

2.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 215,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	717 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	215,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	215,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	650	717	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	215,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	215,00 €/m ²	
Fläche	×	717 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	154.155,00 € rd. 154.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2024 insgesamt 154.000,00 €.

2.2.3 Sachwertermittlung

2.2.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilien-Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	852,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	563,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	479.676,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	876.368,05 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		64,29 %
• Faktor	x	0,3571
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	312.951,03 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	322.951,03 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		322.951,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.147,55 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	339.098,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	154.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	493.098,58 €
Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	493.098,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	23.000,00 €
Sachwert	=	470.098,58 €
	rd.	470.000,00 €

2.2.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilien-Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon gartenseitig und seitlich	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (322.951,03 €)	16.147,55 €
Summe	16.147,55 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Rückbau Dachüberstand, Verlegung Entwässerungsführung -15.000,00 € • Sockelputz Grenzverlauf ausbessern -5.000,00 € • Randausbildung Balkonplatte ergänzen -3.000,00 €	
Summe	-23.000,00 €

2.2.4 Ertragswertermittlung

2.2.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilien-Wohnhaus	Wohnung EG	134,00		7,50	1.005,00	12.060,00
	Wohnung DG	76,00		8,00	608,00	7.296,00
	Hobbyräume DG	51,00		3,00	153,00	1.836,00
	Garagen KG		2,00	20,00	40,00	480,00
Summe		261,00	2,00		1.806,00	21.672,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		21.672,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	5.418,00 €
jährlicher Reinertrag	=	16.254,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
0,90 % von 154.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.386,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	14.868,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 0,90 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,298
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	331.526,66 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	154.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	485.526,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	23.000,00 €
Ertragswert	=	462.526,66 €
	rd.	463.000,00 €

2.2.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen, vor Verwendung kontrolliert und entsprechend angepasst.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
• Rückbau Dachüberstand, Verlegung Entwässerungsführung	-15.000,00 €	
• Sockelputz Grenzverlauf ausbessern	-5.000,00 €	
• Randausbildung Balkonplatte ergänzen	-3.000,00 €	
Summe		-23.000,00 €

2.2.5 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 14/1“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 470.000,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 14/1“ wird zum Wertermittlungstichtag 11.09.2024 mit rd.

470.000,00 €

geschätzt.

2.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 14/2“

2.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

2.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 215,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.09.2024
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Grundstücksfläche (f)	=	215 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	215,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	215,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		215	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,25	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	53,75 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	53,75 €/m ²	
Fläche	×	215 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	11.556,25 € rd. 11.600,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2024 insgesamt 11.600,00 €.

2.3.3 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 14/2“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 11.600,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 14/2“ wird zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2024 mit rd.

11.600,00 €

geschätzt.

2.4 Verkehrswerte (ohne Sicherheitsabschlag)

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 14/1	Zweifamilien-Wohnhaus	717,00 m ²	470.000,00 €
Flurstück 14/2	unbebaut	215,00 m ²	11.600,00 €
Summe		932,00 m ²	481.600,00 €

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Zweifamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in

65555 Limburg-Offheim, Josefstraße 24,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offheim	2190	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offheim	20	14/1

wird zum Wertermittlungstichtag 11.09.2024 mit rd.

470.000 €

in Worten: vierhundertsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Barwert des in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Wohnungsrechtes zugunsten Herrn xxx und Frau xxx wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 800.000,- € ermittelt.

Der Verkehrswert für das gartenseitig an das o.g. Wohnhausgrundstück angrenzende, unbebaute Grundstück in

65555 Limburg-Offheim, Josefstraße 24,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offheim	1140	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offheim	20	14/2

wird zum Wertermittlungstichtag 11.09.2024 mit rd.

11.600 €

in Worten: fünfhundertsiebenundneunzigtausend Euro

geschätzt.

2.5 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die zu bewertenden Flurstücke liegen in einem Wohngebiet unweit des Ortskernes von Offheim, einem Stadtteil der hessischen Kleinstadt Limburg. Die Kernstadt bildet mit der unmittelbar süd-westlich angrenzenden Stadt Diez ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Der Stadtteil Offheim verfügt selbst über Geschäfte des täglichen Bedarfs und ein Gewerbegebiet.

Das mit einem Zweifamilien-Wohnhaus bebaute Bewertungsgrundstück ist 717 m² groß, hat einen länglichen, überwiegend rechteckigen Zuschnitt und steigt leicht von Nord nach Süd an. Das 1975 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ist eingeschossig, voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Satteldach mit Kunstschieferindeckung. Die Fenster bestehen aus zeitgemäßen, dreischeibenverglasten Holzfenstern mit Aluminium-Wetterschenkel, als Haustür wurde ein Aluminiumelement mit verglastem Seitenteil eingebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich laut vorliegenden Unterlagen eine rd. 134 m² große Wohnung, das Dachgeschoss beinhaltet eine rd. 76 m² große Wohnung. Vom Treppenhaus sind außerdem Räume im Dachgeschoss zu erschließen, die laut Bezeichnung im Grundriss und den vorliegenden Berechnungen lediglich als Nutzflächen dienen. Inwieweit diese rd. 51 m² umfassenden Räumlichkeiten der Wohnnutzung dienen, konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geklärt werden. Im Kellergeschoss befinden sich Kellerräume, eine Waschküche, der Heizraum und zwei kellerintegrierte Garagen.

Das Gebäude befindet sich von außen in einem überwiegend guten baulichen Zustand. Der Aufbau der auskragenden Balkonplatte im Bereich der Westfassade wurde augenscheinlich erneuert. Hier besteht ein Fertigstellungsbedarf hinsichtlich der Randausbildung. Im Bereich der grenzständigen Fassade ist der Sockelputz zu ergänzen.

Die straßenseitigen Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die Garagenzufahrt und die Wegebefestigungen wurden mit einer zeitgemäßen Pflasterung versehen. Der nach Süden ausgerichtete Garten sowie das hier angrenzende, 215 m² große Flurstück 14/2 konnten nicht besichtigt werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Veräußerlichkeit des Objekts als gut anzusehen.

2.6 Verkehrswerte (mit Sicherheitsabschlag)

Da bei der Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung möglich war, konnten keine Feststellungen über Ausstattung und Zustand, über Bauschäden und Baumängel sowie über den Fertigstellungsgrad bzgl. der Räumlichkeiten gemacht werden.

Daher wird vom Verkehrswert ein Abschlag vorgenommen. Dieser Sicherheitsabschlag kann nur geschätzt werden. Die Spanne fängt bei 5 % an und steigt mit dem Baualter, verbunden mit dem äußeren Eindruck und dem prozentualen Anteil der nicht besichtigten Gebäudeteile.

Die Unterzeichnerin hält somit einen Sicherheitsabschlag von rd. 20 % für angemessen.

Teilgrundstück	Wert des Teilgrundstücks ohne Sicherheitsabschlag	Wert des Teilgrundstücks mit Sicherheitsabschlag
Flurstück 14/1	470.000,00 €	376.000,00 €
Flurstück 14/2	11.600,00 €	11.600,00 €
Summe	481.600,00 €	387.600,00 €

Der durch Sicherheitsabschlag angepasste, unbelastete Verkehrswert für das mit einem Zweifamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück in 65555 Limburg-Offheim, Josefstraße 24,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offheim	2190	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offheim	20	14/1

wird zum Wertermittlungstichtag 11.09.2024 mit rd.

376.000 €

in Worten: dreihundertsechundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Der Barwert des in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Wohnungsrechtes zugunsten Herrn xxx und Frau xxx wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 800.000,- € ermittelt.

Der Verkehrswert für das gartenseitig an das o.g. Wohnhausgrundstück **angrenzende, unbebaute Grundstück** in 65555 Limburg-Offheim, Josefstraße 24,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offheim	1140	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offheim	20	14/2

wird zum Wertermittlungstichtag 11.09.2024 mit rd.

11.600 €

in Worten: fünfhundertsiebenundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Limburg, den 07. Oktober 2024

