

- Baulicher Zustand:** Das Gebäude befindet sich von außen in einem **überwiegend guten** baulichen Zustand. Lediglich die bewitterten Holzbauteile (Holzverkleidung Giebeldreieck und Terrassenüberdachung) benötigen einen Renovierungsanstrich. Des Weiteren waren oberhalb des Treppenauflaufes der Hauseingangstreppe Feuchtigkeitsschäden festzustellen.
- Außenanlagen:** Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes befinden sich in einem vernachlässigten Zustand.
- Die Zuwegung entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze wurde mit Ökopflaster und Rechteckpflaster befestigt. In der Flucht des angrenzenden Nachbar-Wohnhauses dient ein zweiteiliges Metalltor mit Holzlattenfüllung an seitlich hergestellten Mauerpfosten der Einfriedigung. Die Hoffläche hinter dem Tor, die gleichzeitig die Zuwegung zum Wohnhauseingang darstellt, ist lediglich geschottert und mit Unkraut durchsetzt. Der nord-östliche Grundstücksbereich wurde aufgeschüttet und mit Pflanzsteinen und Trockenmauern eingefasst. Die Oberkante der Aufschüttung schließt mit der Betonplatte der hier hergestellten Terrasse ab. Die Terrasse verfügt über eine Überdachung in Holzkonstruktion mit Kunststoff-Stegplattendeckung. Links der massiv ausgeführten Hauseingangstreppe befindet sich ein Holzdeck, das ebenfalls als Terrasse genutzt werden kann. Auf dem vorderen Bereich des Holzdecks und unmittelbar angrenzend daran wurde Sperrmüll und Baumaterial abgelagert.
- Besonderheiten des Auftrags:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.
- Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über
- die Standsicherung der Gebäude
 - die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
 - die Bauwerksabdichtung
 - die Bauphysik
 - eventuell vorhandene Umweltgifte
 - tierische und pflanzliche Schädlinge
 - den Baugrund
 - das Grundwasser
 - Bergsenkungsschäden
 - Altlasten
- durchgeführt wurden.
- Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.5 Rechtliche Gegebenheiten:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen: | In Abteilung II des Grundbuchs von Kirberg bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Grundbuch nach dem Stand vom 27.11.2024 |
| Anmerkung: | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. |
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. |
| Ausweisung im Flächennutzungsplan: | Flächenausweisung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gem. § 1 BauNVO: gemischte Baufläche (M) |
| Bebauungsplan: | Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Grundstück liegt im Innenbereich. Für die Zulässigkeit eines Vorhabens gelten hier die Bestimmungen des § 34 BauGB. |
| Baugenehmigung: | Für die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück lagen Bauunterlagen vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt. |

1.6 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch – BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006
Landesbauordnung
einschlägige Fachliteratur und Tabellenwerke
Grundbuchauszug, Flurkarte
Straßenkarte, Topografische Karte
Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, etc.), Baubeschreibung
Wohn-, bzw. Nutzflächen- und Kubaturberechnung
Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
Bodenrichtwerte und Auskünfte des Gutachterausschusses
Bodenrichtwertkarte
Flächennutzungsplan und ggf. Bebauungsplan (soweit vorhanden)
örtliche Feststellungen,
Fotografien

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer zu Wohnzwecken umgenutzten Scheune bebaute Grundstück in 65597 Hünfelden-Kirberg, Weiherfloß 10, zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Kirberg | 1501 | 6 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Kirberg | 15 | 117/3 | 609 m ² |

2.2 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. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 95,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungstichtag | = | 11.02.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 609 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|--------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 95,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 11.02.2025 | × 1,00 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|----------------|----------------|--------------------------|--------------|
| Lage | | Hinterlieger | × 0,87 | siehe Anlage |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 82,65 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | | 609 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 82,65 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|----------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 82,65 €/m ² | |
| Fläche | × 609 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 50.333,85 € rd. 50.300,00 € | |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 insgesamt 50.300,00 €.

2.4 Sachwertermittlung

2.4.1 Sachwertberechnung

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| Gebäudebezeichnung | | Einfamilien-Wohnhaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 703,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 581,00 m ² |
| Abschlag für nicht erfasste Bauteile | | -35.000,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 373.443,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 11.02.2025 (2010 = 100) | x | 184,7/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 689.749,22 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 689.749,22 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 20 Jahre |
| • prozentual | | 71,43 % |
| • Faktor | x | 0,2857 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 197.061,35 € |

| | |
|---|------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | 197.061,35 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + 9.853,07 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = 206.914,42 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 50.300,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = 257.214,42 € |
| Sachwertfaktor | x 1,00 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = 257.214,42 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | keine |
| Sachwert | = 257.214,42 € |
| | rd. 257.000,00 € |

2.4.2 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.

Abschlag für nicht erfasste 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| Abschlag für Räume ohne Wohnraumqualität im EG rd. 70 m ² | -35.000,00 € |
| Summe | -35.000,00 € |

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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 prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (197.061,35 €) | 9.853,07 € |
| Summe | 9.853,07 € |

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 Wertermittlungsstichtag' 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 Instandhaltungszustand 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilien-Wohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde lt. vorliegender Bauunterlagen im Jahr 1987 umgenutzt und im Zuge dessen kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1987,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) ein Großteil der Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.