

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

Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
Verbesserung der Wärmedämmung (Dach)		
Modernisierung der Fenster und Außentüren		
Modernisierung der Leitungssysteme		
Modernisierung der Heizungsanlage		
Modernisierung der Bäder		
Modernisierung des Innenausbaus		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		
Summe	0	

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht modernisiert“ im Rahmen der Instandhaltung zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2022 - 1900 = 122$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 122 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (11 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $70 \text{ Jahre} - 11 \text{ Jahre} =$ ) 59 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2022 - 59 \text{ Jahre} =$ ) 1963

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 11 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1963

zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### 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.

### **Objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

**Folgende Schäden gehen erheblich über das Maß der Abschreibung hinaus:**

s. Beschreibung und Bilder!

#### **• Verkehrswert**

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **68.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 65594 Runkel, Kirchweg 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wirbelau	916	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wirbelau	2	229/12

wird zum Wertermittlungstichtag 04.05.2022 mit rd.

**68.000,- €**

**in Worten: Achtundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

Anlage zur Schätzung vom: 4. Mai. 2022

Gemarkung: Runkel/Wirbelau. Flur: 1 Flurstück: 253/1

Straße: Horstertstraße 65594 Wirbelau

Bilder zur Dokumentation der Liegenschaft:

Außenbereich mit einer Fertiggarage



Blechgarage mit Schwingtor im hinteren Bereich der Grundstückfläche



Grundstück ist Gras und tlw. mit einer Asphaltfläche vor der Garage befestigt.



**Anlage zur Schätzung vom: 4. Mai. 2022**

**Gemarkung:** Runkel/Wirbelau. Flur: 2      **Flurstück:** 229/11 (Haus Nr. 2)

**Straße:** Kirchweg 2      65594 Wirbelau

Bilder zur Dokumentation der Liegenschaft:

**Außenbereich des bereits abgebrochenen Nebengebäudes**



Abbruchmaterial des ehemaligen Gebäudes auf dem Flurstück 229/11.  
Die Schutthalde sollte vor und während den Entsorgungsarbeiten untersucht werden auf kontaminierte Stoffe



Materialien: Etwa 50 m<sup>3</sup> unsortierter Bauschutt:  
Holz, Steine, Blech, Kunststoff, alte Reifen:  
Fässer und nicht erkennbare Stoffe



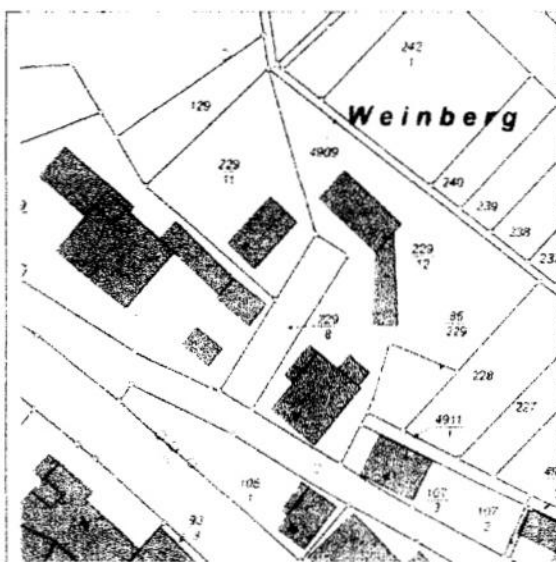
Anlage zur Schätzung vom: 4. Mai. 2022

Gemarkung: Runkel/Wirbelau, Flur: 2 Flurstück: 229/12

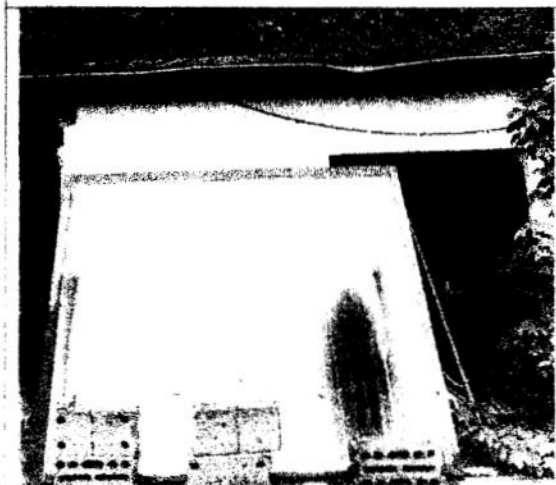
Straße: Kirchweg 65594 Wirbelau

Bilder zur Dokumentation der Liegenschaft:

### Außenbereich der Garagen und Schuppen



Seiten Gebäude Schuppen. Außen Lattenwände.  
Dacheindeckung mit Faserzementplatten



Garage Außenwände gemauert.  
Dacheindeckung mit Wellblech



Die Garage und der Schuppen ist innen vermüllt

Anlage zur Schätzung vom: 4. Mai. 2022

Gemarkung: Runkel/Wirbelau, Flur: 2 Flurstück: 229/12 (Haus 3)

Straße: Kirchweg 3 65594 Wirbelau

Bilder zur Dokumentation der Liegenschaft:

### Hauptgebäude mit nachträglichem Anbau:



Eingangsseite, Fassade Hohlblocksteine und Putzflächen, Dacheindeckung mit Beton Steinen, Fenster alte einfach verglaste Holzfenster



Fenster sind nur tlw. mit zweifach Kunststofffenster ersetzt worden, siehe oben. Fallrohre und Rinnen sind zum Teil defekt.



Innenräume sind alle mit Möbel und Müll zugesteht



Innen Räume sind verrauch und stark mit Nikotin belastet



Toilette: Sanitärleitungen Be- und Entwässerung müssen erneuert werden



Die Räume werden mit einzeln Öfen beheizt



Im Hofbereich ist eine Teilfläche mit Betonstreifen befestigt



Faserzementplatten, Reifen, altes Garagentor und sonstiger Schutt liegt im Hofbereich