

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 14 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1987 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 14 Jahre = 1973.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 52 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

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.

2.5 Ertragswertermittlung

2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilien-Wohnhaus	Wohnflächen EG	127,00	6,00	762,00	9.144,00
	Nutzflächen EG	70,00	3,00	210,00	2.520,00
	Nutzflächen KG	174,00	1,50	261,00	3.132,00
Summe		371,00		1.233,00	14.796,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.796,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(vgl. Einzelaufstellung)	-	3.320,32 €
jährlicher Reinertrag	=	11.475,68 €
Reinertragsanteil des Bodens		
0,90 % von 50.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	452,70 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.022,98 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 0,90 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	x	18,229
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	200.937,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	251.237,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		keine
Ertragswert	=	251.237,90 €
	rd.	251.000,00 €

2.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	93,96 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	127,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.778,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	174,00 m ² × 4,20 €/m ²	730,80 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	233,28 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	125,28 €
Summe			3.320,32 €

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 Unterhaltungstaus 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

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.

2.6 Verkehrswert (ohne Sicherheitsabschlag)

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 257.000,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 251.000,00 €.

Der Verkehrswert für das mit einer zu Wohnzwecken umgenutzten Scheune bebaute Grundstück in

65597 Hünfelden-Kirberg, Weiherfloß 10,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirberg	1501	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirberg	15	117/3

wird zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 mit rd.

257.000 €

in Worten: zweihundertsiebenundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

2.7 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein bebautes Grundstück in einem Mischgebiet im Ortskern von Kirberg, einem Ortsteil der Gemeinde Hünfelden.

Das Flurstück 117/3, welches mit einem lt. Bauunterlagen aus einer ehemaligen Scheune entstandenen Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist, hat eine Größe von 609 m². Das Grundstück ist als Pfeifengrundstück ausgebildet, so dass rd. 78 m² der Grundstücksfläche der Zuwegung dienen. Es ist ortsüblich erschlossen und fällt im Bereich der Zufahrt leicht von Süd-Ost nach Nord-West. Der Grundstücksbereich im Nord-Osten wurde bis auf die Terrassenebene aufgeschüttet.

Laut vorliegenden Bauunterlagen fand der Um- und Ausbau der Scheune zu Wohnzwecken 1987 statt. Augenscheinlich wurde das Gebäude in jüngerer Vergangenheit durch den Einbau zeitgemäßer Fensterelemente im Erdgeschoss, einer Fassadendämmung und der Erneuerung der Dacheindeckung modernisiert. Inwieweit auch im Inneren eine Modernisierung vorgenommen wurde, konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

Bei der Bewertung wird für die Ausstattung der Räumlichkeiten ein mittlerer Standard unterstellt. Das Gebäude befindet sich von außen in einem überwiegend guten baulichen Zustand. Lediglich die bewitterten Holzbauteile (Holzverkleidung Giebeldreieck und Terrassenüberdachung) benötigen einen Renovierungsanstrich. Die Außenanlagen sind vernachlässigt, stellenweise sind Sperrmüll und Baumaterialien gelagert.

Insgesamt ist aus vorgenannten Gründen von einer **eingeschränkten Verkäuflichkeit** des Bewertungsobjektes auszugehen. Eine Einschränkung erfährt das Bewertungsobjekt vor allem aufgrund der dreiseitigen Grenzbebauung und der dadurch stark minimierten Belichtungsmöglichkeiten.

2.8 Verkehrswert (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.

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag:	257.000,00 €
Sicherheitsabschlag (rd. 20 %):	51.400,00 €
Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag:	205.600,00 €

Der durch Sicherheitsabschlag angepasste, unbelastete Verkehrswert für das mit einer zu Wohnzwecken umgenutzten Scheune bebaute Grundstück in

65597 Hünfelden-Kirberg, Weiherfloß 10,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirberg	1501	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirberg	15	117/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 mit rd.

205.600 €

in Worten: zweihundertfünftausendsechshundert 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 19. März 2025



3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz