

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!**

# G U T A C H T E N

## über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

<b>Bewertungsobjekt:</b>	für das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit zwei kleinen Anbauten (Lager, Eingangsanbau) und einer Garage bebaute Grundstück
<b>Zweck der Gutachtenerstellung:</b>	Zwangsversteigerung
<b>Grundbuch- und Katasterangaben</b>	Amtsgericht Korbach, Grundbuch von Nieder-Waroldern, Blatt 285, Ifd. Nr. 4: Gemarkung Niederwaroldern, Flur 1, Flurstück 36/4
<b>Wirtschaftsart und Lage</b>	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Oberwarolderstraße 4, Größe 627 m <sup>2</sup>
<b>Derzeitige Eigentümer</b>	Anonymisiert
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Korbach
<b>Aktenzeichen</b>	11 K 19/22
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	03.02.2023



Der Verkehrswert (Marktwert) (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit zwei kleinen Anbauten (Lager, Eingangsanbau) und einer Garage bebaute Grundstück betreffend das im Grundbuch von Nieder-Waroldern Blatt 285 eingetragene Grundstück, Ifd. Nr. 4, Gemarkung Nieder-Waroldern, Flur 1, Flurstück 36/4, Gebäude und Freifläche, Wohnen, Oberwarolder Straße 4, Größe 627 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag 03.02.23 in Höhe von

**180.000,00 €** ermittelt.

Raunheim am Main, den 06.06.2023

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten enthält 36 Seiten und 1 Deckblatt mit 26 Anlagen mit insgesamt 63 Seiten. Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Seite 1 von 62

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	<b>Zusammenstellung wesentlicher Daten</b>	3
2.	<b>Allgemeine Angaben</b>	1
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	4
3.	<b>Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten</b>	7
3.1	Großräumige Lage (Makrolage)	7
3.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven	7
3.3	Infrastruktur – Zustand und Perspektiven	8
3.4	Gestalt und Form	9
3.5	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse Entwicklungs- und Erschließung-zustand	9
3.6	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.6.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen	10
3.6.2	Grundbuch	10
3.7	Öffentlich - rechtliche Vorschriften	11
3.7.1	Lasten und Beschränkungen	11
3.7.2	Bauplanungsrechtliche Situation	11
3.7.3	Bauordnungsrechtliche Situation	11
4.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	12
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Beschreibung des Einfamilienwohnhauses, Lager, Eingangsanbau	12
4.2.1	Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr	12
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
4.2.4	Allgemeine Gebäudeausstattung	15
4.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
4.2.6	Nebengebäude	16
4.2.7	Außenanlagen	17
4.2.8	Allgemeine technische Ausstattung	17
4.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
5.	<b>Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 03.02.2023</b>	18
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2023	18
5.3	Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2023	19
5.4	Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land)	19
5.5	Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts	19
6.	<b>Eingangswerte für das Sachwertverfahren nach § 35 – 39 ImmoWertV 2021</b>	21
6.1.1	Baupreisindex	21
6.1.2	Bruttogrundfläche	21
6.1.3	Normalherstellungskosten	21
6.1.4	Einzelne bauteile, Einrichtungen und Vorrichtungen	21
6.1.5	Baupreisindex	21
6.1.6	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	21
6.1.7	Alterswertminderung	21
6.1.8	Außenanlagen	22

6.1.9 Vorläufiger Sachwert, Sachwertfaktoren (Marktanpassung), marktangepasster vorläufiger Sachwert .....	22
6.1.10 Sachwert.....	22
6.2 Sachwertberechnung für Marktwert .....	23
<b>7. Eingangswerte für das Sachwertverfahren nach § 35 – 39 ImmoWertV 2021.....</b>	<b>32</b>
7.1.1 Wohn- und Nutzflächen.....	32
7.1.2 Mietverhältnisse .....	32
7.1.3 Rohertrag, marktübliche Nettokaltmiete .....	32
7.1.4 Bewirtschaftungskosten .....	32
7.1.5 Reinertrag.....	32
7.1.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer .....	32
7.1.7 Restnutzungsdauer, modifizierte Restnutzungsdauer .....	32
7.1.8 Liegenschaftszinssatz .....	32
7.1.9 Vervielfältiger (Barwertfaktor).....	32
7.1.10 Berücksichtigung der Marktanpassung .....	32
7.1.11 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.....	32
7.1.12 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert .....	32
7.2 Vorläufige Ertragswertberechnung für Marktwert.....	32
<b>8. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV2021) .....</b>	<b>32</b>
<b>9. Marktangepasster vorl. Sachwert und vorl. Ertragswert.....</b>	<b>32</b>
<b>10. Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2023 .....</b>	<b>32</b>
<b>11. Karten .....</b>	<b>37</b>
11.1 Übersichtskarte .....	37
11.2 Regionalkarte .....	38
11.3 Liegenschaftskarte .....	39
11.4 Orthophoto / Luftbild .....	40
<b>12. Planunterlagen.....</b>	<b>41</b>
12.1 Planunterlagen Kellergeschoss .....	41
12.2 Planunterlagen Erdgeschoss .....	42
12.3 Planunterlagen Dachgeschoss .....	43
12.4 Planunterlagen Schnitt .....	44
<b>13. Photos.....</b>	<b>45</b>
13.1 Außenansicht Einfamilienhaus .....	45
13.2 Innenansicht Keller und Garage .....	52
13.3 Innenansicht Erdgeschoss .....	54
13.4 Innenansicht Obergeschoss .....	58
<b>14. Flächenberechnung .....</b>	<b>61</b>

**Anmerkungen:**

Die Sachverständigen haben an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Das Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten.

**Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden.**

## 1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

<b>Objekte:</b>	<b>Wohnhaus mit zwei kleinen Anbauten (Lager, Eingangsanbau) und einer Garage</b>
Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag u. Ortstermin:	03.02.2023
Bruttogrundfläche Wohnhaus:	247,38 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Garage:	31,50 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Anbau:	9,24 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche Lager:	9,04 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnhaus mit Anbau:	117,38 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Garage:	22,43 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Lager:	17,60 m <sup>2</sup>
Baujahr des Wohnhauses und des hinteren Anbaus (Lager):	Ursprungsbaujahr: 1953, fiktives Baujahr 1995
Baujahr der Garage:	1961
Gesamtnutzungsdauer aller Gebäude:	70 Jahre
Restnutzungsdauer Wohnhauses:	23,70 Jahre <sup>1</sup>
Restnutzungsdauer Garage:	8 Jahre
Restnutzungsdauer Anbaus:	2 Jahre
Restnutzungsdauer Lager:	2 Jahre
Alter Wohnhaus:	46,30 Jahre
Alter Garage:	62 Jahre
Alter Anbau:	68 Jahre
Alter Lager:	68 Jahre
<b>Grundstück:</b>	
Grundstücksgröße:	627,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert (relativ):	29,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut):	18.183,29 €
Vorl. Grundstückssachwert:	138.592,18 €
Vorl. Grundstücksertragswert:	143.904,03 €
Zzgl. Marktanpassung Sachwert:	24.946,59 €
Zzgl. Marktanpassung Ertragswert:	20.114,21 €
Marktangepasster vorl. Sachwert:	163.540,25 €
Marktangepasster vorl. Ertragswert:	164.018,24 €
Summe besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:	+16.759,56 €
<b>Sachwert:</b>	<b>180.299,81 € rd. 180.000,00 €</b>
<b>Ertragswert:</b>	<b>180.777,24 € rd. 181.000,00 €</b>
Rohertragsfaktor (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale):	22,11
<b>Verkehrswert rd.</b>	<b>180.000,00 €</b>

<sup>1</sup> 5 Modernisierungspunkte

## 2. Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Zu bewerten ist ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit angebauter Garage und zwei kleinen Anbauten, (einem Lager und einem kleinem Eingangsanbau).

**Adresse des Bewertungsobjekts:** Oberwarolderstraße 4, 34477 Twistetal

### 2.2 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

**Auftraggeber:** Amtsgericht Korbach

**Auftragsinhalt, Verwendungszweck:** Zwangsversteigerung

**Derzeitiger Eigentümer:** Die unbekannten Erben von Herrn Anonymisiert.

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Qualitätsstichtag:** 03.02.2023

**Wertermittlungsstichtag:** 03.02.2023

**Tag der Ortsbesichtigung:** 03.02.2023

**Teilnehmer am Ortstermin:** Am 03.02.2023 in der Zeit von 9.00 Uhr – 10.55 Uhr die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter Herr Anonymisiert M. Sc. d. Wirtschaftswissenschaften<sup>2</sup> (Assistent) und Frau Anonymisiert.

**Ende der Recherche:** 06.06.2023

### 2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

**Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:**

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726, 1738), Inkrafttreten der letzten Änderung 13.10.2022 (Art. 12 G vom 8.10.2022)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I 2021, 1802).
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) Inkrafttreten der letzten Änderung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) am

<sup>2</sup> Datenaufnahme im Ortstermin, Unterlagenvorbereitung

01.01.2022.

- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Erlassen am 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 G vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858, 1970) Inkrafttreten der letzten Änderung vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858, 1970)
  - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I 2021, 306).
  - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256).
  - Landesgrundstücksmärktbericht Rheinland-Pfalz 2021 (letzte Veröffentlichung).
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 28.09.2021, gültig ab dem 01.10.2021.
  - Wohnflächenverordnung (WoFIV).
- Schreiben des Amtsgerichts Korbach vom 16.01.2023
- Beschluss des Amtsgerichts Korbach vom 16.01.2023
- Beschluss des Amtsgerichts Korbach vom 23.11.2022
- Anschreiben des Sequesters vom 07.12.2022
- Grundbuchauszug vom 13.07.2004.

**Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:**

**Für die Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:**

- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthophoto / Luftbild, vom 20.01.2023.
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 29.11.2022.
- Bodenrichtwertauskunft vom 14.03.2023
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 02.02.2023
- Altlastenauskunft vom 06.06.2023
- Bestellung der Karten von on-geo am 20.01.2023
- Recherchen zum Baupreisindex Bund
- Recherchen zum Mietspiegel
- Anlässlich des Ortstermins angefertigte Photos
- Bauakteneinsicht:
- Bauschein vom 14.12.1953

- Befreiungsbeschluss vom Neubau eines Einfamilienwohnhauses 14.12.1953
- Baubeschreibung vom 03.12.1953

**Urheberschutz:**

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

**Mieter oder Pächter:**

keine

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

### 3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Großräumige Lage (Makrolage)

<b>Bundesland:</b>	Hessen
<b>Landkreis:</b>	Waldeck-Frankenberg
<b>Regierungsbezirk:</b>	Kassel
<b>Ort und Einwohnerzahl:</b>	Nieder-Waroldern ist einer von insgesamt sieben Ortsteilen der Gemeinde Twistetal im nordhessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg. Nieder-Waroldern weist eine Einwohnerzahl in Höhe von 303 Einwohnern auf (Stand 06.2016).
<b>Überörtliche Anbindung / Entfer- nungen:</b>	<p><b>Nächstgelegene größere Städte:</b> Kassel: ca. 33 km östlich (Luftlinie entfernt), Korbach ca. 10 km südwestlich (Luftlinie entfernt), Bad Arolsen ca. 8 km nördlich (Luftlinie entfernt), Bad Wildungen ca. 23 km südöstlich (Luftlinie entfernt), Brilon ca. 32 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).</p> <p><b>Verwaltungssitz, Regierungsbezirksstadt:</b> Kassel ca. 33 km östlich (Luftlinie entfernt).</p> <p><b>Bundesstraßenausfahrt:</b> über die Bundesstraße 252 nordwestlich 3,75 km (Luftlinie entfernt).</p> <p><b>Autobahnausfahrt:</b> Über die Autobahn A 44 (ca. 16 km Luftlinie entfernt) ist Twistetal an das Fernstraßennetz angebunden.</p> <p><b>Flughafen:</b> Flughafen Kassel, ca. 29 km nördlich (Luftlinie entfernt).</p>

#### 3.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven

<b>Ort:</b>	Nieder-Waroldern ist einer von insgesamt sieben Ortsteilen der Gemeinde Twistetal im nordhessischen Landkreis Waldeck-Frankenberg.
<b>Bushaltestelle:</b>	Die am nächsten gelegene Bushaltestelle befindet sich an der Waldecker Straße 19, in Nieder-Waroldern. Von dort fährt die Buslinie 511.
<b>Bahnhof:</b>	Twiste Bahnhof in ca. 4 km nordwestlich (Luftlinie entfernt) verkehrt folgende Linie: RB4. An diesem Bahnhof sind folgende Buslinien angeschlossen: Bus 563, Bus 565.

### **3.3 Infrastruktur – Zustand und Perspektiven**

#### **Infrastruktur Zustand:**

**Schulen:** Grundschule und Hauptschule Twiste ca. 4 km (Luftlinie entfernt). Kugelsburgschule Haupt- und Realschule, in Volkmarshausen, ca. 14 km (Luftlinie entfernt).

**Kindergarten:** Evangelischer Kindergarten Twiste ca. 4 km (Luftlinie entfernt).

**Ärzte:** Herr in Twistetal, ca. 4 km (Luftlinie entfernt). Zahnarztpraxis Martin von der Emde, in Bad Arolsen, ca. 7 km (Luftlinie entfernt).

**Krankenhaus:** Schön Klinik Bad Arolsen ca. 8 km (Luftlinie entfernt).

**Alten- und Pflegeheim:** Seniorenheimat ca. 6 km (Luftlinie entfernt).

**Apotheke:** -Apotheke, in Sachsenhausen, ca. 7 km (Luftlinie entfernt).

#### **Lebensmittelgeschäfte:**

Höringhausen ca. 4 km (Luftlinie entfernt). ca. 7 km (Luftlinie entfernt), in Berndorf.

**Freizeiteinrichtungen:** Spielplatz Nieder-Waroldern 0,19 km (Luftlinie entfernt). Sportplatz, in Nieder-Waroldern, 0,65 km (Luftlinie entfernt). Freiwillige Feuerwehr und Jugendfeuerwehr ca. 4 km (Luftlinie entfernt).

**Banken:** Waldecker Bank eG - Geschäftsstelle Korbach ca. 10 km (Luftlinie entfernt).

**Post:** Deutsche Post Filiale ca. 4 km (Luftlinie entfernt), in Twistetal.

**Bäckerei:** Bäckerei ca. 5 km, in Twistetal, (Luftlinie entfernt).

#### **Infrastruktur - Perspektiven:**

Landkreis Waldeck-Frankenberg plant neue Schulgebäude zu bauen und alte Schulgebäude zu sanieren bzw. modernisieren. Es wird erwartet, dass die Kreisstraßen ausgebaut werden. So stünden unter anderem der Ausbau der Kreisstraße 43 zwischen Haina und Bad Wildungen-Armsfeld und der Kreisstraße 50 zwischen Immighausen und Ober-Ense im geplanten Bauprogramm.

#### **Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:**

<b>Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:</b>	Im Jahr 2019 wurden für Ein- bis Zweifamilienhäuser 100 Baugenehmigungen erteilt bei einem Bodenrichtwert in der Höhe bis 35,00 €/m <sup>2</sup> . Eine ansteigende Nachfrage nach Ein- bis Zweifamilienhausbebauungen besteht.
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</b>	Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit zwei kleinen Anbauten (Lager, Eingangsanbau) und einer Garage. Des Weiteren befindet sich ein kleines genehmigtes Häuschen in nördlicher Lage am Hang auf dem Grundstück. Ein Eintritt wurde hier nicht gewährt. Eingerichtet ist das Grundstück mit einem Jägerzaun und Mauerwerk.
<b>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):</b>	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar.
<b>Anmerkungen:</b>	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

### **3.4 Gestalt und Form**

**Zuschnitt, Topografie und Höhe-  
lage zur Straße, Straßenfront  
siehe Anlage**

Es handelt sich um ein unregelmäßiges unregelmäßig geschnittenes Viereck, welches in nördlicher und westlicher Lage am Hang liegt. Die Grundstücksfläche beträgt 24,00 m<sup>2</sup>. Die Länge an der Straße grenzend beträgt rd. 26,00 m. Höhenlage zur Straße abfallend.

**Grundstücksgröße**

627 m<sup>2</sup>

**Bemerkungen:**

keine

### **3.5 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse Entwicklungs- und Erschließungszustand.**

**Entwicklungszustand:**

Baureifes Land

**Straßenart und – ausbau:**

Voll ausgebauter Straße. Fahrbahn geteert mit Bitumendecke. Beidseitigen Seiten Bürgersteig mit älterem Bitumen belegt.

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:**

Elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss sowie Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.

**Abgabenrechtlicher Zustand:**

Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es abgabenfrei.

<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	Die zu bewertende Immobilie ist ein freistehendes Einfamilienwohnhaus (mit Lager und Eingangsanbau).
<b>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):</b>	Ein Bodengutachten hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrundes liegt nicht vor. Die Untersuchung der Bodenbeschaffenheit gehört nicht zum Gutachterauftrag und wurde nicht vorgenommen. Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grundwasserschäden sind augenscheinlich nicht erkennbar.
<b>Anmerkungen:</b>	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundssituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

### **3.6 Rechtliche Gegebenheiten**

#### **3.6.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen**

Das zu bewertende Grundstück unterliegt keiner Reallast. Es existiert kein Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht. Es besteht kein Mietvertrag. Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Es besteht kein Nachbarschaftsrecht (Überbaurecht, Fensterrecht). Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### **3.6.2 Grundbuch**

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 13.07.2004 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

##### **Grundbuchdaten:**

##### **Grundbuch (nur auszugsweise)**

Amtsgericht Korbach (Hessen)

Grundbuch von Nieder-Waroldern

**Blatt 285**

##### **Bestandsverzeichnis:**

Ifd. Nr. 1: gelöscht.

Ifd. Nr. 2: gelöscht.

Ifd. Nr. 3 zu 2: gelöscht.

Ifd. Nr. 4 zu 3: Gemarkung Niederwaroldern, Flur 1, Flurstück 36/4, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Oberwarolder Straße 4. Größe: 627 m<sup>2</sup>.

##### **Abteilung I:**

Ifd. Nr. 3: Anonymisiert

##### **Abteilung II:**

Ifd. 1 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (anonymisiert).

##### **Abteilung III:**

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht

berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

### **3.7 Öffentlich - rechtliche Vorschriften**

#### **3.7.1 Lasten und Beschränkungen**

**Baulastenverzeichnis:**

Das Baulastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.

**Altlasten, Altstandort, Kampfmittel:** Das Altlastenverzeichnis enthält in Bezug auf das zu bewertende Objekt keine Eintragungen.

**Denkmalschutz:**

Kein

#### **3.7.2 Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Baugesetzbuch BauGB bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält § 1 (2) BauGB. Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

**Darstellungen im Flächennutzungsplan:** Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

**Darstellungen im Bebauungsplan:** Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB.

#### **3.7.3 Bauordnungsrechtliche Situation**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlagelage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **4.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. 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, Elektrik, 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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag **03.02.2023**.

### **4.2 Beschreibung des Einfamilienwohnhauses, Lager, Eingangsanbau**

#### **4.2.1 Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr**

**Art des Gebäudes:**

freistehendes, Einfamilienwohnhaus mit Anbau hinten als (Lager) genutzt und einem Eingangsanbau, unterkellertes Gebäude z.T. als Souterrain genutzt mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden.

**Baujahr:** Ursprungsbaujahr Wohnhaus und hinterer Anbau (Lager) und einem Eingangsanbau Ursprungsbaujahr: 1953, Fiktives Baujahr: 1995, Garage: 1961

**Erweiterungsmöglichkeiten:** nach Rücksprache mit dem Bauamt

**Modernisierungen:** Neubau einer Ölheizungsanlage Umbau eines Schuppens zum Öllagerraum (Jahr 1978). 

#### **4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

##### Kellergeschoß:

Treppenabgang mit Flur, Kellerraum, Werkstatt, Heizungsraum.

##### Erdgeschoss:

Treppenhaus mit Flur, Badezimmer, Wohnküche, Speisekammer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Eingang (Anbau), Anbau: Lagerraum

##### Dachgeschoss:

Treppenhaus mit Flur, Balkon, GästeWC, Abstellraum, Schlafzimmer, Hobbyraum, Gästezimmer

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

##### Bauausführung:

**Baugrund:** unbekannt

**Konstruktionsart:** Massivbau

**Fundamente:** Einfamilienwohnhaus: Beton 120  
Garage: Beton  
Vorbau: Beton

**Kellermauerwerk:** Kalkstein, hammerrechtes Schichtenmauerwerk, Mörtelgr. I

**Kellerdecke:** Schwemmsteinkappen zwischen I Träger.

**waager. Isolierung:** Bekiste Bitumenpappe

**senkr. Isolierung:** zweim. Kaltanstrich

**Erdgeschossmauerwerk:** Hbl. 25, Mörtelgr. II

**Decke über Erdgeschoss:** Holzbalkendecke mit Lehmschlag und Schlakkenauffüllung

**Tragende Innenwände:** M.Z. 150, Mörtelgr. II

**Nichttragende Innenwände:** Schwemmsteinmauerwerk

**Dachstuhl:** Pfettendach

<b>Dachdeckung:</b>	Rhein. Flachdachpfanne, in naturrot, nachgestrichen.
<b><u>Garage</u></b>	Beton
<b>Fundamente:</b>	Beton mit Muschelkalksteinverblendung
<b>Sockel:</b>	Hohlblocksteine in MG II
<b>Umfassung:</b>	Eternit
<b>Dachdeckung:</b>	Beton mit Estrich
<b>Fussboden:</b>	Stahlschwingtor
<b>Tor:</b>	Kratzputz (wird dem Putz am Wohnhaus angepasst)
<b>Außenputz:</b>	
 <b><u>Eingangsanbau:</u></b>	
<b>Fundamente:</b>	Beton
<b>Umfassung:</b>	Hohlblocksteine in MG II
<b>Offener Teil:</b>	Stahlrohrstützen und Rahmen
<b>Dachdeckung:</b>	Eternit oder Plexiglas
<b>Fussboden:</b>	Beton mit Fliesen
<b>Aussenputz:</b>	Kratzputz (wird dem Putz am Wohnhaus angepasst)
 <b><u>Innenausbau:</u></b>	
<b>Innenputz:</b>	Kalkmörtelputz
<b>Fenster:</b>	Einfachfenster (Kiefer)
<b>Türen:</b>	Einfüllungstüren
<b>Fußboden (Erdgeschoss):</b>	2,5 cm st. Fichte auf Lagerhölzern.
<b>Fußboden (Dachgeschoss):</b>	2,5 cm st. Fichte auf Lagerhölzern.
<b>Geschosstreppe:</b>	Eingest. Holztreppe
<b>Elektr. Installation:</b>	I Rohr u.P:

<b>Heizung:</b>	Ölheizung
<b>Außenputz:</b>	zweilagig, Spritzputz, hellgrau
<b>Entwässerung:</b>	Klärgube, drei Kammersystem, Anschl.a.d.Kanalisation, Licht- u. Wasser ans Ortsnetz angeschlossen.

#### 4.2.4 Allgemeine Gebäudeausstattung

##### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:

##### Kellergeschoss:

Bodenbeläge: Feinestrich, verputzt und gestrichen grau, braune Fliesen, tlw. Korkfussboden

Wandbeläge: verputzt und gestrichen halber Teil der Wandfläche unten grau, oben weiß.

Deckenbeläge: verputzt und gestrichen, weiß

##### Erdgeschoss mit Lager und Eingangsanbau:

Bodenbeläge: z. T. gestrichene Fußböden, (Badezimmer: weiße mittlere Größe der Fliesen weiß), Steinfliesen, PVC, PVC Fliesen, PVC z. T. bemalt.

Wandbeläge: (Badezimmer: okkerfarbene Fliesen z.T. mit grünem Blumenmuster, halbhoch gekachelt. Obere Teilfläche grüner Farbanstrich), Tapete, Nut- und Federnholz bemalt, Tapete, Strukturtapete, Tapete mit Strukturmuster

Deckenbeläge: Raufaser, z.T. bemalt, z.T. Tapete, Raufasertapete gestrichen, z.T. mit Rambordüretapeten, Kassettendecke Styropor.

##### Dachgeschoss:

Bodenbeläge: PVC, (Badezimmer: Mosaikfliesen), Balkone: Fliesen

Wandbeläge: Strukturtapete, Rauputz weiß gestrichen, tlw. Tapete mit Steinchen, (Badezimmer: Mosaikfliesen z.T. halbhoch gekachelt. Obere Teilfläche weißer Farbanstrich)

Deckenbeläge: Raufaser, Strukturtapete, Nut- und Federnholz,

**Treppenaufgang EG zu DG:** Holztreppe mit Holztreppe mit massivem Eisen-

**Treppenabgang zum KG:** massive Beton-treppe mit massivem seitlichem Treppen-

**Außentreppe:** (Haus Richtung Lager: Be-tonstein eingewachsen mit Pflanzen),

**Haustüreingangstreppe:** massiv mit Steinbelag eingefasst seitliches Treppengeländer Eisenarmatur.

**Fenster:**

Kunststofffenster weiß, Holzfenster: Kiefernfenster im Kellergeschoß.

**Türen:**

Einfamilienwohnhaus: Einfüllungstüren, z.T. massiv Holz, z.T. mit Bauernmalerei bemalt

**Hauseingangstür Wohnhaus:** massive Holztür weiß mit Glastürausschnitt.

**Hauseingangstür Lager:** massive Holztür braun.

**Sanitäre Installation / Sanitärobjekte:**

Kellergeschoß: Waschbecken, Erdgeschoß: Gäste WC, Toilette, Urinal und Handwaschbecken.

Dachgeschoß: Waschbecken, stehendes WC

**Küchenausstattung:**

Nicht in der Wertermittlung enthalten.

#### **4.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

**Besondere Einrichtungen:**

Tlw. Einbauschränke, siehe unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale unter Punkt 8.

**Besondere Bauteile:**

Siehe unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale unter Punkt 8.

**Grundrissgestaltung:**

für das Ursprungsbaujahr zeittypisch

**Belichtung und Besonnung:**

ausreichend bis gut

**Anmerkung:**

Die Bäder, der Flur im Dachgeschoß als auch einige Räume im Dachgeschoß sind außergewöhnlich stark verschmutzt.

#### **4.2.6 Nebengebäude**

**Nebengebäude:**

eine Garage: massives Mauerwerk, Tor für die Garage: Stahlschwinger

#### **4.2.7 Außenanlagen**

**Außenanlagen:**

Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedung: Mauerwerk, Maschendrahtzaun, schmiedeeisernes Tor.

#### **4.2.8 Allgemeine technische Ausstattung**

**Heizungsanlage:**

Ofenheizung, Warmluftheizung mit Kaminschächten

**Raumheizung:**

Verteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen

**Warmwasserversorgung:**

zentral über Heizung

**Wasserinstallation:**

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

**Abwasserinstallation:**

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

#### **4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe unter Punkt 8.

## **5. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 03.02.2023**

### **5.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) „durch den Preis bestimmt, der im 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichster Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Nach § 2 Abs. 1 ImmoWertV 2021 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag, d.h. dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021) und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2021 richten sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Die Verkehrswertermittlung ist zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dabei ist der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag **03.02.2023** festzustellen.

### **5.2 Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2023**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Von den bekannten Wertermittlungsverfahren, dem Vergleichswert-, Ertragswert- und dem Sachwertverfahren können ein oder mehrere Verfahren zum Einsatz kommen. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden. 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 Verfahrenswahl ist zu begründen.

In dem vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt das vorläufige Sachwertverfahren gewählt. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wird mittels dem Ertragswertverfahren verifiziert. Weitere Korrekturen erfolgen objektbezogen durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert ermittelt.

### 5.3 Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2023

Unter dem Bodenwert versteht man grundsätzlich den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (Planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.<sup>3</sup>

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen: Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage, Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften, Beschaffenheit, wie z.B. Grundstücksgröße und –zuschnitt, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Stehen gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Gemäß § 40 Abs. 5 ImmoWertV 2021 kann die tatsächliche bauliche Nutzung insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 ImmoWertV 2021 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen; 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel weiterhöhend zu berücksichtigen. Gemäß dem Modell nach § 16 ImmoWertV 2010 wird die Bodenwertermittlung anhand der Hinweise der BRW-RL<sup>4</sup> vorgenommen.

### 5.4 Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land)

#### Erläuterungen

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (Planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.<sup>5</sup>

### 5.5 Bodenwertermittlung für dieses Grundstück auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Ausreichende Vergleichspreise sind hier nicht vorhanden. Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte

<sup>3</sup> Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB

<sup>4</sup> Aus WertR 2016, IV. Ergänzende Richtlinie, Nr. 5 BRW-RL

<sup>5</sup> Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Amt für Bodenmanagement Korbach für Grundstückswerte liegt für die Gemeinde Twistetal, der Gemarkung Nieder-Waroldern, für die Bodenrichtwertzone 1 mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von 27,00 €/m<sup>2</sup> vor. Es handelt sich hier mit der Qualität um Baureifes Land, dem Beitragszustand erschließungsbeitragsfrei und der Nutzungsart gemischte Baufläche. Die Fläche des Richtwertgrundstücks beträgt 850,00 m<sup>2</sup>.

In Bezug auf das zu bewertende Grundstück mit einer Größe von 627,00 m<sup>2</sup> wird ein Umrechnungskoeffizient in Höhe von 1,01 abgeleitet. Bezugnehmend dem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Bodenrichtwert wird bei einer WertgröÙe des Grundstücks von 850,00 m<sup>2</sup> ein Umrechnungsfaktor in Höhe von 0,94 abgeleitet. Es ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 28,998 €/m<sup>2</sup> rd. 29,00 €/m<sup>2</sup>.

Es wird ein beitrags- und abgabenfreier Bodenwert in Höhe von 18.183,29 € abgeleitet. Der Bodenwert des Grundstücks mit dem Flurstück 36/4 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2022 rd. 18.183,00 €.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

## 6. Eingangswerte für das Sachwertverfahren nach § 35 – 39 ImmoWertV 2021

### 6.1.1 Baupreisindex

Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag **03.02.2023** wird auf der Grundlage des letzten vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für Daten für die flächenbasierte Berechnung auf der Basis 2015 = 100 abgeleitet.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre, (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2015) bis zum Wertermittlungsstichtag wird laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – ein Baupreisindex für Wohngebäude in Höhe von 154,70 zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2023 ermittelt.

**Hochgerechneter Baupreisindex** des Statistischen Bundesamts

**zum Stichtag 03.02.2023: 154,70**

### 6.1.2 Bruttogrundfläche red

Geschossflächen des zu bewertenden (genehmigten) Wohnhauses:	247,38 m <sup>2</sup>
Geschossflächen des zu bewertenden (genehmigten) Garage:	31,50 m <sup>2</sup>
Geschossflächen der zu bewertenden (genehmigten) Anbau:	9,24 m <sup>2</sup>
Geschossflächen der zu bewertenden (genehmigten) Lager:	9,04 m <sup>2</sup>

### 6.1.3 Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Einfamilienwohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Integraler Bestandteil der ImmoWertV 2021 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten nach § 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021, nach Anlage 4 ImmoWertV 2021.

Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die Kostenkennwerte 2010 (NHK 2010) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eingeführten Normalherstellungskosten nach Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Dort wird für die vorliegende Gebäudeart folgender Kostenkennwert inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben:

Es wird ein Gebäudetyp 1.01 für das Einfamilienwohnhaus mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss bei einem Gebäudestandard von 2,46 einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 % der Wertermittlung zugrunde gelegt. Die abgeleiteten Normalherstellungskosten für das Einfamilienhaus betragen 777,48 €/m<sup>2</sup> BGF.

Es wird ein Gebäudetyp 14.1 für die Garage bei einem Gebäudestandard von 3,00 einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 % der Wertermittlung zugrunde gelegt. Die abgeleiteten Normalherstellungskosten für die Garage betragen 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF.

Es wird ein Gebäudetyp 1.23 für den Anbau mit Erdgeschoss bei einem Gebäudestandard von 1,00 einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 % der Wertermittlung zugrunde gelegt. Die abgeleiteten Normalherstellungskosten für den Anbau betragen 920,00 €/m<sup>2</sup> BGF.

Es wird ein Gebäudetyp 1.22 für das Lager bei einem Gebäudestandard von 1,00 einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 % der Wertermittlung zugrunde gelegt. Die abgeleiteten Normalherstellungskosten für das Lager betragen 585,00 €/m<sup>2</sup> BGF.

### 6.1.4 Einzelne Bauteile, Einrichtungen und Vorrichtungen

Nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 2021 sind einzelne „Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen“ grundsätzlich bei der Ermittlung des vorläufigen Gebäudesachwerts und entsprechend bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen und sonstigen Außenanlagen durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, sofern sie mit den herangezoge-

nen Kostenkennwerten noch nicht erfasst sind. Sie werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfasst. Siehe unter Punkt 8.

### **6.1.5 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 3 ImmoWertV bestimmt sich die Alterswertminderung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Die technische Lebensdauer stellt die oberste Grenze der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes dar und ist für die Wertermittlung unbedeutend, da für die Festlegung der Restnutzungsdauer die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer herangezogen wird. Die Gesamtnutzungsdauer ist unter III, Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) geregelt.

Nach den Ansätzen des Leitfadens I des Gutachterausschusses wurde für das Wohnhaus, dem Anbau, dem Lager, die dem Wohnhausgebäude angebaut sind und der Garage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 70 Jahren unterstellt. Diese Gesamtnutzungsdauer wird für angemessen erachtet.

### **6.1.6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Restnutzungsdauer von Gebäuden wird i. d. R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird. Es müssen die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein um ca. 1955 errichtetes Einfamilienwohnhaus, mit einem Anbau und einem Lager.

Bei dem Wohnhaus wurde eine modifizierte Restnutzungsdauer mit fünf Modernisierungspunkten abgeleitet. Es ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer in Höhe von 23,70 Jahren.

Für die Garage wurde nach Abzug des Alters in Höhe von 62 Jahren von der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, eine Restnutzungsdauer in Höhe von 8 Jahren abgeleitet.

Für den kleinen Anbau und dem kleinen im hinteren Bereich des Gebäudes gelegenen Lagers mit dem Baujahr 1955 wurde nach Abzug des Alters in Höhe von 68 Jahren von der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, eine Restnutzungsdauer in Höhe von 2 Jahren abgeleitet.

Die Garage hat das Baujahr 1961. Es wurde nach Abzug des Alters in Höhe von 62 Jahren von der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, eine Restnutzungsdauer in Höhe von 8 Jahren abgeleitet.

### **6.1.7 Alterswertminderung**

Nach § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist das Alter einer baulichen Anlage die Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

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

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer GND und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berech-

net: GND – RND / GND x 100. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem geschätzten Gebäudealter von insgesamt 68 Jahren (2023 – 1955), wird eine lineare Alterswertminderung für das den Anbau und das Lager in Höhe von 97,14 % ermittelt.

Es ergibt sich durch Abzug der gewöhnlichen Herstellungskosten des Anbaus in Höhe von 37.911,36 € von der linearen Alterswertminderung, abzgl. 36.827,10 € ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert in Höhe von 1.084,26 € für den Anbau.

Es ergibt sich durch Abzug der gewöhnlichen Herstellungskosten des Lagers, in Höhe von 9.080,18 € von der linearen Alterswertminderung, abzgl. 8.820,48 € ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert in Höhe von 259,69 € für das Lager.

Das Einfamilienwohnhaus mit einer modifizierten Restnutzungsdauer in Höhe von 23,70 Jahren weist eine Alterswertminderung in Höhe von 66,14 % auf. Es ergibt sich durch Abzug der gewöhnlichen Herstellungskosten des Einfamilienwohnhauses, in Höhe von 330.232,13 € von der linearen Alterswertminderung, abzgl. 218.415,53 € ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert in Höhe von 111.816,60 € für das Einfamilienwohnhaus.

Die Garage mit einer Restnutzungsdauer in Höhe von 8 Jahren weist eine Alterswertminderung in Höhe von 88,57 % auf. Es ergibt sich durch Abzug der gewöhnlichen Herstellungskosten der Garage, in Höhe von 13.250,95 € von der linearen Alterswertminderung, abzgl. 11.736,37 € ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert in Höhe von 1.514,58 € rd. 1.514,58 € für die Garage.

In der Summe ergeben sich in der Summe alterswertgeminderte Herstellungskosten in Höhe von 114.675,13 €.

### **6.1.8 Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden beim Sachwertverfahren nach § 37 Abs 1 Satz 1 ImmoWertV 2021, in der Regel als Zuschlag zum Gebäudewert berücksichtigt. Wenn die Außenanlagen des Wohngebäudes nicht schon im Bodenwert enthalten sind, dann werden diese mit einem pauschalisierten Ansatz in Höhe von 5 % der vorläufigen alterswertgeminderten Herstellungskosten 114.675,13 € der Wertermittlung zugrunde gelegt. Dieser Wertanteil der Außenanlagen beträgt 5.733,76 € und dieser berücksichtigt auch den „verbrauchten“ Zustand des Gebäudes.

### **6.1.9 Vorläufiger Sachwert, Sachwertfaktoren (Marktanpassung), marktangepasster vorläufiger Sachwert**

Bei dem ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert handelt es sich um die Ermittlung eines reinen Substanzwertes. Die „Allgemeinen Wertverhältnisse“ auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Unter Würdigung der ImmoWertV (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) ist auf den vorläufigen Sachwert eine Marktanpassung vorzunehmen. Es wurde bei einem Bodenrichtwert in der Höhe von 29,00 €/m<sup>2</sup> und einem vorl. Sachwert in Höhe von 138.592,18 € zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2023 ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,18 abgeleitet. Es ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert in Höhe von 163.538,77 €, rd. 164.000,00 €.

### **6.1.10 Sachwert**

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens, der Sachwert wird in dieser Wertermittlung als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen mit dem Ergebnis des Sachwerts. Siehe unter Punkt 8.

## 6.2 Vorläufige Sachwertberechnung für Marktwert

Zum Wertermittlungsstichtag **03.02.23**:

### Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (Vorläufiger Gebäudesachwert)

Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen

Wohn- Garage Anbau Lager  
haus

Reduzierte Brutto-Grundfläche (DIN 277(1987)) BGF = 247,38 m<sup>2</sup> 31,50 m<sup>2</sup> 9,24 m<sup>2</sup> 9,04 m<sup>2</sup>  
Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wertverhältnisse 2010):

Typ 1.01 freistehende Einfamilienhaus, (Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgeb. Dachgeschoss):

bei einem Gebäudestandard von 2,46 einschließlich Baunebenkosten abgeleitet = 777,48 €/m<sup>2</sup>

Typ 14.1 Garage bei einem Gebäudestandard von 3 einschließlich Baunebenkosten abgeleitet = 245,00 €/m<sup>2</sup>

Typ 1.23 Anbau mit Erdgeschoss: bei einem Gebäudestandard von 2,46 einschließlich Baunebenkosten abgeleitet = 920,00 €/m<sup>2</sup>

Typ 1.22 Dachgeschoss nicht ausgebaut: bei einem Gebäudestandard von 1,00 einschließlich Baunebenkosten abgeleitet = 585,00 €/m<sup>2</sup>

Gebäudeherstellungswert (Wohnhaus) (Gebäudeherstellungskosten 2010)  
247,38 m<sup>2</sup> BGF x 777,48 €/m<sup>2</sup> = 192.333,00 €

Gebäudeherstellungswert (Garage) (Gebäudeherstellungskosten 2010)  
31,50 m<sup>2</sup> BGF x 245,00 €/m<sup>2</sup> = 7.717,50 €

Gebäudeherstellungswert (Anbau) (Gebäudeherstellungskosten 2010)  
9,24 m<sup>2</sup> BGF x 920,00 €/m<sup>2</sup> = 22.080,00 €

Gebäudeherstellungswert (Lager) (Gebäudeherstellungskosten 2010)  
9,04 m<sup>2</sup> BGF x 585,00 €/m<sup>2</sup> = 5.288,40 €

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag

Baupreisindex 2010 (2015): 90,1

Baupreisindex 2022: 154,70

Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag Februar 2023:  
154,70 / 90,1

**Gewöhnliche Herstellungskosten Gebäude (Wohnhaus)** insgesamt = 330.232,13 €

**Gewöhnliche Herstellungskosten Gebäude (Garage Nr. 1)** = 13.250,95 €

**Gewöhnliche Herstellungskosten Gebäude (Anbau)** insgesamt = 37.911,36 €

**Gewöhnliche Herstellungskosten Gebäude (Lager)** = 9.080,18 €

**Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Wohnhaus:** = 330.232,13 €

Alterswertminderung Wohnhausgebäude:

- Baujahr: 1955
- Wertermittlungsstichtag: 03.02.2023

Bei 5 Modernisierungspunkten ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, einer modifizierten Restnutzungsdauer von 23,70 Jahren und einem Gebäudealter von 68 Jahren.

- Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND nach Anl. 3 SachwertR (bei linearer Interpolation) 70 Jahre

- Alter 68 Jahre  
Modifizierte Restnutzungsdauer RND 23,70 Jahre

Geschätzte **Alterswertminderung Wohnhaus**<sup>6</sup> 46,30 Jahre

**Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren bei einem Gebäudealter von 68 Jahren für das Wohnhaus** ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer in Höhe von 68 Jahren.

**Lineare Alterswertminderung Wohnhaus:** 66,14 %  
hieraus folgt: - 218.415,53 €

Vorläufiger alterswertgeminderte Gebäudeherstellungswert (Gebäudeherstellungskosten) für das **Wohnhaus** = **111.816,60 €**

**Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Garage:** = 13.250,95 €

Alterswertminderung Garage

- Baujahr: 1961
- Wertermittlungsstichtag: 03.02.2023

Geschätzte **Alterswertminderung Garage:** 62 Jahre

- Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND nach Anl. 3 SachwertR (bei linearer Interpolation) 70 Jahre

- Alter 62 Jahre

<sup>6</sup> Modifiziert durch eine Restnutzungsdauer in Höhe von 23,70 Jahren.

vorläufige Restnutzungsdauer RND 8 Jahre

**Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 67 Jahren bei einem Gebäudealter von 62 Jahren für die Garage** ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 8 Jahren.

**Lineare Alterswertminderung Garage:** 88,57 %  
hieraus folgt: - 11.736,37 €

Vorläufiger alterswertgeminderte Gebäudeherstellungswert (Gebäudeherstellungskosten) für die **Garage** = **1.514,58 €**

**Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Anbau.** = 37.911,36 €  
Alterswertminderung Anbau

- Baujahr: 1961
- Wertermittlungsstichtag: 03.02.2023

**Geschätzte Alterswertminderung Anbau:** 68 Jahre

- Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND  
nach Anl. 3 SachwertR (bei linearer Interpolation) 70 Jahre

- Alter 68 Jahre  
vorläufige Restnutzungsdauer RND 2 Jahre

**Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren bei einem Gebäudealter von 68 Jahren für den Anbau** ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 2 Jahren.

**Lineare Alterswertminderung Anbau:** 97,14 %  
hieraus folgt: - 36.827,10 €

Vorläufiger alterswertgeminderte Gebäudeherstellungswert (Gebäudeherstellungskosten) für den **Anbau** = **1.084,26 €**

**Herstellungskosten der baulichen Anlagen Lager:** = 9.080,18 €

Alterswertminderung Lafer

- Baujahr: 1955
- Wertermittlungsstichtag: 03.02.2023

**Geschätzte Alterswertminderung Anbau:** 68 Jahre

- Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND  
nach Anl. 3 SachwertR (bei linearer Interpolation) 70 Jahre

- Alter 68 Jahre  
vorläufige Restnutzungsdauer RND 2 Jahre

**Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren bei einem Gebäudealter von 68 Jahren für die Lager** ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 2 Jahren.

**Lineare Alterswertminderung Garage:** 97,14 %  
hieraus folgt: - 8.820,48 €

Vorläufiger alterswertgeminderte Gebäudeherstellungswert

**Az: 11 K 19/22** freistehendes Einfamilienwohnhaus mit zwei kleinen Anbauten (Lager, Eingangsanbau) und einer Garage in **34477 Twistetal – (Nieder-Waroldern), Oberwarolderstraße 4**

(Gebäudeherstellungskosten) für das **Lager** = **259,69 €**

Summe des vorläufigen alterswertgeminderte Gebäudeherstellungswert  
(Gebäudeherstellungskosten) = **114.675,13 €**

## **2. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen**

**Wertanteil der Außenanlagen** (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag) Wertanteil der Außenanlagen

(pauschal 5 % einschließlich Alterswertminderung)

**+ 5.733,76 €**

Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen

**120.408,89 €**

## **3. Vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwert**

Gesamtfläche des Grundstücks, davon 627,00 m<sup>2</sup>  
mit dem Sachwertfaktor kompatibler Flächenanteil 627,00 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert 29,00 €/m<sup>2</sup>

**Bodenwert: 627,00 m<sup>2</sup> x 29,00 €/m<sup>2</sup> + 18.183,29 €**

## **4. Vorläufiger Sachwert**

Vorläufiger Grundstückssachwert = **138.593,43 €**

Anpassung des Grundstückswerts an die Marktlage

## **5. Marktanpassung (§ 21 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV**

Sachwertfaktor x 1,18

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert 163.540,25 €**

## **6. Vorläufiger Sachwert**

**Vorläufiger Sachwert rd. 164.000,00 €**

## **7. Eingangswerte für das Ertragswertverfahrens gemäß § 27 – 34 ImmoWertV 2021**

Die Modellkonformität gewährleistet eine marktkonforme Verkehrswertermittlung. Als „Plausibilisierung“, wird der Bewertung für das Vergleichswertverfahren das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ gemäß § 28 ImmoWertV, zugrunde gelegt.

### **7.1.1 Wohn- bzw. Nutzflächen**

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt aufgrund der vorliegenden genehmigten Bauunterlagen wurden mittels Abmaßen im Ortstermin Plausibilitätsüberprüfungen vorgenommen.

### **7.1.2 Mietverhältnisse**

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor. Das zu bewertende Gebäude wurde eigen genutzt. Es wird auch zukünftig als Einfamilienwohnhaus, bewohnt.

### **7.1.3 Rohertrag, marktübliche Nettokaltmiete**

Nach § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Gemäß dem Modell nach § 18 Abs. 2 ImmoWertV 2010 können gemäß der EW-RL<sup>7</sup> nach Punkt 5 Abs. 3 Anpassungen vorgenommen werden.

Grundlage für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag. Dabei handelt es sich um die marktüblich erzielbare Miete. Die aktuell für das Objekt erzielbare Miete muss auf Marktübllichkeit überprüft werden. In der Mietwertübersicht des Immobilienmarktes 2021, des Berichtszeitraumes 2020 ist ersichtlich, dass für das Baujahr 1980 bei einem Mietspiegel  $\leq 4,80 \text{ €/m}^2$  abgeleitet wird im Landkreis Waldeck-Frankenberg.

Bei einem Referenzmietwert des Baujahres 1965 bezogen auf  $35,00 \text{ €/m}^2$  und einer Wohnfläche von  $75 \text{ m}^2$  ergibt sich ein Mietzins in Höhe von  $4,95 \text{ €/m}^2$  Wfl.

Das zu bewertende Objekt hat überwiegend, bedingt durch das Einfamilienwohnhaus eine Standardstufe in Höhe von 2,46, dies ergibt einen Umrechnungsfaktor in Höhe von 1,00. Bei einer abweichenden Wohnfläche von rd.  $117,00 \text{ m}^2$  Wfl. ergibt sich ein Faktor durch Interpolation in Höhe von 0,886. Es ergibt sich ein ermittelter Mietzins in Höhe von  $4,385 \text{ €/m}^2$  Wfl. rd  $4,39 \text{ €/m}^2$  Wfl.

Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche umlagefähigen Nebenkosten, d.h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen nebst Nutzflächen im Kellergeschoss.

Der Mietzins wird wie folgt ermittelt:

<sup>7</sup> Aus WertR 2016, IV. Ergänzende Richtlinie Nr. 3

Gebäude-bezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				monatlich	jährlich	
Ifd. Nr.	Nutzung/Baujahr	(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€)	
Wohnhaus mit zwei kl. Anbauten, Eingangsanbau) Lager Garage	KG/Souterrain, EG, DG	117,38 17,60	4,39 3,00	515,30 52,80 50,00 <sup>8</sup>	7.417,18	
<b>Summe</b>				<b>618,10</b>	<b>7.417,18</b>	

#### 7.1.4 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des BGB. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV 2021 berücksichtigt. Gemäß dem Modell nach § 19 ImmoWertV 2010 können gemäß der EW-RL<sup>9</sup> nach Punkt 6 Anpassungen vorgenommen werden. Im Immobilienmarktes 2023 des Amts für Bodenmanagement Korbach, des Berichtszeitraumes 2022 ist ersichtlich, dass Mietwohngesamtstücke im Ertragswertverfahren Bewirtschaftungskosten abgeleitet wurden. Es ist hier eine Fortschreibung gemäß den abgeleiteten Forderungen vorzunehmen<sup>10</sup>. Für das Einfamilienwohnhaus sind nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021 Verwaltungskosten in Höhe von 312 €/Jahr zugrunde zu legen und für die Garage in Höhe von 43,00 €/Jahr. Für das Einfamilienwohnhaus sind nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021 Instandhaltungskosten in Höhe von 1.433,21 €/Jahr zugrunde zu legen bei einer Wohnfläche von 117,38 m<sup>2</sup> und Instandhaltungskosten in Höhe von 12,21 €/m<sup>2</sup> Wfl. Für die Garage ergeben sich Instandhaltungskosten in Höhe von 92,00 €/Jahr. Für das Mietausfallwagnis wird ein Rohertrag nach Sachverständigem Ermessen in Höhe von 165,56 €/Jahr zugrunde gelegt. Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten in der Summe in Höhe von 2.028,55 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig.

#### 7.1.5 Reinertrag

Gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ergibt sich der jährliche Reinertrag aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Gemäß dem Modell nach § 18 Abs. 1 Im-

<sup>8</sup> pauschal

<sup>9</sup> Aus WertR 2016, IV. Ergänzende Richtlinie, Nr. 3, Modellansätze nach II. BV Verbraucherpreisindex Oktober 2001 = 81,6 (Basis 2015 = 100) die Modellansätze sind ausgehend jährlich fortzuschreiben.

<sup>10</sup> Aus WertR 2016, IV. Ergänzende Richtlinie, Nr. 3, Modellansätze nach II. BV Verbraucherpreisindex Oktober 2001 = 81,6 (Basis 2015 = 100) die Modellansätze sind ausgehend jährlich fortzuschreiben.

moWertV 2010 werden gemäß der EW-RL<sup>11</sup> nach Punkt 5 Abs. 1 keine weiteren Anpassungen vorgenommen. Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der Reinertrag ergibt einen Wert in Höhe von 5.388,63 €/Jahr.

### 7.1.6 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer, die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Gemäß § 23 Satz 3 ImmoWertV 2010 ist die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Siehe weiter unter Punkt 6.1.5.

### 7.1.7 Restnutzungsdauer, modifizierte Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 Satz 1 bis 3 ImmoWertV 2021 wird als Restnutzungsdauer, die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Gemäß dem Modell nach § 23 Satz 3 ImmoWertV 2010 werden gemäß der EW-RL<sup>12</sup> nach Punkt 9 Abs. 1 nach dem Modell die Restnutzungsdauer bestimmt. Im Immobilienmarktes 2021, des Berichtzeitraumes 2020 ist ersichtlich, dass für Ein- bis Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen Gesamtnutzungsdauern in Höhe von 70 Jahren abgeleitet wurden. Für das zu bewertende Objekt wird ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 70 Jahren unterstellt. Es wurde mit einer modifizierten Restnutzungsdauer in Höhe von 23,70 rd. 24 Jahren ein geschätztes verjüngtes Alter in Höhe von 46,30 rd. 46 Jahren ermittelt.

### 7.1.8 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021 ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert, abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Gemäß dem Modell nach § 23 Satz 3 ImmoWertV 2010 werden gemäß der EW-RL<sup>13</sup> nach Punkt 12 Abs. Anlage 3 nach dem Modell der Liegenschaftszinssatz bestimmt. Im Immobilienmarktes 2021, des Berichtzeitraumes 2020, ist ersichtlich, dass für Ein- bis Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden.

<sup>11</sup> Aus WertR 2016, IV. Ergänzende Richtlinie, Nr. 3

<sup>12</sup> Aus WertR 2016, IV. Ergänzende Richtlinie, Nr. 3

<sup>13</sup> Aus WertR 2016, IV. Ergänzende Richtlinie, Nr. 3

Es wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,01 % abgeleitet. Dieser liegt in der Spanne zwischen 1,1 % bis 1,3 % bei einer Nettokaltmiete in der Spanne zwischen 3,95 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 6,87 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei einem Bodenrichtwert in der Spanne zwischen 25 €/m<sup>2</sup> bis 110,00 €/m<sup>2</sup> für die Region Landkreis Waldeck-Frankenberg. Es wurde im Modell ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,39 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,01 % abgeleitet. Dieser wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Dieser wird als marktüblich angesehen und ist nach sachverständigem Ermessen würdig.

### **7.1.9 Vervielfältiger (Barwertfaktor)**

Gemäß § 34 Abs 1 ImmoWertV 2021 sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021) der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen. Gemäß dem Modell nach § 20 ImmoWertV 2010 werden gemäß der EW-RL<sup>14</sup> nach Punkt 10 Barwertfaktoren ermittelt.

Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,10 % und einer rechnerisch unterstellten Restnutzungsdauer von rd. 23,70 Jahren, wird ein Vervielfältiger in Höhe von 23,410 Jahren der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

### **7.1.10 Berücksichtigung der Marktanpassung**

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 7 ImmoWertV Abs. 2 ImmoWertV 2021 die Allgemeinen Wertverhältnisse für das zu bewertende Grundstück zu berücksichtigen. In dem vorliegenden Fall ist eine gesonderte Anpassung notwendig. Der ermittelte Mietzins in Höhe von 4,39 €/m<sup>2</sup> Wfl. erfordert eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse. Das Mietniveau für die Region Waldeck-Frankenberg ist normiert mit 4,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 4,99 €/m<sup>2</sup> Wfl. Das Mietniveau, eine hohe Nachfrage ist gegeben. Es erfolgt ein Zuschlag zum Mietzins in Höhe von 0,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. Dies gilt nur für die Wohnfläche im Einfamilienwohnhaus. Bei einer Wohnfläche von 117,38 m<sup>2</sup> und einem Zuschlag von 0,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. ergibt sich pro Jahr kapi- talisiert mit dem Barwertfaktor in Höhe 23,41 ein Overrent in Höhe von 20.114,21 €/Jahr.

### **7.1.11 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

In dem Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 ImmoWertV Abs. 3 ImmoWertV 2021 die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale für das zu bewertende Grundstück zu berücksichtigen. Siehe unter Punkt 8.

<sup>14</sup> Aus WertR 2016, IV. Ergänzende Richtlinie, Nr. 3

## 7.2 Vorläufige Ertragswertberechnung für Marktwert

Zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2023:

**Objekt: Einfamilienwohnhaus mit kl. Lager, Eingangsanbau und einer Garage**

### 1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat rd. 618,10 € /Monat

(Summe der rd. 7.417,18 €/Jahr

Marktüblich erzielbare jährlichen

Nettokaltmieten

abzgl. Bewirtschaftungskosten der – 2.028,55 €/Jahr  
marktüblich erzielbaren jährlichen  
Nettokaltmiete)

jährlicher Reinertrag = 5.388,63 €/Jahr

### 2. abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag:

Reinertragsanteil des Bodens

0,01 % von 18.183,00 €

(Liegenschaftszinssatz ×  
Bodenwert)

### Reinertragsanteil der baulichen Anlage

### 3. Ermittlung Ertragswerts der baulichen Anlage

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei  $p = 0,01\%$

Liegenschaftszinssatz  
und  $n = 23,70$  Jahren

Restnutzungsdauer

### 4. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

### 5. Ermittlung des Ertragswerts

Bodenwert (vgl.  
Bodenwertermittlung) + 18.183,00 €

### 6. vorläufiger Ertragswert

des Grundstücks = 143.904,03 €

7. Marktanpassung + 20.114,21 €

8. Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 164.018,24 €

rd. 164.000,00 €

## 8. Subsidiäre Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Die Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Ertrags- und Sachwertermittlung. Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 3 ImmoWertV, nach dem diese „in“ den Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

### Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen handelt es sich um eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Pauschal werden folgende Werte angesetzt:

1.)	Hauseingangstreppe:	+	2.189,00 €
2.)	DG Balkon mit Unterboden und Balkongeländer:	+	14.594,00 €
3.)	Satellitenschüssel:	+	412,00 €
4.)	Überdachung am Anbau Lagergebäude:	+	400,00 €
5.)	Außentreppen am Anbau Lagergebäude:	+	300,00 €
6.)	Baumfällungsarbeiten: Genehmigtes kleines Häuschen im hinteren Bereich des Grundstücks:	-	6.000,00 €
7.)		+	1.800,00 €
8.)	Rissbeseitigungskosten im Innenbereich des Hauses:	-	8.200,00 €
9.)	Schleppdachgaube:	+	7.383,00 €
10.)	Merkantiler Minderwert (Reinigungskosten):	-	2.000,00 €
11.)	Luftschachtheizung:	+	5.881,00 €
			<b>rd. 16.759,00 €</b>

In der Summe ergeben sich hier Kosten bzgl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale, in Höhe von **rd. 16.759,00 €**.

Diese individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts, die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021, sind in den beiden Verfahren nach dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und nach dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert zwingend weiter zu berücksichtigen.

## **9. Marktangepasster vorl. Sachwert und vorl. Ertragswert**

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV 2021 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021) entsprechend dem Modell, § 8 Abs 1 ImmoWertV 2010.
- Des Weiteren sind sie nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 2021 in der Reihenfolge der 1. Allgemeinen Wertverhältnisse und der 2. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, individuell anzupassen. Entsprechend dem Modell nach § 8 Abs 2 ImmoWertV 2010.
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV 2021 und dem Modell entsprechend der ImmoWertV 2010, des „Abschnittes 2“), durch Kaufpreisanalysen abgeleitet, verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

**Vorl. 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. In diesem Verfahren ist dies das vorrangige Verfahren. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV2021, entsprechend dem Modell der ImmoWertV 2010 vorgegebenen verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 bzw. ImmoWertV 2010 normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch von zahlreichen Institutionen (z.B. Gutachterausschüssen) veröffentlichten Vergleichswerte sind bzgl. ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet. Dieses Wertermittlungsverfahren wird in dieser Wertermittlung als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen.

**Vorl. 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 angewendet. Es ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung für eine Plausibilitätsüberprüfung unverzichtbar.

Das **vorl. Sachwertverfahren**, als das vorrangig angewendete Verfahren, wurde ausgehend von dem marktangepassten vorläufigen Sachwert in Höhe von 163.540,25 €, unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 abgeleitet, in Höhe von 16.759,00 € mit einem **Sachwert** nach ImmoWertV 2021 in Höhe von 180.299,25 € rd. **180.000,00 €** ermittelt.

Das **vorl. Ertragswertverfahren**, als das zur Ergebnisunterstützung angewendete Verfahren, wurde ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert in Höhe von 164.018,24 €, unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 abgeleitet, in Höhe von 16.759,00 € mit einem **Ertragswert** nach ImmoWertV 2021 in Höhe von 180.777,24 € rd. **181.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert gemäß der ImmoWertV 2021 wird aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung, mit dem Modell der ImmoWertV 2010 mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der **Verkehrswert** wird in Anlehnung an das **Sachwertverfahren** abgeleitet. Das entspricht den Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer.

#### **Vergleichspreise:**

Zur Überprüfung des Ergebnisses wird der Vergleichspreis ermittelt. Es ergibt sich bei einer Wohnfläche von 117,38 m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung abzgl. Garage, des Eingangsanbaus und des Lagers und ohne der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Vergleichspreis in Höhe von **1.368,89 €/m<sup>2</sup>**.

Der Immobilienmarktbericht berücksichtigt diesen Vergleichspreis<sup>15</sup>. Er liegt in der Spanne zwischen dem Baujahr 1919-1949 mit einem Vergleichspreis in Höhe von 837,00 €/m<sup>2</sup> und dem oberen Bereich dem Baujahr 1978-1990 mit einem Vergleichspreis in Höhe von 159,00 €/m<sup>2</sup>. Die mittlere Spanne mit den Baujahren 1950–1977 weist einen Vergleichspreis in Höhe von 1.204,00 €/m<sup>2</sup> auf, für den Landkreis Waldeck Frankenberg für Einfamilienwohnhäuser. Dieser Vergleichspreis berücksichtigt die allgemeinen Wertverhältnisse des Immobiliengrundstücksmarktes in dieser Region ohne entsprechende objektspezifische Grundstücksmerkmale der einzelnen Objekte z.B. bzgl. Ausstattungen und ist plausibel.

#### **Rohertragsfaktor:**

Zur Überprüfung der Ergebnisse wird der Jahresrohertrag ermittelt. Es ergibt sich eine rd. **22,11 -fache** Jahresrohmiete<sup>16</sup>, Rohertragsfaktor mit Garage.

Der Immobilienmarktbericht berücksichtigt diesen Rohertragsfaktor<sup>17</sup>. Er liegt in der Spanne zwischen 19,90 bis 36,10 des Rohertragsfaktors für den Landkreis Waldeck Frankenberg für Einfamilienwohnhäuser nebst Anlagen z.B. Garagen. Dieses Rohertragsfaktor berücksichtigt die allgemeinen Wertverhältnisse des Immobiliengrundstücksmarktes in dieser Region ohne entsprechende objektspezifische Grundstücksmerkmale der einzelnen Objekte z.B. bzgl. Ausstattungen und ist plausibel.

<sup>15</sup> IMB AFB K. S. 124

<sup>16</sup> 164.018,24 : 7.417,20 €

<sup>17</sup>

## 10. Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2023

Der **Verkehrswert (Marktwert)** nach § 194 BauGB wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit zwei kleinen Anbauten (Lager, Eingangsanbau) und einer Garage bebaute Grundstück, Oberwarolderstraße 4 in 34477 Twistetal, betreffend das im Grundbuch von Nieder-Waroldern, der Flur 1, dem Flurstück 36/4 der Gebäude- und Freifläche Wohnen, Oberwarolderstraße 4 eingetragene Grundstück der Größe mit 627,00 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungsstichtag, (dem Qualitätsstichtag), 03.02.2022 unter Berücksichtigung aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach sachverständigem Ermessen, würdig, mit rd.

**180.000,00 €**

in Worten: **einhundertachtzigtausend Euro**

ermittelt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung gestellt. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Bewezeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

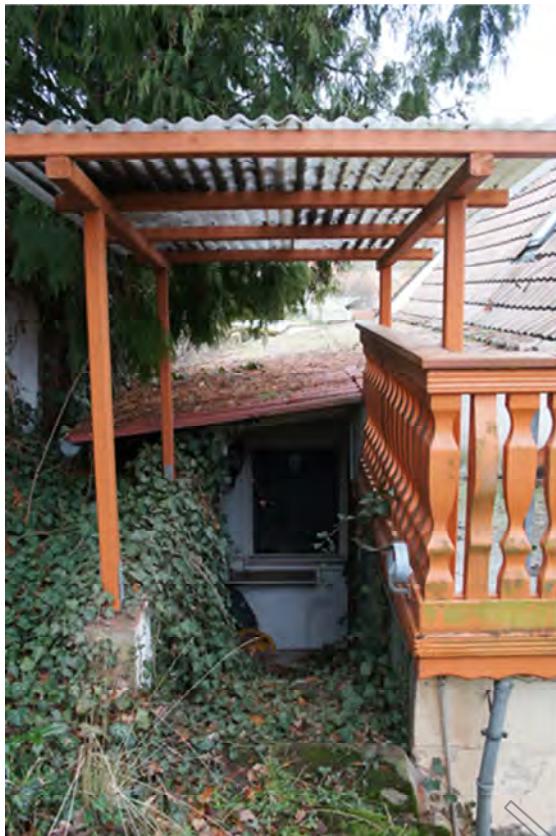
Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter.

Raunheim am Main, den 06.06.2023

Marianne Steinacker

- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV) nach PersCert TAR-Zert Nr. 01SGR28877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 : 2012
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberaterin (HWK)

**Az: 11 K 19/22 freistehendes Einfamilienwohnhaus mit zwei kleinen Anbauten (Lager, Eingangsanbau) und einer Garage in 34477 Twistetal – (Nieder-Waroldern), Oberwarolderstraße 4**



Hintereingang zum Büro mit Überdachung und Treppen,  
Ansicht: Ost



Ansicht des älteren Baumbestandes

### **13.2 Innenansicht Keller und Garage**



Kellertreppenabgang



Heizung

Kellerraum

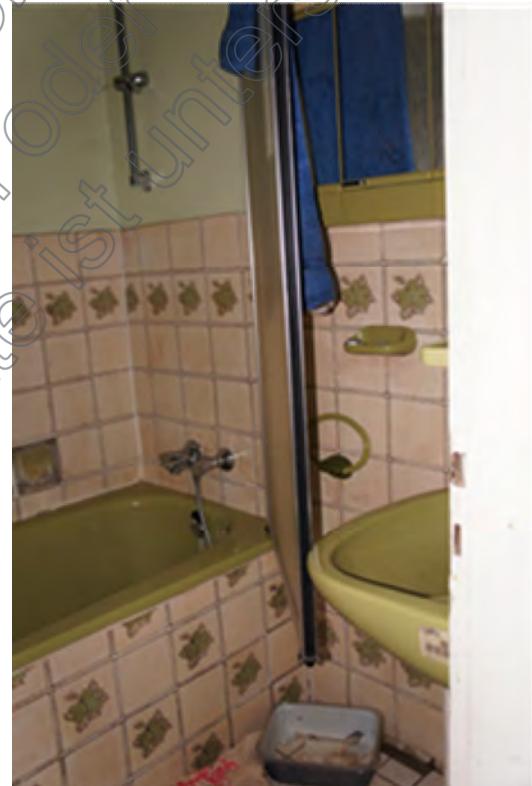


Garage

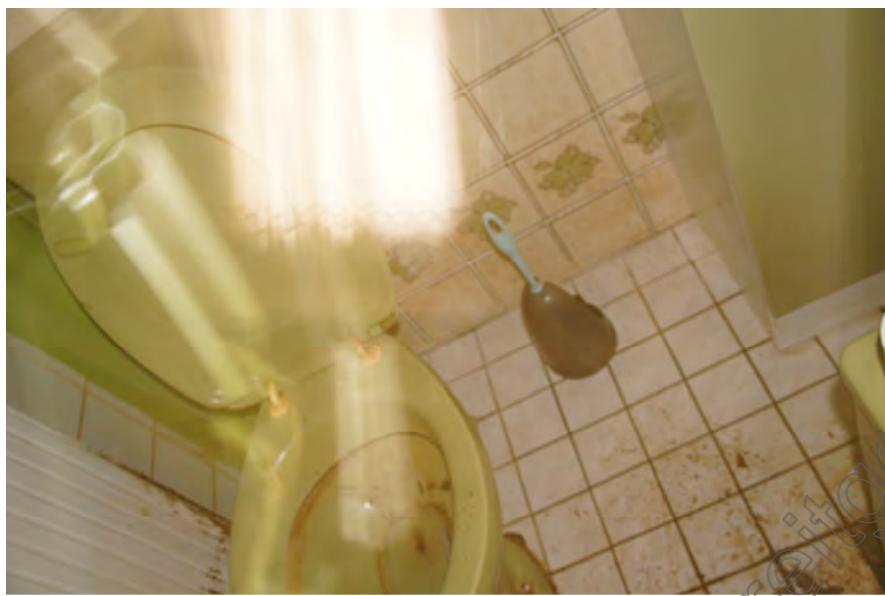
### 13.3 Innenansicht Erdgeschoss



Flur mit Haustür



Ansicht: Bad

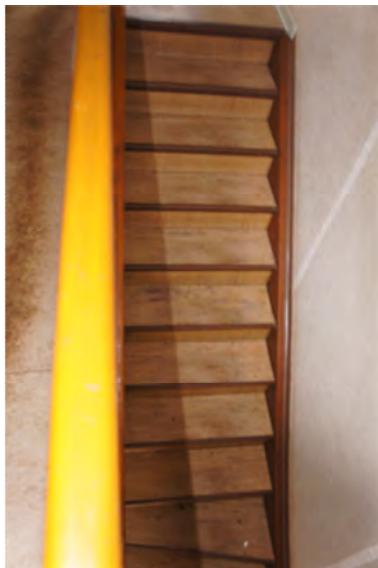


Ansicht: Bad

Ansicht: Abstellraum

Ansicht: Wohnküche

### 13.4 Innenansicht Obergeschoss



Treppenabgang zum Erdgeschoss

Flur mit Treppe im Obergeschoss

Ansicht vom Flur zum Schlafzimmer (gerade aus), zum Hobbyraum (rechts) und zum Abstellraum (links)

## 14. Flächenberechnung

### Garage

Garage:	22,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	<b>22,43 m<sup>2</sup></b>

### Lagerraum

Lagerraum mit Ölraum:	17,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	<b>17,60 m<sup>2</sup></b>

### Keller/Souterraingeschoss:

Flur:	1,75 m <sup>2</sup>
Kellerraum:	13,21 m <sup>2</sup>
Werkstatt:	20,85 m <sup>2</sup>
Heizungsraum:	3,58 m <sup>2</sup>

### Erdgeschoss:

Flur:	6,88 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	2,69 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	14,34 m <sup>2</sup>
Speisekammer:	3,40 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	18,66 m <sup>2</sup>
Schlafz. / Arbeitszimmer:	13,86 m <sup>2</sup>
Eingang (Anbau) (0,50):	5,69 m <sup>2</sup>

<b>Nutzfläche:</b>	<b>39,39 m<sup>2</sup></b>
--------------------	----------------------------

<b>Wohnfläche:</b>	<b>65,52 m<sup>2</sup></b>
--------------------	----------------------------

### Dachgeschoss:

Flur:	6,78 m <sup>2</sup>
Balkon (0,50):	7,35 m <sup>2</sup>
Gäste WC:	1,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,65 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	11,19 m <sup>2</sup>
Hobbyraum:	14,38 m <sup>2</sup>
Gästezimmer:	9,11 m <sup>2</sup>

<b>Summe Nutzflächen:</b>	<b>79,42 m<sup>2</sup></b>
---------------------------	----------------------------

<b>Wohnfläche:</b>	<b>51,86 m<sup>2</sup></b>
--------------------	----------------------------

<b>Summe Wohnflächen:</b>	<b>117,38 m<sup>2</sup></b>
---------------------------	-----------------------------

Diese Flächen gehen aus den im Ortstermin ermittelten Abmaßen hervor. Eine Plausibilitätsüberprüfung in einer für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit anhand der oben abgebildeten Grundrisspläne ergab keine groben Abweichungen.