

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Einfamilienwohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	1973
Modernisierung:	• 2001 Brenner • 2006 Hauseingangstüre • 2006 Fenster Erdgeschoss • 2006 Sektionaltor Garage • 2011 Warmwasserboiler

Konstruktionsart: Fertighaus, Hersteller: OKAL, Typ W 183 + 2RA

Gründung: nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente

Kellerwände: Material nicht bekannt, vermutlich Stahlbeton

Außenwände: Holzfertigteile

Innenwände: Holzfertigteile

Geschossdecken: Kellergeschoss: Stahlbeton
Erdgeschoss: Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe: Wendeltreppe aus Stahl mit Stufen aus Holz, Stufenbelag Holz, Holzhandlauf

Treppe zum Dachraum: Einschubtreppe aus Holz

Dach

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten

Dachform: Walmdach

Dacheindeckung: Betondachsteine

Wärmedämmung: Holzbalkendecke mit Glaswolle

Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC

Außenansicht: verklindert

Heizung:

Zentralheizung
Brennstoff: Öl
Heizkessel: Fabrikat Vama
Baujahr: 1982
Brenner Baujahr: 2001

Brennstofflagerung: im Keller, 3 Kunststofftanks à 2.500 ltr.

sonstige Haustechnik

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

Besondere Bauteile: Terrasse

Zustand des Gebäudes

**Bau- und
Unterhaltungszustand:** normal
Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: ausreichend

**Baumängel / Bauschäden /
Unterhaltungs- und
Modernisierungs-
besonderheiten:**

- teilweise ältere Fenster, in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- teilweise Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig
- ältere Dacheindeckung
- Heizung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche
Wertminderung:** keine bekannt

Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hauseingang bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt)

Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster und Waschbetonplatten.

Gartenanlagen, Baum und Strauchpflanzungen

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung**Fußböden:**

Keller: Fliesen

Wohn- und Schlafräume: teilweise Teppichboden, teilweise Fliesen, teilweise Laminat, teilweise Kork, teilweise Parkett (Echtholz)

Bäder: Fliesen

Gäste-WC: Fliesen

Küche: Echtholz

Terrasse: Waschbetonplatten

Freisitz: ältere keramische Fliesen

Innenansichten: überwiegend Raufasertapeten, teilweise glatt verputzt

Bad/WC Erdgeschoss: Fliesen raumhoch

Dusche/WC Kellergeschoss: Fliesen, ca. 1,50 m hoch

Gäste-WC: Fliesen, ca. 1,50 m hoch

Deckenflächen: Holzverkleidung

Fenster:	im Erdgeschoss neuere Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, im Kellergeschoss Fenster aus Leichtmetall mit Isolierverglasung
Rollläden:	aus Kunststoff, im Wohnzimmer 2 Rollläden mit elektrischem Antrieb
Innentüren:	einfache, glatte Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
Eingangstüre:	aus Kunststoff mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installation

Bad/WC Erdgeschoss:	eingebaute Wanne, Dusche, WC, Doppelwaschbecken, einfache, veraltete Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (moosgrün)
Dusche/WC Kellergeschoss:	Dusche, WC, Waschbecken, einfache, veraltete Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Gäste-WC:	WC, Waschbecken, einfache, veraltete Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung:	teilweise über Konvektoren, teilweise Rippenheizkörper, teilweise Universalheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen
Besondere Einrichtungen:	Einbauschränke, Sauna

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

durchschnittlich, zeitgemäß

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Kellergeschoss / Untergeschoss	
1.1	Flur 1	Sauna
1.2	Raum 1	Hobbykeller
1.3	Dusche / WC	
1.4	Flur 2	
1.5	Waschküche	Entkalkungsanlage
1.6	Raum 2	
1.7	Zimmer 1	
1.8	Zimmer 2	
1.9	Garage	
1.10	Heizungsraum	(rd. 7,00 m²)
1.11	Öllageraum	(rd. 10,00 m²)
2.	Erdgeschoss	
2.1	Windfang	Einbauschränk, Zugang Keller
2.2	Diele / Garderobe	kein Fenster
2.3	WC	kein Fenster
2.4	Flur	Zugang Dachboden
2.5	Abstellraum	
2.6	Bad	
2.7	Zimmer 1	
2.8	Zimmer 2	
2.9	Zimmer 3	

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
2.10	Zimmer 4	Einbauschränk, Außentüre zur Terrasse
2.11	Küche	
2.12	Wohnzimmer	Zugang Terrasse
2.13	Zimmer 5	
2.14	Terrasse,	gedeckter Teil angerechnet zu ½
3.	Dachgeschoss	nicht zu Wohnzwecken ausgebaut

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigen-gutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 65597 Hünfelden - Dauborn, Umlandstraße 2, zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dauborn	2119	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dauborn	42	131	1.352 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.352 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	150,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	02.09.2023	× 1,11
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,20
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag ¹		=	199,80 €/m ²
Fläche (m ²)	850	1.352	× 0,96
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	191,81 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	191,81 €/m²
Fläche		×	1.352 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	259.327,12 €
		rd.	259.000,00 €

¹ Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.