

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Amtsgericht Korbach  
Hagenstraße 2  
34497 Korbach

**Sachverständigenbüro  
Hillebrand GmbH**

**Geschäftsführung  
Silke Hillebrand**

Zertifizierte Sachverständige  
für die Markt- und Beleihungswert-  
ermittlung aller Immobilienarten,  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Aktenzeichen	Datum
022-092	05.04.2023

## GUTACHTEN

über den denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG  
für das mit einem

**Wohnhaus und ehemaligem Stall bebaute Grundstück  
in 34497 Korbach, Schweinsbühler Straße 2**



Az. des Gerichts: 11 K 15/22

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
14.02.2023 ermittelt mit rd.

**130.000 €.**

### Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 7 Anlagen.  
Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt.



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierte Sachverständige  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

**Gesicherte Marktkompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Regierungsbezirk Arnsberg

Finanzamt Brilon  
Steuernummer: 309/5711/8798

Volksbank Brilon Büren Salzkotten  
IBAN: DE18 4726 1603 4604 8106 10  
BIC: GENODEMIBUS

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnsberg  
HRB:13152

**Kontakt:**

Sachverständigenbüro  
Hillebrand GmbH  
Friedrichstraße 16  
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de  
www.immoexpertin.de

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>6</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>8</b>
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Erläuterung Notweg	9
3.5	Privatrechtliche Situation	10
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.6.2	Bauplanungsrecht	11
3.6.3	Bauordnungsrecht	11
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>12</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Wohnhaus	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
4.3	Garage	16
4.4	Weitere Nebengebäude	16
4.5	Außenanlagen	16
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>17</b>
5.1	Grundstücksdaten	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
5.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
5.3	Bodenwertermittlung	18
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	19
5.4	Sachwertermittlung	20
5.4.1	Sachwertberechnung	20
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
5.5	Ertragswertermittlung	25
5.5.1	Ertragswertberechnung	25
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
5.6	Verkehrswert	27
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b>	<b>28</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28



6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	28
7	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>29</b>

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 1 Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus, Nebengebäuden und Garage
Grundstücksgröße:	1.074 m <sup>2</sup>
Bodenwert:	46.900,- €
Verkehrswert:	130.000,- €
Sachwert:	132.000,- €
Ertragswert:	131.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände <sup>1</sup> :	-31.050,- €
Baujahr:	gemäß Inschrift im Balken des DG 1848
Wohnfläche:	rd. 270 m <sup>2</sup>
besondere Einrichtungen:	keine
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	Das Objekt ist z. T. eigengenutzt. Im Obergeschoss sind Räume an den Sohn des Eigentümers vermietet.
Besonderheiten:	<p><b><u>Bauordnungsrecht:</u></b> In der städtischen Bauakte sind keine Vorhaben bezüglich des Wohnhauses dokumentiert.</p> <p><b><u>Denkmalschutz:</u></b> Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein historisches Fachwerkhaus, welches unter Denkmalschutz steht.</p> <p><b><u>Erschließung über privates Nachbargrundstück:</u></b> Die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt über das private westliche Nachbargrundstück. Begünstigende Rechte sind nicht eingetragen. Der Grundstückseigentümer hat Anspruch auf einen Notweg gemäß § 917 BGB.</p>

<sup>1</sup> Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.



	<p><b><u>Ausstattung/Heizung:</u></b></p> <p>Das Haus wird über Einzelöfen mit Holzbefuerung beheizt.</p>
<p>Allgemeinbeurteilung:</p>	<p>Die Fenster wurden bereits modernisiert. Die Holzbalken und Putzausfachungen bedürfen einer Sanierung. Der Einbau einer zeitgemäßen Heizung sollte einkalkuliert werden. Durch den Denkmalschutz sind alle baulichen Veränderungen mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Die zu verwendenden Baumaterialien sind dadurch meist kostenaufwendiger als nicht dem Denkmalschutz unterliegenden Bauten.</p> <p>Obwohl das Wohnhaus über viele Wohnräume verfügt, fehlt die Abgeschlossenheit für eine Nutzung von mehr als einer Wohnung. Durch das zentral gelegene Treppenhaus ist die Schaffung von abgeschlossenen Wohnungen mit vertretbarem Aufwand nicht zu erreichen.</p>

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt!



## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus, Nebengebäuden und Garage
Objektadresse:	Schweinsbühler Straße 2 34497 Korbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rhena, Blatt 397, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Rhena, Flur 1, Flurstück 22/10 (1.074 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Korbach vom 30.08.2022 soll für das Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der <b>Ortsbesichtigung am 14.02.2023 durchgeführt.</b>
Qualitätsstichtag:	14.02.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.02.2023 wurden die Beteiligten schriftlich eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es fand eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts statt, dabei wurden sämtliche Räume, mit Ausnahme unzugänglicher Bereiche in den Nebengebäuden, in Augenschein genommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer, die Bauzeichnerin und die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.07.2022</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Beschluss v. 20.07.2022 Gläubiger</li><li>• Auskunft zum Denkmalschutz, Landesamt für Denkmalpflege Hessen v. 28.07.2022</li><li>• Einheitswertbescheid Finanzamt Korbach vom 22.07.2022</li><li>• Auskunft zu Grundbesitzabgaben Hansestadt Korbach vom 28.07.2022</li><li>• Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung v. 14.07.2022</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:



- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Korbach vom 06.09.2022
- Auskunft zu Wasserwirtschaftsdaten, Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, HLNUG vom 08.02.2023
- städtische Bauakte zur Einsichtnahme
- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen
- Auskünfte zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- Auskünfte aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft des Schornsteinfegers
- Auskunft über Eintragungen im Nachbargrundbuch zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks (Geh- und Fahrrecht)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Bauzeichnerin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- örtliches Aufmaß
- Erstellen von Bestandsplänen
- Wohnflächenberechnung
- Bruttogrundflächenberechnung

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

### 2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

#### **Bauordnungsrecht:**

In der städtischen Bauakte sind keine Vorhaben bezüglich des Wohnhauses dokumentiert. Die Bauakte der Stadt Korbach beinhaltet lediglich die Baugenehmigung der Garage vom 06.08.1993.

#### **Denkmalschutz:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein historisches Fachwerkhaus, welches unter Denkmalschutz steht.

#### **Erschließung über privates Nachbargrundstück:**

Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt über das westliche Nachbargrundstück. Gemäß Auskunft des Amtsgerichts Korbach sind begünstigende Rechte für das Bewertungsgrundstück im Grundbuch des Nachbargrundstücks (Grundbuch von Rhena, Blatt 598) nicht eingetragen. Der Grundstückseigentümer hat somit Anspruch auf einen Notweg<sup>2</sup> gemäß § 917 BGB.

<sup>2</sup> Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch ein Urteil bestimmt. Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.



### Ausstattung/Heizung:

Das Haus wird über Einzelöfen mit Holzbefuerung beheizt.

## 3 Grund- und Bodenbeschreibung

### 3.1 Lage

#### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Waldeck-Frankenberg

Ort und Einwohnerzahl: Korbach inkl. aller OT (ca. 23.547 Einwohner)  
Korbach Kernstadt (ca. 18.512 Einwohner)  
Ortsteil Rhena (ca. 534 Einwohner)

Stand: 30.06.2022

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Kassel (ca. 62 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Wiesbaden (ca. 186 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 251 in unmittelbarer Entfernung

Autobahnzufahrt:

Zierenberg A 44 (ca. 44 km entfernt)

Bahnhof:

Korbach (ca. 7 km entfernt)

Flughafen:

Kassel Airport (ca. 54 km entfernt)

Frankfurt (ca. 166 km entfernt)

#### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Rhena ist ein Ortsteil der Kreis- und Hansestadt Korbach im nordhessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in Korbach, ca. 6 km entfernt.

Ein Kindergarten befindet sich in Rhena, Grundschule, weiterführende Schulen sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in Korbach.

Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Die Busse fahren in regelmäßigen Abständen.

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

überwiegend wohnbauliche, teilweise gewerbliche Nutzungen



Beeinträchtigungen: In unmittelbarer Nachbarschaft (südlich des Bewertungsgrundstücks) befindet sich ein Gerüstverleihbetrieb.

Topografie: eben

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:  
Das Grundstück verfügt über keine direkte Straßenangrenzung.

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1.074 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Erschließung über Privatweg des Nachbarn zur Westseite

Straßenausbau: mit Kies befestigte Wegefläche

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitig sehr geringer Grenzabstand der Nebengebäude

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel vom 10.11.2022 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Wasserwirtschaftsdaten: Gemäß Portal Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, HLNUG vom 08.02.2023 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Erläuterung Notweg

Der Notwegeanspruch unterliegt nicht der Verjährung (§ 924 BGB). Das Notwegerecht wird als eine gesetzlich begründete Last, die auch von den Rechtsnachfolgern übernommen werden muss, weder bei dem betroffenen Grundstück noch bei dem berechtigten Grundstück ins Grundbuch eingetragen. (Es empfiehlt sich aber, den Umfang und Inhalt des Rechts vertraglich festzulegen und ins Grundbuch eintragen zu lassen.

Voraussetzung für die Entstehung des Notwegerechts ist die fehlende, notwendige Verbindung zu einem

öffentlichen Weg. Das Notwegerecht entsteht in seiner konkreten gesetzlichen Ausgestaltung mit dem Vorliegen der Voraussetzungen, zu denen auch das Duldungsverlangen gehört. Die Ausübung des entstandenen Rechts ohne Gestattung des unmittelbaren Besitzers des Verbindungsgrundstücks, ist verbotene Eigenmacht. Ohne die Gestattung begründet die stillschweigende Duldung nur eine Leihe, deren Kündbarkeit keine besonderen Gründe erfordert. Die freiwillige Gestattung wirkt auch nicht gegenüber dem Einzelrechtsnachfolger. Im Falle der gerichtlichen Geltendmachung des Duldungsverlangens entsteht das Notwegerecht mit dem Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung. Mit dem Zeitpunkt, in dem das berechtigte Verlangen auf Einräumung eines Notwegs gestellt wird, entsteht auch der Entschädigungsanspruch (BGH, Urteil vom 19.04.1985 – V ZR 152/83).

Die Nachbarn, über deren Grundstück ein Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen, für die ausschließlich der Eigentümer des bisher nicht angeschlossenen Grundstücks haftet. Nach § 917 Abs. 2 Satz 2 finden die Vorschriften des Überbaus entsprechende Anwendung. ([1] Teil 10 Kapitel 16: Notwegerecht 10/16/1/4 insbesondere der Rückgriff auf § 912 Abs. 2 Satz 2 ist von Bedeutung). Hier heißt es: „Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.“ Auf das Notwegerecht angewendet besagt diese Vorschrift, dass die Höhe der Rente für die Inanspruchnahme des Notwegs sich für ihre Gesamtlaufzeit nach den Wertverhältnissen im Zeitpunkt des Entstehens des Notwegerechts richtet. Für das Entstehen des Notwegerechts ist nicht nur die tatsächliche Inanspruchnahme, sondern auch das Duldungsverlangen (s. vorstehenden Abschnitt „Entstehung des Notwegerechts, Zeitpunkt“) erforderlich. Diesbezüglich sind im Falle der gerichtlichen Geltendmachung zur Durchsetzung des Duldungsverlangens die (Wert-)Verhältnisse der letzten Tatsachenverhandlung maßgebend.

Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten (§ 917 Abs. 2 Satz 2 BGB i.V.m. § 913 Abs. 2 BGB); das Recht erlischt mit der Beseitigung des Notwegs (§ 917 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 914 Abs. 1 Satz 2). Ansprüche auf Rückstände verjähren in 3 Jahren (§ 195 BGB). Daraus, dass in § 917 nicht auf § 915 verwiesen wird, folgt, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks keinen Anspruch darauf hat, dass er gegen Abtretung der Notwegfläche eine Kapitalabfindung erhält. Ebenso wenig hat der Berechtigte einen Anspruch darauf, dass der Rentenberechtigte seinen Rentenanspruch durch eine Kapitalabfindung ablösen lässt.

Im vorliegenden Fall besteht der Anspruch auf ein Notwegerecht gemäß § 917 BGB. Der Notweg entsteht erst mit dem Zeitpunkt, in dem das berechtigte Verlangen auf Einräumung gestellt wird. Die gerichtliche Geltendmachung hat bisher nicht stattgefunden. Ein Entschädigungsanspruch in Form einer Notwegerechte besteht demnach aktuell nicht.

### 3.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.07.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rhena, Blatt 397 folgende wertbeeinflussende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Es wird unterstellt, dass die v.g. Belastung mit Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren gelöscht wird. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und sind nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt.

### 3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreis Waldeck-Frankenberg vom 25.07.2022 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 28.07.2022 wird bestätigt, dass das Bewertungsobjekt als Kulturdenkmal (Einhaus und Scheunen mit Toreinfahrt -je 2-) gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen ist.

#### 3.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### 3.6.3 Bauordnungsrecht

Bauunterlagen vom ursprünglichen Wohnhaus mit Ställen liegen nicht vor. Folgendes Vorhaben ist in der städtischen Bauakte dokumentiert:

- Baugenehmigung vom 06.08.1993 Nr. 14-3918/93 Neubau Garage

Offensichtliche Abweichungen von den genehmigten Bauzeichnungen können nicht ermittelt werden, da keine Ursprungszeichnungen vorhanden sind. Offensichtliche Abweichungen zum Ursprungszustand bestehen wie folgt:

- die ehemaligen Ställen sind zu Wohnraum ausgebaut,
- auch im Obergeschoss sind die Räume des ehemaligen Wirtschaftsbereichs zu Wohnraum ausgebaut,
- die 1993 genehmigte Garage ist an abweichendem Standort errichtet.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

### 3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Korbach vom 08.12.2022 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist z. T. eigengenutzt. Im Obergeschoss sind Räume an den Sohn des Eigentümers vermietet. Der Mietpreis beträgt lt. Auskunft im Ortstermin 200,- € zzgl. NK. Der Mietvertrag liegt der Sachverständigen nicht vor.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Beschreibungen im Ortstermin.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Qualität des Wärmeschutzes ist ohne aufwendige Untersuchung nicht im Einzelnen feststellbar. Das ursprüngliche Gebäude wurde vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 gebaut. Ältere Gebäude haben in der Regel einen höheren Energieverbrauch als neuere Gebäude. Die in den jeweiligen Bauepochen allgemein üblichen Konstruktionen haben einen großen Einfluss auf den Heizwärmebedarf. Seit Ende 2006 müssen die nicht begehbaren oberen Geschossdecken über beheizten Räumen gedämmt werden. Gemäß der GEG muss der Mindestwärmeschutz gewährleistet sein.

Die Bestimmung des Dämmwertes der Decke ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ohne technische Berechnung möglich und würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Vor diesen Problemen steht aber auch ein Marktteilnehmer, der seinen Kaufpreis ableiten will. Er wird bei der vorliegenden Ausführung der oberen Geschossdecke bzw. des Daches mit den Kosten für eine nachträgliche, verbesserte Dämmung kalkulieren. Die Wertbeeinflussung wird in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Die Energieeinsparverordnung stellt erhöhte Anforderung an die Steuerung und Wartung der Heizungs-, Warmwasserbereitungs- und Lüftungsanlagen. Die Kontrolle dieser Fakten würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Deshalb wird hier nur auf diese Anforderung hingewiesen und der ordnungsgemäße Zustand unterstellt.

Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Das ist aber auch bei fast allen Gebäuden die vor 1990 gebaut oder vor 1995 modernisiert wurden zu erwarten. Der Wärmeschutz entspricht im Bereich der Außenwände den materiellen Möglichkeiten zum jeweiligen Errichtungszeitpunkt und ist damit nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgerecht.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes werden auch im Energieausweis beschrieben. Der Energieausweis ist ein Zertifikat in dem beurteilt wird, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Bewertung bezieht sich auf den Primärenergiebedarf. Dieser wird durch den baulichen und heizungstechnischen Standard beeinflusst.

Seit dem 01. Januar 2009 müssen Besitzer von Gebäuden potentieller Käufer oder Mietern einen Energieausweis für Ihr Gebäude vorlegen. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung oder Verpachtung eines Gebäudes dem Interessenten auf Verlangen ein Energieausweis zugänglich gemacht werden. Ausgenommen von der Verpflichtung sind unter Denkmalschutz bestehende Gebäude. Bei Verkauf und Neuvermietung ohne Nachweis drohen hohe Bußgelder. Wer aber als Eigentümer sein Heim weder verkauft noch vermietet benötigt auch keinen Energieausweis.

## 4.2 Wohnhaus

### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges Wohngebäude, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr:	1848 lt. Auskunft des Eigentümers in einer Inschrift eines Balkens auf dem Dachboden
Modernisierung:	Die Wohnräume im Obergeschoss wurden vor ca. 7 bis 8 Jahren nach Brand erneuert. Das Bad im OG sowie die Fenster des Gebäudes wurden vor ca. 12 Jahren modernisiert.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und schwellenfrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Fachwerk mit gemauerten Ausfachungen

### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

5 Räume, Küche, Badezimmer, 2 Abstellräume, Vorrat, Diele und Flur

#### Obergeschoss:

7 Räume, Küche, Bad, 2 Abstellräume

#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk z. T. Eiche und Fichte
Umfassungswände:	Fachwerk
Innenwände:	Fachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe: Holz Spitzbodentreppe: Holz
Hauseingang(sbereich):	historische zweiflügelige Holztür ohne Dichtung, zwei Stufen vor der Tür
Dach:	Dachkonstruktion: Satteldach Dacheindeckung: Bitumenwellplatten Dämmung: keine

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, OG: vor ca. 7-8 Jahren neu verlegt, Prepaymentsystem für elektronischen Haushaltszähler für EG und OG
Heizung:	keine Heizung vorhanden, 10 St. Holzscheitöfen aus unterschiedlichen Baujahren (ca. 8 Jahre und älter)  Gemäß Auskunft des Schornsteinfegers dürfen die Öfen im Rah- men der Härtefallregelung weiterbetrieben werden und sind nicht vom Austausch betroffen.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Raufaser



Fenster:	isolierverglaste Holzfenster, Südseite Sprossenfenster, 1 Fenster Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür ohne Dichtung  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, Füllungstüren, Holzzargen
sanitäre Installation:	EG: Waschtisch, WC und Eckdusche Sanitärfarbe: weiß Wandfliesen: beige meliert mit Bordüre Bodenfliesen: beige meliert  OG: Waschtisch eingemauert, WC mit Aufsatzspülkasten, Dusch-/ Ba- dewanne Sanitärfarbe: weiß Wandfliesen: beige meliert Bodenfliesen beige Umrandungsfliesen Badewanne, Einmauerung Waschtisch und WC Mosaikfliesen grün-braun
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Die vorhandenen Küchen werden nicht als wesentlicher Bestand- teil des Bewertungsobjekts beurteilt, sondern gemäß §95 BGB als „zum übergehenden Zweck dienende Sache“. Eine wertmäßige Berücksichtigung im Gutachten erfolgt nicht.
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• unebene Fußböden, Stufen innerhalb der Etage,</li><li>• Gefälle im Fußbodenbereich,</li><li>• niedrige Deckenhöhen im OG,</li><li>• Putz- und Fassadenschäden,</li><li>• Schaden an Regenfallrohr</li></ul>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ofenheizung (fehlende Zentralheizung),</li><li>• Erschließungssituation über benachbartes Grundstück,</li><li>• fehlende Dämmung der oberen Geschosdecke,</li><li>• nicht denkmalkonformer Fenstereinbau eines Fensters (West- seite),</li><li>• ungenehmigter Ausbau des Wirtschaftsteils</li></ul>
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung entspricht nicht den heutigen Ansprü- chen an zeitgemäßes Wohnen. Niedrige Raumhöhen und gefan- gene Räume erschweren die wirtschaftliche Nutzung.  Obwohl das Haus über viele Wohnräume verfügt, fehlt die Abge- schlossenheit für eine Nutzung von mehr als einer Wohnung.

Durch das zentral gelegene Treppenhaus ist die Schaffung von abgeschlossenen Wohnungen mit vertretbarem Aufwand nicht zu erreichen.

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Die Fenster wurden bereits modernisiert. Die Holzbalken und Putzausfachungen bedürfen einer Sanierung. Der Einbau einer zeitgemäßen Heizung sollte einkalkuliert werden. Durch den Denkmalschutz sind alle baulichen Veränderungen mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Die zu verwendenden Baumaterialien sind dadurch meist kostenaufwendiger als nicht dem Denkmalschutz unterliegenden Bauten.

#### 4.3 Garage

- Fertigarage (Delta Betonwerk),
- Baujahr 1993,
- verzinktes, kunststoffbeschichtetes Stahlschwingtor,
- Decke, Wände, Boden: Stahlbeton

#### 4.4 Weitere Nebengebäude

Nördlich an das Wohnhaus angebaut sind zwei Schuppen. Das Baujahr dieser Nebengebäude ist nicht bekannt.

- Nebengebäude nordwestlich
  - Außenwände: Ziegelstein, Giebel mit Asbestfaserplatten verkleidet,
  - Fenster: einfachverglaste gewölbte Stahlfenster, Westseite Glasbausteine,
  - Türen: einfache Brettertüren,
  - Dachgeschoss: Holzbauweise,
  - Geschosdecke EG/DG: Holzbalkendecke,
  - Nutzung zum Stichtag: Holzlager
- Nebengebäude nordöstlich
  - Außenwände: teilweise Bruchsteinmauerwerk, teilweise Ziegelstein, Giebel mit Asbestfaserplatten verkleidet,
  - Fenster: einfaches Stahlgitterfenster,
  - Türen: Brettertüren,
  - Dachgeschoss: Holzbauweise,
  - Geschosdecke: als Gewölbe mit Ziegelstein gemauert,
  - Nutzung: Lager

#### 4.5 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Rasenfläche,
- Büsche,
- Wegefläche vor dem Haus und Stellplatzfläche neben dem Haus geschottert,
- vor der Garage Verbundsteinpflaster (seitlich abgängig),
- Hochbeete,
- entlang der Grenze hohe Bäume,
- Fichte und Koniferen, Lebensbaum und Buchsbaumsträucher,
- südlich Stahlzaun zum Nachbarn (Gerüstvermietung),
- Bretterüberdachung zwischen Garage und nordöstlichem Schuppen

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und ehemaligem Stall bebaute Grundstück in 34497 Korbach, Schweinsbühler Straße 2 zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Rhena, Blatt 397, lfd. Nr. 3

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rhena	1	22/10	1.074 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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.

### Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV21).

#### Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

#### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium

„Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

Auch bei vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel. Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung. Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, sodass es als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

## 5.3 Bodenwertermittlung

### Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone des Bewertungsobjekts (mittlere Lage) **45,- €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Der ausgewiesene Bodenrichtwert ist hinreichend bestimmt bzw. aus der Bebauung in der Richtwertzone bestimmbar, sodass dieser in der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2023 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)	= <b>45,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.02.2023	× 1,00	E1



III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	45,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	900	1.074	×	0,97	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>43,65 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>43,65 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	1.074 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	46.880,10 €
		<b>rd.</b>	<b>46.900,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2023 insgesamt **46.900,00 €**.

### 5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Lt. Auskunft des Kreisgutachterausschusses ist der Bodenrichtwert auf eine Grundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> definiert. Für die darüber hinaus gehende Grundstücksfläche wird die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks unter Verwendung der in vom Kreisgutachterausschuss Waldeck-Frankenberg veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße vorgenommen.

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	369,00 m <sup>2</sup>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 14.02.2023 (2010 = 100)</b>	171,8	171,8
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	713,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.224,93 €/m <sup>2</sup> BGF	420,91 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	451.999,17 €	6.734,56 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00	1,00
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	451.999,17 €	6.734,56 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	23 Jahre	20 Jahre
• prozentual	67,14 %	60,00 %
• Faktor	0,3286	0,4
<b>Zeitwert</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	148.526,93 €	2.693,82 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	148.526,93 €	2.693,82 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	151.220,75 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 6.048,83 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 157.269,58 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 46.900,00 €
vorläufiger Sachwert	= 204.169,58 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,80
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 163.335,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 31.050,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 132.285,66 €
	rd. 132.000,00 €

### 5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde auf Basis des örtlichen Aufmaßes erstellt. Die Nebengebäude, soweit sie wirtschaftlich nutzbar sind, werden unter boG in ihrem Zeitwert berücksichtigt.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.



**Anmerkung:** Die nachfolgend genannten **Ausstattungsstandards** dienen zur Einstufung des Gebäudes in die entsprechende **Ausstattungsstandardstufe**. Die genannten Bauteile müssen daher zum **Wertermittlungsstichtag** nicht zwingend im Gebäude vorhanden sein. Es kann sein, dass gleichwertige Bauteile im Gebäude vorhanden sind, die unten nicht aufgeführt sind, oder umgekehrt. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Vergleichsausstattung zur Ableitung der Normalherstellungskosten (ggf. nach Sanierung und Modernisierung).

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	32,0 %	37,0 %	22,0 %	9,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	32,0	198,40
2	690,00	37,0	255,30
3	790,00	22,0	173,80
4	955,00	9,0	85,95
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,2			= 713,45

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 713,45 €/m² BGF  
 rd. 713,00 €/m² BGF

## Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

### Garage

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen Standardstufe 3 (Fertiggaragen)

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### 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 Außenanlagen werden im üblichen Umfang mit 4 % der alterswertgeminderten NHK angesetzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (151.220,75 €)	6.048,83 €
Summe	6.048,83 €

### 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 gemäß dem Wertermittlungsmodell für Wohngebäude mit 70 Jahren angesetzt.

### 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 Unterhaltungsstaus 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 nachfolgende Punktrastermethode angewendet.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

### für das Gebäude: Wohnhaus

Das gemäß einer Inschrift im Balken des Dachgeschosses 1848 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Gemäß GEG muss die oberste Geschossdecke gedämmt werden. Diese Maßnahme wird hier unterstellt.	4	0,0	0,5
Volle Punktzahl für die bereits erfolgte Modernisierung der Fenster	2	2,0	0,0
Teilpunkt für die Modernisierung von Bädern, da die Modernisierung schon etwas zurückliegt.	2	1,0	0,0
Teilpunkt für die Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Summe		4,0	0,5

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1848 = 175 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 175 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 23 Jahre =) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 47 Jahre =) 1976.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Beim Bewertungsobjekt ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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. Funktionsprüfungen einzelner Bauteile (z.B. Fenster) und der technischen Ausstattung (z.B. Heizung, Elektro, Sanitär) wurden nicht durchgeführt.

Aufwendungen (für Modernisierungen, Schadensbeseitigungen u.ä.) sind in der Höhe angesetzt, wie sie potenzielle durchschnittliche Marktteilnehmer (Käufer/Verkäufer) bei ihrer Kaufpreisermittlung berücksichtigen **bzw.** im Kaufpreis durchsetzen können. Zur Ermittlung der tatsächlich entstehenden Kosten wird deshalb dringend eine ergänzende Begutachtung durch einen Fachsachverständigen empfohlen.

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder den Modernisierungstau bedingten Wertminderung; diese Kosten liegen i.d.R. deutlich darüber (Kosten ≠ Wert).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-10.000,00 €
• Fassadenschäden	-10.000,00 €	
unterstellte Modernisierungen (Dämmung der oberen Geschosdecke)		-9.350,00 €
• Wohnhaus	-9.350,00 €	
erhöhte Aufwendungen durch Denkmalaufgaben	-10.000,00 €	-10.000,00 €
weitere Besonderheiten		-1.700,00 €
• Zeitwert für Nebengebäude Lagerflächen	10.000,00 €	
• fehlende Genehmigung für Ausbauten im ehem. Stallgebäude	-5.000,00 €	
• Unwägbarkeiten durch die private Erschließung über Nachbargrundstück, auf ewig kapitalisierte Notwegerente <sup>3</sup>	-6.700,00 €	
Summe		-31.050,00 €

<sup>3</sup> Da es sich um ein Gebäude unter Denkmalschutz handelt, ist hier die Notwegerente auf ewig zu kapitalisieren. Die betreffende Teilfläche des belasteten Grundstücks beträgt rd. 140 m<sup>2</sup>. Die Nutzungseinschränkung für den Grundstückseigentümer beträgt 100%, da er selbst die Wegefläche nicht benötigt. Die Wertminderung beträgt demnach 45,- € x 140 m<sup>2</sup> = 6.300,- €. Die Notwegerente beträgt zum Stichtag demnach 6.300,- € x 6% = 378,- € p.a. (Zinssatz Erbbauzins + Bodenpreisentwicklung); kapitalisiert als ewige Rente 378,- € x 17,66667 (1+1/0,06) = 6.678,00. ~ rd. 6.700,00 €

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		Teilfläche im OG				200,00	2.400,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus			270		3,00	810,00	9.720,00
Garage		Garage		1	25,00	25,00	300,00
Summe			270	1		835,00	10.020,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>10.020,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.919,30 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 6.100,70 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,00 % von 46.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 469,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.631,70 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,456
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 115.202,06 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 46.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 162.102,06 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 162.102,06 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 31.050,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 131.052,06 €</b>
	<b>rd. 131.000,00 €</b>

### 5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage des örtlichen Aufmaßes erstellt.

#### 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. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke modellkonform aus den veröffentlichten Mieten des Kreisgutachterausschusses als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Dabei wurden die Besonderheiten des Bewertungsobjekts (niedrige Deckenhöhen, unwirtschaftliche Grundrisse, Beheizung durch Ofen) berücksichtigt.

## Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die der Fachliteratur veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	3.294,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	194,40
Summe			3.800,40 (ca. 39 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	41,00
Instandhaltungskosten	----	----	71,90
Mietausfallwagnis	2,00	----	6,00
Summe			118,90 (ca. 40 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

### Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

### Restnutzungsdauer

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.



## 5.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **132.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **131.000,00 €**.

Damit stützt der Ertragswert das Ergebnis des Sachwertverfahrens. Unter Berücksichtigung einer kaufmännischen Rundung wird der Verkehrswert mit 130.000,- € geschätzt.

Der denkmalgeprägte **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Rhena, Blatt 397, lfd.-Nr. 3 eingetragene, mit einem Wohnhaus und ehemaligem Stall bebaute Grundstück Gemarkung Rhena, Flur 1, Flurstück 22/10 in 34497 Korbach, Schweinsbühler Straße 2 wird zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2023 mit rd.

**130.000,00 €**

**in Worten: einhundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

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

Brilon, 05.04.2023

---

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das Verkehrswertgutachten dient der Information und der Entscheidungsfindung des Auftraggebers und ist ausschließlich zu dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder weitere Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich für das ermittelte Endergebnis (Verkehrswert). Eine Haftung für Zwischenergebnisse und Berechnungen ist ausgeschlossen. Für Schäden, die auf einer fahrlässigen Verletzung nicht wesentlicher vorvertraglicher oder vertraglicher Pflichten beruhen, ist die Haftung für mittelbare Schäden und untypische Folgeschäden ausgeschlossen. Im Übrigen ist sie der Höhe nach auf den vertragstypischen Schaden, auch Drittschaden, begrenzt.

Davon unberührt sind meine Haftung und die Haftung meiner Erfüllungsgehilfen für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit verursacht werden und die Haftung im Rahmen des § 639 BGB. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber digital, Standardwerk zur Wertermittlung
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2006 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
- [6] Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis Waldeck-Frankenberg und der Stadt Korbach 2022

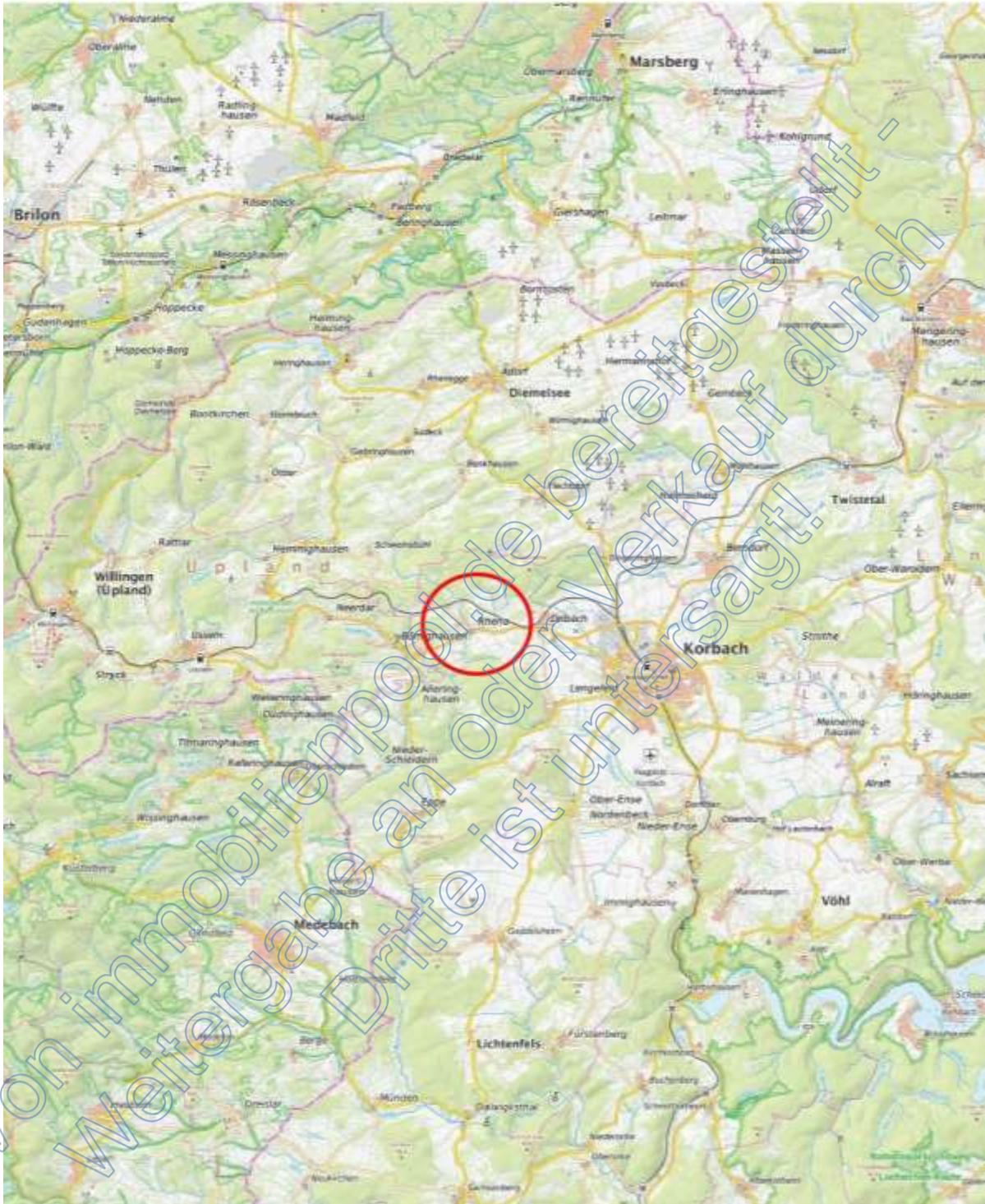


## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7: Fotos

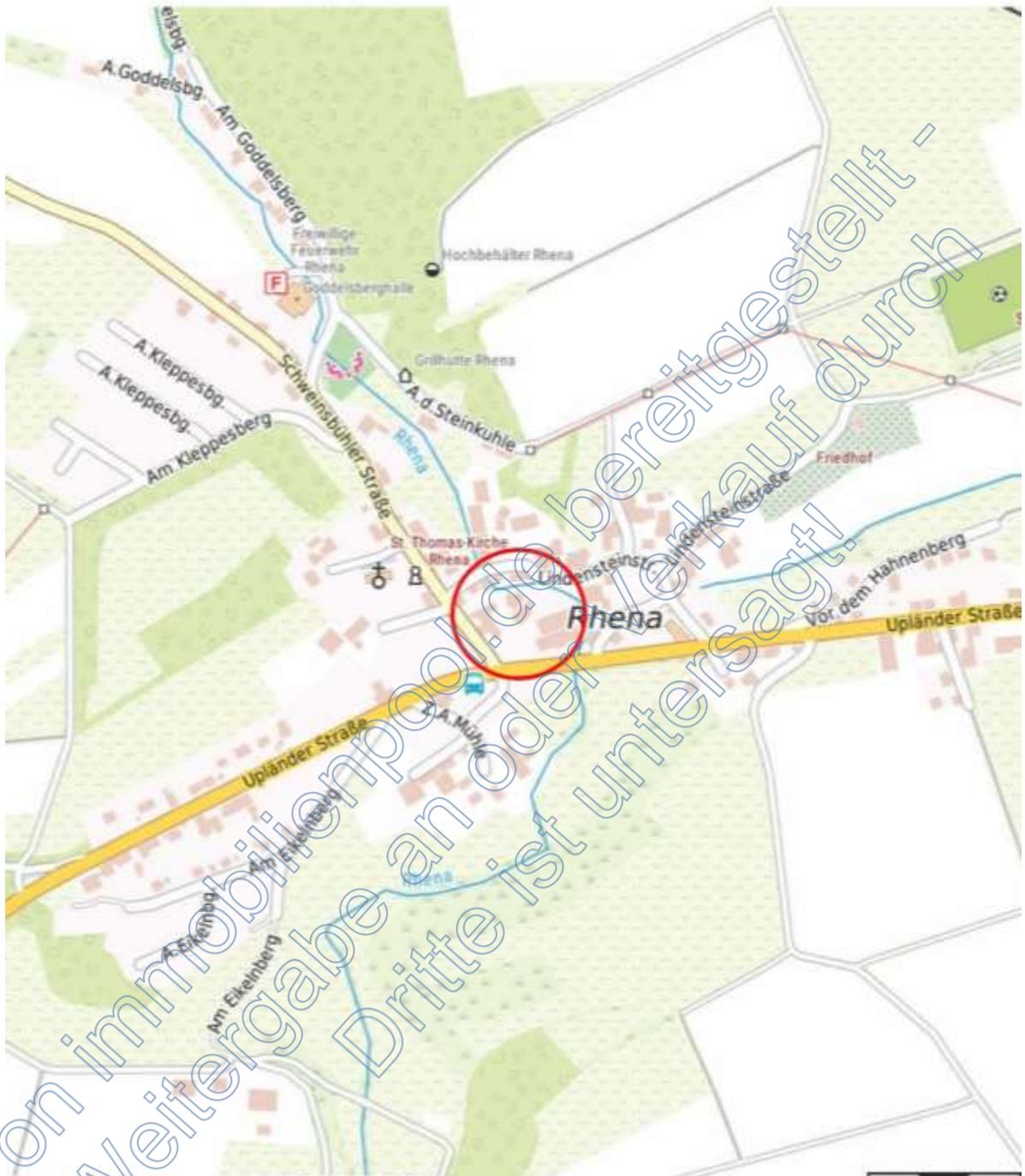
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal

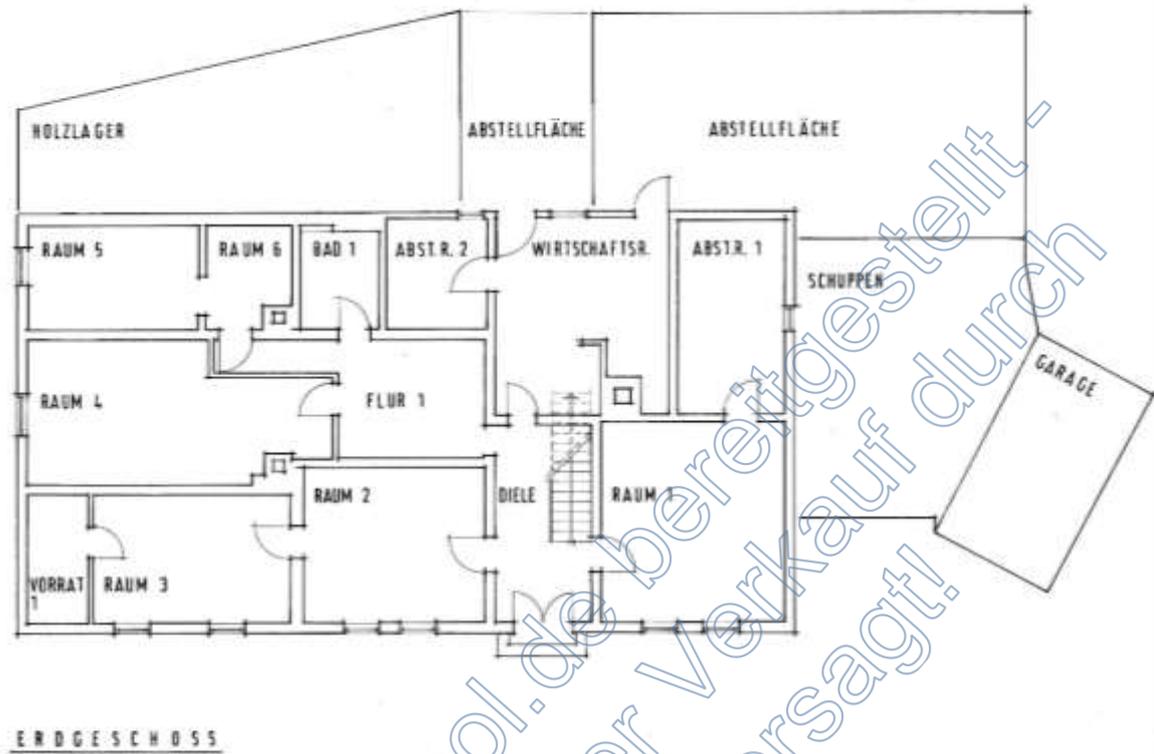
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan



lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal

## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

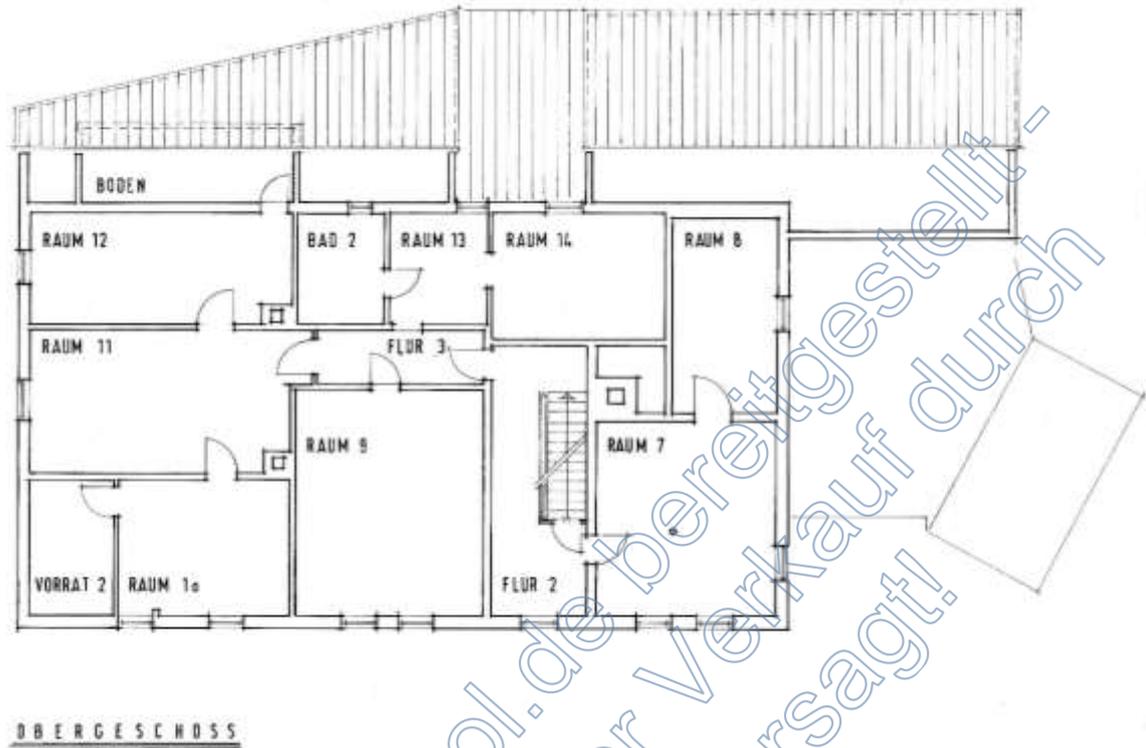
Seite 1 von 2



Grundriss Erdgeschoss

## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 2



Grundriss Obergeschoss



## Anlage 5: Wohnflächenberechnungen

### Berechnung der Wohnfläche

#### Erdgeschoss

Raum 1	4,36	x	4,74	=	20,67 m <sup>2</sup>
Diele	2,28	x	4,64		
	- 0,94	x	1,44		
	- 0,94	x	1,44	x 0,50	= 8,55 m <sup>2</sup>
Raum 2	4,29	x	3,66	=	15,70 m <sup>2</sup>
Raum 3	4,67	x	3,07	=	14,34 m <sup>2</sup>
Vorrat 1	1,46	x	3,09	=	4,51 m <sup>2</sup>
Flur 1	3,50	x	2,80		
	+ 0,30	x	0,69		
	+ 2,91	x	0,75	=	12,19 m <sup>2</sup>
Raum 4	4,31	x	3,44		
	+ 2,89	x	2,48		
	- 1,56	x	0,62		
	- 0,62	x	0,12	=	20,95 m <sup>2</sup>
Raum 5	3,98	x	2,45		
	+ 0,88	x	0,26	=	9,98 m <sup>2</sup>
Raum 6	2,02	x	2,44		
	- 0,70	x	0,56	=	4,54 m <sup>2</sup>
Bad 1	1,82	x	2,31	=	4,20 m <sup>2</sup>
				=	<u>115,63 m<sup>2</sup></u>

#### Obergeschoss

Raum 7	4,23	x	4,66	=	19,71 m <sup>2</sup>
Raum 8	2,51	x	4,62	=	11,60 m <sup>2</sup>
Flur 2	2,28	x	5,46		
	- 0,94	x	3,14	=	11,78 m <sup>2</sup>
Raum 9	4,42	x	5,43	=	24,00 m <sup>2</sup>
Raum 10	4,10	x	3,23	=	13,24 m <sup>2</sup>
Vorrat 2	1,98	x	3,23	=	6,40 m <sup>2</sup>
Raum 11	6,20	x	3,45		
	+ 0,60	x	1,33		
	- 0,63	x	0,62	=	21,80 m <sup>2</sup>
Raum 12	6,28	x	2,70		
	- 0,69	x	0,65	=	16,51 m <sup>2</sup>
Flur 3	4,02	x	1,33	=	5,35 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,06	x	2,62	=	5,40 m <sup>2</sup>
Raum 13	2,34	x	2,65	=	6,20 m <sup>2</sup>
Raum 14	4,06	x	3,09	=	12,55 m <sup>2</sup>
				=	<u>154,52 m<sup>2</sup></u>

#### Gesamtwohnfläche

270,15 m<sup>2</sup>

Wohnflächenberechnungen

## Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 16



Bild 1: Südensicht



Bild 2: Zufahrt zum Gebäude über benachbartes Privatgrundstück

## Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 16



Bild 3: Hauseingangsbereich



Bild 4: Ostansicht – rechts Garage und überdachter Bereich zwischen Garage und Schuppen

## Anlage 7: Fotos

Seite 3 von 16



Bild 5: Garage, nord-östlich des Gebäudes



Bild 6: Zufahrt

## Anlage 7: Fotos

Seite 4 von 16



Bild 7: Nordansicht, Wohnhaus mit Garage und Schuppen



Bild 8: Nordansicht

## Anlage 7: Fotos

Seite 5 von 16



Bild 9: nördlich angrenzender Bachlauf, davor Grundstück der Gemeinde



Bild 10: nördlich angrenzender Bachlauf und Straße

## Anlage 7: Fotos

Seite 6 von 16



Bild 11: Gartenbereich, nördlich des Wohnhauses



Bild 12: Gartenbereich

## Anlage 7: Fotos

Seite 7 von 16



Bild 13: Wohnhaus und Schuppen



Bild 14: Nord- westliche Grenze zum Nachbarn

## Anlage 7: Fotos

Seite 8 von 16



Bild 15: Grenze zum Nachbarn – links Schuppen des Bewertungsobjekts



Bild 16: Überdachung zwischen den beiden Schuppen nordwestlich des Wohnhauses

## Anlage 7: Fotos

Seite 9 von 16



Bild 17: Grundstücksgrenzbereich Nordwest



Bild 18: Grundstücksgrenzbereich Nordwest

## Anlage 7: Fotos

Seite 10 von 16



Bild 19: Gewölbe im Schuppen nördlich des Wohnhauses



Bild 20: Gewölbe im Schuppen nördlich des Wohnhauses

## Anlage 7: Fotos

Seite 11 von 16



Bild 21: Giebelseite Schuppen Westseite



Bild 22: nicht denkmalconformes Fenster

## Anlage 7: Fotos

Seite 12 von 16



Bild 23: Beispiel für marodes Fachwerk



Bild 24: Fundament aus Bruchstein – Schäden am Fachwerk

## Anlage 7: Fotos

Seite 13 von 16



Bild 25: Stromverteilung mit Prepaymentsystem-Zähler



Bild 26: Treppenhaus

## Anlage 7: Fotos

Seite 14 von 16

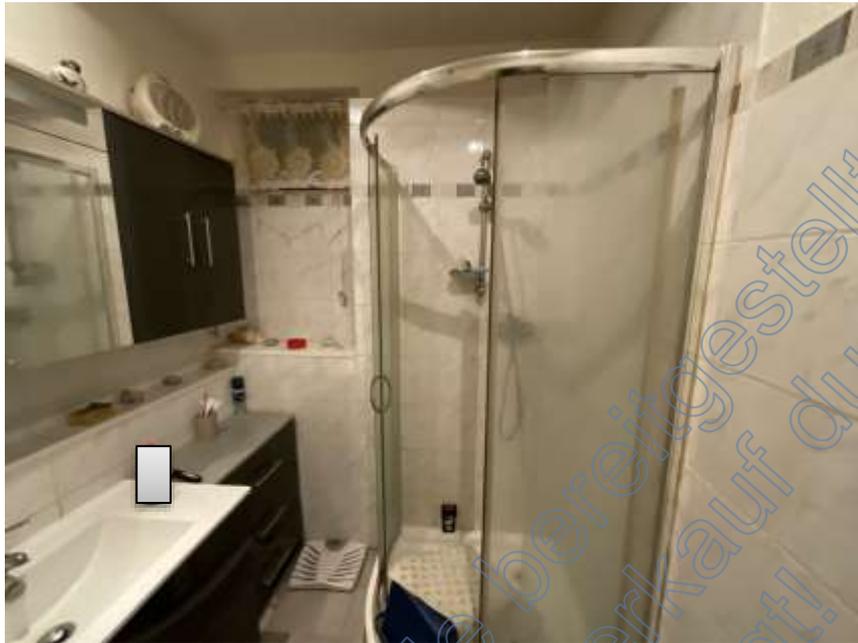


Bild 27: Bad im EG



Bild 28: Beispiel für Holzofen in den Wohnräumen

## Anlage 7: Fotos

Seite 15 von 16



Bild 29: Beispiel für Holzofen in den Wohnräumen



Bild 30: Küchenofen

## Anlage 7: Fotos

Seite 16 von 16



Bild 31: Beispiel für Holzofen in den Wohnräumen



Bild 32: Beispiel für Holzofen in den Wohnräumen