

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Material nicht bekannt
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	Mauerwerk, Material nicht bekannt, teilweise Trockenbau möglich
Geschossdecken:	Erdgeschoss: massiv

Treppen

Geschosstreppe:	halb gewendelte Treppe aus Stahl mit Stufen aus Holz, Zustand: durchschnittlich
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Wärmedämmung:	Dach mit einfacher Wärmedämmung, dem Baujahr entsprechend
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Sockel: verputzt und gestrichen

Heizung: Gastherme, Fabrikat: Junkers

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizung

Kamin: Schornstein über Dach

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

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

- Besondere Bauteile:**
- Eingangsüberdachung
 - Terrasse

Zustand des Gebäudes

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

- Grundrissgestaltung:** zweckmäßig

- Belichtung / Besonnung:** normal

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:

- kleinere Feuchtigkeitsschäden (im Keller)
- ältere Fenster und Hauseingangstüre
- ältere Haustechnik
- ältere Dacheindeckung
- ältere Heizung

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

- Wirtschaftliche Wertminderung:** keine bekannt

- Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:** Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

- Nebengebäude:** Doppelgarage
- massive Bauweise
 - Flachdach mit Bitumen
 - zwei manuelle Stahlschwingtore

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

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	Fliesen
Bad Erdgeschoss:	Fliesen
Bad Dachgeschoss:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Flur:	Fliesen

Innenansichten: teilweise Tapeten, teilweise Strukturputz

Bad Erdgeschoss:	Fliesen raumhoch
Bad Dachgeschoss:	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:	Holz
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (Baujahr: 1992)
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden
Türen:	einfache bis normale Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge, Holzzargen
Eingangstüre:	Türe aus Holz mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

Sanitäre Installationen

Bad Erdgeschoss:	Dusche, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad Dachgeschoss:	Wanne, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung:	Universalheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

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

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Erdgeschoss	
1.1	Windfang	
1.2	Flur mit Treppenhaus	
1.3	Zimmer	
1.4	Wohnen / Essen	
1.5	Küche	Einbauschränk
1.6	Bad	
2.	Dachgeschoss	
2.1	Flur 1 mit Treppenhaus	
2.2	Flur 2	kein Fenster
2.3	Zimmer 1	
2.4	Zimmer 2	Stauraum in der Dachabseite
2.5	Zimmer 3	Stauraum in der Dachabseite
2.6	Bad	

Anmerkung:

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

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 65589 Hadamar-Oberzeuzheim, Bergstraße 19 zum Wertermittlungstichtag 22.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberzeuzheim	1304	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberzeuzheim	25	256	745 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 Wertermittlungstichtag.

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) **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	745 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 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)	=	90,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	22.10.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,05
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 94,50 €/m ²		
Fläche (m ²)	700	745	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 94,50 €/m²		

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 94,50 €/m²
Fläche	× 745 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 70.402,50 € <u>rd. 70.400,00 €</u>

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).