

### 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 Wohnhaus mit Garage

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	freistehend
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	1
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	gemäß Bauunterlagen ursprünglich 1969 Dachgeschossausbau 1990 Erweiterung Garage und Anbau Schuppen 2004 Umbau Dachgeschoss (Gaube) 2007
<b>Modernisierung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2007 Umbau Dachgeschoss</li> <li>• Innenausbau inkl. Sanitär bis 2007 fortlaufend modernisiert</li> <li>• seit 2007 keine weiteren Modernisierungen</li> </ul>

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Gründung:</b>	gemäß Bauunterlagen Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	gemäß Bauunterlagen Hohlblockmauerwerk
<b>Außenwände:</b>	gemäß Bauunterlagen Hohlblockmauerwerk Wärme- und Schallschutz teilweise dem Baujahr entsprechend, teilweise der Modernisierung entsprechend (10 cm Hartschaumplatten)
<b>Innenwände:</b>	gemäß Bauunterlagen Hohlblockmauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: gemäß Bauunterlagen massiv, Hohlkörper Erdgeschoss: gemäß Bauunterlagen massiv, Hohlkörper
<b><u>Treppen</u></b>	
<b>Geschosstreppe:</b>	Treppe aus Stahlbeton mit Stufenbelag Naturstein, Zustand der Treppe durchschnittlich
<b>Kellertreppe:</b>	aus Beton
<b><u>Dach</u></b>	
<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach mit Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	soweit ersichtlich Dachziegel
<b>Wärmedämmung:</b>	Dach mit Wärmedämmung dem Jahr der Modernisierung (2007) entsprechend
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<b><u>Außenansicht:</u></b>	verputzt und gestrichen
<b>Sockel:</b>	verputzt und gestrichen

<b><u>Heizung:</u></b>	Zentralheizung Brennstoff: Öl Fabrikat: Buderus Baujahr: nicht bekannt, vermutlich älteres Baujahr Leistung: 23 kW
<b>Brennstofflagerung:</b>	im Keller, 4 Kunststoffanks à 1.000 ltr., Baujahr nicht bekannt
<b>Warmwasserversorgung:</b>	zentral über die Heizung, 1 Solarmodul auf dem Dach (nicht angeschlossen)
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile:</b>	Terrasse, Kelleraußentreppe, Dachaufbauten

### **Zustand des Gebäudes**

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	normal Es besteht ein Unterhaltungsstau.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	zweckmäßig
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	normal
<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, am Balkon und an der Außentreppe</li> <li>• Rissbildungen</li> <li>• teilweise Unterhaltungsstau der Sanitärräume</li> <li>• ältere Fenster und Rollläden in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig</li> <li>• Hauseingangstüre in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig</li> <li>• Fassade überarbeitungsbedürftig</li> <li>• Heizung erneuerungsbedürftig</li> <li>• Balkon mit Unterhaltungsstau</li> <li>• Unterhaltungsstau Wintergarten</li> <li>• Anschluss Solaranlage</li> </ul>

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

**Nebengebäude:** Doppelgarage, massive Bauweise, Elektroinstallation, elektrisch betriebenes Sektionaltor

**Außenanlagen:** Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.  
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).  
Gartenanlagen und Pflanzungen

### 3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

#### **Fußböden:**

**Keller:** Fliesen

**Wohn- und Schlafräume:** Fliesen

**Bäder:** Fliesen

**Küche:** Fliesen

**Flure:** Fliesen

**Terrasse:** Steinplatten

**Innenansichten:** überwiegend glatt verputzt, teilweise mit Anstrich, teilweise mit Glasfasertapeten

**Bad Kellergeschoss:** Fliesen raumhoch

**Bad Erdgeschoss:** Fliesen raumhoch

**Bad Dachgeschoss:** Fliesen raumhoch

**Deckenflächen:** verputzt und gestrichen, Malervlies

**Fenster:** teilweise Holzfenster, Baujahr 2007, mit Sprossen und Isolierverglasung, teilweise Fenster aus Kunststoff, Baujahr 2023, mit Isolierverglasung

**Rollläden:** teilweise keine Rollläden, teilweise Rollläden aus Kunststoff, teilweise mit elektrischem Antrieb

**Innentüren:** normale Holztüren, ohne Lichtausschnitt, teilweise Schiebetüren, einfache Beschläge, Holzzargen

**Eingangstüre:** aus Holz mit Lichtausschnitt

**Sanitäre Installation**

**Bad Kellergeschoss:** Wanne, Dusche, WC, Bidet, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

**Bad Erdgeschoss:** Dusche, WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

**Bad Dachgeschoss:** Wanne, Dusche, WC, Doppelwaschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

**sonstige Ausstattung**

**Beheizung:** über Rippenheizkörper

**Besondere Einrichtungen:** keine wesentlichen vorhanden

**Ausstattung des Objekts/ Gesamtbeurteilung:** normal, zeitgemäß  
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

**3.1.2 Raumliste**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>1.</b>	<b>Erdgeschoss</b>	
1.1	Windfang	Zugang zum Kellergeschoss
1.2	Wohnen	Zugang zum Dachgeschoss, offen zu 1.8
1.3	Diele	kein Fenster, Glasschiebetüre
1.4	Ankleide	
1.5	Bad	bodentiefe Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper, Glasschiebetüre
1.6	Schlafzimmer	Zugang zu 1.7
1.7	Terrasse	
1.8	Essen	offen zu 1.2 und 1.9
1.9	Küche	offen zu 1,8, Zugang zu 1.3, Halogendeckenspots

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>2.</b>	<b>Dachgeschoss</b>	
2.1	Diele	
2.2	Bad	Wanne, bodentiefe Dusche, WC, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper
2.3	Zimmer 1	
2.4	Balkon	
2.5	Zimmer 2	
2.6	Zimmer 3	
<b>3.</b>	<b>Dachraum / Speicher</b>	

**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 Wohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 65520 Bad Camberg - Schwickershausen, Zum Grund 6, zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schwickershausen	388	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwickershausen	1	189	737 m <sup>2</sup>

### 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) **180,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	737 m <sup>2</sup>