenlage zusätzlich ermittelt.

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall aus den folgenden Komponenten:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
- + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert (der Gebäude und des Grundstücks)
- * Sachwertfaktor
- = vorläufiger marktangepasster Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Verkehrswert

Die in den Immobilienmarktberichten, herausgegeben von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für die Landkreise Marburg- Biedenkopf und Lahn-Dill-Kreis veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf das mängelfreie und unbelastete Normalobjekt.



Vorgehensweise im Ertragswertverfahren

Der resultierende Ertragswert hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Instandhaltungskosten
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- Bodenwert

Die Ermittlung des Ertragswertes stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
* Ertragsvervielfältiger
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
= Vorläufiger Ertragswert
± Wertanpassung wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale
= Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertes, der Ertragsvervielfältiger aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt.



4.2 Bodenwert Flurstück 117/1

Bodenrichtwert	Eine am 10.06.2024 durchgeführte Online-Recherche in BORIS Hessen ergibt, dass der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für die Zone, in der das Objekt liegt, bezogen auf den 01.01.2024 mit 70 €/m² angegeben wird.										
Bodenrichtwert und Bodenwert	<p>Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • erschließungsbeitragsfrei • Mischgebiet • Grundstücksfläche 500 m² <p>Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks stimmen im direkten Vergleich mit den vorliegenden Grundstücksdaten bis auf die Größe überwiegend überein.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 117/1 • Baureifes Land, • Mischgebiet • Grundstücksfläche 249 m² 										
Anpassung wegen der Lage	Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der allgemeinen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks, das für das gesamte Dorfgebiet ermittelt wurde. Ein Anpassungsfaktor ist nicht erforderlich.										
Anpassung wegen der Grundstücksform	Das Grundstück hat eine Rechteckform mit einem günstigen Seitenverhältnis. Ein Korrekturfaktor ist nicht erforderlich.										
Anpassung aufgrund des Stichtages	Der Bodenrichtwert ist in den Jahren zwischen 2010 und 2022 nicht gestiegen, er betrug durchweg 65 €/m ² . Zum Stichtag 01.01.2024 ist ein Bodenrichtwert von 70 €/m ² festgestellt worden, eine Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich.										
Anpassung wegen der Grundstücksgröße	<p>Aus zahlreichen Untersuchungen und Kauffällen ist bekannt, dass der spezifische Bodenwert eines Grundstückes mit abnehmender Grundfläche zunimmt. Vorliegend bezieht sich der Bodenrichtwert auf ein 500 m² großes Grundstück. Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von 249 m².</p> <p>Wegen der zum Richtwertgrundstück unterschiedlichen Größe ist eine Anpassung vorzunehmen. Im Immobilienmarktbericht sind Umrechnungskoeffizienten wiedergegeben, die jedoch hier nicht zur Anwendung kommen können, da der Betrachtungsbereich erst bei 500 m² beginnt. In Anlehnung an Anlage 36 zum Bewertungsgesetz schätze ich aufgrund der geringeren Größe gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück einen Anpassungsfaktor von 1,20.</p>										
Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:										
Flurstück 117/1	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Bodenrichtwert</td> <td style="text-align: right;">70,00 €/m²</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">* Anpassung wegen der Größe</td> <td style="text-align: right;">1,20</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">= spezifischer Bodenwert</td> <td style="text-align: right;">84 €/m²</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">* Grundstücksgröße</td> <td style="text-align: right;">249 m²</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert</td> <td style="text-align: right;">20.916 €</td> </tr> </table>	Bodenrichtwert	70,00 €/m ²	* Anpassung wegen der Größe	1,20	= spezifischer Bodenwert	84 €/m ²	* Grundstücksgröße	249 m ²	= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	20.916 €
Bodenrichtwert	70,00 €/m ²										
* Anpassung wegen der Größe	1,20										
= spezifischer Bodenwert	84 €/m ²										
* Grundstücksgröße	249 m ²										
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	20.916 €										

4.3 Sachwert und Alterswertminderung

4.3.1 Vorläufiger Sachwert und Alterswertminderung

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten der Gebäude

Für das Bewertungsmodell NHK 2010 wurden in dem für den Wertermittlungsstichtag aktuellen **Immobilienmarktbericht 2024** des Amtes für Bodenmanagement Marburg regionale Auswertungen veröffentlicht. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Gemeindeentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17% Baunebenkosten angegeben.

Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen (siehe Punkt 3.3) wurde bereits der Gebäudestandard beschrieben. Aufgrund der Wägungsanteile ergibt sich der Kostenkennwert für das **Ursprungsgebäude** zu **685 €/m² BGF**, für die **Garage** mit **485 €/m²** und für den **Anbau** mit **548 €/m² BGF**.

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwert- Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die Baupreise sind von 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag laut den letzten verfügbaren Daten des Statistischen Bundesamtes Deutschland gestiegen.

Der Baupreisindex für Wohngebäude wird wie folgt angegeben:

- Mittelwert 2010 mit 90,1 Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- Mittelwert 2015 mit 100,0 Bezugsjahr ist das Jahr 2015

Die Baukosten für Wohngebäude sind zwischen dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten und dem Jahr 2015 (Bezugszeitpunkt für den Originalwert der Baupreisindizes) somit um den Faktor

$$100,0/90,1 = \mathbf{1,110} \text{ gestiegen.}$$

Auf den Wertermittlungsstichtag bezogen bedarf es einer weiteren Umrechnung anhand des Baupreisindex bezogen auf das Basisjahr 2015:

- 2. Quartal 2023 mit 160,2 Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- 3. Quartal 2023 mit 160,6 Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- 4. Quartal 2023 mit 161,3 Bezugsjahr ist das Jahr 2015
- 1. Quartal 2024 mit 163,3 Bezugsjahr ist das Jahr 2015

Der Baupreisindex für das zweite Quartal 2024 ist noch nicht veröffentlicht, er wird daher aus den Steigerungen der Vergangenheit abgeleitet.

Gewichtet mit 50% für das letzte Quartal und 30% sowie 20% für die übrigen Quartalsänderungen, lässt sich ein Prognosewert für das 2. Quartal 2024 in Höhe von

- $163,3 + (0,5 * 2,0 + 0,3 * 0,7 + 0,2 * 0,4) = \mathbf{164,6}$ ermitteln



Brutto- Grundfläche Die Brutto- Grundfläche des Ursprungsgebäudes wurde unter Punkt 3.3 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **185 m²** ermittelt. Für die Garage sind **33 m²** und für den Anbau **225 m²** ermittelt worden.

Kostenkennwert Ursprungsgebäude Der Kostenwert für das Ursprungsgebäude berechnet sich somit wie folgt:

Ausgangswert	685 €/m ²
* Baupreientwicklung 2010 - 2015	1,110
* Baupreientwicklung 2015 - 2024	1,645
= korrigierter Kostenkennwert	1.251 €/m²BGF

Kostenkennwert der Garage Der endgültige Kostenwert für die Garage beträgt:

Ausgangswert Garage	485 €/m ²
* Baupreientwicklung 2010 - 2015	1,110
* Baupreientwicklung 2015 - 2024	1,645
= korrigierter Kostenkennwert Garage	886 €/m²BGF

Kostenkennwert des Anbaus Der endgültige Kostenwert für den Anbau beträgt:

Ausgangswert Anbau	548 €/m ²
* Baupreientwicklung 2010 - 2015	1,110
* Baupreientwicklung 2015 - 2024	1,645
= korrigierter Kostenkennwert Anbau	1.001 €/m²BGF

Herstellungskosten Mit dem oben ermittelten und korrigierten Kostenkennwert und den berechneten Brutto-Grundflächenergebnissen geben sich die Herstellungskosten des Gebäudes:

korrigierter Kostenkennwert Ursprungsgebäude	1.251 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	185 m ²
= Herstellungskosten	231.435 €
+ korrigierter Kostenkennwert Garage	886 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	19 m ²
= Herstellungskosten	16.834 €
+ korrigierter Kostenkennwert Anbau	1.001 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	225 m ²
= Herstellungskosten	225.225 €
= Normalherstellungskosten	473.494 €

Lineare Alterswertminderung und Gebäudesachwert Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 10 Jahren am Wertermittlungsstichtag erhält man bei der linearen Alterswertminderung eine Korrekturgröße von 55/65 = 84,6% der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

Herstellungskosten	473.494 €
- 84,6% Alterswertminderung	- 400.576 €
Vorläufiger Sachwert des Gebäudes	72.918 €

4.3.2 Vorläufiger Sachwert und Marktanpassung

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Der Gesamtsachwert des Gebäudes und des Grundstücks berechnet sich aus dem Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und dem Bodenwert.

Sachwert der baulichen Anlagen	72.918 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen 3%	2.188 €
+ Bodenwert Flurstück 117/1	<u>20.916 €</u>
= vorläufiger Sachwert	96.022 €

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wird in Verbindung mit den Nachbargrundstücken (Verfahren 8 K 5/24, vorläufiger Sachwert 123.946 €) geschätzt. Die Flurstücke 117/1, 120/1 und 293/121 werden übergreifend genutzt und bilden derzeit offenbar zusammen eine wirtschaftliche Einheit.

Bei vorläufigen Sachwerten einschließlich Außenanlagen von rund 220.000 € kann mit den in der Tabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser im **Immobilienmarktbericht 2024** (Kauffälle 2022-2023) bei Bodenwerten von 50 €/m² bis 99 €/m² (mittleres Bodenwertniveau von 76 €/m²) angegebenen Werten ein Sachwertfaktor von 1,12 interpoliert werden. Die Datenbasis dieses Berichtes sind die Jahre 2022 und 2023 (Mittleres Abschlussdatum 25.10.2022), insofern spiegelt er den Markt am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich **nicht** wider.

Im Jahr 2022 wurden in Eschenburg und anderen ländlichen Bereichen sehr hohe Preise für Immobilien gezahlt. Mit Beginn des Ukrainekrieges und der starken Anhebung der Leitzinsen durch die EZB und den dadurch bedingten Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite, sind die Preise im Jahr 2023 noch deutlich gefallen, auch die Kauffälle waren im Jahr 2023 weniger, was sich im mittleren Abschlussdatum gegenüber dem Ende des Jahres 2022 zeigt.

Der Häuserpreisindex ist gemäß einer Pressemitteilung vom 22.03.2024 vom 4. Quartal 2022 zum 4. Quartal 2023 um durchschnittlich 7,1% gefallen, in ländlichen Bereichen wurde ein etwas geringerer Rückgang beobachtet. Bis zum Wertermittlungsstichtag schätze ich einen **Preisabschlag** von **6%** gegenüber dem festgestellten Sachwertfaktor.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf Gebäude mit 151 m² Wohnfläche der Standardstufe 2,7, mittlere Restnutzungsdauer 36 Jahre und 20% Grundstücksanteil vom mittleren Kaufpreis von 296.276 €.

Bei dem zu bewertenden Objekt mit kürzerer Restnutzungsdauer, geringerem Lagewert und geringerem Ausstattungsstandard schätze ich einen **Sachwertfaktor** von $1,12 * 0,94 =$ **rund 1,05**.

Vorläufiger reparationsfreier Sachwert

Der vorläufige reparationsfreie Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	96.022 €
* Sachwertfaktor	<u>1,05</u>
Vorläufiger Sachwert	100.823 €

Bei dem vorläufigen Verkehrswert handelt es sich um den Wert, der keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

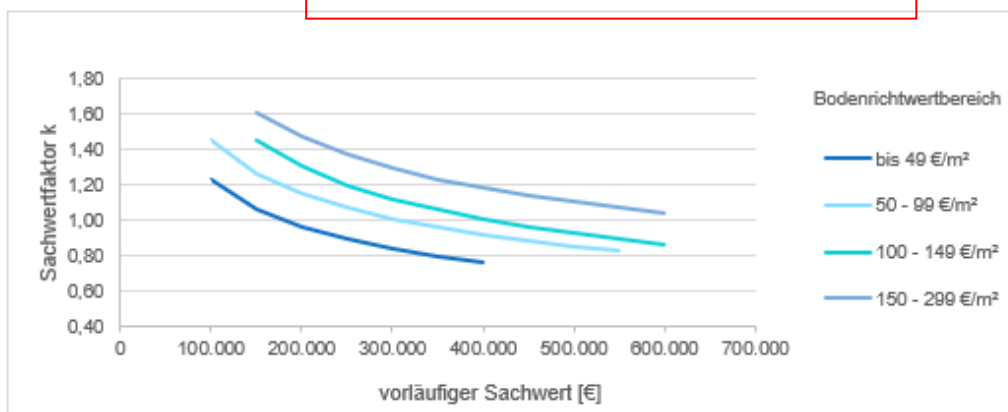
9.2.1 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

Vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich			
	bis 49 €/m ²	50 - 99 €/m ²	100 - 149 €/m ²	150 - 299 €/m ²
100.000	1,23	1,45		
150.000	1,07	1,27	1,45	1,61
200.000	0,96	1,15	1,30	1,47
250.000	0,89	1,07	1,20	1,37
300.000	0,84	1,01	1,12	1,29
350.000	0,79	0,96	1,06	1,23
400.000	0,76	0,91	1,01	1,18
450.000		0,88	0,96	1,14
500.000		0,85	0,93	1,10
550.000		0,82	0,89	1,07
600.000			0,87	1,04

Hinweis: Die kursiv gedruckten Werte liegen im extrapolierten Bereich.

Merkmale der Datengrundlage				
Anzahl Kauffälle	11	132	107	105
Kauffälle Jahrgang	2022 - 2023	2022 - 2023	2022 - 2023	2022 - 2023
Bestimmtheitsmaß R ²	0,41	0,37	0,46	0,40
Ø vorl. Sachwert [€]	297.784	296.276	335.021	389.646
Ø Grundstücksgröße [m ²]	877	763	727	631
Ø BRW [€/m ²]	41	76	119	206
Ø RND [Jahre]	35	36	35	36
Ø Standardstufe	2,9	2,7	2,8	2,8
Ø BGF [m ²]	326	328	333	343
Ø Wohnfläche [m ²]	147	151	152	161
Ø Wert Außenanlage [€]	11.033	9.205	10.164	9.948
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.818	5.197	5.897	5.689
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,16	0,20	0,25	0,29
Ø Gebädefaktor [€/m ² bereinigter KP/Wohnfläche)	1.706	2.079	2.455	2.956

Mittleres Abschlussdatum der Vergleichskauffälle 25.10.2022





4.4 Ertragswertverfahren

4.4.1 Erzielbare Miete und Rohertrag

Nachhaltig erzielbare Miete Die erzielbare Miete für die Einfamilienhäuser wird in Anlehnung an den Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg ermittelt. Die hiermit ermittelten Mieten geben das Preisniveau am Wertermittlungsstichtag wieder.

Ausstattung der Wohnungen Der Mietwertkalkulator gibt Kriterien zur Einstufung des Wohnwertes in einer Tabelle an, die in etwa der unter Punkt 3.3 eingefügten Tabelle zum Ausstattungsstandard entspricht. Der Ausstattungsstandard der Wohnungen wird im Bereich der Stufe 2, das entspricht einer **einfachen bis mittleren Ausstattung** vermutet.

Wohnraummiete Der Mietwertkalkulator 2023 für Wohnraummieten im Bereich des Amtes für Bodenmanagement Marburg weist für Wohnflächen von 83 m² und 80 m² mit **einfacher bis mittlerer** Ausstattung mit den vermutlich vergleichbaren Baujahren 1985 für die Wohnung im Ursprungsgebäude eine durchschnittliche Wohnraummiete von 5,50 €/m² und für den Anbau 5,60 €/m² aus.

Miete nach Mika 2023

Mika - Mietwertkalkulator 2023

Ursprungsgebäude

durchschnittliche Wohnraummiete

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.1-2023)

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Eschenburg
Gemarkung	Eibelshausen
angesetzter Bodenrichtwert	70 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1985
Ausstattung	einfach bis mittel (2)
Wohnfläche	85 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023)	5,50 €/m ²
entspricht einer Miete von	467,50 €

Miete nach Mika 2023

Anbau

Landkreis	Lahn-Dill-Kreis
Stadt / Gemeinde	Eschenburg
Gemarkung	Eibelshausen
angesetzter Bodenrichtwert	70 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1985
Ausstattung	einfach bis mittel (2)
Wohnfläche	80 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag 01.01.2023)	5,60 €/m ²
entspricht einer Miete von	448,00 €

**Mietwert**

Den monatlichen Mietwert für das zu bewertende Objekt mit der Fiktion der Mängelfreiheit der Mietsache schätze ich am Wertermittlungsstichtag somit auf:

Wohnung 1	83 m ² * 5,50 €/m ² =	457 €
Wohnung 2	78 m ² * 5,60 €/m ² =	437 €
Garage im Untergeschoss		40 €
Garage mit Abstellraum		<u>50 €</u>
Mietwert pro Monat		984 €

Die Mietwerte beziehen sich auf den 01.01.2023, sind also zum Wertermittlungsstichtag hin anzupassen. Übliche Mietpreisklauseln beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex insgesamt. Damit ergibt sich eine Anpassung von rund 5,0%.

Erzielbare Nettokaltmiete

Die erzielbare monatliche Nettokaltmiete für das Gebäudeensemble mit Garagen unter Mitbenutzung der Abstellmöglichkeiten schätze ich auf

$$984 \text{ €/Monat} * 1,05 = \text{rund } \mathbf{1.030 \text{ €/ Monat}}$$

Jährlicher Rohertrag

Im Weiteren wird eine Nettokaltmiete **von 12.360 €/Jahr** als nachhaltig erzielbar angesehen.



4.4.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten Als Bewirtschaftungskosten im Sinne der ImmoWertV sind anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die in der Ertragswertrichtlinie genannten Werte beziehen sich auf die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) und den Monat Oktober 2001. Sie sind mit dem Verbraucherpreisindex für Oktober 2023 hochzurechnen.

(Basis DESTATIS, Verbraucherpreisindex Lange Reihe)

Oktober 2023 = 117,8 und Oktober 2001 = 77,1; $117,8/77,1 = 1,53$

Verwaltungskosten In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie und die II. Berechnungsverordnung werden die Verwaltungskosten Preisbasis 2001 auf 230 € je Wohnung/ Haus und für Garagen auf 30 € geschätzt.

Bei der **Nutzung als Doppelhaus mit 2 Garagen** schätze ich die Verwaltungskosten auf rund

$$(2 \cdot 230 + 2 \cdot 30) \cdot 1,53 = \mathbf{796 \text{ €/Jahr}}$$

Instandhaltungskosten Die Ertragswertrichtlinie gibt für die Instandhaltungskosten für Wohnungen, deren Bezugfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt 9,00 €/m² an.

Im vorliegenden Fall schätze ich die Instandhaltungskosten daher ebenfalls auf pauschal 9,00 €/m², wobei wegen der Preisanpassung ein Zuschlag von 53% zu berücksichtigen ist.

Auf die Mietfläche des Doppelhauses bezogen sind das:

$$(85 + 78) \text{ m}^2 \cdot 9,00 \text{ €/m}^2 \cdot 1,53 = \mathbf{2.245 \text{ €/Jahr}}$$

$$\text{Instandhaltungskosten für die Garagen: } 2 \cdot 68 \text{ €} \cdot 1,53 = \mathbf{208 \text{ €/Jahr}}$$

Mietausfallwagnis Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für Mietwohnungen wird mit 2% des Rohertrags angesetzt.

$$2\% \text{ von } 12.360 \text{ €} = \mathbf{247 \text{ €/Jahr}}$$

Bewirtschaftungskosten insgesamt Für das Wohngebäude ergeben sich damit Bewirtschaftungskosten von:

Verwaltungskosten	796 €/Jahr
Instandhaltungskosten Wohnhaus	2.245 €/Jahr
Instandhaltungskosten für die Garagen	208 €/Jahr
Mietausfallwagnis	<u>247 €/Jahr</u>

$$\mathbf{\text{Bewirtschaftungskosten rund } 3.496 \text{ €/Jahr}}$$

Die Bewirtschaftungskosten liegen damit bei rund 28% des Rohertrages. Im Vergleich mit den vom IVD im Januar 2023 veröffentlichten Werten von 18 – 35% (mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus) ist der Wert insbesondere im Hinblick auf das Alter und den erzielbaren Ertrag plausibel.

4.4.3 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 Abs. 3 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im Januar 2024 in Bezug auf Werte aus dem Jahr 2023 die folgende Statistik veröffentlicht:

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %	Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV = Gesamtnutzungsdauern	Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) ImmoWertV = Bewirtschaftungskosten
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %		
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %		
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %		
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,5 - 4,5 %		
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %		
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %		
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,5 %		
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %		
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %		
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %		
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %		
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %		
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %		
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %		
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %		
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %		

Liegenschaftszinssatz

Laut der Statistik des IVD kann für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhäuser mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 - 4,5% gerechnet werden.

Den Liegenschaftszinssatz für (teil)vermietete Einfamilienhäuser hat der Gutachterausschuss zuletzt für Kauffälle aus den Jahren 2022- 2023 mit **1,3% ± 0,5%** ermittelt.

Lage des Objektes

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist maßgeblich abhängig von der Lage des Objektes. Niedrigere Bodenpreise bewirken eine Erhöhung des Investitionsrisikos und somit einen höheren Liegenschaftszinssatz. Eine kürzere Restnutzungsdauer bewirkt einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz.

9.4.1 Regionale Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser

Regional – Einfamilienhäuser (EFH) / Zweifamilienhäuser (ZFH)										
Jahrgang (ausgewertete Jahrgänge)	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rothertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m ²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Größe [m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
EFH unvermietete Objekte										
2022 (2021 - 2022)	0,6	0,5	31,3	7,5	267	6,46 (4,19 - 9,50 €)	118 (34 - 300 €/m ²)	157	38	22
2023 (2022 - 2023)	0,7	0,9	30,5	6,9	295	6,80 (4,58 - 10,00 €)	123 (34 - 310 €/m ²)	150	38	22
EFH (teil)vermietete Objekte										
2022 (2021 - 2022)	1,2	0,6	26,7	8,2	13	6,61 (4,53 - 8,33 €)	149 (50 - 225 €/m ²)	172	34	24
2023 (2022 - 2023)	1,3	0,5	28,6	9,0	13	6,53 (4,67 - 8,20 €)	144 (65 - 300 €/m ²)	177	37	23
ZFH unvermietete Objekte										
2022 (2021 - 2022)	1,0	1,0	26,0	6,1	26	5,90 (4,50 - 9,50 €)	112 (38 - 205 €/m ²)	191	36	25
2023 (2022 - 2023)	1,2	0,3	24,6	4,8	19	6,42 (5,28 - 9,50 €)	114 (46 - 200 €/m ²)	189	35	25
ZFH (teil)vermietete Objekte										
2022 (2021 - 2022)	1,0	0,8	25,3	5,8	12	5,97 (4,56 - 7,41 €)	121 (55 - 205 €/m ²)	194	34	24
2023 (2022 - 2023)	1,4	0,6	23,8	5,5	11	7,25 (4,56 - 10,00 €)	116 (46 - 200 €/m ²)	174	33	25

Liegenschaftszinssatz des Objektes

Im vorliegenden Fall ergibt sich aufgrund der kürzeren Restnutzungsdauer von 10 Jahren (mittlere Restnutzungsdauer 37 Jahre) und einem deutlich niedrigeren Bodenwert von 70 €/m² anstatt 144 €/m² unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Preisentwicklung ein Liegenschaftszinssatz **von 1,50%**.



4.4.4 Ertragswert

Vervielfältiger

In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 1,50% und einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren erhält man für das Doppelhaus einen Ertragsvervielfältiger von 9,2222.

vorläufiger Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Rohertrag	12.360 €/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	3.496 €/Jahr
= Reinertrag (insgesamt)	8.864 €/Jahr
- Bodenwertverzinsung 1,50% von 20.916 €	314 €/Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	8.550 €/Jahr
* Vervielfältiger	9,2222
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	78.850 €
+ Bodenwert	20.916 €
vorläufiger Ertragswert	99.766 €

Bei dem vorläufigen Ertragswert handelt es sich um den Wert, der sich ergibt, wenn die Reparaturen durchgeführt sind und das Gebäude sich in einem Zustand befindet, der modernen Wohn- und Lebensansprüchen genügt.



4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden gemäß ImmoWertV §8 Absatz 3

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Berücksichtigung des Käuferverhaltens

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. Es kommt in der Verkehrswertermittlung nicht auf eine detaillierte Kostenermittlung an, es ist vielmehr abzuschätzen wie ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die besonderen objektspezifischen Eigenschaften berücksichtigen würde. Vor der Kaufentscheidung werden im Allgemeinen keine detaillierten Kostenermittlungen durchgeführt, sondern Abschläge auf den abweichenden Objektzustand vorgenommen. Dabei ist noch zwischen unmittelbar notwendigen Reparaturen, welche in der Regel mit den vollen Kosten berücksichtigt werden und Unterhaltungsstau bzw. Fertigstellungsrückstand zu unterscheiden.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden lediglich Abschläge und Zuschläge ermittelt und wertmäßig berücksichtigt, welche das Gebäude in einen Zustand versetzen der eine Nutzung des Gebäudes mit der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 10 Jahren ermöglicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die grobe Abschätzung der erforderlichen Kosten wird ebenfalls eine einfache bis mittlere Ausstattung berücksichtigt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale setzen sich nur aus den dringend notwendigen Instandhaltungskosten zusammen. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen würden zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer und somit auch zu einer Erhöhung des ermittelten Verkehrswertes führen. Wertrelevant sind die folgenden Merkmale zu berücksichtigen:

- | | |
|---|----------------|
| • Entsorgungsmehrkosten der verwendeten asbesthaltigen Materialien im Bereich der Dachdeckung | 2.000 € |
| • vermutlich fehlende Dämmung der obersten Geschossdecken ergänzen | 1.500 € |
| • Fehlender Energiepass | <u>500 €</u> |
| • besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 4.000 € |

Fehlende Innenbesichtigung

Da keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt werden konnte und somit eine erhöhte Unsicherheit bei der Ermittlung des Verkehrswertes besteht, muss wegen der

- nur vermuteten Ausstattung der Wohnung,
- eventuell vorhandener Mängel

ein Wertabschlag auf den ermittelten Wert gemacht werden.

Wegen vorgenannter Punkte erfolgt ein Wertabschlag von **10%** auf den ermittelten vorläufigen Sachwert.



5. Verkehrswert

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Berechnung des Verkehrswertes Auf der Grundlage des obigen Sachwertverfahrens ergibt sich der Verkehrswert des Flurstücks als wahrscheinlichster Preis letztendlich wie folgt:

Vorläufiger Verkehrswert	100.823 €
- 10% Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	- 10.082 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 4.000 €</u>
= Berechneter Verkehrswert	86.741 €

Verkehrswert Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des mit einem Doppelhaus bebauten Grundstücks in der

**Gemarkung Eibelshausen,
Flur 18, Flurstück 117/1
Gebäude- und Freifläche,
Luisenstraße 2, Größe 249 m²**

zum Wertermittlungsstichtag **04. Juni 2024** auf rund

86.500 €

Der Wert ist mit dem Sachwertverfahren ermittelt worden. Der zur Kontrolle zusätzlich ermittelte reparationfreie Ertragswert für das Grundeigentum in Höhe von 99.766 € bestätigt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale den Wert.

Der Verkehrswert ist nach dem äußeren Eindruck ermittelt worden, er gilt für das geräumte und besenreine Objekt.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Sinn- Fleisbach, den 6. Juli 2024