

Gutachten

8K 18/24

Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 2

Adresse Hüttenstraße 71/73, 35708 Haiger

Amtsgericht Dillenburg-Vollstreckungsgericht, Wilhelmstraße 7, 35683 Dillenburg

Wertermittlungstichtag 20. Mai 2025

Birgit Schapals

Von der Industrie- und Handelskammer Siegen öffentlich
bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken.

Haus Holunder
Holunderweg 4 // 57223 Kreuztal
Telefon 02732 28868
Telefax 02732 27910289
Mobil 0176 42427007
E-Mail info@gutachter-schapals.de



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das Grundstück in 35708 Haiger, Hüttenstraße 71/73 des Wohnungseigentums Nr.2 der im Grundbuch von Haiger, Blatt 4957, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenem 687,60/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Haiger, Flur 57, Flurstück 32/1.

Und dem unbebauten Grundstück (Amtsgericht Dillenburg, Gemarkung Haiger, Blatt 3769, Flur 57, Flurstück 33)

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2 wurde zum Wertermittlungstichtag 20. Mai 2025 ermittelt mit

493.000,00 Euro (in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro)

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück Gemarkung Haiger, Blatt 3769, Flur 57, Flurstück 33 wurde zum Wertermittlungstichtag 20. Mai 2025 ermittelt mit

800 Euro (in Worten: achthundert Euro)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 56 Seiten. Hierin sind 49 Seiten Schriftteil und 3 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten und 35 Fotos. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv des erstellenden Sachverständigenbüros.

Anlage	2 Auszüge aus der Liegenschaftskarte M 1:10.000, M 1:500
	1 Luftbildaufnahme M 1:500
	1 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Parzelle 32/1
	1 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Parzelle 33

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeiner Teil.....	5
1.1 Gutachtauftrag	5
2 Beschreibender Teil	5
2.1 Ortstermin	5
Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	6
3 Allgemeine Angaben.....	7
4 Grundstücksbeschreibung.....	10
4.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften	10
4.1.1 Makrolage - Mikrolage - Infrastruktur - Lage auf dem Immobilienmarkt Zustand und Perspektiven (demographische und städteplan. Entwicklung).....	10
4.1.2 Grundstücksbeschreibung	11
4.2 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt	12
4.2.1 Privatrechtliche Gegebenheiten	12
4.2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten (Planungs- und Baurecht)	12
4.2.3 Entwicklungszustand, Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13
4.2.4 Sonstiges.....	13
5 Gebäudebeschreibungen	14
5.1 Vorbemerkungen	14
5.2 Beschreibungen der allgemeinen und Feststellung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (Gebäude, Außenanlagen, Nutzung).....	14
5.2.1 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes.....	16
5.2.2 Beschreibung der bei der Ortsbesichtigung festgestellten baulichen Mängel, Schäden und/oder bautechnischer Beanstandungen sowie sonstiger „boG“	19
5.2.3 Energetischer Zustand der Immobilie (Haustechnik/Energiebilanz) und Barrierefreiheit	23
5.2.4 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand, Ausstattungsstandard, Grundriss	23
5.3 Zusammenfassung und Beurteilung des Bewertungsobjektes	24
6 Bewertung.....	25
6.1 Bodenwertermittlung – Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen.....	25
6.1.1 Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 – 43.....	27
6.2 Bodenwertermittlung Flurstück 33	27
6.2.1 Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 – 43 Flurstück 33	28
6.3 Vergleichswertermittlung – Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen	28
6.4 Vergleichswertberechnung gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 bis 26	29
Ertragswertermittlung - Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen	31
6.5 Ermittlung des Rohertrages	32
6.6 Bewirtschaftungskosten - § 32 und Anlage 3 ImmoWertV.....	32
6.7 Liegenschaftszinssatz - § 21 (2) und § 33 ImmoWertV	33
6.8 Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV.....	36
6.9 Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV	36
6.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 (3) ImmoWertV.....	37
6.11 Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes – konkret	38
6.12 Ertragswertberechnung gem. ImmoWertV 2021 Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34.....	39
6.13 Plausibilitätskontrolle Erläuterung.....	39
6.14 Verkehrswert am Wertermittlungstichtag	39
7 Schlusserklärung der Sachverständigen.....	41
8 Rechtsgrundlage der Verkehrswertermittlung	42
9 Anlagen	44
9.1 Anlage 1 Wohnflächenberechnung nach WoflVO.....	44
9.1.1 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	47
9.2 Anlage 4.....	49
9.2.1 Mietbegriffe	49

Auftraggeber	Amtsgericht Dillenburg-Vollstreckungsgericht Wilhelmstraße 7 35683 Dillenburg
Antragsgegner	1. Tugay Budak, Hüttenstraße 73, 35708 Haiger 2. Seher Budak, Hüttenstraße 73, 35708 Haiger 3. Volkan Budak, Hüttenstraße 73, 35708 Haiger 4. Okay Budak, Lange Straße 15, 31552 Rodenberg
Verfahrensbevollmächtigte zu 4.	Rechtsanwälte Diekmann & Bredemeier Georgstraße 22 31675 Bückeburg
Ortsbesichtigung	• 24. Juni 2025 Anwesend waren: • Herr Tugay Budak • Herr Volkan Budak • Sachverständige Dipl.-Ing. Architektin Birgit Schapals
Grundlagen	• Lageplan M 1:10.000; M 1:500 • Luftaufnahme M 1:500 • Baugenehmigungen • Grundrisse, Schnitt, Ansichten • 35 Fotoaufnahmen

1 Allgemeiner Teil

1.1 Gutachtenauftrag

Gutachtenauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Dillenburg vom 20. Mai 2025 soll ein Verkehrswertgutachten erstellt werden betreffend das im Grundbuch von Haiger Blatt 3769 unter laufender Nummer 6 eingetragene Grundstück (4787 Wohnung 2) sowie das im Grundbuch von Haiger Blatt 3769 eingetragene Grundstück lfd. Nr. 6 Gemarkung Haiger, Flur 57, Flurstück 33 (landwirtschaftliche Fläche).

2 Beschreibender Teil

2.1 Ortstermin

Mit dem Leica Disto 2 Distancemeter wurden von mir lichte Raummaße gemessen, zunächst die Wohnräume im Erdgeschoss, daraufhin die in den weiteren Geschossen.

Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 2
Datum des Auftrags	20. Mai 2025
Wertermittlungstichtag	20. Mai 2025
Ortstermin	24. Juni 2025
Baujahre des Gebäudes	1994
Wohnfläche	460,12 m ²
Anteile	687,60/1.000
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Grundstücksgröße Wohngrundstück	819 m ²
Grundstücksgröße Landwirtschaftliche Fläche	667 m ²
Rohertrag	35.640 EUR
Bewirtschaftungskosten	9.529 EUR
Reinertrag	26.111 EUR
Liegenschaftszinssatz	3,45
Bodenwert Wohngrundstück, anteilig	36.604 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	496.500 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.500 EUR
Ertragswert	493.000 EUR
Verkehrswert	493.000 EUR
X-fache Jahresmiete	14,0
Vergleichsparameter	1.082 EUR/m ² WNFL
Bodenwert unbebautes Grundstück	800 EUR

3 Allgemeine Angaben

Zugunsten der besseren Lesbarkeit wird – teilweise – auf die Verwendung mehrerer Geschlechtsformen verzichtet.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Anlage).

Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht (dies betrifft insbesondere die Genehmigung des DG-Ausbaus im Altbau). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der/dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet.

Nur der/die Auftraggeber/in und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen. Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Die in der ImmoWertV beschriebenen Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden

Hinweis

Die textlichen Erläuterungen zu den gesetzlichen Vorgaben der Wertermittlungsmethodik sowie die Vorgehensweise im Gutachten beziehen sich daher auf diese Verordnung. Die stichtagsbezogen zur Anwendung kommenden – überwiegend im Grundstücksmarktbericht 2020 veröffentlichten – Daten des maßgeblichen Gutachterausschusses der Universitätsstadt Siegen. Sind jedoch nach der ImmoWertV 2010 und den dazugehörigen Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie) abgeleitet worden. Diese Daten sind modellkonform zu verwenden; auf Abweichungen, sofern sie für das Verständnis des Gutachtens relevant sind, wird an entsprechender Stelle hingewiesen.

Haftungsausschlüsse

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck (Eigenbedarf) bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte erfolgt vertraulich sowie ohne Gewähr bzw. Haftung für die das Gutachten erstellende Sachverständige und gilt auch für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und/oder der vorgenommenen Bewertungen.

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem und fahrlässigem Verschulden der Sachverständigen werden ausgeschlossen. Es wird nur für grob fahrlässiges Verschulden gehaftet. Dieser Haftungsausschluss gilt auch gegenüber Dritten und ist diesen bei Vorlegen des Gutachtens auch mitzuteilen.

Grundlagen/Sonstige Haftungsausschlüsse

Vervielfältigungen (auch auszugsweise) bedürfen meiner schriftlichen Genehmigung. Es existieren sechs Gutachtenausfertigungen, eine davon verbleibt im Sachverständigenbüro. Elektronische Vervielfältigungen werden nicht zur Verfügung gestellt.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjektes ist als beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen, der örtlichen Inaugenscheinnahme sowie nach den Angaben der Eigentümer gefertigt.

Die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Angaben der Eigentümer oder Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung.

Eine Bauteilöffnung oder – Freilegung hat nicht stattgefunden, so dass Baumängel oder Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie mitgeteilt bzw. offensichtlich erkennbar waren. Dabei berücksichtigt die Unterzeichnerin von den Bauschäden oder Baumängeln nur solche, die nach ihrer Auffassung aufgrund des derzeitigen Ausmaßes bereits sicher am Wertermittlungsstichtag vorhanden waren.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Daher wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Isolation gegen Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen.

Untersuchungen hinsichtlich des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 15.05.1974 (Bundesimmissionenschutzgesetz – BImSchG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung vom 18.11.2013 (Energieeinsparverordnung – EnEV), der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch vom 21.05.2001 (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) und des § 45 (Abwasseranlagen) der Bauordnung des Landes NW vom 01.03.2000 wurde nicht angestellt.

Es erfolgt keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen.

Die Einhaltung des formellen und materiellen Rechts für die baulichen Anlagen und dass der Stellplatznachweise geführt wurde, wird unterstellt.

Bewertungsobjekt

- Adresse: Hüttenstraße 71/73, 35708 Haiger
- Grundbuch: Amtsgericht Dillenburg, Grundbuch von Haiger
- Gemarkung: Haiger
- Flur 57
- Flurstücke: 31/1, 33
- Größe: 819 m², 667 m²
- Die Wirtschaftslage lautet: Gebäude- und Freifläche, Hüttenstraße 71/72
- Landwirtschaftliche Fläche, Hüttenstraße 71
- Anteile 687,60/1.000

Auftrag/Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 20. Mai 2025

Nach der ImmoWertV §2 (4) ist der: "...Wertermittlungsstichtag... der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist." Nach Satz (5) ist der „Qualitätsstichtag ... der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist."

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

4.1.1 Makrolage - Mikrolage - Infrastruktur - Lage auf dem Immobilienmarkt

Zustand und Perspektiven (demographische und städteplan. Entwicklung)

Makro-Lage und großräumige Infrastruktur

Haiger liegt als Kleinstadt im mittelhessischen Lahn-Dill-Kreis am östlichen Rand des Westerwalds.

Die Gebietskörperschaft Lahn-Dill-Kreis mit ca. 254.000 Einwohnern hat ihren Verwaltungssitz in der Kreisstadt Wetzlar mit Nebenstellen in Dillenburg, Herborn und Haiger.

Nördlich grenzt Nordrhein-Westfalen an, westlich Rheinland-Pfalz.

Dillenburg ist ca. 7 km entfernt, Wetzlar ca. 38 km, Marburg ca. 80 km, Kassel ca. 173 km, Frankfurt 106 km.

Stadt Siegen in Stichworten und Zahlen

- Kreis: Lahn-Dill-Kreis
- Regierungsbezirk: Gießen
- Einwohnerzahl Haiger: ca. 19.210
- Fläche: ca. 106,73 km²
- Ausdehnung: West-Ost 5 km, Nord-Süd 4,1 km
- Höhen: ca. 273 m Ü.N.N.
- Bevölkerungsdichte: Stadtfläche rd. 180 Einwohner/km², Lahn-Dill-Kreis 238 Einwohner/km²
- Zentralitätskennziffer: (D = 100) 110,8
- Kaufkraftkennziffer: (D = 100) 88
- Arbeitslosenquote: 5,9 %
- Aus-/Einpender: 31.662; 28.100 (- 3.562)

Mikro-Lage und Infrastruktur – Nahbereich

Innerörtliche Lage und Charakter des Wohnviertels

- Entfernung bis Haiger Rathaus ca. 2 km
- Entfernung bis Bahnhof Haiger ca. 1 km
- Entfernung bis Wetzlar-Kreishaus ca. 38 km
- Entfernung bis BAB 45 Anschlussstelle Haiger ca. 2 km
- Bushaltestellen mit regelmäßigem Busverkehr (Hüttenstraße, fußläufig ca. 10 Minuten)

Art der Bebauung und Nutzung der Straße

- Mehrfamilienwohnhäuser, Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Gewerbebetriebe
- Elektronik-Firma, Schleifmittelfirma Klingspor, Autohaus, Stadtwerke
- Ärzte, Apotheke, Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Lebensmittelmarkt, Geldinstitute, Stadtzentrum Haiger
- keine Gehsteige

Beurteilung der Wohnlage

Wohnlage in dörflicher Randlage von Haiger

4.1.2 Grundstücksbeschreibung

Flur 57, Flurstück 31/1, Hüttenstraße 71/73, 35708 Haiger

Grundstücksgröße	819 m ²
Grundstücksform	Polygon
Grundstücksabmessungen	• Maximale Grundstückstiefe ca. 17 m • Mittlere Breite der Straßenfront ca. 21,5 m
Topografie des Grundstücks	• Stark hangig • Terrassenförmig angelegt
Aufteilung des Grundstücks	• 6 Wohnungen • Zuwegungen, Zufahrten • Stellplatzflächen • Wildwuchs
Nachbarbebauung	• Wohnhäuser entlang der Hüttenstraße
Einfriedung des Grundstücks	• Stahlzaun • Maschendrahtzaun
Zuwegung, Ausbauzustand, Parkmöglichkeiten	• Die Zuwegung beginnt unmittelbar an der Straße • nicht ausgewiesene Parkflächen sind im öffentlichen Raum vorhanden
Immissionen	• Immissionen der B 277 • Im Norden Verkehrslärm der BAB 45
Schädliche Bodenveränderungen/Baugrund- und Bodenverhältnisse	• lt. Auskunft „Gefährdungspotenziale des Untergrundes“ HLNUG Bodenviwer Hessen • Extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung
Eintragungen im Kriegslastenverzeichnis	./.
Abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)	• Voll erschlossen über die Hüttenstraße

4.2 Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt

4.2.1 Privatrechtliche Gegebenheiten

Aktuelle Grundbuchangaben

1. Tugay Budak, Hüttenstraße 73, 35708 Haiger
2. Seher Budak, Hüttenstraße 73, 35708 Haiger
3. Volkan Budak, Hüttenstraße 73, 35708 Haiger
4. Okay Budak, Lange Straße 15, 31552 Rodenberg

Flurstück 32/1:

Blatt 4787

Abteilung II lastenfrei

Flurstück 33:

Blatt 3769

Abteilung II: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Autobahnfern-meldeleitungsrecht) für die Bundesrepublik Deutschland.

Laut Vertrag beträgt die beanspruchte Fläche 168 m².

Die einmalige Erstattung als Ausgleich für die Eintragung des Lei-tungsrechts erfolgte im Jahr 1988.

Diese Grundbucheintragung wird wertmindernd bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt bzw. einer möglichen gewünsch-ten Bebaubarkeit.

Miet- bzw. Pachtver-hältnisse

Bis auf die linke Dachgeschosswohnung sind alle Wohnungen ver-mietet bzw. bewohnt.

Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde nicht be-stellt.

4.2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten (Planungs- und Baurecht)

Flächennutzungsplan Stadt Haiger

Ortssatzungen und ähnliche städtebauli-che Planungsinstru-mente

- § 34 BauGB
- Darstellung als Mischgebiet
- Angrenzend: Fläche für Wald
- Die Lage einer Gasleitung kann dem Flächennutzungsplan nicht exakt entnommen werden. Im FNP liegt Flurstück 30 in dem als Waldfläche gekennzeichneten Bereich.

Natur-, Landschafts-schutz ./.

Gewässerschutz, Hochwassergefahren-lage ./.

Denkmalschutz ./.

Bodenordnung, Umlie-gungs- oder Flurbe-reinigungsverfahren ./.

Städtebauliches Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet

./.

Eintragung im Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Haiger sind beide zu bewertenden Grundstücke lastenfrei.

Kriegslastenverzeichnis

Wurde nicht eingesehen.

**Altlastenverzeichnis.
Verdachtsflächenverzeichnis**

- Wurde nicht eingesehen
- Keine Verdachtsflächen

4.2.3 Entwicklungszustand, Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Voll erschlossen über die Hüttenstraße

4.2.4 Sonstiges

Besonderheiten zu Nutzung und/oder Vermietung, Funktionsprüfung (Dichtheitsprüfung), etc.

Sämtliche Wohnungen des Gebäudes bilden das Wohnungseigentum Nr. 2. Die Wohnräume des Wohnungseigentums sowie die Nebenräume im Kellergeschoss konnten repräsentativ besichtigt werden.

Insbesondere Parzelle 33 weist eine extreme Topographie auf.

Der südliche Grenzpunkt von Flurstück 32/1 liegt auf einer Höhe von ca. 268 m ü.NN, die Grenze zwischen den Flurstücken 32/1 und 33 wurde mit ca. 280 m ü.NN festgestellt mit einer Länge von 44 m.

Besonderheiten (boG) zu öffentlich-rechtlichen und/oder privatrechtlichen Gegebenheiten

./.

5 Gebäudebeschreibungen

5.1 Vorbemerkungen

Der Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft. Bei der am 24. Juni 2025 durchgeführten Ortsbesichtigung waren anwesend:

- Herr Tugay Budak
- Herr Volkan Budak
- Sachverständige Birgit Schapals

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte des Verwalters (vgl. hierzu auch Fotodokumentation (Anlage)). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich so weit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

5.2 Beschreibungen der allgemeinen und Feststellung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (Gebäude, Außenanlagen, Nutzung)

Art und Nutzung der Bebauung

Das Grundstück ist mit einem vollunterkellerten zweigeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als Maisonett bebaut.

Flächenzusammenstellung	• Wohnflächenberechnung – Anlage
Chronologie des Gebäudes	• Baujahr ca. 1994
Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss	Kellergeschoss • 4 offene PKW-Unterstellplätze, Treppenhaus, 6 Kellerräume, Flur, Installationsraum, Heizung, Abstellraum (ehemaliges Öllager), Waschküche Erd- und Obergeschoss • jeweils fast spiegelgleiche Grundrisse • Treppenhaus, Flur, Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Abstellraum, innenliegendes Badezimmer Dachgeschoss Wohnung rechts • Treppenhaus, Flur, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Balkon, Kinderzimmer, Abstellraum, innenliegendes Badezimmer Dachgeschoss Wohnung links • Räume wie in Wohnung rechts, jedoch mit geänderter Anordnung Spitzboden • (Ohne Nutzungsgenehmigung) • Wohnung rechts: 2 Kinderzimmer, Badezimmer • Wohnung links: 2 Aufenthaltsräume
Berücksichtigung bei den Nettokaltmieten	./.
Besondere – nicht von den NHK erfasste werthaltige Einrichtungen	./.
Belichtung- und Belüftungsverhältnisse	Sämtliche Aufenthaltsräume sind ausreichend belichtet und belüftet. Das Gebäude wird günstig von Süden bis Nord-West besonnt.
Stellplätze	• 4 Stellplätze bezeichnet mit Nr. 2 im Kellergeschoss • 2 seitliche Stellplätze
Außenanlagen/Gartenanlage	• Zäune • Befestigter Zugang

5.2.1 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes

Anmerkung

Die folgende Gebäudebeschreibung ist als ein beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Die Gebäudebeschreibung erfasst die für die Bewertung wesentliche Faktoren.

Eine Bauteilöffnung oder -freilegung hat nicht sattgefunden, so dass Baumängel oder Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie mitgeteilt bzw. offensichtlich erkennbar waren. Dabei werden nur solche Baumängel und -schäden berücksichtigt, die nach Auffassung des Unterzeichners aufgrund des derzeitigen Ausmaßes bereits sicher am Wertermittlungstichtages vorhanden waren.

Im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens wurde von mir keine Untersuchungen auf evtl. toxische Belastungen (z.B. durch Lindan, Formaldehyd, Asbest) sowie wurden keine Untersuchungen auf Schäden bzw. das Vorhandensein von Insekten, Pilzen, Rost- und Rohr fraß, Holzfäule und dergleichen durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von hierfür ausgebildeten Sachverständigen vorgenommen werden und sind nicht Gegenstand dieser Verkehrsermittlung. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten.

Eine Gewähr oder Haftung für verdeckte oder augenscheinlich nicht erkannte Mängel wird nicht übernommen, da diesbezüglich keine Ermittlung beauftragt wurden und solche Untersuchungen ohne bauteilerstörende Maßnahmen nicht ausgeführt werden können.

Für die folgende Bewertung wird unterstellt, dass alle Gebäudeteile und bauliche Nutzungen bzw. vorgenommenen Änderungen legal erstellt wurden und bauaufsichtlich genehmigt sind und der Stellplatznachweis geführt ist. Ferner wird unterstellt, dass keine mietvertraglichen Besitzrechte mündlich oder schriftlich vereinbart sind. Evtl. privatrechtliche Nebenabreden wurden nicht bekannt gegeben und bleiben somit im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens unberücksichtigt.

Das Gebäude wurde als Eigentumswohnungsanlage in 4 Blocks mit insgesamt 41 Eigentumswohnungen mit den Hausnummer 22 – 22 c geplant. Im Kellergeschoss liegen Nebenräume und die Tiefgarage, die Wohngeschosse wurden als Dreispänner geplant.

Fundamente

- Streifenfundamente
- Stahlbetonbodenplatte
- Rohbeton

Fassaden/Mauerwerk

- Kellergeschoss Außenwände d = 30 cm
- Erdberührte d = 36,5 cm Bimsbetonsteine
- 6 Kellerlichtschächte
- Treppenhaus Risalit
- Kratzputz
- DG nur nördlicher Bereich WDVS
- Sockel verklindert

Innenwände	• Tragende Innenwände d = 24 cm • Hohlblocksteine • Bimsbetonsteine • Nicht tragende Innenwände d = 11,5 cm
Dach	• Satteldach Holzpfeifendach $\alpha \sim 37^\circ$ • Dacheindeckung Betondachsteine Frankfurter Pfanne rotbraun • Innen Gipskartonplatten • 1 Schleppdachgaube • 1 Giebelgaube • Bekleidungen Kunstfaserplatten • Kaminbekleidung Kunstschiefer • 3 Dachflächenfenster • DG Wohnung rechts Dachschräge mit Holzpaneele
Fenster und Außentüren	• PVC-Fenster mit Zweischiebenisolierverglasung, tlw. Chinchilla • Eingangselement mit Ornament-Glasausschnitten • OG Wohnung links und DG Wohnung links Fensteraustausch 2021 • Innenfensterbänke Kunststoff und PVC
Rollläden	• PVC-Rollläden
Türen	• Einfache Kellerinnentüren • T 30-Tür zur Heizung • Tlw. CPL-Innentüren • Röhrenspan-Innentüren mit Futter und Bekleidung • Schiebetür DG rechts
Geschossdecken	• Stahlbetondecken-Fertigdecken • Schwimmender Estrich • Belag • Oberste Geschossdecke Holzbalken • KG überwiegend Rohbeton, tlw. gefliest • Tlw. unterseitig Spanndecken-Elemente
Treppen	• Stahlbetontreppen • Belag Fliesen • Stahlgeländer mit PVC, z.T. Rippentorstahl • DG Stahlspindeltreppe • Geländer Rippentorstahl (Foto 32) • DG Wohnung links Spartreppe zum Spitzboden • Eingangstreppe keramische Platten
Bodenaufbau/Bodenbeläge/Fliesen	• PVC, Laminat, Fliesen, Teppichböden • Küche DG Wohnung links Granit rosa sardo • Küchen mit Fliesenspiegeln
Heizung/Warmwasser/Gas	• Gasheizung Einbau 2018 • Nennheizwärmeleistung 27 kW • Wasserspeicher (Einbau 2017). • Flachheizkörper

Sanitärinstallation/-ausstattung**Badezimmer**

- Abgemauerte Dusche
- Waschmaschinenanschluss
- Bodenstehendes WC
- Waschbecken

Waschküche

- 6 Waschmaschinenanschlüsse
- Bodeneinlauf (ohne Rückstauklappe)

EG Wohnung rechts

- Badezimmer (innenliegend)
- Raumhoch gefliest
- Waschbecken
- Bodenstehendes WC
- Stahlbadewanne

EG Wohnung links

- Ausstattung wie EG Wohnung rechts

OG Wohnung links

- Badezimmer (Sanierung ca. 2020)
- Raumhoch gefliest
- Flachduschtasse
- Bodenstehendes WC
- Vorwandinstallation
- Waschtisch

OG Wohnung rechts

- Ausstattung wie OG Wohnung links

DG Wohnung links

- Sanierung ca. 2020
- Stahlbadewanne
- Vorwandinstallation
- Bodenstehendes WC
- Waschtisch

DG Wohnung rechts

- Sanierung 2022
- Einbau-Waschbecken
- Vorwandinstallation
- Bodenstehendes WC
- Stahlbadewanne

Dachrinnen und Fallrohre

- Titanzink
- Kupfer

Elektrotechnische Installationen

- Nach VDE
- Kippsicherungen
- Automatische Lüftung der innenliegenden Bäder
- Deckeneinbaustrahler
- Außenbeleuchtung und -steckdose

Balkone	• Stahlbeton-Kragplatten • Holz-Brüstungsgeländer bzw. Stahl												
Außenanlagen	• Zuwegung Verbundpflaster • Betonrampe zum Eingang • Waschbetonplatten • Betontreppe zu Parzelle 33 mit 21 Steigungen												
Raumhöhen	<table> <tr> <td>• EG Flur</td><td>2,415 m</td></tr> <tr> <td>• EG Treppenhaus</td><td>2,496 m</td></tr> <tr> <td>• 1. OG</td><td>2,385 m</td></tr> <tr> <td>• DG Flur</td><td>2,415 m</td></tr> <tr> <td>• Spitzboden</td><td>2,595 m (höchste Stelle)</td></tr> <tr> <td>• Offener Stellplatz</td><td>2,208 m</td></tr> </table>	• EG Flur	2,415 m	• EG Treppenhaus	2,496 m	• 1. OG	2,385 m	• DG Flur	2,415 m	• Spitzboden	2,595 m (höchste Stelle)	• Offener Stellplatz	2,208 m
• EG Flur	2,415 m												
• EG Treppenhaus	2,496 m												
• 1. OG	2,385 m												
• DG Flur	2,415 m												
• Spitzboden	2,595 m (höchste Stelle)												
• Offener Stellplatz	2,208 m												

5.2.2 Beschreibung der bei der Ortsbesichtigung festgestellten baulichen Mängel, Schäden und/oder bautechnischer Beanstandungen sowie sonstiger „boG“

Baumängel/Bauschäden

Juristische Definition:

Ein Bauschaden ist der Nachteil, den ein schädigendes Ereignis nach Fertigstellung aufgrund äußerer Einwirkungen verursacht.

Technische Definition:

Ein Bauschaden ist eine negative Veränderung einer Bauteileigenschaft.

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert.

Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung.

Eine Abgrenzung von Baumängeln und Bauschäden ist im Rahmen der Wertermittlung nicht erforderlich.

Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern.

Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer)

oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung.

Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können

- nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten*

ermittelt werden.

Gemäß § 8, (3) ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) bei der Ermittlung der Verfahrenswerte – am Ende des jeweiligen Verfahrens – durch marktübliche Zu- und/oder Abschläge berücksichtigt.

*Für behebbare Schäden und Mängel werden zunächst die Kosten überschlägig geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei – augenscheinlich – untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens – Sachverständigen erforderlich). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ggf. diesbezügliche Angaben in vorliegender Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt werden. Außerdem ist zu beachten, dass die Schadensbeseitigungskosten nicht gleichzusetzen sind mit dem Werteinfluss, den der vorgefundene schadhafte Zustand auf den Verkehrswert der Immobilie hat.

Hinweis: Der Sachverständige muss demzufolge einschätzen, welche Wirkung ein „boG“ bzw. die Summe aller „boG“ auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts hat und die Zu- und/oder Abschläge dementsprechend zum Ansatz bringen.

1. An der Fassade der westlichen Gebäudedecke sind Risse aufgetreten (Foto 1).
2. Die Stahlbeton-Kragplatten der Balkone müssen saniert und abgedichtet werden (Fotos 2, 3, 11), die Balkongeländer sind verwittert.
3. Im Kellergeschoss fehlen Bodenbeläge bzw. ein Beton-Schutzanstrich (Fotos 12 – 14, 16, 17, 19).
4. Im Kellergeschoss sind die Türleibungen nicht verputzt (Foto 18).
5. Die Bodenplatte im Kellerflur weist einen Riss auf (Foto 19).
6. Sämtliche Treppenläufe sind beschädigt (Fotos 20 – 24, 32).
7. Die Kopfplatte der Stahlstütze ist korrodiert (Foto 22).

8. An der Südfassade ist ein Horizontalriss aufgetreten mit einer Rissbreite von 1,2 mm (Foto 25).
9. Die Wand- und Deckenflächen in den beiden leerstehenden Wohnungen im OG und DG müssen aufgearbeitet werden (Fotos 26, 28 – 30).
10. Die Feuchtigkeitsschäden in der Küche OG Wohnung links müssen beseitigt werden (Fotos 29, 30).
11. Der Schornsteinkopf muss erneuert werden (Foto 24).
12. Das Kinderzimmer im DG links weist Schimmelpilzbefall auf (Foto 31).
13. Ein Dachflächenfenster sollte ausgetauscht werden (Foto 34).
14. Die westliche Stützmauer zur Haus-Nr. 71 wurde nicht verputzt.
15. Es kann nicht beurteilt werden, ob die Stützmauer zu Flurstück 33 ausreichend standsicher ist.
16. Die Trapezbleche sind nicht gegen Windsog gesichert.
17. Mit dem Protimeter-Feuchtigkeitsmessgerät wurden folgende Feuchtigkeiten gemessen:
 - 34,0 % unterhalb des Kellerfensters Waschküche (Foto 13)
 - 26,7 % in ca. 10 cm Höhe Außenwand (Foto 14)
 - 15,1 % unterhalb der Tür zur Waschküche (Foto 15)
 - 39,3 % unterhalb des Wasseranschlusses (Foto 16)
 - 17,3 % in ca. 10 cm Höhe Küche Wohnung links DG
 - In diesen Bereichen sind Salpeterausbildungen erkennbar.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Darüber hinaus sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Anstreicherarbeiten, Erneuerung von Bodenbelägen, Kleinstreparaturen etc.), vorzunehmen. Hiervon geht jedoch nur geringe Wertrelevanz aus. Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

Asbest

Asbest wurde in den 1960er – bis in die späten 1980er-Jahre in vielen technischen Bauprodukten verwendet, insbesondere in brandschutztechnischen Bauteilen, Dach und Fassadenplatten.

Sollte sich Asbest im Rahmen von Baumaßnahmen oder Modernisierungen finden, wird dringend die Einbindung eines Experten für Bauschadstoffe empfohlen. Nur so kann eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner, aber auch der Arbeiter vor Ort ausgeschlossen werden. Es gilt auch zu beachten, dass der Rückbau und die Entsorgung samt Entsorgungsbelegen ordentlich zu dokumentieren ist.

Auch wenn gebundene Baustoffe keine direkte Gesundheitsgefährdung für die Bewohner darstellen, müssen die Materialien im Rahmen von Modernisierungen erkannt und beseitigt werden. Dabei entstehen Mehrkosten für die fachgerechte Demontage und Entsorgung. Um eine Planungs- und Kostensicherheit zu erhalten, sollten in Kalkulationen entsprechende Beträge Berücksichtigung finden. Wer ganz sichergehen will, sollte vor der Maßnahme die

Schadstoffsituation von Fachleuten beurteilen lassen. Wichtig ist auch für das Thema sensibilisierte Bauleitung.

Bei festgebundenen asbesthaltigen Produkten besteht keine Sanierungsverpflichtung

Im Rahmen von Modernisierungen werden bestimmte Bauteile kontrolliert zurückgebaut. Dabei können weitere folgende Bauschadstoffe typischerweise auftreten (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- KMF: künstliche Mineralfaser (KMF) sind häufig als Isolier- und Dämmmaterial und auch gepresst als Deckenplatten (z.B. Odenwald-Platten) verwendet worden.
- MKW: Gussasphaltplatten weisen neben den hohen PAK-Gehalten üblicherweise auch hohe Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) auf.
- PCB: Polychlorierte Biphenyle (PCB) sind beispielsweise in dauerelastischen Dehnungsfugen verwendet worden. PCB-Anwendungen könnten in Gebäuden, in denen bis in die 1980er-Jahre PVC- oder Linoleumböden verlegt worden sind, vorhanden sein.
- PAK: Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe können in Gussasphaltbelägen, aber auch in teerhaltigen Bodenbelagsklebern gefunden werden. Die Dichtungsbahnen können bis weit in die 1980er-Jahre auf Steinkohlenbasis sehr hohe PAK-Gehalt aufweisen.
- PCB: Pentachlorphenol in Holzschutzmitteln.

Die obige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären künftig weitere Maßnahmen erforderlich, z.B. die Wärmedämmung der nach außen abschließenden Bauteile (Wände und Dach/obere Geschossdecke). Darüber hinaus sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen würden (z.B. Tapezier- und Anstreicherarbeiten, Erneuerung von Bodenbelägen, Kleinstreparaturen etc.), vorzunehmen. Hiervon geht jedoch nur geringe Wertrelevanz aus. Es erfolgte im Übrigen keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser).

Mit Bezug auf die vorstehenden Beschreibungen sowie die anhängende Fotodokumentation (Anlage) erfolgt an dieser Stelle eine zusammenfassende kurze Auflistung in tabellarischer Form:

Kurzzusammenfassung zu Schäden, Mängeln bzw. bautechnischen Beeinträchtigungen und der Art und Weise ihrer Berücksichtigung im Gutachten:

boG	Art der Besonderheit	Art der Berücksichtigung im GA	Wirkung
boG 1	Baumängel und -schäden	Abschlag in marktrelevanter Größenordnung	-

5.2.3 Energetischer Zustand der Immobilie (Haustechnik/Energiebilanz) und Barrierefreiheit

Seitens des Wohnungseigentümers wurde mir kein Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Verfügung gestellt.

Diesbezüglich ist Folgendes zu beachten: Seit Beginn des Jahres 2009 müssen Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen.

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Bei dem vorgelegten Energieausweis handelt es sich um einen verbrauchsabhängigen Energieausweis. Es wird ein Energieverbrauchskennwert für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- und Nutzungseinheiten zugrunde gelegt. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage.

Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

5.2.4 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand, Ausstattungsstandard, Grundriss

Instandhaltungszustand	• Der Instandhaltungszustand ist als stark zurückgeblieben zu bezeichnen. Zum Teil befindet sich das Gebäude (im Kellergeschoss) im Rohbauzustand. Es wurden z.T. minderwertige Materialien verwendet (Rippentorsteel für die Treppengeländer, Trapezblech als Balkonüberdachung). • Der Ausstattungsstandard liegt überwiegend im mittleren Bereich. • Die Grundrisse sind schlicht mit schmalen Verteilerfluren und innenliegenden Bädern.
Modernisierungszustand/Modernisierungsgrad	Notwendige Instandhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden weitgehend durchgeführt. Insgesamt besteht jedoch ein Renovierungstau.
Ausstattungsstandard – insgesamt	Mittel

5.3 Zusammenfassung und Beurteilung des Bewertungsobjektes

- Die Grundrisse sind zweckmäßig und bieten ein großes Raumangebot.
- Es sind Terrassen und Balkone für jede Wohnung vorhanden.

6 Bewertung

Wie unter Punkt 2 – Vorbemerkungen bereits dargestellt ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß Definition im Baugesetzbuch § 194 nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Als Wertermittlungsverfahren stehen dafür das Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung. In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird keinem dieser Verfahren ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab. Können mehrere Verfahren sinnvoll angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses.

6.1 Bodenwertermittlung – Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Hainger sowie die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im

Lahn-Dill-Kreis veröffentlichten Bodenrichtwerte vom 01. Januar 2024.

Erläuterungen zum Bodenwert

Das zu bewertende Grundstück besteht aus einem 819 m² großen, trapezförmig geschnittenen, hangigen Grundstück, welches an die Hüttenstraße angrenzt (vgl. auch Anlage).

In der Lage des Bewertungsobjektes ist nach Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Lahn-Dill-Kreis gemäß Internetauskunft zum 01. Januar 2024 ein nach § 13 bis 16 (ImmoWertV) ermittelter Bodenrichtwert ausgewiesen und definiert wie folgt:

Vergleichskriterien Bodenrichtwertgrundstück		Bewertungsgrundstück	ggf. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Erläuterungen
Lage und Wert			
Gemeinde	Haiger		
Postleitzahl	35708		
Ortsteil	Hüttenstraße 71/73		
Bodenrichtwertnummer	12660240		
Flur	57		
Flurstück	32/1		
Bodenrichtwert	65 EUR/m²	gesucht	E
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01		
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	Baureifes Land		
Beitragszustand	Beitragsfrei		
Nutzungsart	Mischgebiet		
Fläche des Richtwertgrundstücks	750 m ²		

Erläuterungen zu den Anpassungen zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts

E – Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

6.1.1 Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 – 43

Grundstücksfläche	• 819 m ²
Bodenrichtwert	• 65 EUR/m ²
Bodenwert	• 53.235 EUR
Anteil	• 687,60/1.000
Bodenwert, anteilig	• 36.604 EUR

6.2 Bodenwertermittlung Flurstück 33

Erläuterungen zum Bodenwert

Das zu bewertende Grundstück besteht aus einem 667 m² großen, polygonal geschnittenen, stark hangigen Grundstück (vgl. auch Anlage).

In der Lage des Bewertungsobjektes ist nach Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Lahn-Dill-Kreis gemäß Internetauskunft zum 01. Januar 2024 ein nach § 13 bis 16 (ImmoWertV) ermittelter Bodenrichtwert ausgewiesen und definiert wie folgt:

Vergleichskriterien Bodenrichtwertgrundstück		Bewertungsgrundstück	ggf. objektspezifische Anpassung erforderlich, siehe Erläuterungen
Lage und Wert			
Gemeinde	Haiger		
Postleitzahl	35708		
Ortsteil	Hüttenstraße 71		
Bodenrichtwertnummer	12662000		
Bodenrichtwert	1,20 EUR/m²	gesucht	E
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01		
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	Land- und forstwirtschaftliche Fläche		
Fläche des Richtwertgrundstücks	1.000 m ²		
Ackerzahl	3		

Erläuterungen zu den Anpassungen zur Ermittlung des objekt-spezifisch angepassten Bodenrichtwerts

E – Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Während der Ortsbesichtigung wurde von Herrn Tugay Budak die Ansicht geäußert, dass es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um „Bauland“ handelt.

Folgende Gründe stehen dem entgegen:

1. Das Grundstück ist nicht erschlossen. Aufgrund der extremen Topografie könnte auch eine Erschließung über Flurstück 32/1 zwischen den Gebäuden Haus-Nr. 71 und 73 kaum hergestellt werden.
2. Im Flächennutzungsplan ist entgegen der Grundeintragungen (landwirtschaftliche Fläche) eine Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung müsste das Forstamt einer Bebauung zustimmen. Nach Aussagen von Frau Lainberger und Herrn Müller (Bauaufsicht Wetzlar) ist die Bewertungsfläche nicht bebaubar.
3. Ist das Grundstück mit einem Autobahnfernmeldeleitungsrecht belastet.

6.2.1 Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 – 43 Flurstück 33

Grundstücksfläche	• 667 m ²
Bodenrichtwert	• 1,20 EUR/m ²
Bodenwert	• 800 EUR

6.3 Vergleichswertermittlung – Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Absatz 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden (vgl. § 9, Absatz 1). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem

Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können.

6.4 Vergleichswertberechnung gem. ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 bis 26

Gesamtnutzungsdauer – § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1). Die ImmoWertV enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wie unter Punkt 4.7 des Gutachtens dargelegt mit 80 Jahren für das zu bewertende Wohnhaus zum Ansatz gebracht. Dies entspricht auch dem Modell des GAA im Lahn-Dill-Kreis für das Ertragswertverfahren.

Restnutzungsdauer – § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. (Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.)

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. ImmoWertV, Anlage 2). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen,

die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag 20. Mai 2025 eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren festgelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes – konkret

Bautechnische Beanstandungen/Schäden/Mängel

Das Bewertungsobjekt zeigt zum Wertermittlungsstichtag wie unter Punkt 3.2.2 beschrieben.

boG 1 Baumängel und -schäden, anteilig

- 3.500 EUR

Ertragswertermittlung - Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

Hinweis: In Einzelfällen (i.d.R. nicht bei Standardobjekten) kann die Anwendung von Verfahrensvarianten sinnvoll sein. In diesem Fall sollte in der Vorbemerkung auf die entsprechenden Passagen in der ImmoWertV 2021 hingewiesen werden:

Gemäß § 27, Absatz 5 stehen für die Ermittlung des Ertragswerts folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28)
2. Das vereinfachte Ertragswertverfahren (§ 29)
3. Das periodische Ertragswertverfahren (§ 30)

Für den hier vorliegenden Fall gilt, dass das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet wird, um Modellkonformität zu wahren.

Wohnflächen / Nutzflächen / Sonstiges – vgl. Anlage

Wohnung Erdgeschoss links	79,16 m ²
Wohnung Erdgeschoss rechts	81,60 m ²
Wohnung Obergeschoss links	79,16 m ²
Wohnung Obergeschoss rechts	81,60 m ²
Wohnung Dachgeschoss links	68,72 m ²
Wohnung Dachgeschoss rechts	79,16 m ²

460,12 m²

4 überdachte PKW-Stellplätze

Anmerkung:

Die Flächenangaben sind für diese Verkehrswertermittlung hinreichend genau, sie sollten jedoch nicht ungeprüft für andere Zwecke verwendet werden.

Reinertrag / Rohertrag – § 31 ImmoWertV

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten - aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3) und § 31). Gemäß ImmoWertA 2023 ist bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. (31.2 b)).

Hinweis: vgl. Definition der AGVGA (im Modell zur Ableitung von LSZsätzen, Juni 2016):

„Der Begriff der marktüblich erzielbaren Erträge entspricht im Wesentlichen dem Begriff der nachhaltig erzielbaren Miete aus der WertV. Nach der Begründung zu §17 ImmoWertV sind marktübliche Erträge nachhaltig erzielbar. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt in der Regel eine gute Annäherung an die marktüblich erzielbaren Erträge dar und kann daher in die Berechnungen des Ertragswertverfahrens eingeführt werden.“

Im vorliegenden Fall erfolgt die Berechnung aufgrund der ortsüblichen Vergleichsmieten.

6.5 Ermittlung des Rohertrages

	Marktübliche Vergleichsmiete [EUR/m ²]	Wohn- fläche [m ²]	Netto [EUR/m ²]
EG links	6,15	79,16	487
EG rechts	6,10	81,60	498
OG links	6,15	79,16	487
OG rechts	6,10	81,60	498
DG links	6,35	68,72	436
DG rechts	6,35	69,88	444
4 PKW-Stellplätze			120
			2.970 EUR
Jährlicher Rohertrag			35.640 EUR

6.6 Bewirtschaftungskosten - § 32 und Anlage 3 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des

Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Im vorliegenden Fall werden die Bewirtschaftungskosten gemäß des Modells der Geschäftsstelle für Immobilienwerte des Landes Hessen berücksichtigt.

1. Verwaltungskosten für Wohnnutzung je Eigentumswohnung	429 EUR
6 x 429 EUR	2.574 EUR
2. Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche	
14,00 EUR/m ² x 460,12 m ²	6.442 EUR
je Einstellplatz	106 EUR
4 x 106 EUR	424 EUR
3. Mietausfallwagnis	
3% des Jahres-Rohertrags	
3% x 2.970 EUR	89 EUR
	9.529 EUR

Die Bewirtschaftungskosten des Bewertungsgrundstücks betragen 26,74 %.

Im Makrtbereich 3 betragen die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten bei 26 Kauffällen im Jahr 2023 für Mehrfamilienwohnhäuser 22%, für Eigentumswohnungen wurde keine Datengrundlage ermittelt.

Hinweis: Einzeldefinitionen zu Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis sind im § 32 aufgeführt.

6.7 Liegenschaftszinssatz - § 21 (2) und § 33 ImmoWertV

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch

angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2)) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Im vorliegenden Fall wird auf das Datenmaterial der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen zurückgegriffen.

Um zu einem marktgerechten Liegenschaftszinssatz zu gelangen, werden aus empirischen Analysen (Dr. Goetz Sommer und Andrea Hausmann) neuere Aspekte herangezogen.

1. Die Größe einer Wohnung wurde in vielen Fällen als Einflussfaktor auf den Liegenschaftszinssatz genannt; deswegen wurde dieses Kriterium auch in die Vorgehensweise eingebunden.
2. Die Restnutzungsdauer wurde als generelles Einflusskriterium eingeführt und ersetzt demnach die „Baujahrguppe“ aus der Untersuchung von 1994/1995. Dies erleichtert die Anwendung in der Praxis.
3. Die Marktsituation als generelles Einflusskriterium wurde konkretisiert durch „Erwartungshaltung an den Markt“ bzw. „Einschätzen eines Investitionsrisikos“.
4. Mit der Einführung einer Ergebnisbandbreite wurde das Vortäuschen von Exaktheit weitgehend vermieden

Ergebnis der Untersuchung

Beginnend mit einer Ausgangstabelle über verschiedene Nutzungsarten werden zunächst spezielle Einflussfaktoren der jeweiligen Nutzungsarten berücksichtigt, welche die Bandbreiten verringern. Anschließend werden, unabhängig von der Nutzungsart, generelle Einflussfaktoren berücksichtigt, die dann zum abschließenden Ergebnis führen. Dabei ergibt sich folgendes schrittweises Vorgehen.

Ermittlung einer Ausgangsbandbreite

Im Marktbericht wurde der Liegenschaftszinssatz im Marktbereich 3 für Mehrfamilienwohnhäuser bis zu 700 m² bei nur 26 Kauffällen mit 2,6 % ermittelt mit einer Standardabweichung von 0,9 %.

Bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienwohnhäusern spielen sowohl die Größe der Wohnungen als auch die Anzahl der Wohneinheiten in dem betreffenden Haus eine herausragende Rolle

1. Spezieller Einfluss „Größe der Wohnungen“
Ab etwa 60 m² Orientierung an der oberen Hälfte der Bandbreite

Minimum 1,7 Im Regelfall anzuwendende Bandbreite 2,6 Maximum 3,5

Einengung der Ausgangsbandbreite mittels spezieller Kriterien

Spezieller Einfluss „Anzahl der Wohneinheiten im Haus“

2. Mehr als 3 Wohneinheiten Orientierung an der oberen Hälfte der Bandbreite
- 3,05 % - 3,5 %

Weitere Einengung mittels genereller Kriterien

Die Restnutzungsdauer spielt eine Rolle bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes genereller Einfluss hinsichtlich des Alters

3. Bei langer Restnutzungsdauer bzw. jüngerem Baujahr Orientierung an der oberen Hälfte der Bandbreite
- 3,28 % - 3,5 %

4. Schließlich beeinflussen Zukunftswartungen und die Einschätzung eines Investitionsrisikos den Liegenschaftszinssatzes

Überwiegend negative Erwartungen bzw. hohes Investitionsrisiko

Orientierung in der oberen Hälfte der Bandbreite

3,39 % - 3,5 %

Zur sachgerechten Anwendung der Vorgehensweise

Die jeweilige Einengung sollte keineswegs rein schematisch erfolgen. In begründeten Einzelfällen können auch noch weitere Einflussfaktoren gelten, sodass ein Überschreiten der im 3. Schritt resultierenden Bandbreite in einem 4. Schritt notwendig erscheint. Die eingangs angegebenen Minima und Maxima sollten dabei jedoch nicht unter- bzw. überschritten werden.

Zusammenfassende Übersicht

Schritt 1: Nutzungsart	Schritt 2: Spezielle Einflussfaktoren	Schritt 3: Generelle Einflussfaktoren	Schritt 4: Sonstige Einflussfaktoren
Eigentumswohnung	Größe und Anzahl der Wohnungen	Alter (Restnutzungsdauer bzw. Baujahr) Miet- und Kaufpreisrelation Markteinschätzung bzw. Investitionsrisiko	Sonstige Einflussfaktoren Unter Berücksichtigung der Minima und Maxima
Einfamilienwohnhaus	entfällt		
Zweifamilien-, Reihen- oder Doppelhaus			
Dreifamilienhaus			
Mehrfamilienhaus	Größe und Anzahl der Wohnungen		
Gemischt genutztes Haus	Anteil Wohnen/Gewerbe		
Geschäfts- und Bürogebäude	Lage		

Der Liegenschaftszinssatz wird somit festgelegt auf **3,45 %**.

In Anwendung des § 9 Absatz 3 Satz 2 kann der anzusetzende Liegenschaftszinssatz ausnahmsweise geschätzt werden. Die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

6.8 Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1). Die ImmoWertV enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wie unter Punkt 4.7 des Gutachtens dargelegt mit 70 Jahren für das zu bewertende Wohnungseigentum 2 zum Ansatz gebracht. Dies entspricht auch dem Modell des GAA im Lahn-Dill-Kreis.

6.9 Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. (Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts...wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.) Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. ImmoWertV, Anlage 2). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden