



**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 5/24

Verkehrswertgutachten

(im Sinne des §194 Baugesetzbuch)

über das im Grundbuch von Eibelshausen **Blatt 4345**
eingetragene Grundeigentum

**lfd. Nr. 2, Gemarkung Eibelshausen, Flur 18, Flurstück 120/1
Gebäude- und Freifläche, Luisenstraße 4, 597 m² und**

**lfd. Nr. 3, Gemarkung Eibelshausen, Flur 18, Flurstück 293/121
Gebäude- und Freifläche, Luisenstraße 4, 29 m²**

Auftraggeber:

Amtsgericht Dillenburg
Wilhelmstraße 7
35683 Dillenburg

1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 43 Seiten



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundbuch von Eibelshausen Blatt 4345	Eibelshausen, Flur 18, Flurstück 120/1 und Flurstück 293/121
Wertermittlungsstichtag	04. Juni 2024
Grundstücksgröße Flurstück 120/1	597 m ²
Grundstücksgröße Flurstück 293/121	29 m ²
spezifischer Bodenwert	62,06 €/m ²
Bodenwert in wirtschaftlicher Einheit	38.850 €
Baujahr/ fiktives Baujahr	1820/ 1969
gewerblich nutzbare Fläche im EG	50 m ²
Wohnlich nutzbare Fläche (OG und DG)	75 m ²
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre
Sachwert	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	81.823 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	3.273 €
Sachwertfaktor	1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert	130.143 €
10% Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	- 13.014 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.000 €
Verkehrswert in wirtschaftlicher Einheit	114.000 €
fiktiver Anteil Flurstück 120/1	109.000 €
fiktiver Anteil Flurstück 293/121	5.000 €
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 ein 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	8
3.1	Lage	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.3	Bauliche Anlagen	15
3.3.1	Ursprüngliches Wohnhaus	17
3.3.2	Scheune auf der Südseite	24
3.3.3	Kuh- und Schweinestall	27
3.3.4	Garagenanbau auf der Südseite	29
3.3.5	Sonstiges	32
4.	Wertermittlung.....	34
4.1	Verfahrenswahl	34
4.2	Bodenwert Flurstück 120/1 mit Flurstück 293/121	35
4.3	Sachwert und Alterswertminderung	37
4.3.1	Vorläufiger Sachwert und Alterswertminderung	37
4.3.2	Vorläufiger Sachwert und Marktanpassung.....	40
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
5.	Verkehrswert.....	43



1. Auftrag

**Beschluss vom
29.04.2024,
Aktenzeichen
8 K 5/24**

Das Amtsgericht Dillenburg bat mich mit Schreiben und Beschluss vom 29.04.2024, Aktenzeichen 8 K 5/24, 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. 2, Gemarkung Eibelshausen, Flur 18, Flurstück 120/1, Gebäude- und Freifläche, Luisenstraße 4, 597 m² und

lfd. Nr. 3, Gemarkung Eibelshausen, Flur 18, Flurstück 293/121, Gebäude- und Freifläche, Luisenstraße 4, 29 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.

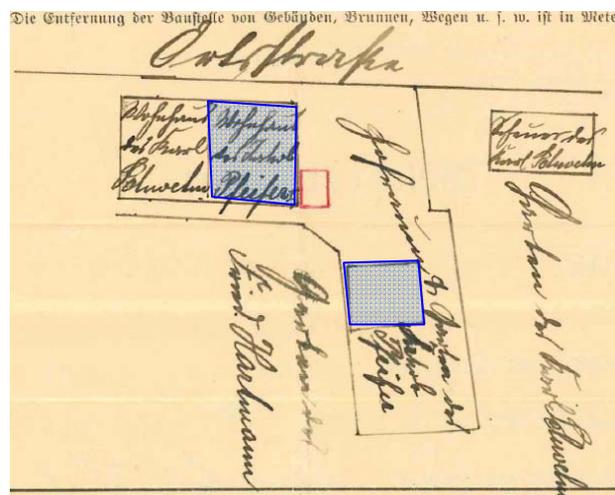
Das Gutachten soll dreifach, sowie in digitaler Form mit den notwendigen Unterlagen zur Internetveröffentlichung, eingereicht werden.

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.
- Bewertungsobjekte** Bei dem **Flurstück 120/1** handelt sich um ein in Eschenburg- Eibelshausen, Luisenstraße 4 gelegenes Grundstück, das vermutlich im 19. Jahrhundert mit einem Wohnhaus und einer Scheune bebaut wurde. Der unten eingefügte Situationsplan von 1896 zeigt die beiden Gebäudeteile blau unterlegt.
- Aus dem Jahr 1965 liegt eine Baugenehmigung für einen Anbau auf der Ostseite des Wohnhauses vor.
- Im Jahr 1988 wurde eine Doppelgarage mit Abstellraum auf der Südseite der Scheune errichtet.
- Das **Flurstück 293/121** wurde im Jahr 1912 ohne Berücksichtigung der Grenze zum Flurstück 120/1 mit einem Kuh- und Schweinestall bebaut.

Situationsplan von 1896

Wohnhaus und Scheune blau unterlegt



Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Dillenburg
- Grundbuch von Eibelshausen
- Gemarkung Eibelshausen
- **Blatt 4345,**
- lfd. Nr. 2, Flur 18, Flurstück 120/1
Luisenstraße 4, Größe 597 m² und
- lfd. Nr. 3, Flur 18, Flurstück 293/121
Luisenstraße 4, Größe 29 m²

Eigentümer

Der Eigentümer ist dem Amtsgericht Dillenburg bekannt und soll im Verkehrswertgutachten nicht namentlich genannt werden.



- Ortsbesichtigung** 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.
- 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.
- 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.
- Im Zuge des Ortstermins wurden insgesamt 13 Digitalfotos gefertigt, sie werden dem Amtsgericht Dillenburg zusammen mit dem Gutachten vorgelegt.
- Besonderheiten** Aufgrund der **nicht stattgefundenen Innenbesichtigung** kann die Aufteilung der Räume nur vermutet werden. Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Plänen und dem äußeren Eindruck als Einfamilienhaus mit Büroräumen im Erdgeschoss genutzt.
- Wertermittlungsstichtag** Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde am **04. Juni 2024** abgeschlossen. Dieser Tag gilt als Wertermittlungsstichtag.
- Wertrelevante Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen**
- Auszug aus der Bauakte von 1896 „Anlage einer Jauchegrube“
 - Auszug aus der Bauakte von 1912 „Neubau eines Kuh- und Schweinestalls“
 - Auszug aus der Bauakte von 1965 „Anbau an das Wohnhaus“
 - Auszug aus der Bauakte von 1987 „Pkw-Doppelgarage mit Abstellraum“
 - 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

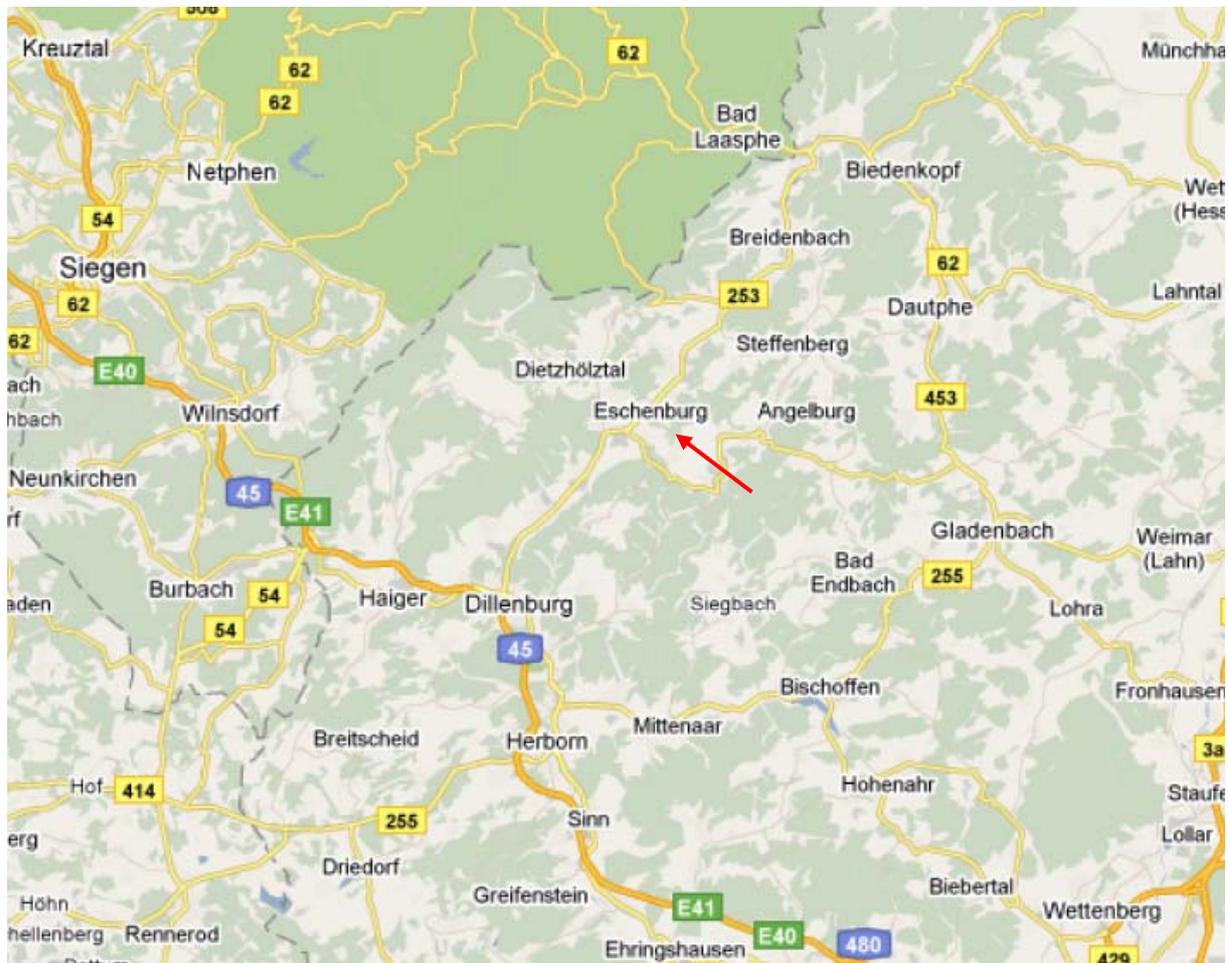
3. Wertrelevante Grundstücksmerkmale

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 Eibelshausen

Blick Richtung Osten



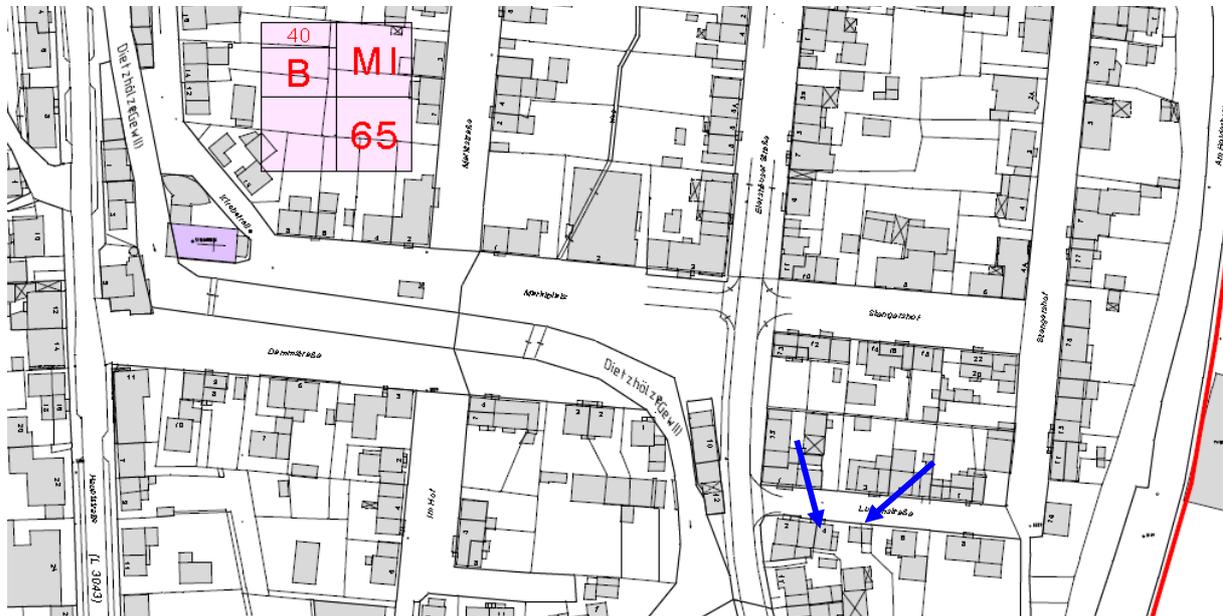
Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt im Südosten des Marktplatzes und östlich des Gewässers Dietzhölze. Die für eine Dorfstraße sehr breite „Luisenstraße“ verläuft im Norden. Das Wohnhaus ist im Westen an die Bebauung auf dem Flurstück 117/1 angebaut.

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.



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.

Grundstücksformen Das Flurstück 120/1 hat eine für Dorfgebiete typische mehreckige Form. Das kleine, fast komplett überbaute Flurstück 293/121 hat eine Rechteckform.

Parkplätze Gemäß der vorliegenden Planunterlagen sind in dem Flachbau auf der Südseite des Flurstücks zwei hintereinanderliegende Garagenstellplätze integriert.

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

**Blick in die
Luisenstraße in
Richtung
Westen**

**Im Vordergrund das
als Kuh- und
Schweinstall
genehmigte
Gebäude teilweise
auf dem Flurstück
293/121 errichtet**



Immissionen

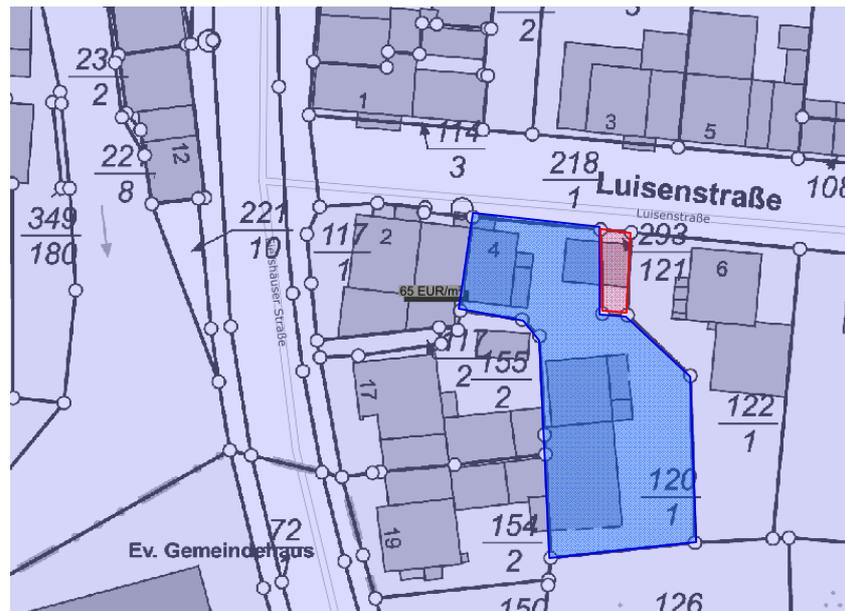
Die Erschließungsstraße ist eine Anliegerstraße in der Gemeinde. Von ihr gehen am Bewertungsobjekt wie auch durch den Marktplatz im Westen in der Regel nur gering wahrnehmbare Immissionen aus.

Die Luisenstraße liegt in einer Tempo-30-Zone.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstück 120/1 blau unterlegt

Flurstück 293/121 rot unterlegt

**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

Die Grundstücke weisen im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:

- zentrale Wohnlage im Ortskern von 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 dienen Gebäudeteile mindestens teilweise zu Gewerbe-/ Lagerzwecken. Das Erdgeschoss des Wohnhauses wird laut Aussage des Vaters des Eigentümers als Büro genutzt, lediglich Ober- und Dachgeschoss dienen 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 sind für die zu bewertenden Flurstücke in der Gemarkung Eibelshausen, **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.
- Altlasten** Gemäß Auskunft vom 04.06.2024 des Regierungspräsidiums Gießen, Dez. 41.4 „industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoff, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“, sind in der Altflächendatei des Landes Hessen für die beiden Flurstücke **keine Eintragungen** vorhanden.
- Baurecht** Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Eschenburg existiert für das Gebiet, in dem die zu bewertenden Grundstücke liegen, **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** Die 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 2 (70 K 4/24) bleibt im Gutachten unberücksichtigt.

Anbauten am Ursprungsgebäude

Sowohl auf der Nord- wie auch auf der Ostseite wurden weitere Anbauten errichtet. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Die Anbauten sind im amtlichen Liegenschaftskataster eingezeichnet.

Bei der Wertermittlung der **nicht in Plänen dargestellten Anbauten** wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

Weitere Gebäudeteile

Zwischen den genehmigten Gebäudeteilen wurden weitere Gebäudeteile vermutlich überwiegend in Holzständerbauweise errichtet. Die Anbauten sind im amtlichen Liegenschaftskataster **nicht** eingezeichnet. Es handelt sich dabei überwiegend um Hofüberdachungen von geringem Wert, deren Standsicherheit mindestens teilweise fraglich ist.

Die **nicht in Plänen dargestellten Anbauten** und Überdachungen werden beim **Verkehrswert nicht berücksichtigt**, die formelle und materielle Legalität kann nicht vorausgesetzt werden.

Hofüberdachung zwischen Stall- und Scheunengebäude**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.

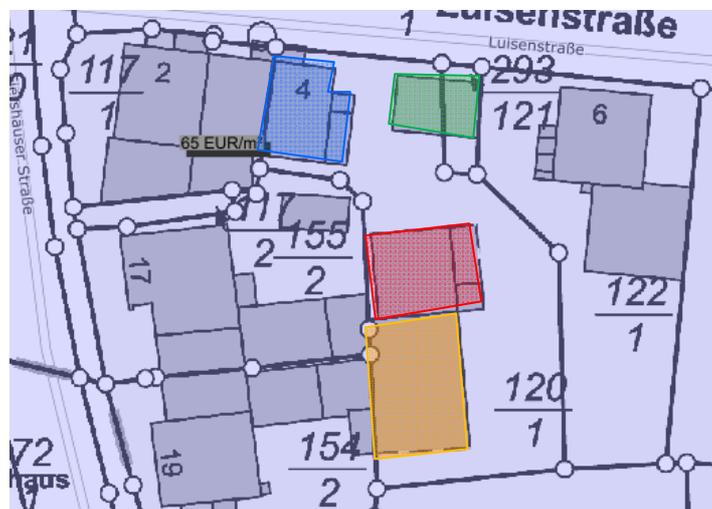
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäudeensemble bestehend aus dem ursprünglichen Wohnhaus und einer Scheune (Baujahr vor 1896), einem Kuh- und Schweinestall (Baujahr 1912) grenzüberschreitend auch auf dem Flurstück 293/121 und einer Doppelgarage mit Abstellraum auf der Südseite (Baujahr 1988).

Wohnhaus mit Anbau blau

Scheune mit Holzverschlag rot

Kuh- und Schweinestall grün

Doppelgarage orange



Wohnhaus mit Anbau links von der roten Linie



Scheune mit Holzverschlag



**Kuh- und Schweine-
stall**

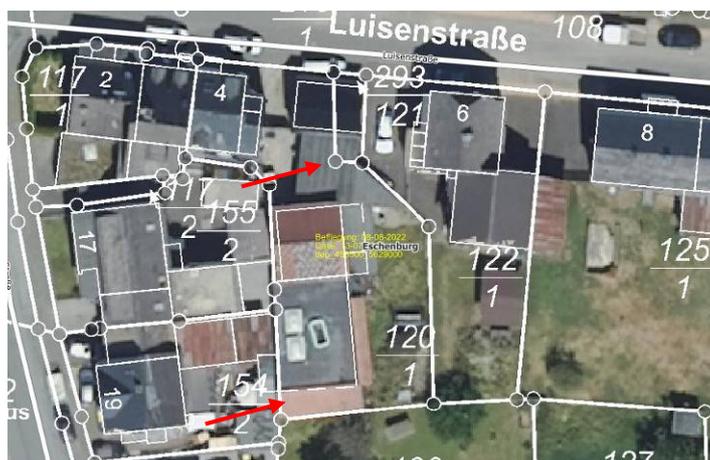


**Doppelgarage mit
Abstellraum**

**Holzverschlag an der
Scheune im
Vordergrund**



**Das Luftbild zeigt
weitere Anbauten**





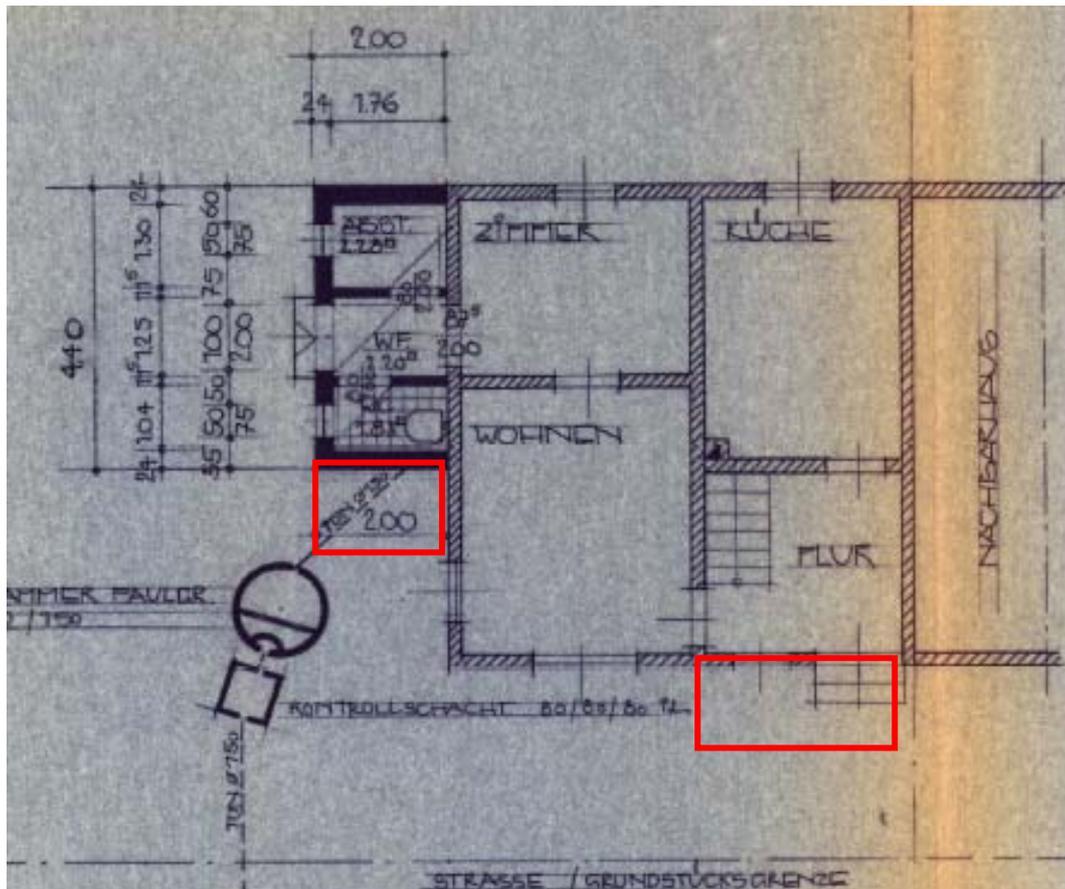
3.3.1 Ursprüngliches Wohnhaus

Baujahr	<p>Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes schätze ich auf die Zeit nach dem großen Brand im Mai 1815, bei dem von 242 Gebäuden in Eibelshausen 204 niederbrannten.</p> <p>Das Wohnhaus 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.</p>
Bauweise des Gebäudes	<p>Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden.</p> <p>Die Beschreibung der Bauweise beruht lediglich auf den Bauunterlagen zu einem Anbau auf der Ostseite im Jahr 1965, üblichen Bauweisen bezogen auf das Baujahr und den vor Ort von außen festzustellenden Details.</p> <ul style="list-style-type: none"> • zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise • vermutlich voll unterkellert, unterstellt Bruchsteinmauerwerk • Eingang auf der Ostseite im Anbau • Dachgeschoss ausgebaut • Satteldach mit Gaupen, Dachdeckung mit Kunstschiefer, baujahrstypisch asbesthaltig • Fassade umlaufend mit Naturschiefer verkleidet • auf der Westseite an die Nachbarbebauung angebaut • massive Stahlträgerdecke über dem Kellergeschoss • Holzbalkendecken über den Wohngeschossen • Fenster älterer Bauart • Heizung unbekannt, vermutlich ölbetrieben.
Bauliche Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Holzschuppen und offene Lagerflächen • Pflasterflächen zwischen den Gebäudeteilen • Grünstreifen auf der Ostseite • Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen
Zustand des Gebäudeteils	<p>Das Gebäude ist augenscheinlich 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die vermutlich über 40 Jahre alten Fenster haben ihr Zielalter erreicht. • Die Dachdeckung ist asbesthaltig. • Die oberste Geschossdecke ist vermutlich nicht ausreichend gedämmt. • Es gibt vermutlich keinen Energiepass. <p>Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der Wasser- und Abwasserleitungen konnte nicht überprüft werden.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.</p>

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.



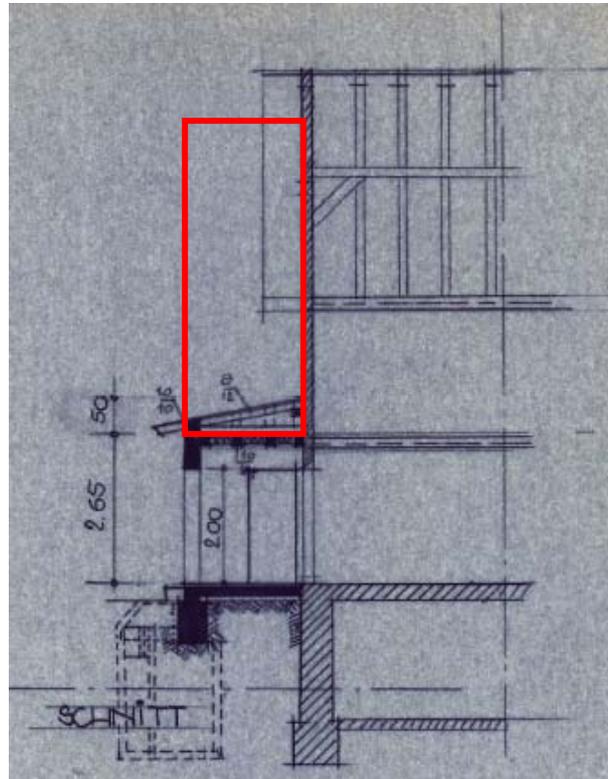
Grundriss Erdgeschoss von 1965

Norden ist auf dieser Darstellung unten

Zwischenzeitlich wurden weitere Anbauten an dem Ursprungsgebäude errichtet. Sie sind in dem oben eingefügten Plan rot dargestellt. Der nördliche Vorbau ist eingeschossig, der westliche Anbau ist im Grundriss vergrößert und insgesamt mehrgeschossig ausgeführt. Die Genehmigungsplanung bezieht sich auf den dargestellten Grundriss und beschreibt einen eingeschossigen Anbau.

Schnitt

**Der Anbau von 1965
ist mehrgeschossig
ausgeführt**



Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen im Erd- und Dachgeschoss

Die hier dargestellten Maße wurden näherungsweise aus den vorliegenden Planunterlagen, die das Erdgeschoss darstellen, gemessen:

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss gibt es keine Wohnräume.

Erdgeschoss:

Anbau (Zugang)	1,20* 2,95 =	3,50 m ²
Windfang		2,20 m ²
Abstellraum		2,20 m ²
WC + Anbau		~ 4,00 m ²
Zimmer	2,65* 3,40 =	9,00 m ²
Küche	4,00* 2,95 =	11,80 m ²
Flur	2,70* 2,95 =	8,00 m ²
Wohnen	4,05* 3,40 =	<u>13,80 m²</u>
nutzbare Fläche Erdgeschoss		51,00 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag		<u>- 1,50 m²</u>
Erdgeschoss (gewerblich genutzt) rund		50,00 m²

Obergeschoss:

Im Obergeschoss wird die gleiche Wohnfläche vermutet.

Wohnlich nutzbare Fläche Obergeschoss		51,00 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag		<u>- 1,50 m²</u>
Obergeschoss rund		50,00 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 $(1,0 + \frac{1}{2} * 1,0) = 1,50$ m nicht in die Berechnung einfließen.

Ohne die Anbauten hat das Dachgeschoss eine Fläche von ca. 42,50 m². Mit einer Trauflänge von 2* 6,50 m, abzüglich der Gaupen von jeweils 1,0 m ergibt sich schätzungsweise eine nutzbare Wohnfläche im Dachgeschoss von:

42,60 m ² - 2* (6,50-1,0)* 1,50 m	26,00 m ²
abzgl. 3% für Putz und Belag	- 0,80 m ²
Dachgeschoss rund	25,00 m²
Wohnfläche insgesamt geschätzt rund	75 m²
Gewerblich genutzte Fläche geschätzt rund	50 m²

Bewertung der Ausstattung

In den Plänen von 1965 ist kein Bad eingezeichnet. Für die Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass **zwischenzeitlich ein Badezimmer eingerichtet** wurde.

Über das Vorhandensein einer separaten **Heizungsanlage** kann **keine Aussage** getroffen werden.

Entsprechend den Kriterien der Sachwertrichtlinie und der zugeordneten prozentualen Gewichtung der Ausstattungsmerkmale hat das als Reihenendhaus eingeordnete Gebäude (Typ 2.11) vermutlich überwiegend einen Ausstattungsstandard der Stufe 2, wie die Tabelle auf den folgenden Seiten zeigt.

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

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.

Der Kostenkennwert eines Gebäudes Typ 2.11 mit der Ausstattungsstufe 2 beläuft sich zu **685 €/m²**.



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

	1	2	3	4	5	
Außenwände	<p>Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenputzstrich, Putz, Verkleidung mit Fasermattenplatten, Bitumenschirmdeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)</p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz; Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p>	<p>Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturstein-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elovalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard</p>	<p>aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elovalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard</p>	23%
Dach	<p>Dachpappe, Fasermattenplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung</p>	<p>einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschirmdeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)</p>	<p>Eisenzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)</p>	<p>glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung nach ca. 2005)</p>	<p>hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- oder Korbkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard</p>	100,00%
Fenster und Außentüren	<p>Einfachverglasung; einfache Holztüren</p>	<p>Zweifachverglasung (vor ca. 1995); einfache Holztüren mit zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p>	<p>Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)</p>	<p>Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz</p>	<p>große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien</p>	100,00% 11%
Innenwände und -türen	<p>Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen</p>	<p>massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stützargen</p>	<p>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzargen</p>	<p>Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türeblätter</p>	<p>gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente</p>	100,00% 11%
Deckenkonstruktion und Treppen	<p>Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz</p>	<p>Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung</p>	<p>Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Herfentreppe, Trittschallschutz</p>	<p>Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer</p>	<p>Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer</p>	100,00% 11%
Fußböden	<p>ohne Belag</p>	<p>Linooleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung</p>	<p>Linooleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten</p>	<p>Natursteinplatten, Fettgiparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden</p>	<p>hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion</p>	100,00% 5%
Sanitär-einrichtungen	<p>einfaches Bad mit Stand-WC; ; Installation auf Putz, Ölfarbenstrich, einfache PVC-Bodenbeläge</p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest</p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest</p>	<p>mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)</p>	<p>mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)</p>	100,00% 9%
Heizung	<p>Einzelöfen, Schwerkraftheizung</p>	<p>Fern- oder Zentralheizung, einfache Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)</p>	<p>elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel</p>	<p>Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage</p>	<p>Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage</p>	100,00% 9%
Sonstige technische Ausstattung	<p>sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz</p>	<p>wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen</p>	<p>zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp Sicherungen</p>	<p>Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmeaustauscher, Klimaanlage, Busystem</p>	<p>Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmeaustauscher, Klimaanlage, Busystem</p>	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 1820 geschätzt, es wurde vermutlich laufend instandgehalten. Aufgrund der fehlenden Unterlagen, die auf mögliche Modernisierungen schließen lassen, der fehlenden Innenbesichtigung und der nicht erfolgten Auskunft des Eigentümers kann die **Restnutzungsdauer nur nach dem äußeren Eindruck geschätzt** werden:

- Aufgrund der augenscheinlich noch intakten Dachdeckung und der aufwändigen Verschieferung der Fassade schätze ich die Restnutzungsdauer des Fachwerkhäuses noch auf weitere **10 Jahre**, und verweise dabei auf die im Gutachten zum Verfahren 8 K 4/24 enthaltenen Begründungen.

Brutto- Grundfläche NHK 2010

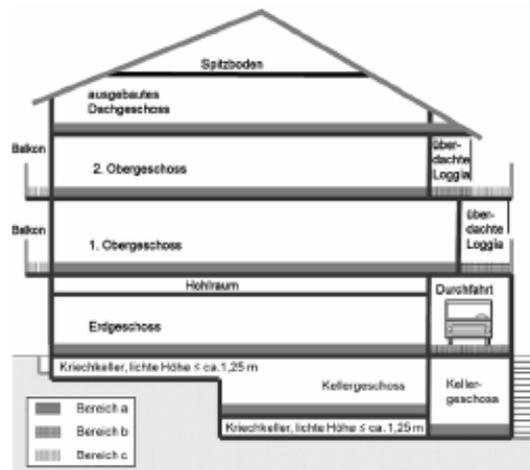
Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto- Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

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 2.11 folgende Flächen:

ursprüngliches Wohnhaus

Kellergeschoss:	$7,40 * 6,80$	= 50 m ²
Erdgeschoss:	$7,40 * 6,80 + 2,00 * 5,50 + 3,00 * 1,50$	= 66 m ²
Obergeschoss:	$7,40 * 6,80 + 2,00 * 5,50$	= 61 m ²
Dachgeschoss:		= <u>61 m²</u>
Brutto- Grundfläche gerundet		238 m²

3.3.2 Scheune auf der Südseite

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes schätze ich wie die des Wohnhauses auf die Zeit nach dem großen Brand in Eibelshausen um das Jahr 1820.

Die Dachdeckung und die Verkleidung der Fassade sind erneuert worden und augenscheinlich in einem guten Zustand.

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.

- eingeschossige Scheune in Fachwerkbauweise
- Satteldach mit Betondachsteinen gedeckt
- Fassade mit neueren Kunstschieferplatten verkleidet
- Holzverschläge und Anbauten auf der Nord- und Ostseite
- eingeschossiger Garagenanbau auf der Südseite

Ansicht von Nordosten



Ansicht von Osten



Zustand des Gebäudeteils

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

- Die Holzkonstruktion ist vermutlich 200 Jahre alt.

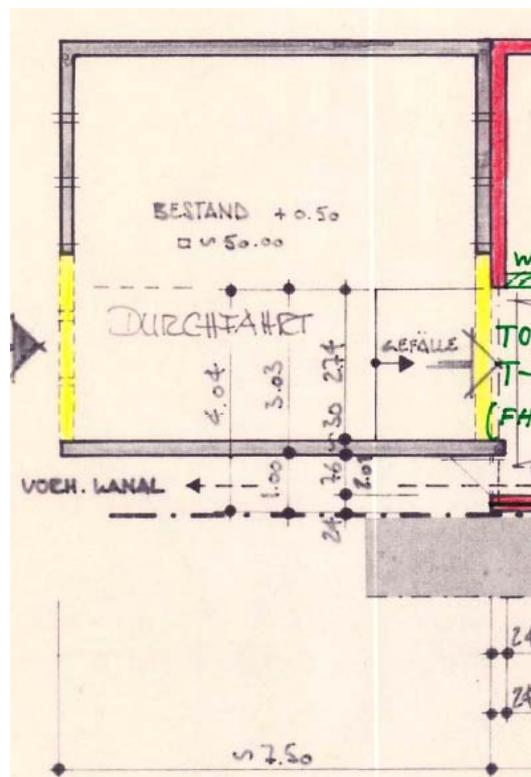
Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden.

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

Grundriss

Plan von 1987

Norden ist links



Nutzbare Fläche

Die nutzbare Fläche der Scheune wird in dem Plan von 1987 angegeben mit:

~ 50 m²

Über das Vorhandensein eines Heubodens ist nichts bekannt. Sollte das Gebäude wie geplant zur Durchfahrt genutzt werden, kann die nutzbare Fläche nur mit der **Hälfte der Fläche** genutzt werden.

Kostenkennwert

Die rund 200 Jahre alte Scheune kann mit den in der Sachwertrichtlinie unter „Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen“ veröffentlichten Kostenkennwerten verglichen werden. Die Ausstattung des vermutlich fensterlosen Gebäudes ist in der Stufe 3 einzuordnen. Aufgrund der Dachdeckung und Fassadenverkleidung wird der Kostenkennwert um 20% höher bewertet. Ebenfalls mit dem Faktor 1,2 wird die geringere Größe berücksichtigt.

Somit ergibt sich der Kostenkennwert für die Scheune:

$$1,2 * 1,2 * 230 \text{ €/m}^2 =$$

331 €/m²



Gebäudestandard landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Stufe 3

	3
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz- Unterkonstruktion
Dach	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Fenster und Außentüren bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Innenwände	keine
Deckenkonstruktion	keine
Fußböden	Beton-Verbundsteinpflaster
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung
Wärmeversorgungsanlagen	keine
Lufttechnische Anlagen	keine
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	keine

18. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

18.5.1 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Standardstufen	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	230	255	330
400 Bauwerk - Technische Anlagen	15	15	20
Bauwerk	245	270	350
einschl. Baunebenkosten i.H.v.		11%	
Traufhöhe		5,00 m	
BGF/ Nutzeinheit		-	
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF	Unterbau	
	250 m ² 1,20	Remise (ohne Betonboden) 0,80	
	800 m ² 1,00		
	1500 m ² 0,90		

Kostenkennwerte gemäß NHK 2010

Gesamt- und Restnutzungsdauer Die Nutzungsdauer schätze ich wie beim Ursprungsgebäude auf 65 Jahre Gesamtnutzungsdauer und 10 Jahre Restnutzungsdauer.

Brutto- Grundfläche Für die Scheune ergeben sich folgende Flächen:

Scheune Erdgeschoss: 7,50* 7,30 54,78 m²
Brutto- Grundfläche gerundet **55 m²**

3.3.3 Kuh- und Schweinestall

Baujahr Das Baujahr des Gebäudes des Gebäudes wird in den vorliegenden Unterlagen mit **1912** genannt.

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.

- eingeschossiges Backsteingebäude
- Satteldach mit Biberschwänzen gedeckt
- Fassade unverputzt

Ansicht von Nordosten



Zustand des Gebäudeteils

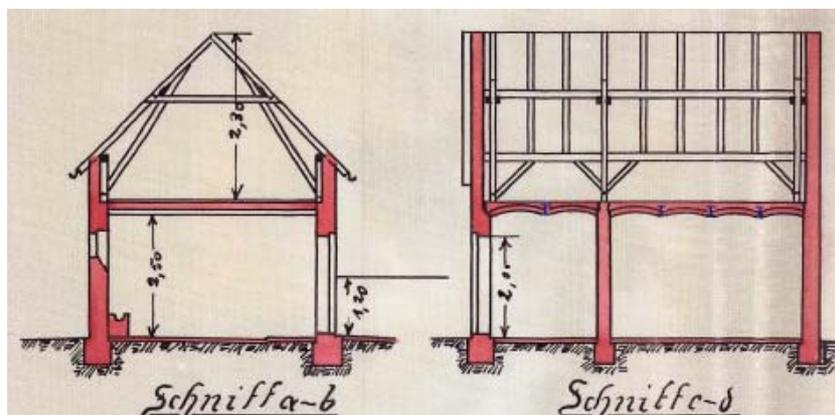
Das Gebäude ist augenscheinlich im Wesentlichen in einem gepflegten Originalzustand erhalten. Das Dach wurde vor Kurzem neu gedeckt.

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

Es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden.

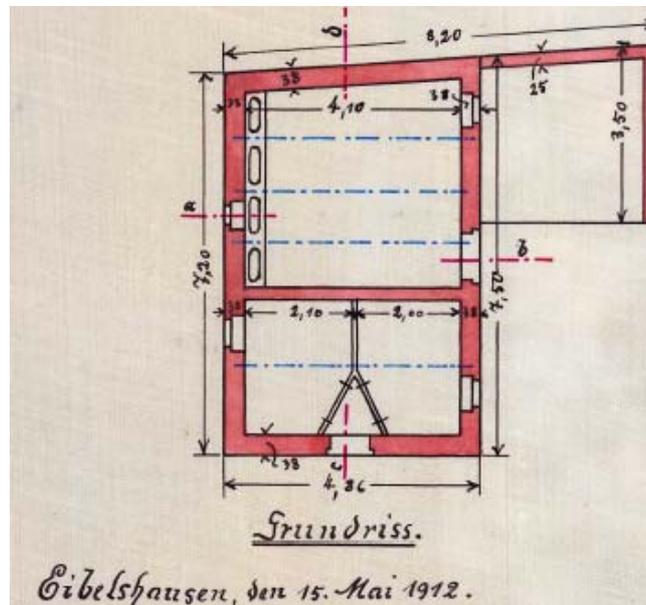
Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Schnitte



Grundriss**Plan von 1912**

Norden ist links

**Nutzbare Fläche**

Die nutzbare Fläche des Stalls ohne die ummauerte Dungstätte wird in dem Plan von 1912 angegeben mit:

Kuhstall:	4,10* 3,68=	15 m ²
Schweine stall	4,10* 2,24=	<u>9 m²</u>
Erdgeschoss		24 m²
Heuboden		24 m²

Kostenkennwert

Das über 100 Jahre alte Stallgebäude kann mit den gegebenen Maßen nicht mehr für die Großtierhaltung genutzt werden.

Das Gebäude kann allenfalls zu Lagerzwecken oder als „Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle“ genutzt werden. Die Ausstattung des Gebäudes ist in der Stufe 4 einzuordnen. Aufgrund der erneuerten Dachdeckung, der massiven Bauweise und des Dachgeschosses wird der Kostenkennwert um 50% höher bewertet. Mit dem Faktor 1,2 wird die geringere Größe berücksichtigt. Somit ergibt sich der Kostenkennwert für den Stall:

$$1,5 * 1,2 * 270 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = \mathbf{486 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

Dieser Kostenkennwert entspricht nahezu dem von Garagen (485 €/m²) der Standardstufe 4

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer schätze ich wie das Ursprungsgebäude auf 65 bzw. 10 Jahre.

Brutto- Grundfläche

Für den Stall ergeben sich folgende Flächen:

Stall	Erdgeschoss:	$(7,20 + 7,50) / 2 * 4,86$	35,72 m ²
	Heuboden		<u>35,72 m²</u>
	Brutto- Grundfläche gerundet		71 m²

3.3.4 Garagenanbau auf der Südseite

Baujahr

Das Baujahr des Garagenanbaus wird auf dem vorliegenden Plan mit dem Jahr **1988** genannt.

Bauweise

- Massivbauweise
- Fassade auf der Ostseite unverputzt
- Zufahrt durch die bestehende Scheune
- Auf der Nordseite an die bestehende Scheune angebaut
- Flachdach mit Spindeltreppe, evtl. begehbar geplant,
- Attika mit Pultdach

Lageplan

Norden ist auf dieser Darstellung links

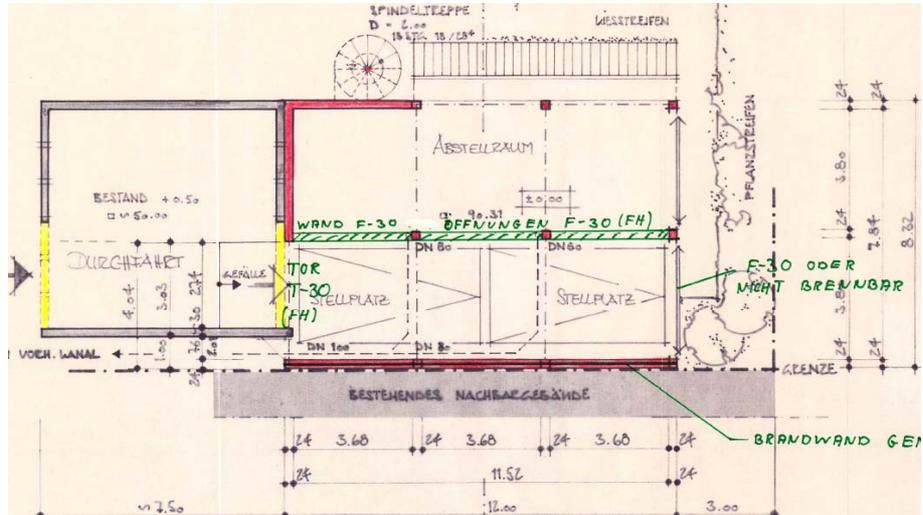


Ansicht von Westen

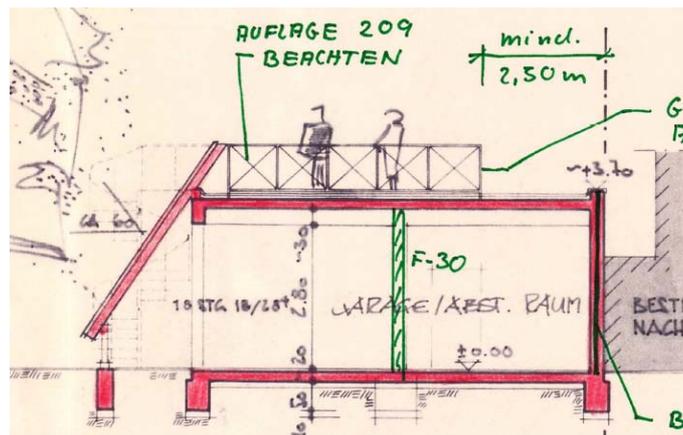


Darstellung auf dem Grundrissplan von 1987

Norden ist auf dieser Darstellung links



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 zusätzlich mit **50 €/m² BGF** bewertet.

Brutto- Grundfläche

Garage 12,00* 8,32 ~ 99,84 m²
Standardstufe 4 **rund 100 m²**

Nutzfläche

Die Nutzfläche der Garage mit dem Abstellraum ergibt sich aus den Plänen:

Garage 12,00 m* 3,80 m = 45,60 m²
Abstellraum 11,76 m* 3,80 m = 44,70 m²



**Gesamt- und Rest-
nutzungsdauer**

In der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie wird die Gesamtnutzungsdauer von Einzelgaragen mit 60 ± 10 Jahren angegeben, für Tief- und Hochgaragen werden 40 ± 10 Jahre genannt. Ausgehend vom Baujahr 1988 und einer **Restnutzungsdauer von 10 Jahren** am Wertermittlungsstichtag ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 46 Jahren.

**Zustand des
Gebäudes**

Für die Doppelgarage wird ein altersgerechter Pflegezustand unterstellt

3.3.5 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 2020 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 um ein **Einfamilienhaus vermutlich mit Büroräumen in Erdgeschoss**. 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.

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.



4.2 Bodenwert Flurstück 120/1 mit Flurstück 293/121

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.
Wirtschaftliche Einheit	Die Flurstücke 120/1 und 293/121 sind grenzübergreifend bebaut. Eine innere Trennung des Gebäudes ist mindestens auf den Plänen nicht erkennbar und das Gebäudeinnere selbst ist nur über das Flurstück 120/1 erreichbar. Derzeit bilden die Grundstücke aufgrund ihrer grenzüberschreitenden Bebauung eine wirtschaftliche Einheit.
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 Form und Größe überwiegend überein.</p> <ul style="list-style-type: none">• Baureifes Land,• Mischgebiet• Flurstück 120/1• Grundstücksfläche 597 m²• Flurstück 293/121• Grundstücksfläche 29 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 annähernd eine Rechteckform mit einem ungünstigen Seitenverhältnis. Ich schätze einen Umrechnungsfaktor von 0,90.
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	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 m ² großes Grundstück. Das Bewertungsgrundstück hat in wirtschaftlicher Einheit eine Grundstücksgröße von $(597 + 29) \text{ m}^2 = 626 \text{ m}^2$.



Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken

	Grundstücksfläche in m ²							
	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200
Umrechnungs-koeffizienten	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96

Wegen der zum Richtwertgrundstück unterschiedlichen Größe ist eine Anpassung vorzunehmen. Im Immobilienmarktbericht sind Umrechnungskoeffizienten wiedergegeben. Demnach ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von $1,015/1,03 = 0,985$

Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert

Flurstück 120/1 und Flurstück 293/121 in wirtschaftlicher Einheit

Somit erhält man folgenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert:

Bodenrichtwert	70,00 €/m ²
* Anpassung wegen der Form	0,900
* Anpassung wegen der Größe ca.	0,985
= spezifischer Bodenwert	62,06 €/m ²
* Grundstücksgröße der wirtschaftlichen Einheit	626 m ²
= erschließungsbeitragsfreier Bodenwert	38.850 €

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 **Wohngebäude 685 €/m² BGF**, für die **Scheune mit 331 €/m² BGF**, den **Stall mit 486 €/m² BGF** und für die **Garage mit 535 €/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 **Wohngebäudes** wurde unter Punkt 3.3 in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **185 m²** ermittelt. Für die **Scheune** sind **55 m²**, für den **Stall 71 m²** und für die **Garage 100 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 Scheune Der endgültige Kostenwert für die Scheune beträgt:

Ausgangswert	331 €/m ²
* Baupreientwicklung 2010 - 2015	1,110
* Baupreientwicklung 2015 - 2024	1,645
= korrigierter Kostenkennwert Scheune	604 €/m²BGF

Kostenkennwert des Stalls Der endgültige Kostenwert für den Stall beträgt:

Ausgangswert Anbau	486 €/m ²
* Baupreientwicklung 2010 - 2015	1,110
* Baupreientwicklung 2015 - 2024	1,645
= korrigierter Kostenkennwert Stall	887 €/m²BGF

Kostenkennwert der Garage Der endgültige Kostenwert für die Garage beträgt:

Ausgangswert Garage	535 €/m ²
* Baupreientwicklung 2010 - 2015	1,110
* Baupreientwicklung 2015 - 2024	1,645
= korrigierter Kostenkennwert Garage	977 €/m²BGF

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

korrigierter Kostenkennwert Ursprungsgebäude	1.251 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	238 m ²
= Herstellungskosten	297.238 €
+ korrigierter Kostenkennwert Scheune	604 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	55 m ²
= Herstellungskosten	33.220 €
+ korrigierter Kostenkennwert Stall	887 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	71 m ²
= Herstellungskosten	62.977 €
Zwischensumme	393.435 €
+ korrigierter Kostenkennwert Garage	977 €/m ²
* Brutto- Grundfläche	100 m ²
= Herstellungskosten	97.700 €
Normalherstellungskosten	491.135 €



Gesamtnutzungsdauer für NHK 2010

Nach der Sachwert- Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Gemeindeentwicklung (Anlage 3) ergibt sich für das Einfamilienhaus mit Stall und Scheune mit der oben ermittelten Ausstattungs- Standardstufe bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer **von 65 Jahren**.

Für die Garage ergeben sich bei der gleichen Restnutzungsdauer wie die der anderen Teilgebäude von 10 Jahren, die Gesamtnutzungsdauer zu 46 Jahren

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.

Bei der Garage beträgt die Alterswertminderung $36/46 = 78,3\%$.

Herstellungskosten	393.435 €
- 84,6% Alterswertminderung	- 332.846 €
Herstellungskosten der Garage	97.700 €
- 78,3% Alterswertminderung	- 76.466 €
Vorläufiger Sachwert	81.823 €

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	81.823 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen 4%	3.273 €
+ Bodenwert Flurstücke 120/1 und	<u>38.850 €</u>
= Sachwert	123.946 €

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wird in Verbindung mit den Nachbargrundstücken (Verfahren 8 K 4/24, vorläufiger Sachwert 96.022 €) 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 ca. **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 reparaturfreier Sachwert

Der vorläufige reparaturfreie Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwert	123.946 €
* Sachwertfaktor	<u>1,05</u>
Vorläufiger Sachwert	130.143 €

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

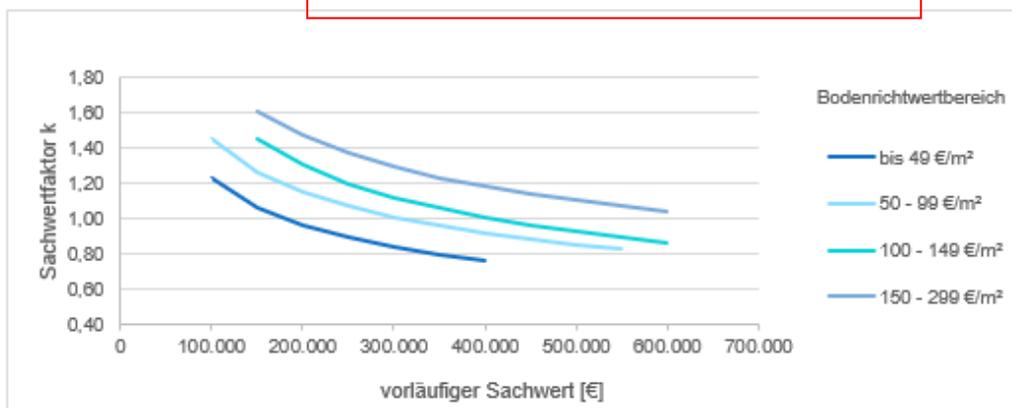
9.2.1 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser (regionale Auswertung)

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 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 Unterhaltungstau 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:

- | | |
|---|----------------|
| • Entsorgungskosten der verwendeten asbesthaltigen Materialien im Bereich der Dachdeckung | 1.000 € |
| • vermutlich fehlende Dämmung der obersten Geschossdecken ergänzen | 1.500 € |
| • Fehlender Energiepass | <u>500 €</u> |
| • besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 3.000 € |

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	130.143 €
- 10% Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	- 13.014 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.000 €
= Berechneter Verkehrswert	114.129 €

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert der mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücke in der

Gemarkung Eibelshausen
Flur 18, Flurstück 120/1 und Flur 18, Flurstück 293/121
Gebäude- und Freifläche Gebäude- und Freifläche,
Luisenstraße 4, Größe 597 m² Luisenstraße 4, Größe 29 m²

in wirtschaftlicher Einheit

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

114.000 €

Der Wert ist mit dem Sachwertverfahren ermittelt worden.

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

Fiktive Aufteilung des Verkehrswertes

Sofern aus verfahrenstechnischen Gründen beide Flurstücke separat zu betrachten sind, ist eine fiktive Aufteilung des Verkehrswerts nach den Grundstücksflächen angezeigt.

Der **Wertanteil des Flurstücks 293/121 beträgt dann rund 5.000 €**, der **Wertanteil des Flurstücks 120/1 demnach 109.000 €**.

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

Sinn- Fleisbach, den 06. Juli 2024