

4. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten der Bodenwertberechnung:

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| Qualitätsstichtag: | 26.01.2025 |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| Art der Nutzung: | Wohnbaufläche |
| Grundstücksgröße: | 763 m ² |
| Obj. angepasster Bodenrichtwert: | 130,00 € |
| Bodenwert gesamt: | 99.190,00 € |

5. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten des Sachwertverfahrens:

| | |
|---|-----------------------|
| Wertermittlungsstichtag: | 26.01.2025 |
| Baujahr (fiktives): | 1896 (1964) |
| Gesamtnutzungsdauer: | 70 Jahre |
| Restnutzungsdauer: | 9 Jahre |
| Bruttogrundfläche: | 242,36 m ² |
| Preis / Einheit im Basisjahr: | 707,20 € |
| Gebäudeherstellungskosten im Basisjahr: | 171.396,99 € |
| Baupreisindex (Basis 2010 = 100): | 184.70 |
| Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag: | 316.570,24 € |
| Außenanlagen / sonstige Anlagen: | 0,00 € |
| Wertminderung wegen Alters: | 275.868,36 € |
| Gebäudewert: | 40.701,89 € |
| Wert von Nebengebäuden: | 14.300,00 € |
| Wert der baulichen Anlagen: | 55.001,89 € |
| Bodenwert: | 99.190,00 € |
| Vorläufiger Sachwert: | 154.191,89 € |
| Marktanpassung (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor): | 98.682,81 € |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert: | 252.874,70 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | 0,00 € |
| Sachwert: | 252.874,70 € |

6. Allgemeines

Es handelt sich im vorliegenden Fall um kein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Bei der Substanzbeschreibung wird daher die Richtigkeit der Angaben unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z.B. Holzschutzmittel) sowie Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

7. Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Das ermittelte Baujahr des Gebäudes ist 1964. Auf Grundlage der von mir durchgeführten Messungen, wurde die Brutto-Grundfläche in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit 242,36 m² ermittelt.

7.1 Lage

7.1.1. Großräumige Lage

Gemeinde und Einwohnerzahl

Die aus den Ortsteilen Niederbrechen, Oberbrechen und Werschau bestehende Gemeinde Brechen hat insgesamt etwa 6.600 Einwohner. Niederbrechen ist mit ca. 3.900 Einwohnern der zentrale Ort mit Verwaltungssitz der Gemeinde Brechen.

Die Gemeinde Brechen liegt im südlichen Teil des mittelhessischen Landkreises Limburg-Weilburg und gehört zur Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.

Nachbargemeinden sind die Kreisstadt Limburg, die Stadt Runkel, der Marktflecken Villmar, die Gemeinden Selters (Taunus) und Hünfelden (alle zum Landkreis Limburg-Weilburg gehörend).

Die nächstgelegenen Großstädte sind Frankfurt, Wiesbaden, Gießen und Koblenz.

Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerung ist ländlich geprägt. Altersmäßig gehören etwa 18 % zur Altersgruppe unter 20 Jahren, 51% zur Altersgruppe der 20 – 60-jährigen und 31% zur Gruppe der über 60-jährigen.

Der Anteil der Einwohner mit ausländischem Hintergrund liegt bei ca. 12%.

(Quelle: HessenAgentur, Stand 2022)

Verkehrsanbindungen / Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Verkehrsmäßig ist Brechen gut erschlossen. An der Bahnlinie Limburg-Niedernhausen-Frankfurt bzw. Wiesbaden gelegen, befinden sich Regionalbahnhaltstellen in Niederbrechen und Oberbrechen. Mehrere Buslinien verbinden die Gemeinde mit der näheren und weiteren Umgebung. Die Bundesstraße 8 und mehrere Landes- und Kreisstraßen stellen eine sehr gute überörtliche Verbindung sicher.

Von der nur wenige Kilometer entfernten ICE-Haltstelle in Limburg-Süd können der Flughafen Frankfurt, Hauptbahnhof Frankfurt und Köln in kurzer Zeit (ca. 30 - 40 Min) erreicht werden.

Die Anschlussstellen der Autobahn Frankfurt-Köln (A 3) in Limburg und Bad Camberg sowie sind nur wenige Kilometer von der Gemeinde entfernt über die Bundesstraße B 8 erreichbar.

Handel und Gewerbe

Brechen ist Sitz einiger großer überregional tätiger Unternehmen. Daneben bieten kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, des Handels und anderer Branchen qualifizierte Arbeitsplätze vor Ort. Die relative Nähe zu den Städten Frankfurt am Main, Wiesbaden, Limburg/L Gießen und Koblenz sowie zum Industriepark Höchst bietet Beschäftigungschancen für alle Berufs- und Bildungsabschlüsse.

Öffentliche Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Die Gemeinde Brechen unterhält im Ortsteil Niederbrechen mit der Kita "St. Maximin", der Kita "Kinderhaus" und der Kinderkrippe "Lummerland" drei Einrichtungen für Vorschulkinder. In den Ortsteilen Oberbrechen und Werschau steht je eine Kindertagesstätte zur Verfügung. Für Kinder im schulpflichtigen Alter steht an der "Schule im Emsbachtal" ein Grundschul-, Hauptschul- und Realschulangebot mit Betreuung bereit. Gymnasiale Abschlüsse können an benachbarten Schulen in Limburg, Bad Camberg und Hünfelden erlangt werden.

Die Gemeinde hält in allen drei Ortsteilen Einrichtungen für kulturelle und sportliche Aktivitäten vor.

Die Gemeindeverwaltung ist zentral im Rathaus Marktstraße 1 untergebracht. Kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit erleichtern notwendige Behördengänge. Viele Angelegenheiten können digital erledigt werden.

Der tägliche Bedarf kann in ortsansässigen Bäckereien, Metzgereien und Lebensmittelmärkten gedeckt werden. Mehrere kleine Läden und Filialen verschiedener Banken und Sparkassen sowie der Deutschen Post bieten ihre Dienste an.

Zwei Allgemeinarzt- und zwei Zahnarztpraxen sowie eine Apotheke stehen für gesundheitliche Belange zur Verfügung.

7.1.2. Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

- Das Bewertungsobjekt liegt im Randbereich des Ortsteiles
- Geschäfte des täglichen Bedarfs

- Grund-, Haupt- und Realschule im zentralen Ortsteil Niederbrechen,
- Ärzte und Apotheke ebenfalls im zentralen Ortsteil Niederbrechen
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) im Ort, ca.300 m.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Umfeld:

Überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit Eigen- und Mietnutzung,

Beeinträchtigungen:

normal, durch Anwohnerverkehr. Je nach Windrichtung sind Autobahn- und ICE-Verkehr zu hören.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



7.2.1. Erschließung, Baugrund etc.

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Das Bewertungsgrundstück ist baureif erschlossen und zum Bewertungsdatum beitragsfrei.

Straßenart und Straßenausbau:

Endausgebaute Straße. Ausbau als gemeindliche Wohnstraße.

Fahrbahn asphaltiert mit beiderseitigen Gehwegen.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Strom, Wasser und Erdgas aus öffentlicher Versorgung |
- Abwasseranschluss im Mischsystem in den öffentlichen Kanal
- Telefonanschluss und Glasfaser vorhanden bzw. möglich

Grundstück, Grenzverhältnisse, Nachbarliche Situation:

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt der sich nach hinten verjüngt. Leichte, nach Südost orientierte Hanglage.

Das Wohnhaus steht straßenseitig und als Doppelhaushälfte jeweils auf der Grenze. Es konnte bei der Ortsbesichtigung nicht geklärt werden, ob jedes Gebäude eine eigene Trennwand hat.

Vermutlich haben beide Haushälften, wie damals üblich eine gemeinsame Trennwand.

Etwa in 10,0 m Abstand zum Wohnhaus steht ein ehemaliges Scheunengebäude das sich über die gesamte Grundstücksbreite erstreckt. Der hinter dem Scheunengebäude liegende Gartenbereich kann fußläufig durch die Scheune und mit Fuhrwerk über den angrenzenden Wirtschaftsweg erreicht werden.

Der Hofbereich einschließlich Zufahrt sind mit Mauern zu den beiden Nachbargrundstücken eingefasst.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Boden

7.2.2. Öffentlich -rechtliche Situation:

Baulasten:

Das bei der Bauaufsicht des Landkreises geführte Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen.

Ggfs. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser

Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bauplanungsrecht:

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Wohngebiet ausgewiesen. Zum Bewertungszeitpunkt lag das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines wirksamen Bebauungsplanes

Bodenordnungsverfahren:

Zum Bewertungszeitpunkt lag das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bodenordnungsverfahrens

7.2.3. Bauordnungsrecht:

Das Objekt wurde auf Grund des vorgefundenen Baubestandes bewertet. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird vorausgesetzt.

7.2.4. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Gebäude wurde bisher vermietet. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war es kurz vorher mietfrei geworden und somit unbewohnt. Der Zustand der Räume war „besenrein“.

7.3. Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Das unterkellerte zweigeschossige Wohnhaus mit später ausgebautem Dachgeschoss wurde ursprünglich mit dem Nachbarhaus als Doppelhaushälfte um 1896 errichtet. Wie in dieser Zeit im hiesigen Raum üblich, bestehen die Wände aus Mauerziegeln in unterschiedliche Stärken. Die Wände sind außen verputzt und gestrichen, innen verputzt und tapeziert.

Die Kellerdecke ist als Kappendecke ausgeführt. Die weiteren Geschossdecken sind als Holzbalkendecken ausgebildet. Das Dach ist ein Pfettendach mit Schalung und Kunstschiefer-eindeckung. Die Eindeckung dürfte aus den 1960-er Jahren stammen.

Die vorhandenen doppelverglasten Fenster wurden vor 1995 eingebaut. Die straßenseitige Eingangstür ist jüngeren Datums.

Ein energetisches Manko stellen die Rollladenkästen über den Fenstern dar. Bei einem Fensteraustausch sollte hier eine andere Lösung gefunden werden.

Kellergeschoss (Raumhöhe 2,00 m)

Vom Flur des Erdgeschosses hat man über eine Stahl-/Holztreppe Zugang zu Räumen im Kellergeschoss. Im straßenseitigen Kellerraum haben wir die Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Telefon, Breitbandkabel und Erdgas.

Der rückwärtige Kellerraum wird als Aufstellraum für die Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung genutzt. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Viessmann-niedertemperaturkessel, Baujahr vor dem Jahre 2000

Der Kellerboden ist betoniert. An den Wänden sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar.



Kellerwand mit Feuchteschaden



Hausanschlüsse



Zählerschrank mit Unterverteilung



Treppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss

Erdgeschoss (Raumhöhe ca. 2,50 m)

In Erdgeschoss haben wir einen Flur der sich entlang der Gebäudetrennwand von der Straßen- bis zur Hofseite erstreckt. An beiden Enden sind jeweils Hauseingänge. Von diesem Flur führt eine Holztreppe ins Obergeschoss.

Der Flur ist mit Fliesen ausgelegt, die zum größten Teil noch aus der Bauzeit stammen. Von diesem Flur gelangt man in die beiden erdgeschossigen Räume Küche und Wohnzimmer. Hier haben die Böden PVC-Belag. Die Küchenwände haben einen Strukturputz, die Wände im Wohnzimmer sind tapeziert. Die Decken sind mit Polystyrolplattenelementen versehen.

Unter der Geschosstreppe ist ein WC untergebracht.



Bauzeitlicher Bodenbelag im Flur



Küche: bauzeitliche Zimmertür

Obergeschoss (Raumhöhe ca. 2,50 m)

In Obergeschoss haben wir drei Räume. Der kopfseitige Raum dient zugleich als Durchgang zu dem Eckzimmer. Die Böden sind mit Laminat belegt, die Wände und Decken sind tapeziert und gestrichen.



Obergeschoss, Blick in den Flur mit Treppe



Hofseitiges Zimmer



Obergeschoss: Durchgang zum Nachbarraum



Blick auf die Treppe vom OG zum DG

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss hat straßenseitig einen Zwerchgiebel. Der hier befindliche Raum wurde offenbar von Beginn an als Kammer genutzt. In den 1980-er Jahren wurde das Dachgeschoss komplett ausgebaut. Böden mit Laminatbelag, tapezierte Wände und Holdecken machen die beiden Räume wohnlich.

An den hofseitig gelegen Raum schließt sich das einzige Bad des Hauses an. . Im Bad sind Boden und Wände gefliest.



Dachgeschoss: Flursituation



Dachgeschoss: straßenseitiges Zimmer



Bad im Dachgeschoss



WC

Vom ausgebauten Dachgeschoss gelangt man über eine einfache Holztreppe zum nicht ausgebauten Spitzboden. Auf Grund der geringen Höhe von nur 1,45 m ist der Boden nicht nutzbar. Hier ist die Dachkonstruktion zu sehen. Eine Dämmung ist nicht vorhanden



Spitzboden



7.4. Gebäudebeschreibung Nebengebäude

Das Nebengebäude ist so wie es heute steht um 1955 aus Ziegelmauerwerk neu errichtet worden, nachdem das Vorgängergebäude einem Brand zu Opfer gefallen war. Der Wiederaufbau wurde den damaligen Bedürfnissen entsprechend ausgeführt.

- Im rechten Gebäudedrittel haben wir, auf halber Gebäudetiefe durch eine Querwand getrennt, hinten einen Abstellraum und davor einen als Waschküche genutzten Raum und ein WC.
- Im mittleren Drittel haben wir den Tennenbereich. Er erstreckt sich über die gesamte Gebäudetiefe.
- Im linken Gebäudedrittel ist etwas mehr als die halbe Gebäudetiefe vorn ein Abstellraum und der ehemalige Öllagerraum abgetrennt. Die Fläche dahinter ist dem Tennenraum zugeschlagen.

Alle genannten Nutzungen haben einen direkten Zugang vom Hof. Alle beschriebenen Räume sind nur erdgeschossig. Der freie Raum bis zum Dach ist zur Zeit ungenutzt.



Rechtes Drittel: Abstellraum



Waschgelegenheit nach Gartenarbeit/WC



Mittleres Drittel: Tennenraum



Tennenraum, Blick nach oben



Linkes Gebäudedrittel: Abstellraum



ehemaliger Öllageraum

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nicht mehr der Beste. Besonders auffällig ist ein über die ganze Gebäudehöhe verlaufender Riss in der Nähe der westlichen (linken) Giebelwand. Er sollte beobachtet werden.

7.5. Zusammenfassung

An beiden Gebäuden ist ein Unterhaltungsstau entstanden.

Das Wohnhaus entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Auf Grund der baulichen Situation sind Grundrissänderungen /-verbesserungen zur Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse kaum möglich.

8. Wertermittlung

8.1. Verfahrenswahl - Begründung der Verfahrenswahl

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach §6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist für die Bewertung im vorliegenden Fall nicht geeignet, da vergleichbare Objekte, die eine hinreichende Übereinstimmung bezüglich der Zustandsmerkmale Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand mit dem hier zu bewertenden Objekt haben, nicht in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Steht bei dem Wertermittlungsobjekt die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Pacht etc.) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für das hier zu bewertende Objekt nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt.

Da im vorliegenden Fall die renditeunabhängige Eigennutzung des Objekts im Vordergrund steht, ist also das Sachwertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes (Marktwertes) anzusehen.

8.2. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist für gewöhnlich im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden (§ 40 ImmoWertV). Zur Ermittlung dieses objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts werden die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung geprüft und bei etwaiger Abweichung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst (§ 26 ImmoWertV).

Zum Bewertungsobjekt gehört folgendes Grundstück:

| Grundbuch | Blatt | lfd.Nr. | Gemarkung | Flur | Flurst. | Entwicklungszustand Art der Nutzung | Größe in m ² |
|-----------|-------|---------|-----------|------|---------|--|-------------------------|
| Werschau | | | Werschau | 2 | 14 | Baureifes Land Wohnbaufläche | 763 |

Für die Lage des Grundstückes des Bewertungsobjektes liegen geeignete Bodenrichtwerte vor. Das Niveau der Bodenrichtwerte wurde anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen und für plausibel befunden. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

Bodenrichtwertanpassung:

| Bodenrichtwert | Bez. der Wertänderung | Änderung (%) | objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert |
|----------------|-----------------------|--------------|---|
| 130,00 € | | 0 | 130,00 € |

Bodenwertberechnung:

| Grundstücksgröße | | objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert | Grundstückswert |
|--------------------|---|---|-----------------|
| 763 m ² | x | 130,00 € | 99.190,00 € |

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich somit ein Gesamtbodenwert von 99.190,00 €.

8.3. Sachwertverfahren

8.3.1. Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche wurde mit: 242,36 m² ermittelt.

8.3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die in Anlage 6 zu § 36 der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten des Basisjahres 2010 herangezogen. Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtsgebühren sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes und sind in den Normalherstellungskosten (Kostenkennwerten) bereits erfasst.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe der NHK 2010 erfolgt gemäß der Anlage 6 Nr. III zur ImmoWertV. Besonders berücksichtigt werden hier folgende Merkmale:

Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung, Sonstige technische Ausstattung.

Ermittlung der Normalherstellungskosten:

| Objekttyp : freistehende Einfamilienhäuser | Dach: voll ausgebaut Keller: unterkellert | Geschosse: 2 geschossig | | | | | |
|---|--|------------------------------|-----|-----|------|------|-----------------------|
| Kostengruppe | Wägungs- anteil | Ausstattungsgrad | | | | | Zwischen- ergebnis |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | 23% | 1 | | | | | 150,65 € |
| Dach | 15% | 1 | | | | | 98,25 € |
| Fenster/Außentüren | 11% | | 1 | | | | 79,75 € |
| Innenwände/-türen | 11% | 1 | | | | | 72,05 € |
| Deckenkonstruktion/Treppen | 11% | | 1 | | | | 79,75 € |
| Fußböden | 5% | | 1 | | | | 36,25 € |
| Sanitäreinrichtungen | 9% | | 1 | | | | 65,25 € |
| Heizung | 9% | | | 1 | | | 75,15 € |
| sonstige technische Ausstattung | 6% | | | 1 | | | 50,10 € |
| Kostenkennwerte | | 655 | 725 | 835 | 1005 | 1260 | |
| | | gewogener Kostenkennwert: | | | | | 707,20 € |
| x (Korrekturfaktor 1) 1,00 x (Korrekturfaktor 2) 1,00 = | | korrigierter Kostenkennwert: | | | | | 707,20 € |

Im vorliegenden Fall ergibt sich unter Berücksichtigung obiger Merkmale ein Kostenkennwert von ca. **707,20 € pro m² Bruttogrundfläche** für das Basisjahr 2010.

Da sich die Herstellungskosten zwischen dem Basisjahr und dem Wertermittlungsstichtag (26.01.2025) ändern, geschieht die notwendige Anpassung mittels sogenannter Baupreisindizes.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor.

Mit Berücksichtigung des Wertermittlungstichtages, der Art der baulichen Anlage und der NHK 2010 auf der Preisbasis 2010 ergibt sich ein zutreffender **Baupreisindex von 184.70**.

Multipliziert mit den Herstellungskosten erhält man für das hier zu bewertende Objekt Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag in Höhe von 316.570,24 €.

8.3.3. Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Gesamtwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird für das zu bewertende Objekt mit 0,00 € geschätzt.

-Einzelaufstellung Außenanlagen/ sonstige Anlagen:

| Bezeichnung | Wert |
|---|------|
| keine besonders zu bewertenden Außenanlagen vorhanden | 0 € |

8.3.4. Wertminderung wegen Alters

Die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes wird im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes

mit zunehmenden Alter immer unwirtschaftlicher. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Auf Grundlage der Anlage 1 (zu § 4 Absatz 2) der ImmoWertV erscheint für das Bewertungsobjekt eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angemessen.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus der Differenz des Alters des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag von der Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer).

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. In einem solchen Fall wird dann das Baujahr angeglichen und man spricht von einem fiktiven Baujahr.

Für die Angleichung des Baujahres wurden im folgenden Fall folgende Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Es wurden keine Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Mit der ermittelten Modernisierungspunktzahl von 0 ergibt sich mithin eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

Die Alterswertminderung ist gemäß § 38 ImmoWertV linear zu ermitteln. Die Entwertungsquote beträgt hiernach 87,14 % und es ergibt sich mithin eine Wertminderung wegen Alters von 275.868,36 €.

8.3.5. Nebengebäude

Der Gesamtwert der Nebengebäude wird für das zu bewertende Objekt mit 14.300,00 € geschätzt.

- Einzelaufstellung Nebengebäude -

Bezeichnung: Nebengebäude ehem. Scheune Wert des Nebengebäudes: 14300,00 €

8.3.6. Wert der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen beträgt unter Berücksichtigung obiger Ergebnisse 55.001,89 €.

8.3.7. Vorläufiger Sachwert

Addiert man zum Wert der baulichen Anlagen den Bodenwert, der hier mit 99.190,00 € ermittelt wurde, erhält man für das Bewertungsobjekt einen vorläufigen Sachwert in Höhe von 154.191,89 €.

8.3.8. Marktanpassung (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird.

Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage von Kaufpreisen für die hier zu bewertende Gebäudeart für den örtlichen Grundstücksmarkt einen Sachwertfaktor von 1,64 ermittelt. Dieser Sachwertfaktor wird für das hier zu bewertende Objekt für geeignet erachtet und zur Marktanpassung verwendet.

8.3.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen.

Für das Bewertungsobjekt wurden Abweichungen in Höhe von 0,00 € wertkorrigierend berücksichtigt.

-Einzelaufstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

| Bezeichnung | Betrag in € |
|--|-------------|
| keine besonderen objektspezifischen Merkmale | 0 |

8.3.10. Sachwert

Der Sachwert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

| | |
|--|------------------------|
| Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag | 316.570,24 € |
| + Außenanlagen / sonstige Anlagen | 0,00 € |
| - Wertminderung wegen Alters | 275.868,36 € |
| = Gebäudewert | 40.701,89 € |
| + Nebengebäude | 14.300,00 € |
| = Wert der baulichen Anlagen | 55.001,89 € |
| + Bodenwert | 99.190,00 € |
| = vorläufiger Sachwert | 154.191,89 € |
| +/- Marktanpassung - Sachwertfaktor (1,64) | 98.682,81 € |
| = marktangepasster vorläufiger Sachwert | 252.874,70 € |
| +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 0,00 € |
| = Sachwert (252.874,70 €) | gerundet: 253.000,00 € |

9. Verkehrswert (Marktwert)

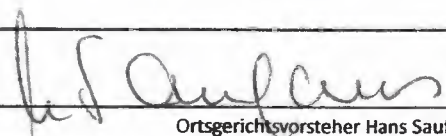
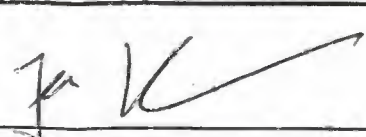
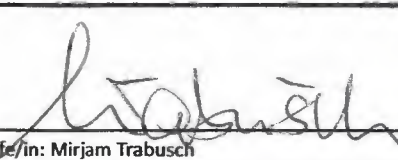
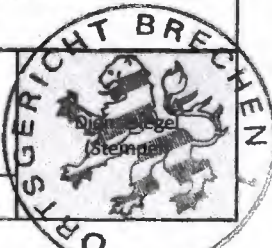
Gemäß § 194 des BauGB wird der Verkehrswert im allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale am Wertermittlungsstichtag zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Dieser wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Aufgrund der Nutzung des Objekts orientiere ich mich für das Bewertungsobjekt, wie bereits begründet, am Ergebnis des Sachwertverfahrens.

Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel die NHK 2010 sowie regionale und objektbezogene Anpassungen angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Sachwert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder.

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB wird zum Wertermittlungsstichtag, den 26.01.2025, unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse ermittelt mit rund

253.000,00 € .

| | | |
|---|--|---|
| Datum, Unterschrift 04.06.2025 | |  Ortsgerichtsvorsteher Hans Saufaus |
|  Schöffe/in: Jens Viehmann | | |
|  Schöffe/in: Mirjam Trabusch | |  |