

2.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Flurstück 131/1“

2.2.1 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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.

2.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 235,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	451 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 235,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	26.01.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	235,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		451	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	235,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	235,00 €/m ²
Fläche	×	451 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	105.985,00 € rd. 106.000,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 insgesamt 106.000,00 €.

Anmerkung zum Bodenrichtwert:

Das Grundstück liegt in einem bis 2016 als Sanierungsgebiet eingestuftem Bereich von Bad Camberg. Die lt. Bodenrichtwertauskunft noch vorhandene Bezeichnung „sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert“ ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss unbeachtlich.

74

2.2.3 Ertragswertermittlung

2.2.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus (Altbau)	Büro EG Neumarkt	89,00	6,00	534,00	6.408,00
	Wohnung DG Neumarkt	86,00	5,00	430,00	5.160,00
Wohn- und Geschäftshaus (Neubau)	Praxis EG bzw. OG Neumarkt/Mauergasse	289,00	7,50	2.167,50	26.010,00
	Büro/Wohnen DG Mauergasse	141,00	5,00	705,00	8.460,00
	Archiv Praxis UG Mauergasse	7,00	3,00	21,00	252,00
	Lager/WC Mieter Mauergasse	16,00	3,00	48,00	576,00
Summe		628,00		3.905,50	46.866,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		46.866,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	9.373,20 €
jährlicher Reinertrag	=	37.492,80 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,20 % von 106.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	2.332,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	35.160,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	x	26,420
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	928.948,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	106.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	1.034.948,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	240.000,00 €
Ertragswert	=	794.948,34 €
	rd.	795.000,00 €



2.2.3.2 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.

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus (Altbau)

Die Kernsanierung des ca. 1850 errichteten Gebäudes wurde im Jahr 2009 fertiggestellt.

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: 2009,
- 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.

Jahr der Kernsanierung 2009 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 15 Jahre = 1994.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2024 - 1994 = 30$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} =$) 40 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none">• Erd- und Abdichtungsmaßnahmen entlang Mauergasse -120.000,00 €• Putzschäden Sockelbereich Mauergasse und Fassade denkmalgesch. Gebäude -50.000,00 €• Dachundichtigkeiten Flachdachanteile -40.000,00 €• Renovierungsanstrich Holzverkleidung Gauben -5.000,00 €• Dämmung zum Dachraum denkmalgesch. Gebäude -3.000,00 €• Fertigstellung geänderte Raumaufteilung Praxis inkl. stellenweise Renovierungsarbeiten -10.000,00 €• Genehmigungsplanung Nutzungsänderung inkl. Brandschutzkonzept -12.000,00 €	
Summe	-240.000,00 €

2.2.4 Sachwertermittlung

2.2.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus (Altbau)	Zwischenbau	Wohn- und Geschäftshaus (Neubau)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	815,00 €/m ² BGF	880,00 €/m ² BGF	860,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	485,00 m ²	46,00 m ²	606,00 m ²
Abzug für unausgebaute Gebäudeteile	-			-82.200,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	395.275,00 €	40.480,00 €	438.960,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.01.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	707.937,53 €	72.499,68 €	786.177,36 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• prozentual		42,86 %	42,86 %	42,86 %
• Faktor	x	0,5714	0,5714	0,5714
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	404.515,50 €	41.426,32 €	449.221,74 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+			8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	404.515,50 €	41.426,32 €	457.221,74 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	903.163,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 913.163,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 106.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.019.163,56 €
Sachwertfaktor	x 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 1.019.163,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 240.000,00 €
Sachwert	= 779.163,56 €
	rd. 779.000,00 €

2.2.4.2 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.

Abzug für unausgebaute Gebäudeteile bzw. Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne 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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus (Neubau)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Abschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) 600,- €/m ² x rd. 137 m ² nicht vermietbare Fläche im UG	-82.200,00 €
Summe	-82.200,00 €

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus (Neubau)

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Lichtband Flachdachbereich UG	3.000,00 €
Stahltreppe inkl. Vordach	5.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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 einzeln pauschal 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)
pauschale Schätzung	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

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 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 Instandhaltungszustaus 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 Ertragswertermittlung.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> • Erd- und Abdichtungsmaßnahmen entlang Mauergasse -120.000,00 € • Putzschäden Sockelbereich Mauergasse und Fassade -50.000,00 € denkmalgesch. Gebäude • Dachundichtigkeiten Flachdachanteile -40.000,00 € • Renovierungsanstrich Holzverkleidung Gauben -5.000,00 € • Dämmung zum Dachraum denkmalgesch. Gebäude -3.000,00 € • Fertigstellung geänderte Raumaufteilung Praxis inkl. stellenweise Renovierungsarbeiten -10.000,00 € • Genehmigungsplanung Nutzungsänderung inkl. Brandschutzkonzept -12.000,00 € 	
Summe	-240.000,00 €

2.2.5 Wert des Teilgrundstücks „Flurstück 131/1“

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

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 795.000,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück „Flurstück 131/1“ wird zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 mit rd.

795.000,00 €

geschätzt.

2.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück „Verkehrsfläche“

2.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

2.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 235,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.01.2024
Entwicklungsstufe	=	Rohbauland
Grundstücksfläche (f)	=	5 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 235,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	26.01.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	235,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		5	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Rohbauland	× 0,50	Zuschnitt
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	117,50 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	117,50 €/m ²
Fläche	×	5 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	587,50 €
	rd.	588,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 insgesamt 588,00 €.



2.4 Abschließende Gesamtbeurteilung

Die Wertermittlung erstreckt sich auf ein Grundstück im Stadtkern von Bad Camberg, einer hessischen Kleinstadt im Hintertaunus.

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem 451 m² umfassenden und zu rd. 80% bebauten Flurstück 131/1 sowie einer entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden, 5 m² großen Verkehrsfläche (Flurstück 131/2).

Das Flurstück 131/1 ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude und einem 2009 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das über einen Zwischenbau mit dem denkmalgeschützten Gebäude verbunden wurde. Bei dem laut Denkmaltopografie um 1850 errichteten, **denkmalgeschützten Gebäude** handelt es sich um einen zweigeschossigen Putzfachwerkbau mit naturschiefergedecktem Mansarddach und Gewölbekeller.

Das eingeschossige, voll unterkellerte **Wohn- und Geschäftshaus** besteht aus einem Massivbau, der durch Gestaltungsmittel wie unterschiedliche Firstrichtungen und Gauben im Bereich des Daches und die Farbgestaltung des Außenputzes optisch in drei Gebäudeabschnitte unterteilt wurde.

Das denkmalgeschützte Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Hier besteht kein Unterhaltungstau oder Renovierungsbedarf. Das Gebäude wurde 2008/2009 im Rahmen der Errichtung des angrenzenden Neubaus (Wohn- und Geschäftshaus) umfassend saniert.

Das entlang der Mauergasse errichtete Wohn- und Geschäftshaus befindet sich aufgrund von Baumängeln teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Beeinträchtigt davon sind ein Großteil der Räumlichkeiten im Untergeschoss, die aufgrund dessen nicht nutzbar sind, sowie stellenweise die straßenseitigen Räume im Erdgeschoss.

Die Freiflächen beschränken sich auf einen gepflasterten Innenhof und gepflasterte Bereiche entlang der süd-westlichen Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes und der an den öffentlichen Fußweg angrenzenden Fassaden des Zwischenbaus und der süd-östlichen Fassade des Wohn- und Geschäftshauses. Auch die zum Bewertungsumfang gehörende Verkehrsfläche ist gepflastert und geht, wie die anderen Randbereiche des Grundstückes, ohne optische Trennung in die Pflasterung der öffentlichen Bereiche über.

Insgesamt ist aus vorgenannten Gründen von einer eingeschränkten Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes auszugehen.

2.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 131/1	Wohn- und Geschäftshaus	451,00 m ²	795.000,00 €
Flurstück 131/2	Verkehrsfläche	5,00 m ²	588,00 €
Summe		456,00 m ²	795.588,00 €

Der Verkehrswert für das als Wohn- und Geschäftshaus genutzte, teilweise denkmalgeschützte Gebäudeensemble in

65520 Bad Camberg, Neumarkt 3,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Camberg	5872	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Camberg	21	131/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 mit rd.

795.000 €

in Worten: siebenhundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.



Der Verkehrswert für die unmittelbar an das bebaute Grundstück in

65520 Bad Camberg, Mauergasse, angrenzende Verkehrsfläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Camberg	5872	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Camberg	21	131/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 mit rd.

600 €

in Worten: sechshundert Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Limburg, den 12. März 2024

