

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Bad Schwalbach
Am Kurpark 12

65307 Bad Schalbach



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11 d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: s.loew@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de
Az.: 19/22-sl-zv-agswa gr

Datum: 30.03.2023

Az. des Gerichts: 20 K 19/22

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück** in **65326 Hausen über Aar, Talstraße 7**



Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 08.02.2023 ermittelt mit rd.

340.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	4
1.2 Zum Objekt.....	4
1.3 Allgemeine Maßgaben	6
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	8
2. Grundstücksbeschreibung.....	9
2.1 Grundstücksdaten	9
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Ortsteils.....	9
2.2.2 Lage der Gemeinde.....	10
2.2.3 Infrastruktur	10
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	11
2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan	11
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.....	11
2.3.3 Bodenordnung	11
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	11
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	12
2.5 Erschließung	12
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7 Baugrund und Grundwasser.....	13
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	13
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	15
3.1 Wohnhaus	15
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Wohnung im Wohnhaus (Talstraße 7)	19
3.1.2 Exemplarische Beschreibung der Wohnräume im Nebengebäude	20
3.1.3 Raumliste Nebengebäude.....	22
4. Ermittlung des Verkehrswerts	23
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.2 Bodenwertermittlung	23
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	24
4.3 Sachwertermittlung	25
4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.3.2 Sachwertberechnung	30
4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	31
4.4 Verkehrswert.....	38
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
6. Verzeichnis der Anlagen	41

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude

Objektadresse: 65326 Hausen über Aar
Talstraße 7

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hausen über Aar
Blatt 597
laufende Nummer 3

Katasterangaben: Gemarkung Hausen über Aar
Flur 10, Flurstück 24/3
Größe: 1.018 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Schwalbach
Am Kurpark 12
65307 Bad Schwalbach

Auftrag vom 13.01.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 08.02.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 08.02.2023

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in Ortslage von Hausen über Aar.
- Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus sowie mit einem Nebengebäude bebaut.
- **Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde zum Wohnhaus kein Zugang gewährt. Die Angaben in dieser Wertermittlung stützen sich auf die greifbaren Unterlagen, auf eine Besichtigung des Unterzeichners vom 02.06.2020 und einem darauf basierenden, am 20.07.2020 erstatteten Gutachten sowie auf die Außenbesichtigung vom 08.02.2023.**
- Das Gebäude wurde im Jahr 1963 in massiver Bauweise errichtet. Das Gebäude ist komplett unterkellert und erstreckt darüber sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Erd- und das Obergeschoss sind zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Ortstermin vom 02.06.2020 wurde lediglich ein Teilbereich des Kellers von innen in Augenschein genommen. Hierbei wurde festgestellt, dass das Objekt über zwei Heizungsanlagen verfügt. Zum einen handelt sich um eine Ölheizung aus dem Jahr 2003 und zum anderen um eine Festbrennstoffheizung aus dem Jahr 2015. Der Eigentümer teilte mit, dass im Jahr 2000 teilweise die Unterverteilung des Gebäudes erneuert wurde. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass teilweise die Fenster neueren Baujahres sind. Weitere wesentliche Modernisierungen wurden weder ersichtlich noch mitgeteilt.

- Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird das Gebäude daher zustandsnah bewertet. Es werden Abzüge nur für die notwendigsten Maßnahmen zur Sicherstellung der Erträge über die Restnutzungsdauer im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) angesetzt.
- Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine größere Garage, die im Jahr 1967 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Garage ist unterkellert und erstreckt sich auf Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die Garage verfügt auf Erdgeschossniveau über zwei Garagenstellplätze. Der restliche Teil des Erdgeschosses dient zu Lagerzwecken.
- In einem späteren Bauabschnitt wurde das Dachgeschoss des Garagengebäudes zu einfachen Wohnzwecken ausgebaut. Es ist davon auszugehen, dass dieser Umbau in den 1970ern, gegebenenfalls 1980er Jahren stattfand. Eine Genehmigung für diesen Umbau wurde nicht vorgelegt und wurde auch nicht bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Umnutzung bzw. der Umbau des Dachgeschosses der Garage ohne Genehmigung erfolgte.
- Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung dieser Räumlichkeiten möglich ist. Verbindliche Klarheit kann allerdings nur das Stellen einer Bauvoranfrage schaffen. Der Verkehrswert gilt nur unter dieser Maßgabe. Die Lagerräume im Erdgeschoss werden den Wohnräumen zugeordnet.
- In der Örtlichkeit ist östlich an das Garagengebäude ein weiterer Baukörper angegliedert worden (rd. 3,70 m x 8,60 m), der auch im Katasterplan dargestellt wurde. Auch hier liegen keinerlei Plan- bzw. Genehmigungsunterlagen vor. Für diesen Baukörper wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass dieser nachträglich genehmigungsfähig ist.
- Sollten die unterstellten Genehmigungen nicht realisiert werden können, ist mit weiteren Abzügen für Rückbaumaßnahmen zu rechnen.
- Da keine Informationen zum Ausbaugrad und zur Ausstattungsqualität insbesondere zu dem Wohnhaus vorliegen, wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

- Der Verkehrswert kann nur unter der Annahme gelten, dass das Gesamtobjekt geräumt und besenrein übergeben wird. Des Weiteren wird unterstellt, dass keinerlei Kontaminierungen vorliegen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass insbesondere punktuelle Verunreinigungen des Bodens aufgrund der vor Ort gelagerten Gerätschaften nicht kategorisch ausgeschlossen werden können

1.3 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden.

- Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen. Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	65326 Hausen über Aar		
Straße und Hausnummer:	Talstraße 7		
Amtsgericht:	Bad Schwalbach		
Grundbuch von:	Hausen über Aar Blatt 597		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Hausen über Aar lfd. Nr. 3 Flur 10 Flurstück 24/3	Größe:	1.018 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Aarbergen:	Einwohnerzahl:	ca. 6.250
Ortsteil Hausen über Aar:	Einwohnerzahl:	ca. 680

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Ortsteils

Lage:	Ortskernlage	
Entfernungen:	zum Ortszentrum:	am Objekt
	zu einer Hauptstraße:	am Objekt
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 250 m
Verkehrslage der Grundstücke:	gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	normale Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, stillgelegte Aartalbahn	

2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis: Rheingau-Taunus-Kreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zum Hauptort der Gemeinde, Aarbergen	ca. 3 km
zur Kreisstadt Bad Schwalbach	ca. 17 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 30 km
nach Limburg	ca. 20 km
nach Frankfurt	ca. 65 km
nach Koblenz	ca. 70 km

**nächster Anschluss an
eine Bundesautobahn:**

A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Idstein	ca. 20 km
--	-----------

**nächster Anschluss an
eine Bundesstraße:**

B 54 von Limburg nach Wiesbaden	ca. 1 km
---------------------------------	----------

2.2.3 Infrastruktur

Die nächsten Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte befinden sich in Kettenbach. Die nächste Tankstelle ist in Michelbach vorhanden. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Bad Schwalbach, Wiesbaden, Limburg und Hahnstätten.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in Kettenbach. In Michelbach sind eine Haupt- und Realschule und ein Gymnasium vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in Kettenbach und Michelbach. Krankenhäuser sind in Nastätten, Bad Schwalbach, Wiesbaden und Limburg vorhanden.

Bankzweigstellen und Postagenturen befinden sich in Kettenbach und Michelbach.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: W - Wohnbaufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / das Gebiet kein Bebauungsplan.

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist vermutlich derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als¹ erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

¹ Zum Wertermittlungstichtag waren Beiträge und Abgaben in Höhe von 1.736,41€ offen. Die Wertermittlung unterstellt, dass diese im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens bedient werden und keine Relevanz auf den Verkehrswert erwächst. In allen anderen Fällen ist der Verkehrswert in diesem Punkt zu überprüfen.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	eben
Grundstücksform:	unregelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, einseitig gepflasterter Gehweg
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas liegt in der Straße, aber kein Hausanschluss, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen 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 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.

Hinweis: Alle Angaben gemäß Bauunterlagen und gemäß Angaben in den Ortsterminen (02.06.2020 und 08.02.2023)

3.1 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	1963
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none">• teilweise neue Unterverteilung um 2000• Ölheizung 2003• Festbrennstoffheizung 2015• teilweise Fenster neueren Baujahres

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	gemäß Bauunterlagen Streifenfundamente
Kellerwände:	gemäß Bauunterlagen Mauerziegel, Wandstärke 30 cm
Außenwände:	gemäß Bauunterlagen Mauerwerk aus Bims Außenwandstärke 24 cm
Wärme- und Schallschutz:	nicht bekannt, vermutlich nicht ausreichend
Innenwände:	gemäß Bauunterlagen teilweise Bims und teilweise Mauerziegel, Wandstärken teilweise 24 cm und teilweise 11,5 cm
Geschossdecken:	gemäß Bauunterlagen Stahlbetondecken
<u>Treppen</u>	
Geschosstreppe:	auskunftsgemäß gerade Treppe aus Stahlbeton mit Zwischenpodest und Stufenbelag aus Terrazzo, Holzgeländer und Handlauf
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Wärmedämmung:	Dach mit Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre teilweise aus Zinkblech, teilweise aus Kupfer
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	Klinkerriemchen

Heizungen:

1. Zentralheizung
Brennstoff: Ölheizung
Fabrikat: Buderus
Baujahr: 2003
2. Festbrennstoffheizung
Fabrikat: Viatrus
Baujahr: 2015
Brennstoff: Scheite bis 70 cm

Brennstofflagerung: 1 Kunststofftank, Tankgröße 800 ltr.

Warmwasserversorgung: zentral über die Ölheizung², zusätzlich elektrischer Boiler

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, Telefonanschluss

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden (und im Wohnhaus nicht vorgenommen werden konnten).

Besondere Bauteile: Eingangsvorbau, Balkon

² zeitweise schadhaft

Zustand der Gebäude

Bau- und Unterhaltungszustand:	normal Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	ausreichend
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• Fenster im Nebengebäude erneuerungsbedürftig• teilweise ältere Fenster• teilweise veraltete Haustechnik• Bad und Innenausbau Nebengebäude veraltet• Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig• ältere Dacheindeckung• ältere Fassade• ältere Heizung• Warmwasserboiler veraltet• teilweise Außenanlagen mit Unterhaltungsstau• nachträgliche Genehmigung Nebengebäude erforderlich
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine bekannt
<u>Nebengebäude:</u>	Garage, im Jahr 1967 in massiver Bauweise errichtet, Hohlblockmauerwerk, massive Decken, Dachgeschoss zu einfachen Wohnzwecken ausgebaut, 3 Garagen, 1 elektrisch betriebenes Sektionaltor und 2 manuelle Stahlschwingtore
<u>Außenanlagen:</u>	Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt). Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster Gartenanlagen und Pflanzungen Einfriedung Garage mit Jägerzaun (Unterhaltungsstau)

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Wohnhaus (Talstraße 7)

Hinweis: Alle Ausstattungsbeschreibungen des Wohnhauses gemäß Auskünften in den Ortsterminen (02.06.2020 und 08.02.2023).

Fußböden:

Keller: überwiegend Estrich, teilweise Fliesen

Wohn- und Schlafräume: teilweise Parkett, teilweise Fertigparkett

Bäder: Fliesen

Küche: Fliesen

Flure: Fliesen

Balkon: Fliesen

Terrasse: Fliesen

Wintergarten: Granit

Innenansichten: überwiegend verputzt und gestrichen

Bäder: Fliesen, ca. 1,60 m hoch, darüber glatt verputzt

Deckenflächen: teilweise Raufasertapeten, teilweise Holzverkleidung

Fenster: überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, 2 Holzfenster mit Isolierverglasung

Rollläden: aus Kunststoff, teilweise mit elektrischem Antrieb

Innentüren: normale Holztüren, normale Beschläge, Holzzargen

Eingangstüre: aus Stahl mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installation

Bad Erdgeschoss: Dusche, WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (manhattan-grau)

Bad Obergeschoss: eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung:	überwiegend über Universalheizkörper mit Thermostatventilen, im Erdgeschoss zusätzlich ein Rippenheizkörper
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Ausstattung des Objekts:	einfach bis normal Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	normal

3.1.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnräume im Nebengebäude**Fußböden:**

Keller:	Estrich
Wohn- und Schlafräume:	Spaltklinker
Bad:	Spaltklinker
Küche in Zimmer 1:	Spaltklinker
Flure:	Spaltklinker

Innenansichten:

	teilweise Strukturputz, teilweise Holz, Nut und Feder
Bad:	teilweise Fliesen raumhoch, teilweise Holz, Nut und Feder
Deckenflächen:	Holz, Nut und Feder
Fenster:	1 Leichtmetallfenster und 1 Kunststofffenster, jeweils mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Kunststoff
Innentüren:	einfache, profilierte Holztüren mit einfachen Beschlägen und Stahlzargen
Eingangstüre:	Kunststofftüre mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installation

Bad: Dusche, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, veraltet, farbige Sanitärobjekte (grün)

sonstige Ausstattung

Beheizung: über Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

**Ausstattung des Objekts/
Gesamtbeurteilung:**

einfach
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

Stellplatz / Garagen: 3 Garagen im Nebengebäude

3.1.3 Raumliste Nebengebäude

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Erdgeschoss	
1.1	Windfang	Rohbauzustand
1.2	Raum 1	Rohbauzustand
1.3	Raum 2	
1.4	Garage 1	
1.5	Garage 2	
1.6	Garage 3	
2.	Dachgeschoss	
2.1	Diele	
2.2	Zimmer 1	Küchenanschlüsse
2.3	Zimmer 2	
2.4	Bad	

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigen-gutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 65326 Hausen über Aar, Talstraße 7, zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hausen über Aar	597	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hausen über Aar	10	24/3	1.018 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.02.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.018 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 08.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	115,00 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	08.02.2023	× 1,07
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag ³		=	123,05 €/m ²
Fläche (m ²)	650	1.018	× 0,96
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	118,13 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	118,13 €/m²
Fläche		×	1.018 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	120.256,34 € rd. <u>120.000,00 €</u>

³ Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten:

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weiter gehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Nebengebäude
Berechnungsbasis	differenzierte Wertermittlung	differenzierte Wertermittlung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	338 m ²	228 m ²
Baupreisindex (BPI) 08.02.2023 (2010 = 100)	171,8	171,8
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	686,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.178,55 €/m ² BGF	833,23 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	398.349,90 €	189.976,44 €
• Zu-/Abschläge		15.000,00 €
• besondere Bauteile	15.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten	413.349,90 €	204.976,44 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	27 Jahre	20 Jahre
• prozentual	61,43 %	66,67 %
• Faktor	0,3857	0,3333
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	159.429,06 €	68.318,65 €
vorläufiger Gebäudesachwert	159.429,06 €	68.318,65 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		227.747,71 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	9.109,91 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	236.857,62 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	120.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	356.857,62 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	392.543,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	50.000,00 €⁴
(marktangepasster) Sachwert	=	342.543,38 €
	rd.	343.000,00 €

⁴ Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir nach Planvorlage durchgeführt.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen	
		2	3
Außenwände	23,0 %	1,0	
Dach	15,0 %	1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0
Fußböden	5,0 %		1,0
Sanitäreinrichtung	9,0 %		1,0
Heizung	9,0 %		1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	46,5 %	53,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	635,00	46,5	295,28
3	730,00	53,5	390,55
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,5			= 685,83

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Wohnhaus	=	685,83 €/m ² BGF
	rd.	686,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Nebengebäude**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 4
Sonstiges	100,0 %	1,0
insgesamt	100,0 %	100,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Nebengebäude

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Nebengebäude	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zuschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Nebengebäude

Bezeichnung	Zuschlag
Ausbauzuschlag Dachgeschoss	15.000,00 €

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Wohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
pauschale Schätzung	15.000,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (227.747,71 €)	9.109,91 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am 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 das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Wohnhaus

Das ca. 1963 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 5,5 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
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0
Summe		5,5	0,0

Ausgehend von den 5,5 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 – 1963 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 60 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 27 Jahre =) 43 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 43 Jahre =) 1980.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1980
- zugrunde gelegt.

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 objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁵

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. ⁶
Unterhaltungsbesonderheiten		-50.000,00 €
• Unterhaltungsstau pauschal (siehe Seite 18)	-45.000,00 €	
• nachträgliche Genehmigungsaufwendungen	-5.000,00 €	
Summe		-50.000,00 €

⁵ soweit diese Kaufpreis bildend wirken

⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **343.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 65326 Hausen über Aar, Talstraße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hausen über Aar	597	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hausen über Aar	10	24/3

wird zum Wertermittlungsstichtag **08.02.2023** nach marktüblicher Rundung mit rd.

340.000,00 €

in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro
geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinem Mitarbeiter und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 30.03.2023

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

HBO:

Hessische Bauordnung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

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] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand März 2023) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

1. Lage im Raum

2. Lage im Ort

3. Auszug aus der Liegenschaftskarte

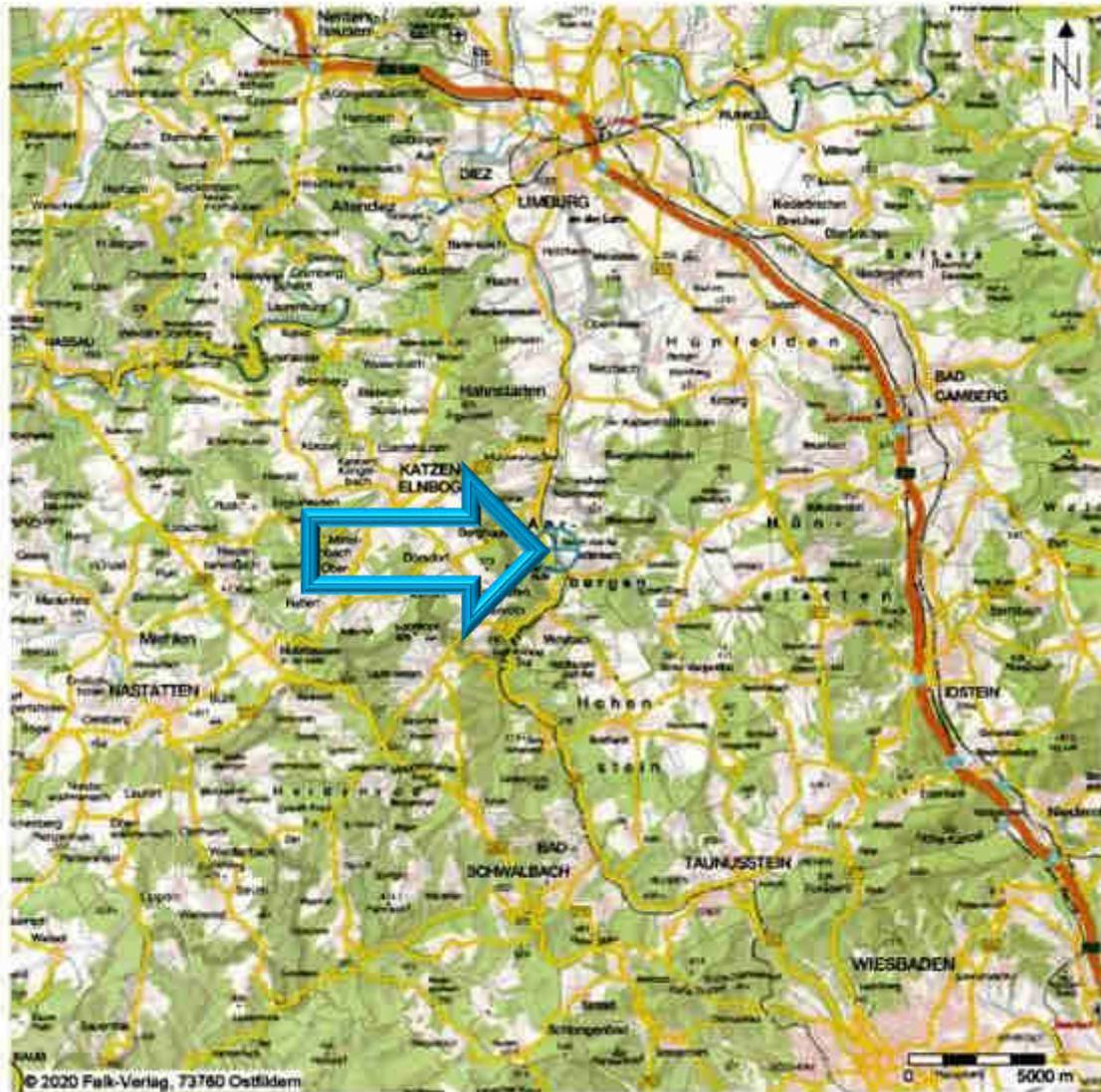
4. Bauzeichnungen

5. Berechnungen

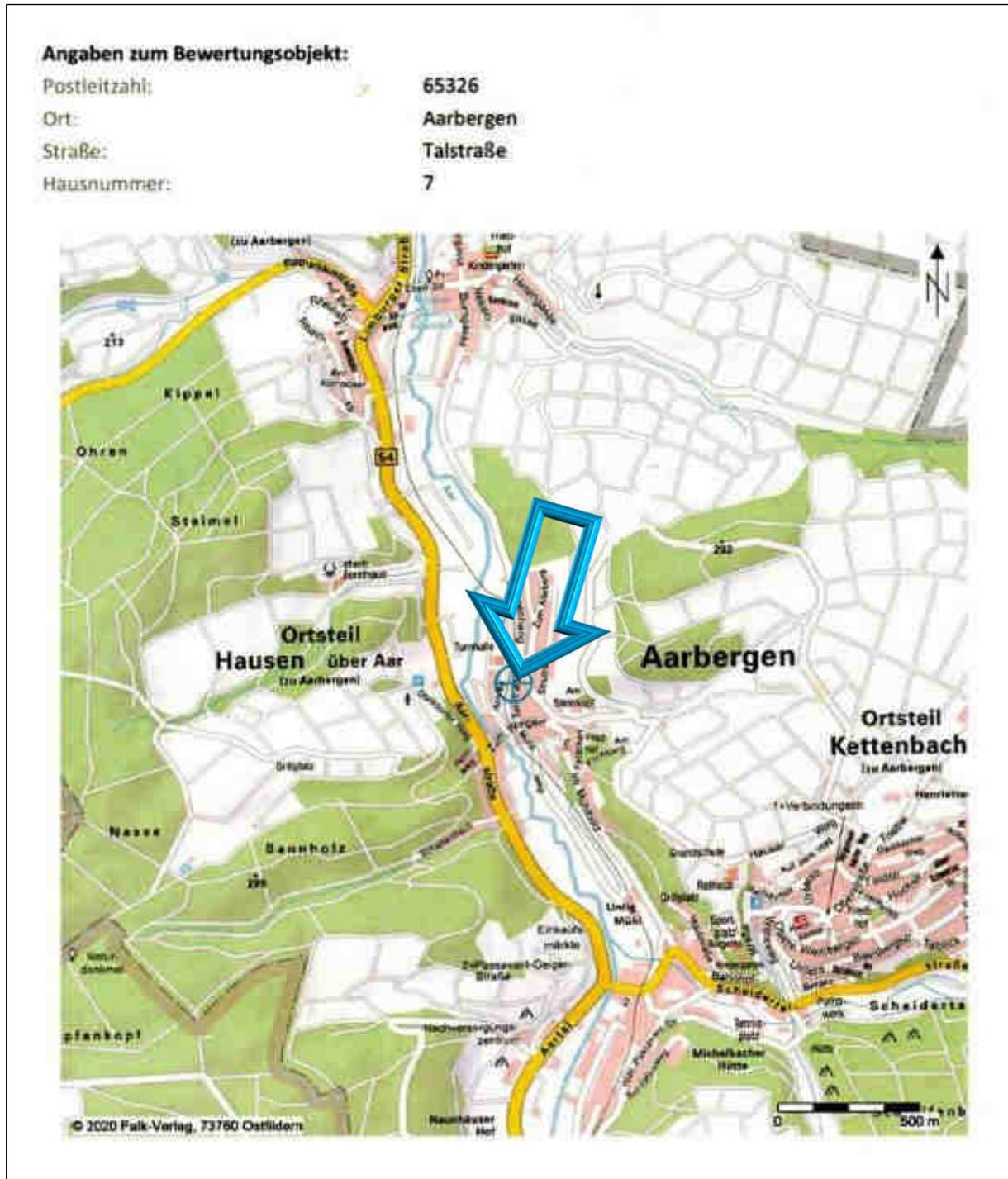
6. Fotoanhang

Anlage 1) Lage im Raum**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 65326
Ort: Aarbergen
Straße: Talstraße
Hausnummer: 7

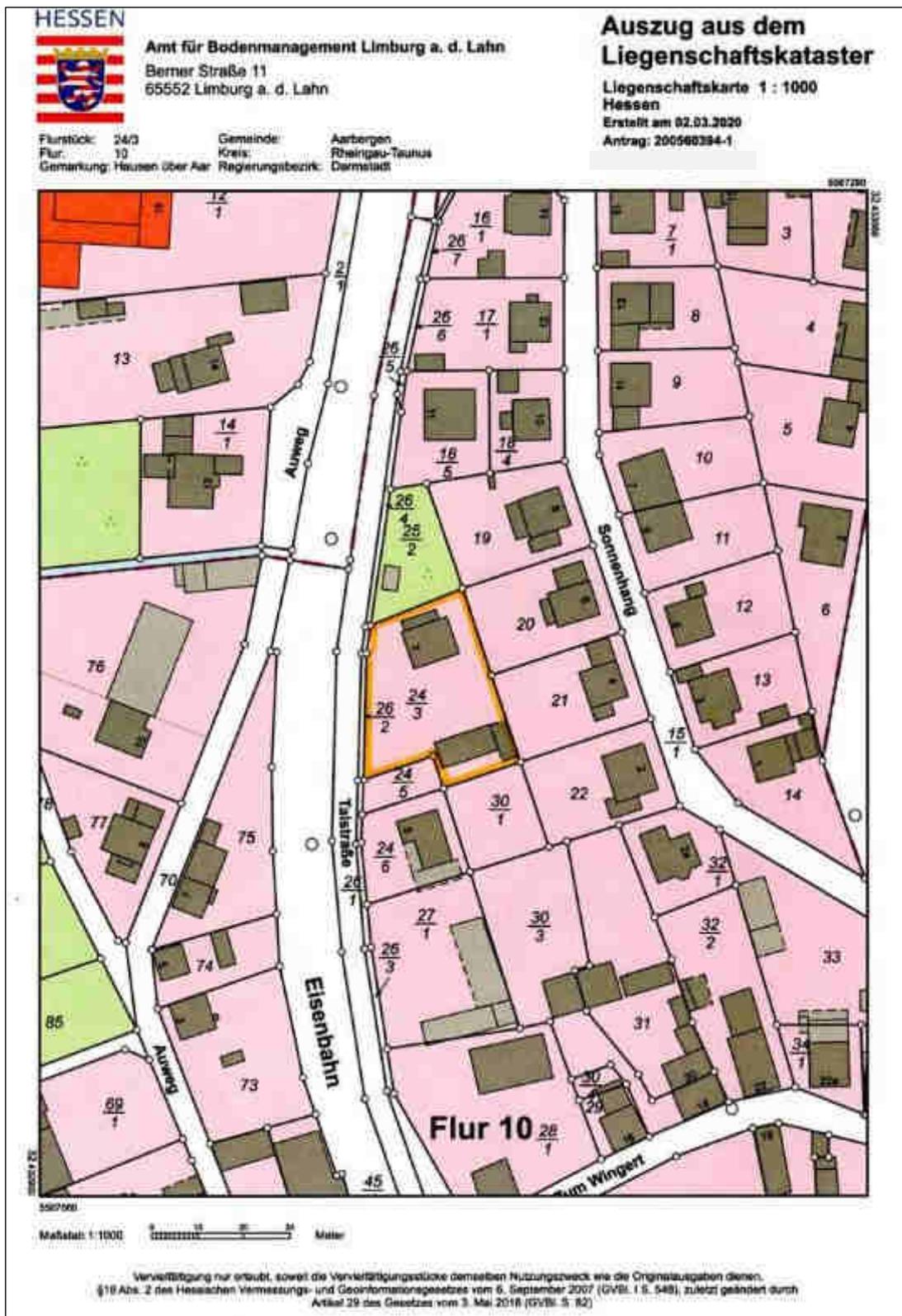


© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Lage im Ort

© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

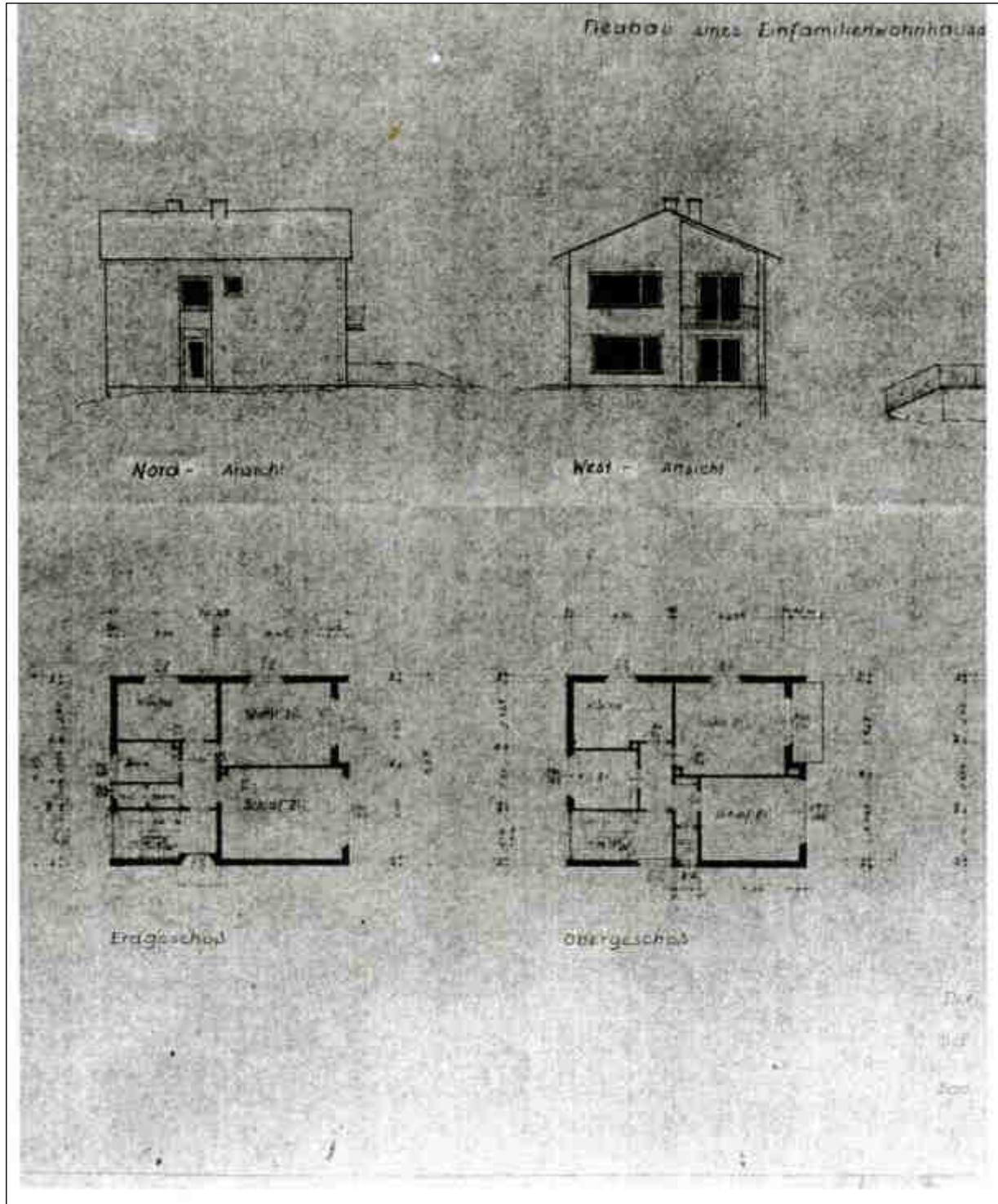
Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte



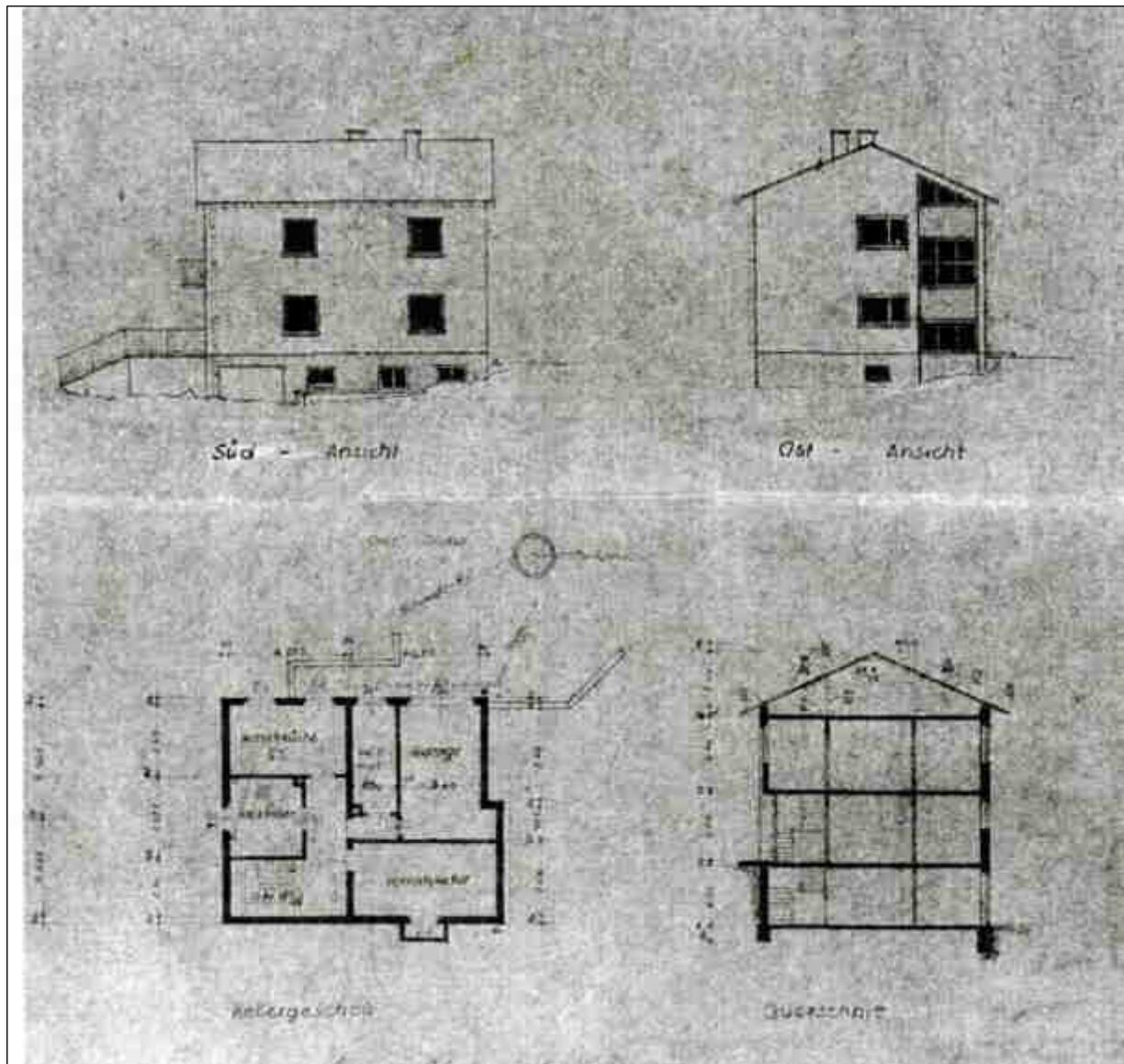
© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>

Anlage 4) Bauzeichnungen

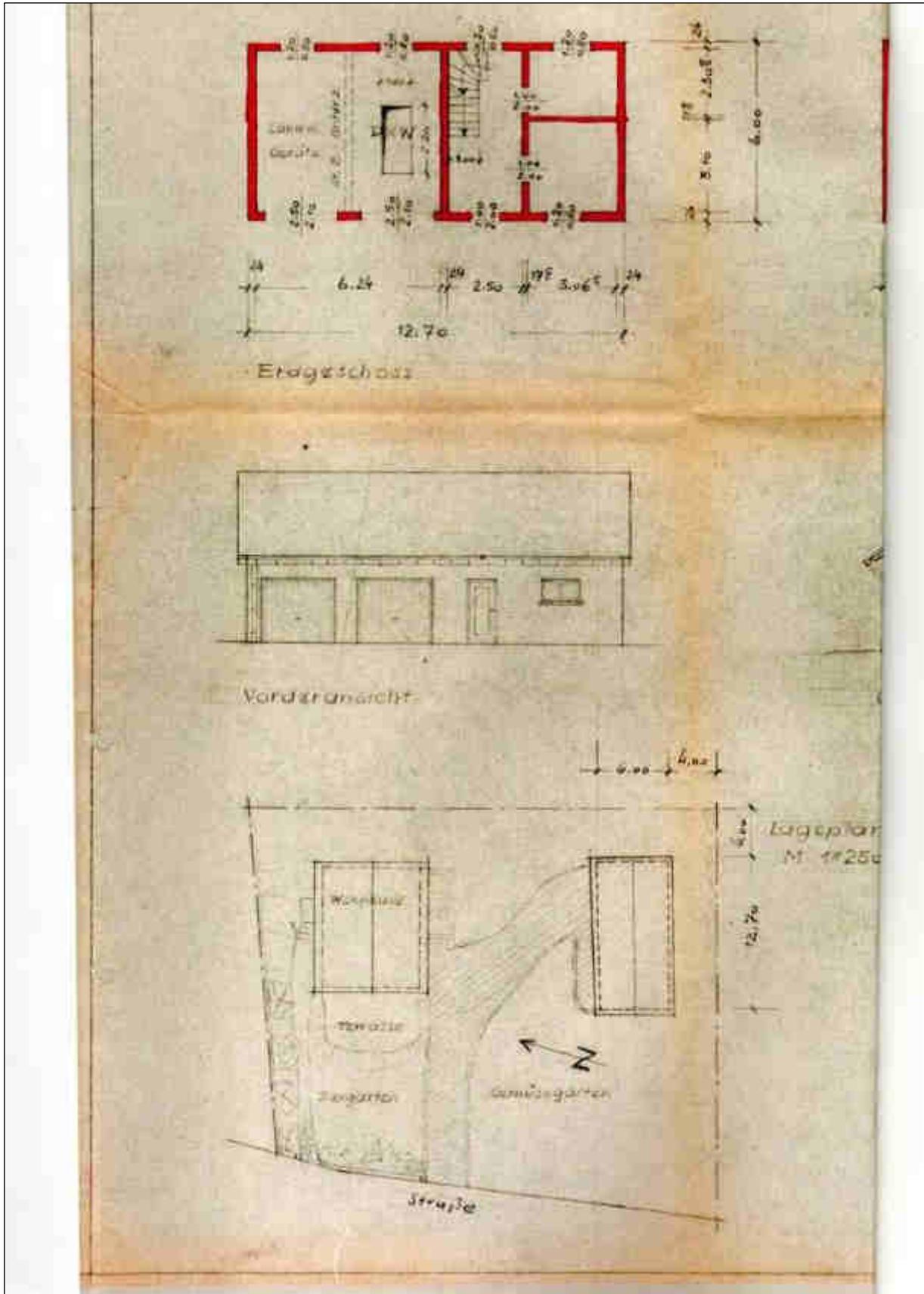
Hinweis: Die Pläne können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.



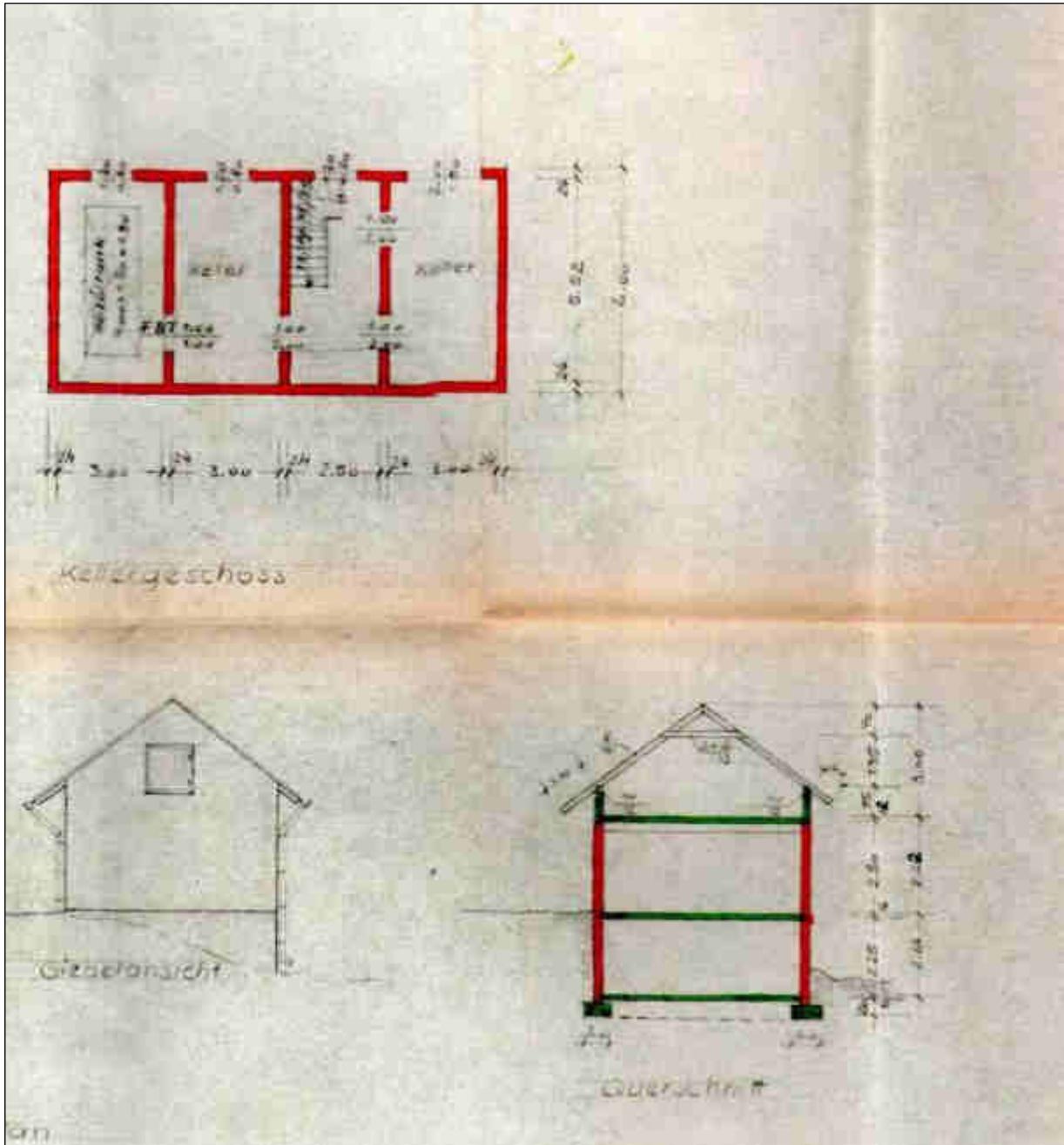
Grundrisse, Ansichten



Grundriss Kellergeschoss, Schnitt, Ansichten



Nebengebäude Erdgeschoss



Nebengebäude Kellergeschoss, Ansicht, Querschnitt

Anlage 5) Berechnungen**WOHNFLÄCHEN****NEBENGEBÄUDE**

Erdgeschoss			
Windfang	1,10 m x 2,97 m	=	3,27 m ²
Raum 1	2,97 m x 4,26 m	=	12,65 m ²
Raum 2	-----		
Garage 1	-----		
Garage 2	-----		
Garage 3	-----		
Wohnfläche Erdgeschoss			15,92 m²

Dachgeschoss			
Diele	1,91 m x 2,95 m	=	5,63 m ²
Zimmer 1	3,94 m x 4,52 m - 0,52 m x 0,84 m	=	17,41 m ²
Zimmer 2	4,26 m x 4,35 m	=	18,53 m ²
Bad	1,86 m x 2,03 m	=	3,78 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss			45,35 m²

Wohnfläche Nebengebäude gesamt	61,27 m² <u>rd. 61 m²</u>
---------------------------------------	--

Anlage 6) Fotoanhang

Fotoliste

A) Erschließungssituation

Bild A1 und A2: Blick in die Erschließungsstraße

B) Außenansichten

Bilder B1 bis B3: exemplarische Straßenansichten

Bilder B4 bis B7: exemplarische Wohnhausansichten⁷

Bilder B8 und B9: Wohnhauseingang

Bilder B10 und B11: Nebengebäude⁸

Bild B12: Anbau mit Nebengebäude

Bild B13: Anbau an das Nebengebäude

Bilder B14 und B15: exemplarische Grundstücksansichten⁹

C) Haustechnik

Bilder C1 bis C7: Beispiele Haustechnik¹⁰

D) Unterhaltungsbesonderheiten

Bilder D1 bis D10: Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten¹¹

⁷ Hinweis: Aufnahmedatum der Bilder B6 bis B9: Ortstermin 02.06.2020

⁸ Bild B11: Aufnahmedatum 02.06.2020

⁹ Aufnahmedatum 02.06.2020

¹⁰ alle Bilder Haustechnik Aufnahmedatum 02.06.2020

¹¹ Bilder D2, D4 und D5 Aufnahmedatum 02.06.2020

A) Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1: Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2: Blick in die Erschließungsstraße

B) Außenansichten



Bild B1: Straßenansicht



Bild B2: Straßenansicht



Bild B3: Straßenansicht



Bild B4: exemplarische Wohnhausansicht



Bild B5: exemplarische Wohnhausansicht

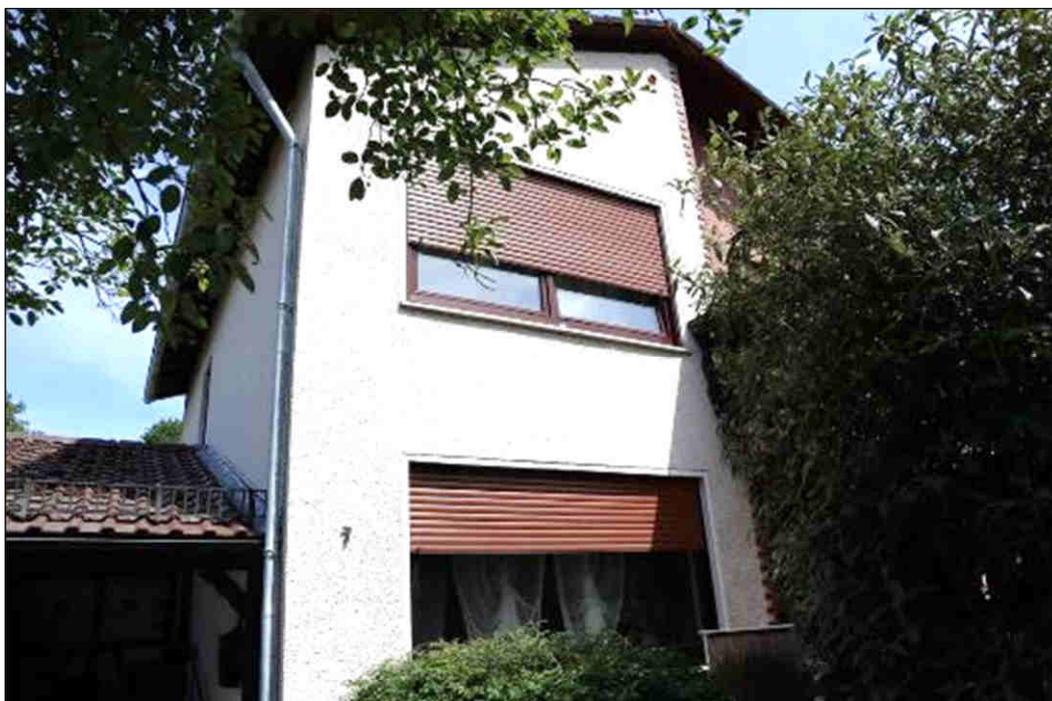


Bild B6: exemplarische Wohnhausansicht



Bild B7: exemplarische Wohnhausansicht

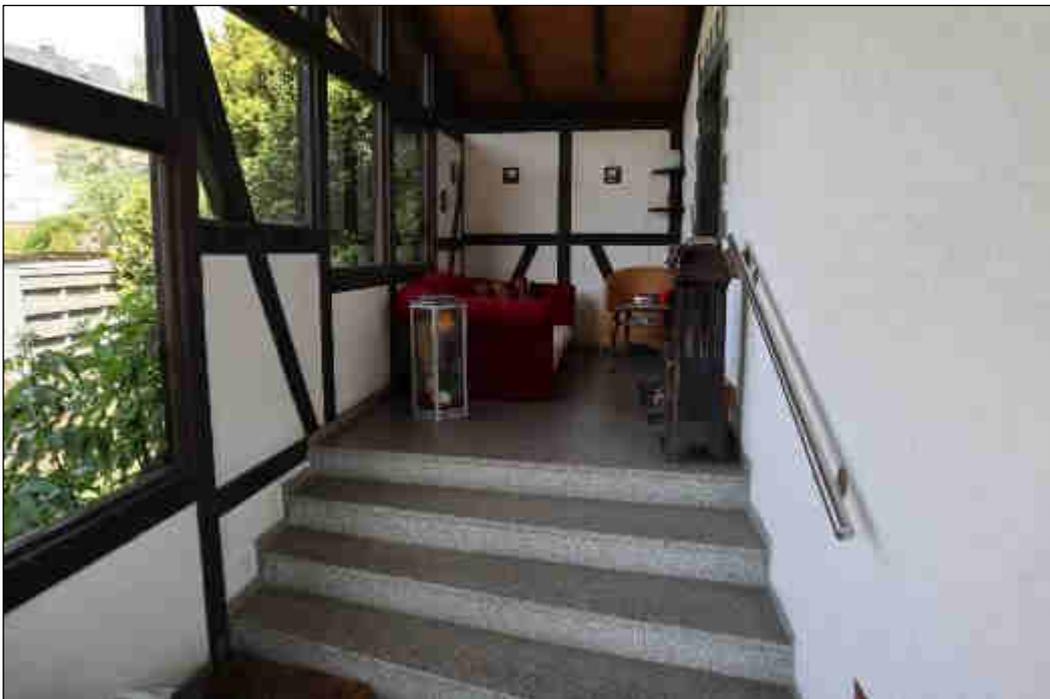


Bild B8: Wohnhauseingang

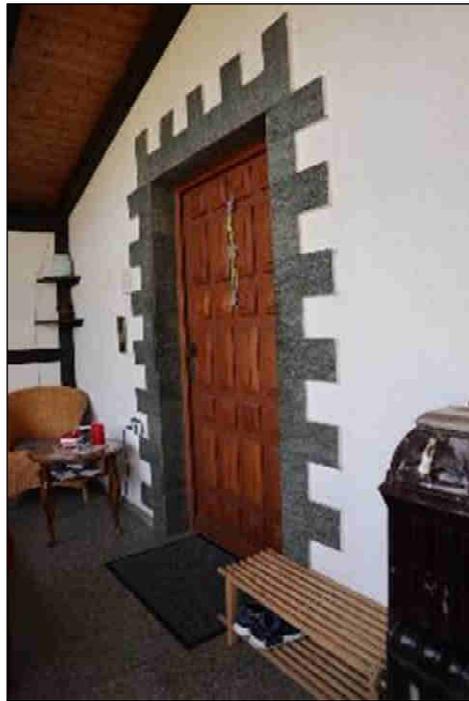


Bild B9: Wohnhauseingang



Bild B10: Nebengebäude



Bild B11: Nebengebäude



Bild B12: Anbau mit Nebengebäude



Bild B13: Anbau an das Nebengebäude



Bild B14: Beispiel Grundstücksansicht



Bild B15: Beispiel Grundstücksansicht

C) Haustechnik



Bild C1: Beispiel Haustechnik



Bild C2: Beispiel Haustechnik



Bild C3: Beispiel Haustechnik

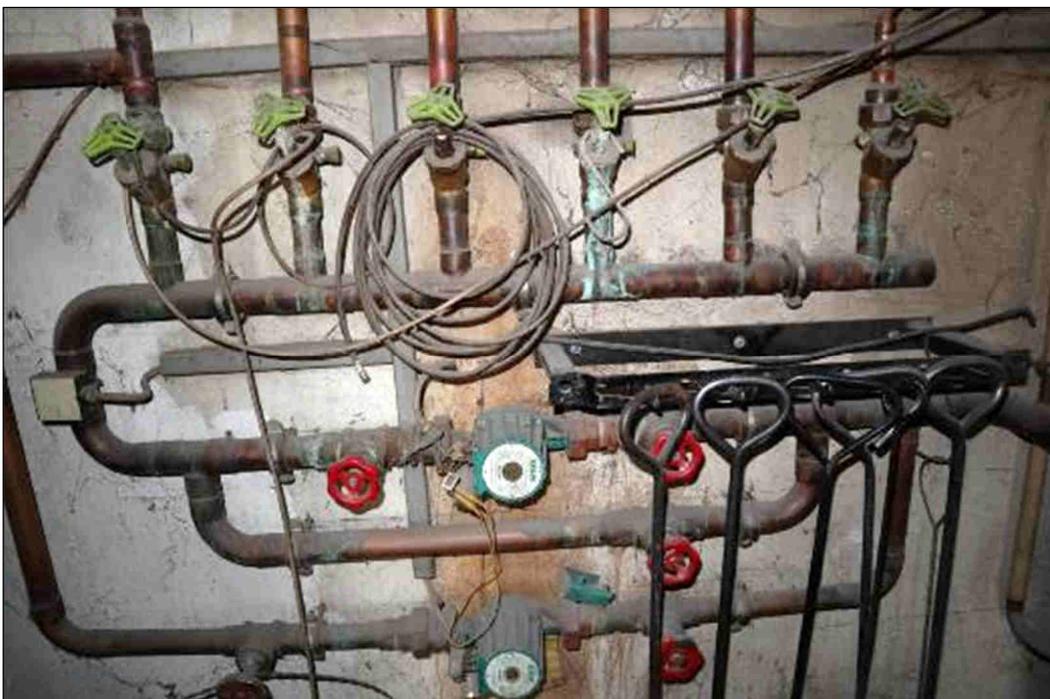


Bild C4: Beispiel Haustechnik



Bild C5: Beispiel Haustechnik

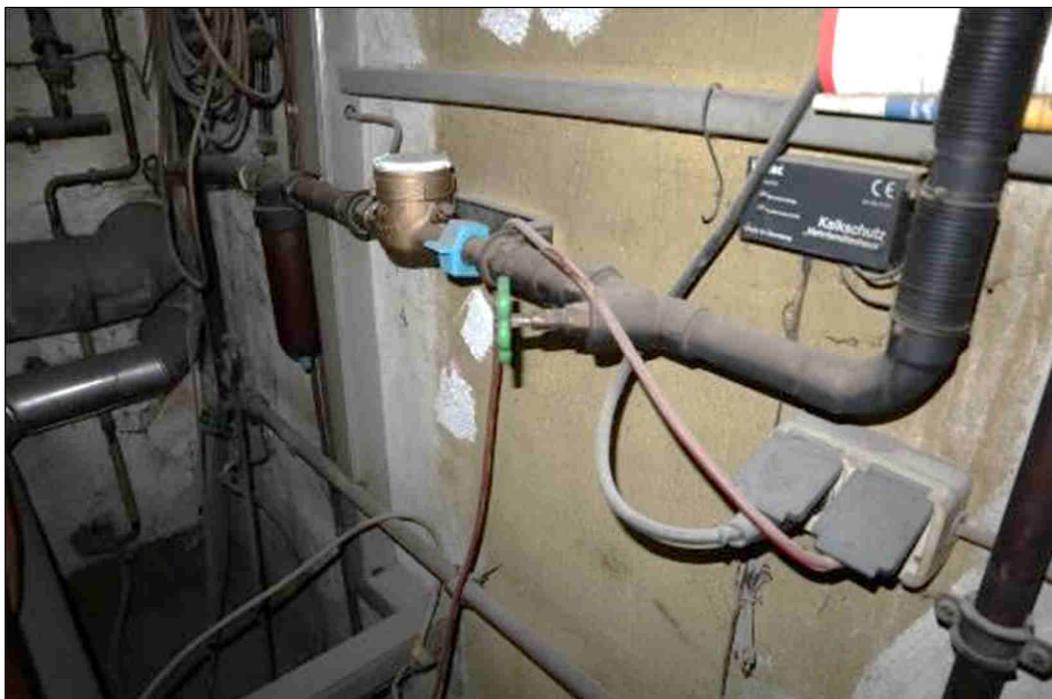


Bild C6: Beispiel Haustechnik

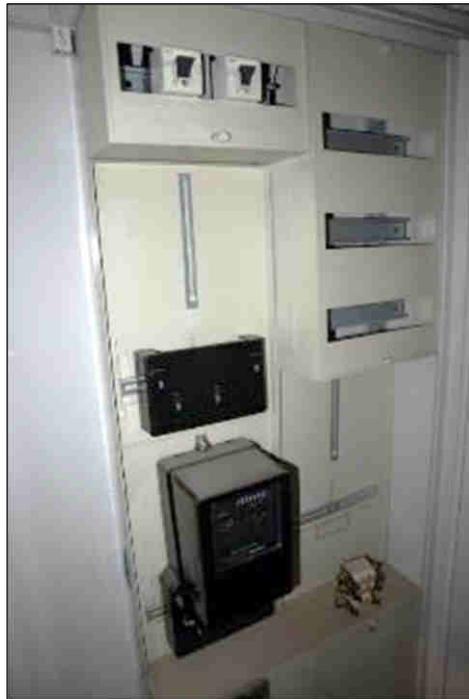


Bild C7: Beispiel Haustechnik

D) Unterhaltungsbesonderheiten

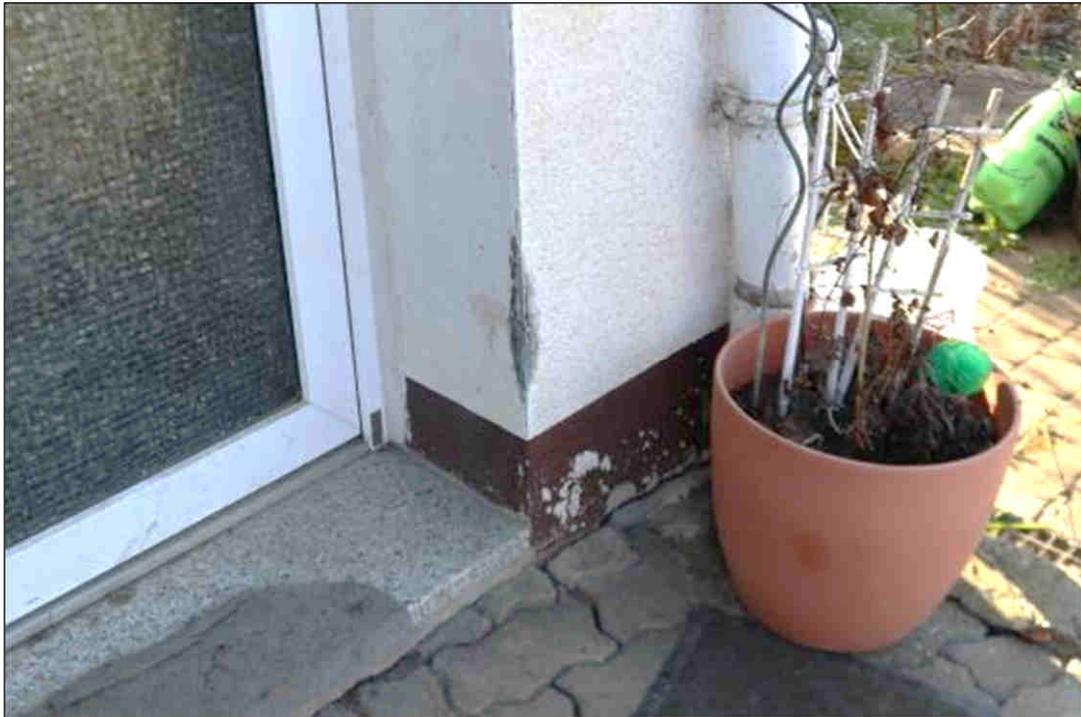


Bild D1: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

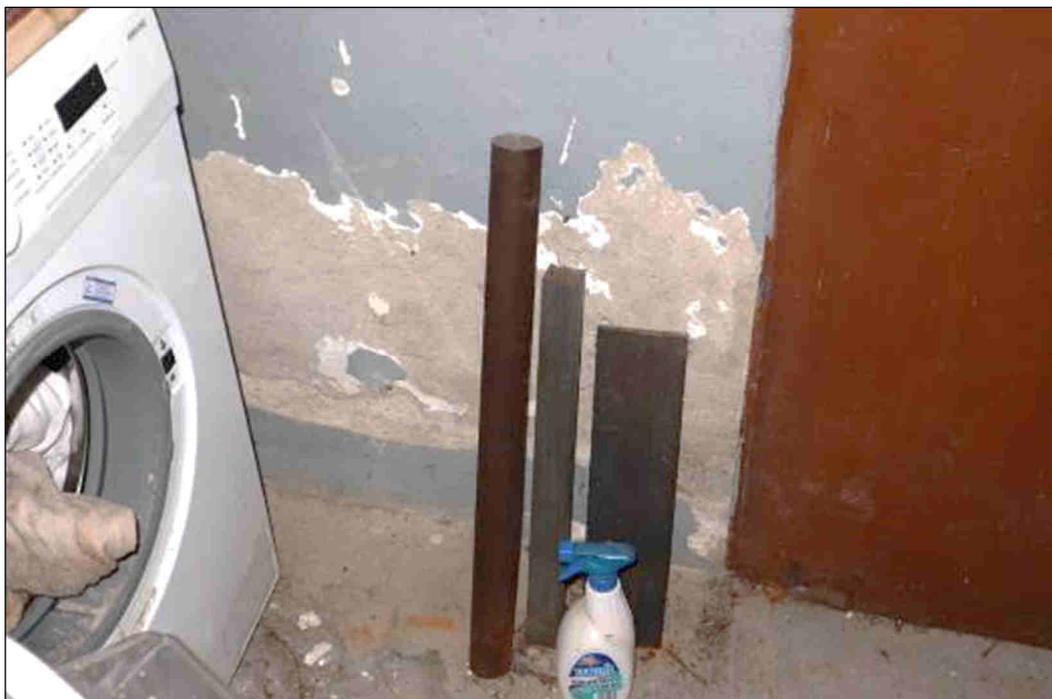


Bild D2: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D6: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

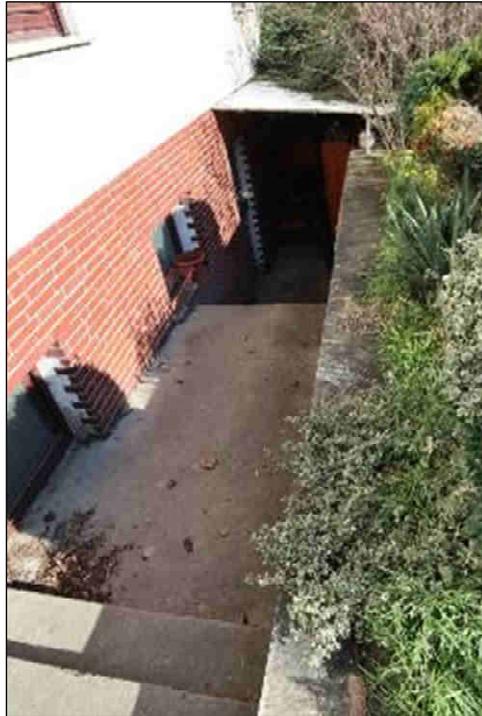


Bild D7: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

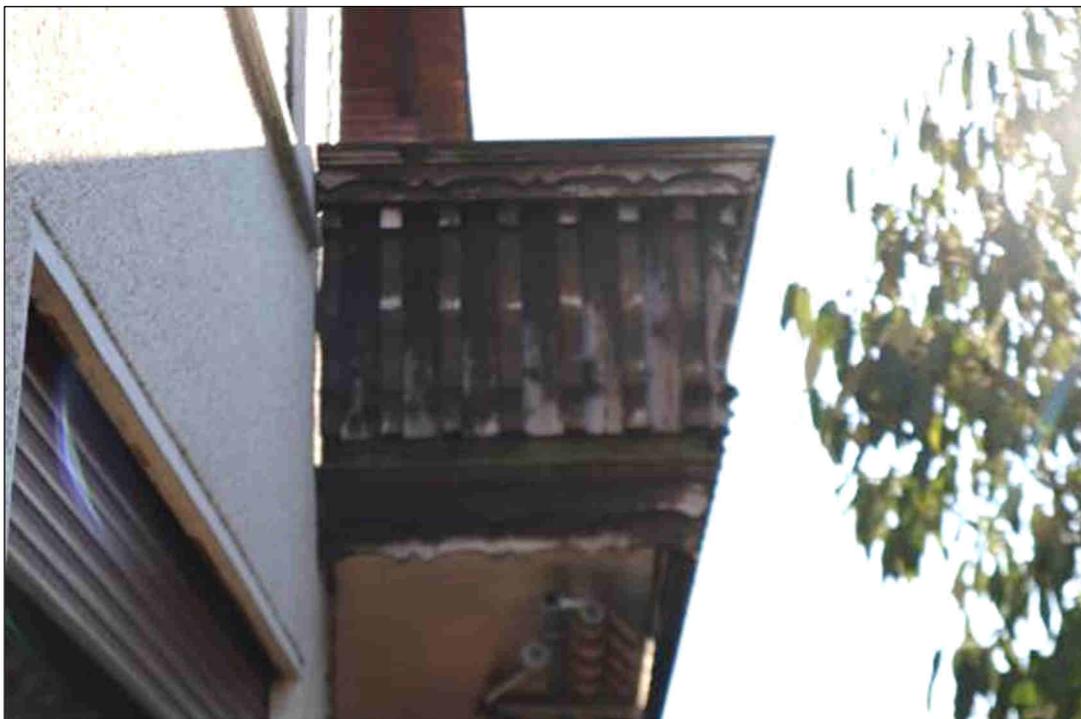


Bild D8: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D10: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten