

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

Telefon: 06071 / 96 99 32 Fax: 06071 / 96 99 58

E-Mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Wohnungseigentum in einem
Zweifamilienwohnhaus
Schillerstraße 16
64750 Lützel-Wiebelsbach

Wertermittlungstichtag:

23.05.2024

Ortsbesichtigung:

23.05.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Michelstadt

Gerichtszeichen:

Az.: 23 K 8/24

Report-Nr.

2024-05-23

Erstelldatum:

11.06.2024



Verkehrswert: 1,- €

Gutachtenausfertigungen: 3

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 32

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	10
3.1.	Allgemeines	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und Barrierefreiheit	12
3.2.2	Beschreibung der Außenanlagen	13
3.3	Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum	13
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	14
4	Verkehrswertermittlung	14
4.1	Allgemeine Kriterien	14
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	16
4.3.1	Bodenrichtwert	16
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	17
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	20
5	Verkehrswertableitung	22
5.1	Verkehrswert	22
6	Makro- und Mikrolagedarstellung gem. ‚OpenStreetMap.de‘	23
6.1	Liegenschaftskarte	24
6.2	Kellergeschoss	25
6.3	Erdgeschoss	26
6.4	Obergeschoss	27
6.5	Dachgeschoss	28
6.6	Ansicht Nordwest und Schnitt B-B	29
6.7	Wohnflächenberechnung WEG 1 und Brutto-Grundfläche gesamt	30
	Anlage Fotos	31

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung in einem Zweifamilienwohnhaus. Wohnung mit Wohnräumen in 3 Geschossen (4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Kellerräume, Balkon, Verkehrsflächen). Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilflächen.
Aktenzeichen	23 K 8/24
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64750 Lützelbach, Schillerstraße 16
Grundbuch Amtsgericht Michelstadt	Wohnungsgrundbuch von Lützel-Wiebelsbach, Blatt Nr. 1435
Gemarkung Lützel-Wiebelsbach	Flur 1 Flurstück 113/4
Nummer des Sondereigentums und der eingetragenen Miteigentumsanteile	Sondereigentum Nr. 1; 1/2 Miteigentumsanteil
Sondernutzungsrecht	Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilflächen im Norden und Süden.
Tag der Ortsbesichtigung	23.05.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	23.05.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Michelstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	210 m ²
Baujahr, ca.	1920er Jahre
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	50 Jahre (unter Berücksichtigung von Sanierungsaufwendungen).
Wohnfläche WEG Nr. 1, ca.	82 m ² zzgl. 60 m ² Nutzfläche
Brutto-Grundfläche Wohnhaus gesamt ca.	333 m ²
Baulicher Zustand	Sanierungsbedürftig nach einem Brand- und Wasserschaden.
Aktuelle Nutzung	Leerstand. Im aktuellen Zustand nicht nutzbar.
Ergebnisse	
Sachwert	1,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung von Sanierungsaufwendungen nach einem Brand- und Wasserschaden)	1,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wohnungseigentum in Lützel-Wiebelsbach im Odenwald handelt es sich um eine Wohnung in einem Zweifamilienwohnhaus (2 separate kleine Häuser, aufgeteilt in Wohnungseigentum) in ländlicher, innerörtlicher Wohnlage im Mischgebiet. Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 1 befindet sich im westlichen Gebäudeteil mit einem talseitig gelegenen Kellergeschoss (Teilunterkellerung). Die Wohnung befindet sich im Erd- und Obergeschoss, der Dachspitz ist wohnbaulich ausgebaut. Im aktuellen Zustand ist das Wohnungseigentum nach einem Brand- und einem Wasserschaden (2 Schadenereignisse am 01.01.2024 und 24.01.2024) nicht nutzbar und ist unter Beachtung der baugesetzlich geforderten gesunden und sicheren Wohnverhältnisse (kern)sanierungsbedürftig.

Wertermittlungstheoretisch handelt es sich um ein Abrissobjekt (Liquidationsobjekt). Da das Grundstück jedoch in zwei Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt wurde und die Vertragspartner gemäß Teilungserklärung notariell vereinbart haben, dass der jeweilige Eigentümer seiner alleinigen Nutzung und Verwaltung unterliegenden Gebäudeteile gem. der vereinbarten Verpflichtung auf eigene Kosten ordnungsgemäß Instand hält, wurden Sanierungskosten in der Wertermittlung berücksichtigt, die über dem Zeitwert der Immobilie liegen, sodass der marktangepasste Sachwert symbolisch mit 1,- € bemessen wird.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	23.05.2024
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Betreuer eines Schuldners/Schuldnerin und der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2024 (Vorabzug) Bodenrichtwertauskunft Lagepläne ‚OpenStreetMap.de‘ Liegenschaftskartenauszug Baupläne aus der Teilungserklärung Grundbuch, Abgeschlossenheitsbescheinigung Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV), Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen konnte nicht festgestellt werden. Anmerkung: Ein Brandschaden und ein Wasserschaden konnte festgestellt werden. Nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr wurde mitgeteilt, dass am 01.01.2024 ein Brand auf dem Grundstück gelöscht worden sei und am 24.01.2024 ein Feuerwehreinsatz wegen eines Wasserrohrbruchs erforderlich gewesen sei. Ggf. vorhandene Verunreinigungen des Erdreichs nach dem Brandschaden wurden nicht untersucht. Beim Ortstermin waren im Garten noch Gegenstände, Baukonstruktion, Müll, Schutt feststellbar. Weitere Recherchen dazu erfolgten nicht.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Aufteilungspläne vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Zweifamilienwohnhaus mit Anbau Abstellraum. Anmerkung: Nach einem Brandschaden ist ein Gebäudeteil, der im Aufteilungsplan ‚Erdgeschoss‘ mit Abstellraum II bezeichnet ist und

dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum im Sondereigentum zugeteilt ist, durch Brand zerstört.

Weitere Feststellungen:

Ein Verdacht auf Hausschwamm, Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt. Auf die zuvor gemachten Ausführungen zum Brandschaden wird nochmals verwiesen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Odenwaldkreis

Einwohnerzahl: Lützelbach mit rd. 6.800 Einwohnern, inkl. Ortsteile Seckmauern, Haingrund, Breitenbrunn und Rimhorn, davon in Lützel-Wiebelsbach ca. 2.800 Einwohner.

Die südhessische Gemeinde liegt im östlichen Odenwald nahe des Mümlingtals und grenzt an Bayern und die Region ‚Bayerischer Untermain‘.

Statistische Daten im Vergleich gem.: www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2022 Lützelbach	2022 Odenwaldkreis, LK	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	6.800	97.577	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,6	0,8	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-1,1	1,0	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,4	8,5	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,6	13,3	11,3

In Lützel-Wiebelsbach gibt es ein Geschäft für den täglichen Bedarf; die infrastrukturellen Haupteinrichtungen befinden sich jedoch in den größeren Nachbargemeinden.

Ärzte und eine Apotheke sind in Lützel-Wiebelsbach vorhanden, ebenso eine Kindertagesstätte und eine Grundschule (bis Klasse 4). Weiterführende Schulangebote ab Klasse 5 in räumlicher Nähe bestehen an der Georg-Ackermann-Schule in Rai-Breitenbach und der Ernst-Göbel-Schule in Höchst i. Odw. sowie grenzüberschreitend im benachbarten Bayern (z.B. Gymnasien in Erlenbach oder Elsenfeld).

Im Regionalplan für Südhessen wurde der Nachbarort Höchst im Odenwald als Unterzentrum ausgewiesen.

Definition

In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Höchst im Odenwald (ca. 9 km entfernt)

Michelstadt (ca. 23 km entfernt)
 Wörth am Main (ca. 8 km)
 Darmstadt (ca. 43 km entfernt)
 Frankfurt / Main (ca. 67 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 87 km entfernt)

Verkehrsanbindungen

Autobahn A 3 (Anschlussstelle Stockstadt) ca. 33 km entfernt
 Bundesstraße B 469 ca. 7 km entfernt
 Flughafen in Frankfurt am Main ca. 72 km
 DB-Bahnhof Höchst i. Odw. ca. 9 km entfernt
 Maintalbahn in Wörth ca. 8 km entfernt
 Bushaltestelle am Ort

Wirtschaftsstruktur (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in % im Vergleich

Indikatoren	2022 Lützelbach	2022 Odenwaldkreis, LK	2022 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,6	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	47,9	39,2	22,9
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	k.A.	60,2	76,7
Arbeitsplatzzentralität	0,3	0,8	1,1

Arbeitsmarkt, Arbeitslosenquote (Quelle: Agentur für Arbeit)

Odenwaldkreis: 4,8 % (Stand: Mai 2024)
 Hessen: 5,4 %
 Bund: 5,8 %

Einzelhandelsrelevante Kennziffern:

Kaufkraftkennziffer pro Kopf: 91,6 (Lützelbach, Stand 2023 Quelle: IHK Gemeindesteckbrief)
 93,1 (Odenwaldkreis)
 100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Ortskernlage im Ortsteil Lützel-Wiebelsbach

Wohnlage: Ländliche, innerörtliche Wohnlage im Mischgebiet.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie gebietstypische gewerbliche Nutzungen (Handwerksbetriebe, Autowerkstatt).

Immissionen: Keine besonderen Immissionen beim Ortstermin festgestellt.

Ausrichtung: Die Wohnung ist nach Süden und Westen ausgerichtet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche alllastenfreie Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichsverkaufspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht erstellt.

Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise/globale Erderwärmung) und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Aktuell sinken die Transaktionszahlen, Preisrückgänge sind feststellbar. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse und Krisen zukünftig von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Zukünftige Wertanpassungen sind nicht auszuschließen, d.h. dass der hier ausgewiesene Wert stichtagsbezogen, sich auf die aktuellen Wertverhältnisse bezieht.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßige Grundstücksform.
Abmessungen: Mittlere Breite x mittlere Tiefe, ca.: 19 m x 11,05 m

Grundstücksgröße: 210 m²

Topographische Grundstückslage: Hanglage, nach Süden ansteigend (Nordhang).

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Die Schillerstraße ist eine Wohn- und Erschließungsstraße. Die Straße ist asphaltiert; einseitig mit Bürgersteig.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stellplätze: Ohne Garage und ohne offene Stellplätze auf dem Grundstück. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise. Zur Straße (nach Nordwesten) steht das Gebäude auf der Grenze. Der östliche angrenzende Nachbar hat auf die Grenze gebaut. Nach Süden angrenzendes Grünland; nach Norden die Erschließungsstraße und im Westen ein asphaltierter Gemeindeweg.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Amtsgericht Michelstadt,
Grundbuch: Wohnungsgrundbuch von Lützel-Wiebelsbach, Gemarkung Lützel-Wiebelsbach, Flur 1, Flurstück 113/4, Gebäude- und Freifläche, Schillerstraße 16; Größe 210 m²

Blatt 1435, laufende Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Eingetragene Miteigentumsanteile 1/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung einschließlich Nebenräume, Balkon im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

Sondernutzungsregelungen hinsichtlich der Grundstücksflächen sind vereinbart. Hier: Recht zur ausschließlichen Nutzung der Grundstücksfläche, die im südwestlich des im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten

tes Bades mit WC, des WCs und des Abstellraums gelegen ist, und der Grundstücksfläche, die nordwestlich des im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Balkons sowie der mit Nummer 1 bezeichneten Wohn- und Nebenräume liegt, sowie der Grundstücksfläche nordöstlich des überdachten Balkons mit der Nummer 1 bis zur gedachten Verlängerung der nordöstlichen Seitenwand dieses Balkons bis zur nördlichen Grundstücksgrenze gem. Bewilligung vom 03.11.1989/08.06.1190).

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine bekannt.

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein gültiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich hier hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung („Einfügeklausel“), d.h. eine zukünftige Bebauung soll sich in die Art der umgebenden Bebauung einfügen. Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: Mischgebiet.

Das Grundstück ist gebietstypisch hoch ausgenutzt (innerörtlich verdichtete Bauweise). Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine bekannt

Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land. (beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und den eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Es wird von der zulässigen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Baubehördliche Bedenken wurden nicht mitgeteilt.

Anmerkung: Eine Überprüfung ob der Balkonausbau (Balkon wurde eingehaust) baurechtlich genehmigt ist, wurde nicht überprüft.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen Situation wurden den Grundbuchangaben zum Auftrag entnommen, die öffentlich-rechtliche Situation zum Bauplanungsrecht gem. „Bürger-Informationssystem des Odenwaldkreises (Internet: <https://gis.odenwaldkreis.de>) sowie Auskunft beim Stadtbauamt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden die notwendigen Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; aufgrund des Gesamtzustands der beim Ortstermin nach einem Brand- und Wasserschaden festgestellt werden konnte (Brandschaden mit Feuerwehreinsatz am 01.01.2024 und ein weiterer Feuerwehreinsatz am 24.01.2024 bei dem ein Wasserrohrbruch festgestellt werden konnte –hier musste sich die Feuerwehr mit Gewalt Zugang zum Haus verschaffen, da das Wohnungseigentum gem. Angabe zu diesem Zeitpunkt nicht bewohnt war), wird gem. Teilungserklärung (Notarurkunde vom 3. November 1989 (UrNr. 313/1989) Nr. 3 c für diese Wertermittlung unterstellt, dass der jeweilige Eigentümer seiner alleinigen Nutzung und Verwaltung unterliegenden Gebäudeteile gem. der vereinbarten Verpflichtung auf eigene Kosten ordnungsgemäß Instand hält, d.h. dass die erforderlichen Kosten für die Reparatur (Sanierungsaufwand) in der Wertermittlung berücksichtigt werden und eine Liquidationsberechnung nicht vorgenommen wird.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten

Art des Gebäudes:	Zweifamilienwohnhaus. Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum befindet sich im westlichen Gebäudeteil. Es handelt sich um ein massiv erstelltes Gebäude in Hanglage. Talseitig mit Nutzfläche (Kellergeschoss); 2 Vollgeschosse und einem wohnbaulich ausgebauten Dachgeschoss.
Baujahr/Restnutzungsdauer:	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können: Ursprüngliches Baujahr: Original Baupläne oder Bauakten liegen nicht vor. Gemäß Feststellungen beim Ortstermin wurde das ursprüngliche Gebäude wahrscheinlich umgebaut und verändert. Ursprüngliches Baujahr geschätzt: 1920er Jahre. In dem zum Besichtigungszeitpunkt festgestellten Zustand ist dem Gebäude keine Nutzungsdauer mehr beizumessen. Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung eingestellter (Kern)Sanierungsaufwendungen: rd. 50 Jahre (fiktiv – nach Kernsanierung).

Konstruktionsart:	Massive Bauweise.
Fundamente:	Massiv
Umfassungswände, Fassade:	Außenwände 20-50 cm Mauerwerk. Fassade verputzt.
Innenwände:	Gemauerte Wände und leichte Trennwände, Stärke nach statischer Erfordernis.
Kamin:	1 Schornstein über Dach gemauert sowie ein Edelstahlkamin.
Besondere Konstruktionsart:	Keine
Besondere Bauteile:	Keine bekannt.
Dachform- und Eindeckung:	Satteldach. Der Anbau (WEG Nr. 2), ebenfalls mit Satteldach, schneidet um 90 ° versetzt in die Dachfläche (WEG Nr. 1) ein. Eindeckung mit braunen Dachsteinen.
Geschossdecken im Haus:	Holzbalkendecken und massive Decken (Kappendecke über Kellergeschoss).
Hauseingang, Treppe:	Beide Wohnungseigentumseinheiten verfügen über getrennte Hauseingänge. Der Zugang zum bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum Nr. 1 erfolgt westlich vom Gemeindeweg. Hauseingangstüre als erneuerte Kunststofftüre mit Glasausschnitt. Geschosstreppe als halbgewendelte Holzwangentreppe, die stark beschädigt ist.
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster.
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	Einfacher, nicht mehr den aktuellen Anforderungen genügender Wärmeschutz. Baujahrestypischer Schallschutz.
Modernisierungen:	Nicht fertiggestellte Ausbauarbeiten: Einbau Ölzentralheizung mit Aufputzinstallation, Einbau Kunststoffisoliertglasfenster. Die wesentlichen Modernisierungen liegen länger als 10 Jahre zurück.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Be- und Entwässerungsanlagen. Geheizt wird getrennt (WEG Nr. 1 mit eigener Ölzentralheizungsanlage).
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Keine. Die Freiflächen wurden jeweils mit Sondernutzungsrechten aufgeteilt und sind eigenständig erschlossen.
Stellplätze:	Keine festgestellt. Eine Garage ist nicht vorhanden.
Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Feucht- und Schimmelschäden. Beim Ortstermin konnte festgestellt werden, dass im südlichen Bereich des Grundstücks der Abstellraum Nr. II gem. Aufteilungsplan abgebrannt ist. Im Zuge von Löscharbeiten bei einem Brand, ist wahrscheinlich Löschwasser ins Gebäude eingedrungen und hat, neben einem zweiten Wasserschadensereignis, einen massiven Schaden im Gebäude verursacht. In der Wertermittlung werden anteilige Sanierungsaufwendungen berücksichtigt (erforderliche Kernsanierung WEG Nr. 1).

Beurteilung der Gesamtanlage: Sanierungsbedürftiger baulicher Zustand mit zahlreichen Bauschäden und Baumängeln.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Keine

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 1/2 gem. Grundbuch konnten nicht festgestellt werden. Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten sind nicht bekannt.

WEG-Hausverwaltung: Keine festgestellt.

Instandhaltungsrücklage: Keine festgestellt.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Aufgrund der überwiegenden baujahrestypischen Bauart ist von einem aktuell höheren Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß, unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen entsprechend der Energieeffizienzklasse E-G zuzuordnen sein. Für 80% des Gebäudebestands in Deutschland beträgt der Energieverbrauch ca. 220 kWh/m² Wfl. p.a., dies entspricht einem Energieinhalt von ca. 22 l Öl, bzw. 22 m³ Gas. (Stand 2009).

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Versprünge im Grundriss durch Anbau feststellbar.
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster (bereits wieder veraltet)
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteeinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei

der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.2.2 Beschreibung der Außenanlagen

Grundstückszugang:	Der Zugang zum Wohnungseigentum Nr. 1 erfolgt direkt von der Straße. Zugang zum südlichen Garten über eine Zugangstreppe vom Dachgeschoss und vom Gemeindeweg.
Garten, Wege:	Garten eingewachsen. Aufgrund des Brandschadens lagert noch Bau-schutt auf dem Grundstück. Der Garten war beim Ortstermin nicht zu-gänglich. Einfache Grünanlage.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom, Ölkunststofftank. Die Heizung mit dem Öltank befin-den sich im Bereich einer Einhausung, direkt im Anschluss, südlich, an das Gebäude.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Beurteilung:	Einfache Außenanlagen.

3.3 Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum

Lage der Wohnung im Haus:	Keller-/Hanggeschoss (2 Zimmer). Hier wurde angefangen die beiden Räume auszubauen (Einbau Heizkörper und Nasszellen). Die Bauar-beiten wurden nicht fertiggestellt, die Räume befinden sich im Roh-/Ausbauzustand. Die Wohnung wird von Westen erschlossen. EG: Eingangsdiele mit Treppe, Badezimmer, Wohnküche, Wohnraum. Der Balkon wurde eingehaust (weiteres Zimmer – Baugenehmigung hierzu liegt nicht vor). OG: Flur, 3 Zimmer (davon ein Durchgangszimmer). DG: Ausgebauter Dachspitz (Abstellfläche, Hobbyraum) mit Zu-gangstreppe zum Garten.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	4-Zimmerwohnung mit Küche und Bad auf 3 Ebenen sowie weiteren Nutzflächen im Keller (separater Zugang von außen). Größe/Wohnfläche: ca. 82 m ²
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig. Nachteilig ist die überwiegend einseitige Ausrichtung nach Westen.
Besonnung/Belichtung:	Befriedigend.
Stellplätze:	Keine
Sondernutzungsrecht:	Sondernutzungsrecht an der südlichen Gartenfläche und Freifläche unterhalb des Balkons (diese Flächen wurden jedoch zugebaut).

Ausstattungsbeschreibung

Fußböden:	PVC, Fliesen, Stragula, Laminat, Holz – insgesamt erneuerungsbe-dürftig.
Innenwände- u. Decken:	Wände und Decken verputzt und gestrichen oder mit Muster- und /oder Strukturtapeten tapeziert und hell gestrichen. Aufgrund des Wasserschadens sind Tapeten-/Putzflächen zum Teil heruntergebro-chen oder lösen sich ab.

Türen:	Zum Teil fehlen die Türen, z.T. Holztüren/Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung.
Heizung:	Eigene Ölzentralheizung mit Öltank. Flachheizkörper in den Räumen. Die gesamte Anlage inkl. Aufputzinstallation ist nicht fertiggestellt und in einem reparaturbedürftigen Zustand.
Sanitäre Installation:	Altes, kernsanierungsbedürftiges Badezimmer mit Duschen, Waschbecken, Stand-WC und Waschmaschinenanschluss. Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen.
Elektrische Installation:	Einfache Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und Steckdosen; insgesamt reparatur- und fertigstellungsbedürftig.
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Keine festgestellt.
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	Zahlreiche Bauschäden feststellbar. Feucht-/Schimmelschäden aufgrund Wasserschaden. In der Wertermittlung werden Sanierungsaufwendungen berücksichtigt
Modernisierungen:	Keine (fertiggestellten) wesentlichen Modernisierungen in den letzten 10 Jahren.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Die baulichen Anlagen sind in dem Zustand wirtschaftlich im Wert gemindert. Der Umstand wird in der Wertermittlung durch den Ansatz umfangreicher Investitionsaufwendungen für Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Der allgemeine Bauzustand ist aufgrund des Brand- und Wasserschadens sanierungsbedürftig. Im Hinblick auf die Lage und Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der Sanierungskosten überwiegend einfachen bis mittleren Wohnansprüchen.¹
Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Wohnungseigentum.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)

¹ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, d.h. ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Ein zweites Verfahren dient zur Plausibilitätsprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus (2 separate kleine Wohnhäuser mit separaten Eingängen). Aufgrund der Nutzungsart ist das Objekt vergleichbar mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte, Reihenendhaus), sodass als vorrangiges Verfahren das Sachwertverfahren angewendet wird. Die erforderlichen Daten zur Durchführung der Sachwertberechnung stehen in guter Qualität zur Verfügung.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (Auszug gem.: <https://gds.hessen.de>) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 125,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone	
Das Flurstück in Lützel-Wiebelsbach, Schillerstraße 16 (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:	
Gemeinde:	Lützelbach
Gemarkung:	Lützel-Wiebelsbach
Zonaler Bodenrichtwert:	125 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	31550001
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land, Grundstücksfläche gesamt = 210 m²

Die Lage des Bewertungsobjekts in der Bodenrichtwertzone ist gebietstypisch (innerörtliche Mischnutzungen mit zum Teil verdichteter Bebauung).

Eine Anpassung zum Wertermittlungsstichtag ist aufgrund der Aktualität des Bodenrichtwerts nicht erforderlich.

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,0

Bodenwertermittlung Gesamtgrundstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
113/4	Gebäude- und Freifläche,	125 €/m ²	1,0	210 m ²	26.250 €
Summe	Schillerstraße 16				
Gesamt					26.250 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, 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 Anlagen 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.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, 'Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen', nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 50 Jahre.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.11
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2,5 (unter Berücksichtigung des Sanierungsaufwands)
NHK 2010:	780 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	780,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und be-

rücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 (Vorabzug) veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2022 bis 2023 (Hochpreisphase) bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert rd. 1,1. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,26 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor:

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird nach Prüfung unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit 1,0 bemessen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund aktuell allgemein feststellbarer Preisstagnationen und Preis Anpassungen/-nachlässen bei Grundstücksverkäufen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag bemessen (Grundlage u. A. Auswertungen statistisches Bundesamt). Neben den allgemein feststellbaren Preisnachlässen, die u. A. der Zinswende geschuldet sind, sind insbesondere des Weiteren zusätzlich

Preisnachlässe bei schlechteren energetischen Zustandsmerkmale bei Wohnimmobilien feststellbar (Auswertungen gem. ImmoScout):

Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV

Unter Berücksichtigung der vergleichsweise benachteiligten energetischen Eigenschaften beim Bewertungsobjekt in Verbindung mit den rückläufigen Transaktionszahlen, die auch aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten feststellbar sind, wird der Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungstichtag mit 20 % bemessen (Grundlage u.a.: Häuserpreisindex stat. Bundesamt).

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und -schäden

Sanierungsaufwand zur Beseitigung von Feuchtigkeits- und Schimmelschäden, anteilig für das Wohnungseigentum: 2.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche x 82 m² 164.000 € zzgl. 60 m² x 500 € (Nutzflächen/Dachspitz) = 30.000 €. Zuzüglich Entrümpelung, Wartezeit/Nebenkosten sowie Behörden- und Architektenkosten.

Gesamtansatz/Abschlag: 200.000 €

Der Ansatz eines Werteeinflusses erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

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

4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 181,5

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
ZFH	333	780	1.415,70	471.428	50/70	336.734 €
Gesamt						336.734 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert, rd. 4 %) Ver- und Entsorgungsanschlüsse Besondere Bauteile, Außentreppen					+	13.500 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	350.234 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	26.250 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	376.484 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,00
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,8
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	301.187 €
Anteiliger Wert Wohnungseigentum Nr. 1 (1/2) Miteigentumsan- teil					=	150.594 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Sanierungsaufwand (82 m ² x 2.000 €) + (60 m ² x 500 €), zzgl. Nebenkosten					-	200.000 €
Rechnerischer marktangepasster Sachwert WEG 1					-	49.406 €
Symbolischer marktangepasster Sachwert des Wohnungseigentums (es gibt keine negativen Ver- kehrswerte)						1 €

Wertermittlungstheoretisch handelt es sich um ein Abrissobjekt (Liquidationsobjekt). Da das Grundstück jedoch in zwei Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt wurde und die Vertragspartner gemäß Teilungserklärung notariell vereinbart haben, dass der jeweilige Eigentümer seiner alleinigen Nutzung und Verwaltung unterliegenden Gebäudeteile gem. der vereinbarten Verpflichtung auf eigene Kosten ordnungsgemäß Instand hält, wurden Sanierungskosten in der Wertermittlung berücksichtigt, die über dem Zeitwert des Wertermittlungsobjekts liegen, sodass der marktangepasste Sachwert symbolisch mit 1,- € bemessen wird.

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnis

Sachwert: 1,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich ursprünglich um selbst genutztes Wohnungseigentum. Das nach einem Brand- und Wasserschaden leerstehende Wertermittlungsobjekt ist mit einem Ein-/Zweifamilienwohnhaus vergleichbar, sodass wegen der individuellen Nutzungsart, zwecks Ableitung des Verkehrswerts vorrangig das Sachwertverfahren angewendet wurde; der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt (Marktanpassung durch Sachwertfaktor und § 7 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Immobilienart (Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus) unter Berücksichtigung des baulichen Zustands als unterdurchschnittlich eingestuft.

Der Verkehrswert wird somit mit am ermittelten Sachwert mit 1,- € bemessen.

5.1 Verkehrswert

Grundbuch Amtsgericht Michelstadt	Wohnungsgrundbuch von Lützel-Wiebelsbach, Blatt 1435 mit 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Lützel-Wiebelsbach	Flur 1, Flurstück 113/4
Gebäude- und Freifläche	Schillerstraße 16, Größe 210 m ²

Der Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstücks in 64750 Lützelbach, Schillerstraße 16, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnräumen und dem Keller sowie dem Sondernutzungsrecht an den Grundstücksfreiflächen (Nord und Süd gem. Notarvertrag), wurde zum Stichtag 23.05.2024 ermittelt mit rd.

1,- €

in Worten: Ein Euro



Carlo Gross

Altheim, den 11.06.2024

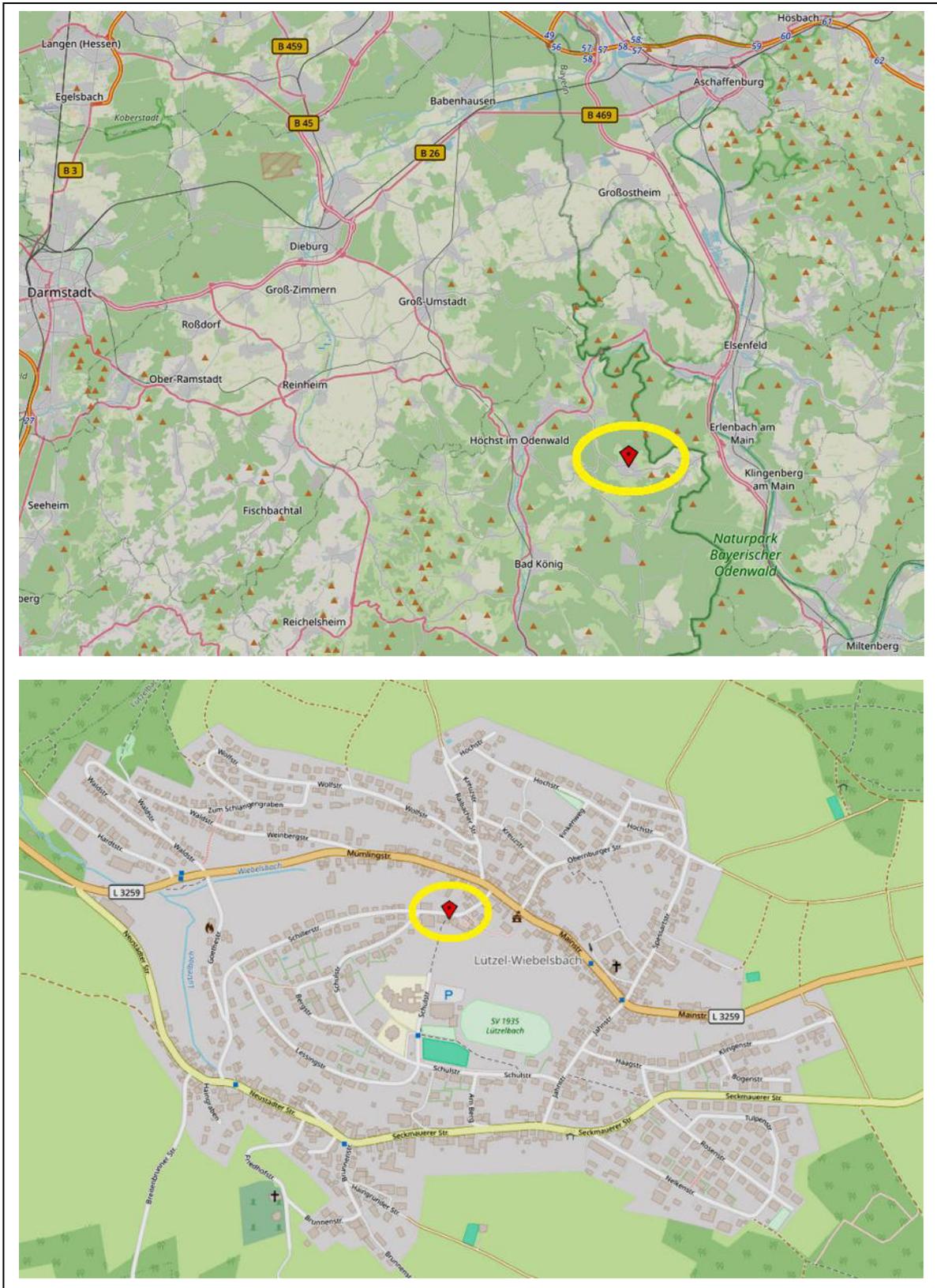
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

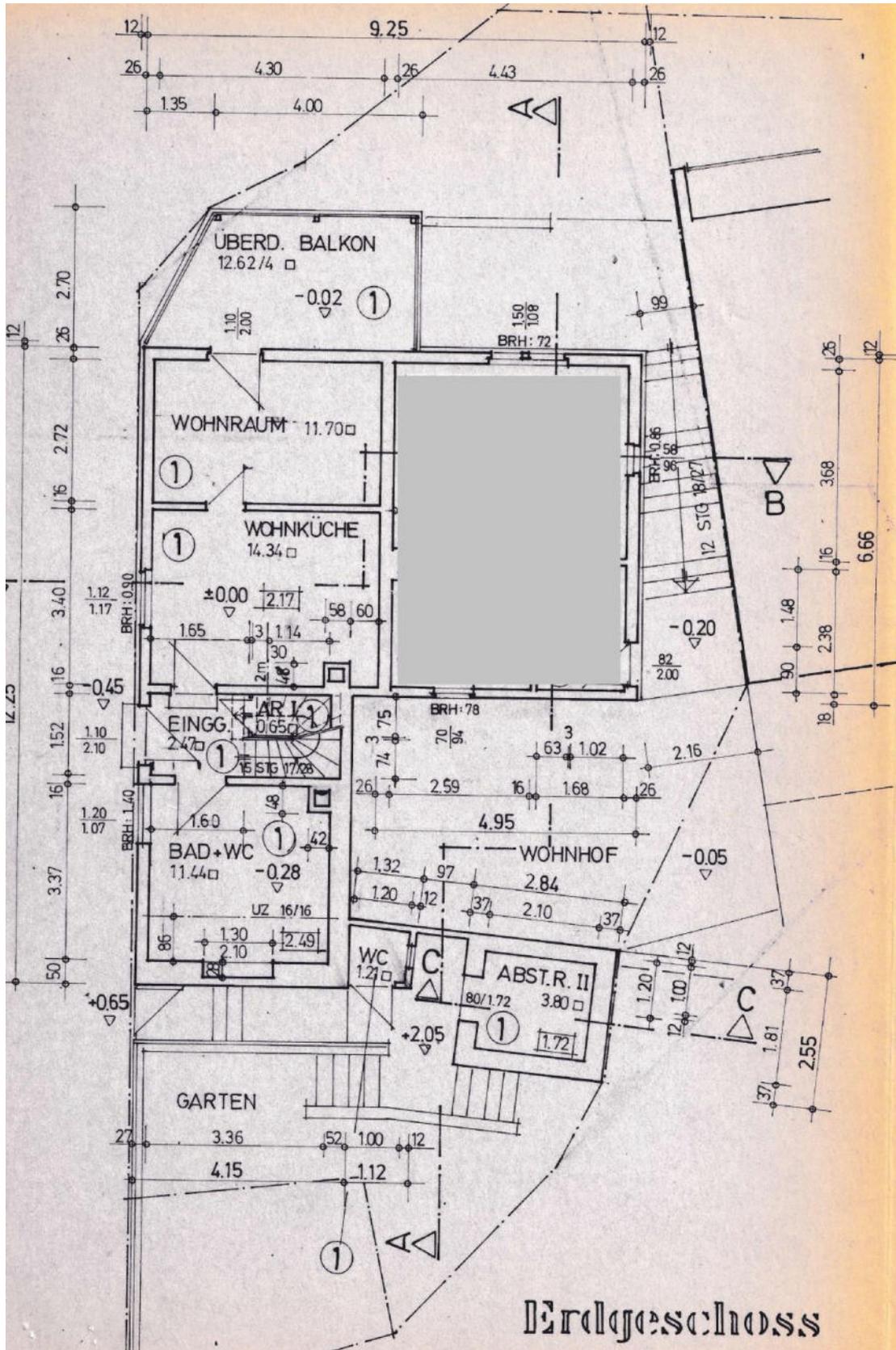
Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

6 Makro- und Mikrolagedarstellung gem. ‚OpenStreetMap.de‘

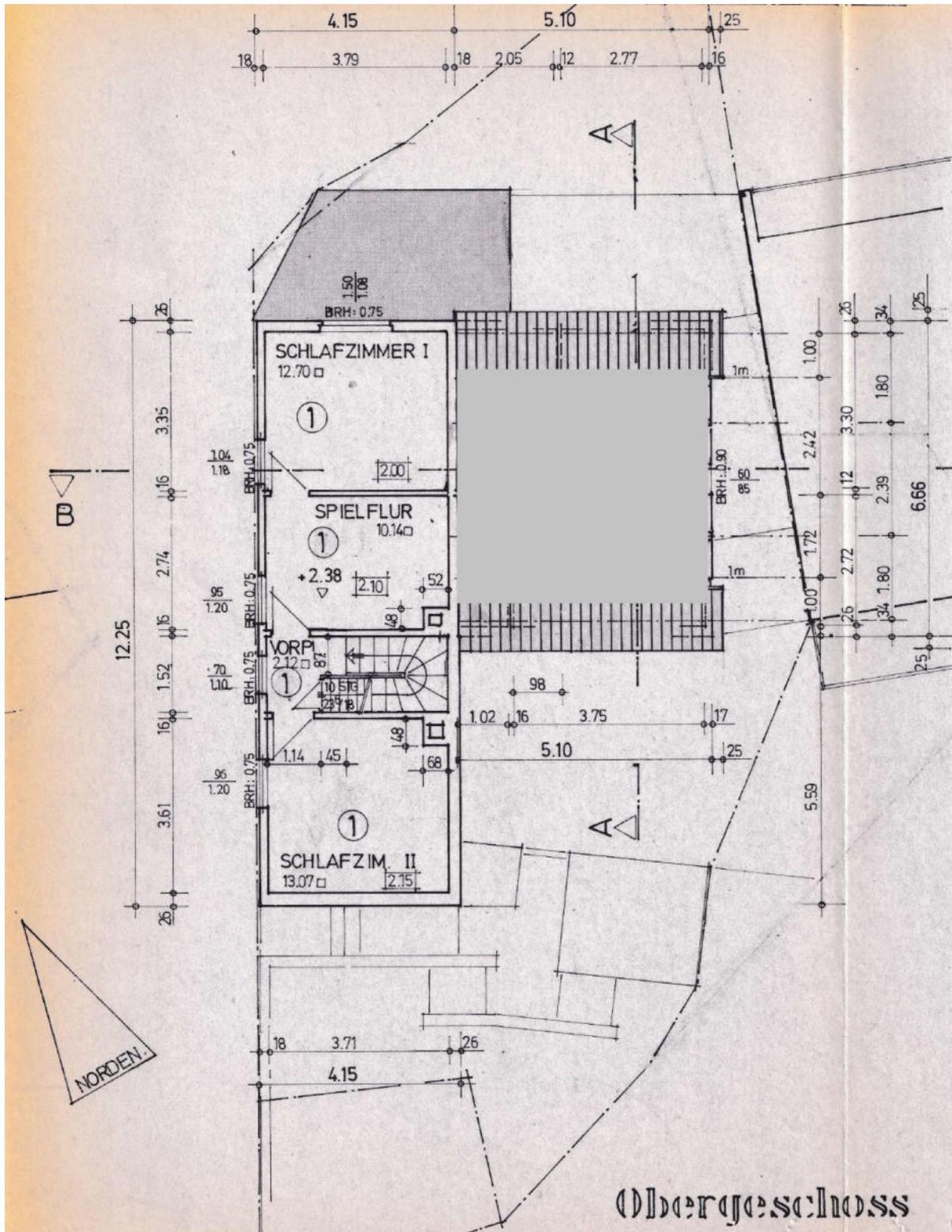
Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



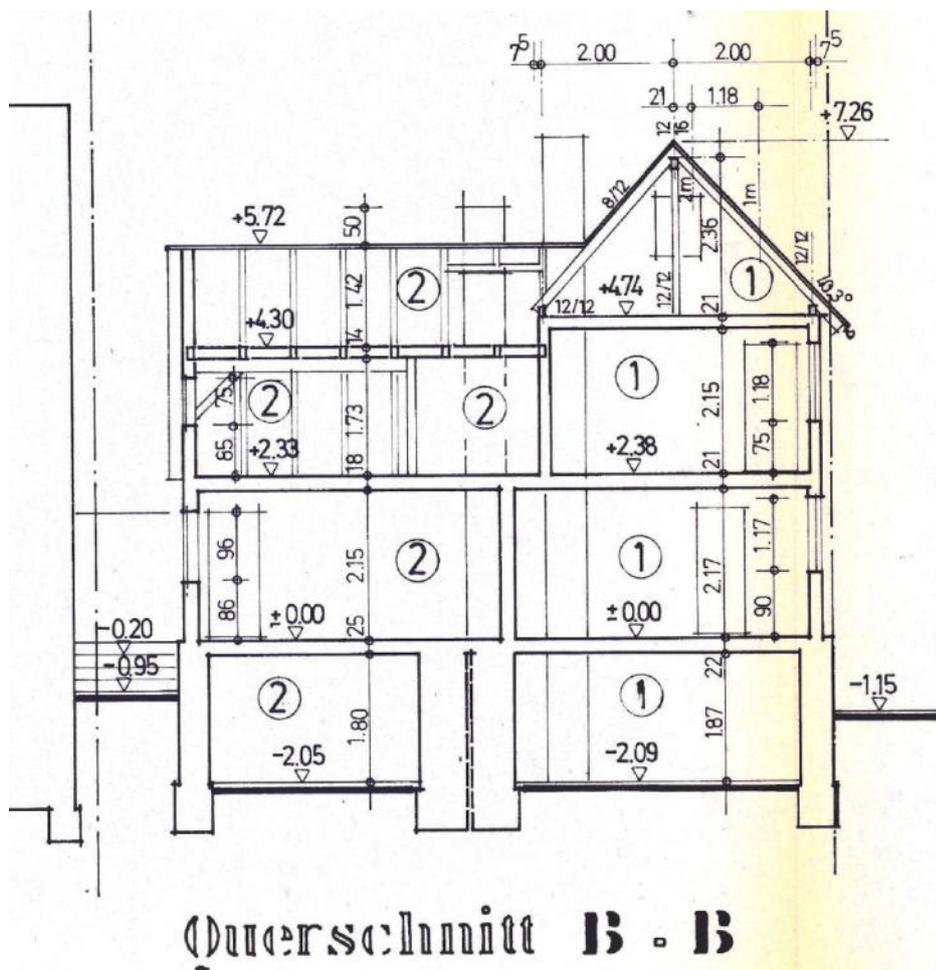
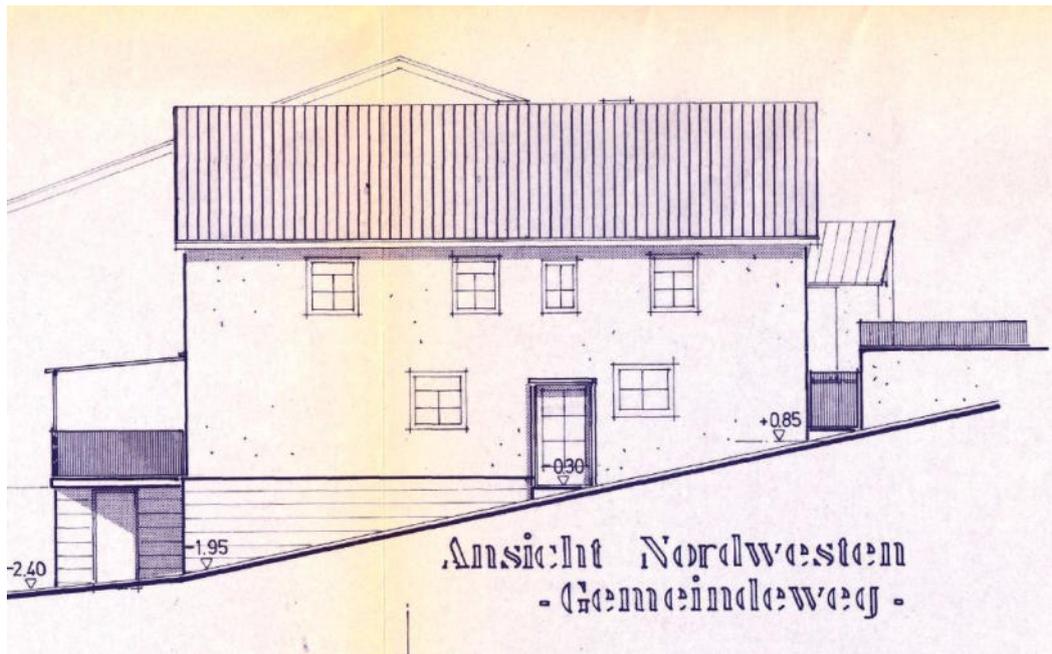
6.3 Erdgeschoss



6.4 Obergeschoss



6.6 Ansicht Nordwest und Schnitt B-B



6.7 Wohnflächenberechnung WEG 1 und Brutto-Grundfläche gesamt

Die Flächenangaben wurden aus den Planunterlagen der Teilungserklärung ermittelt und auf Plausibilität geprüft.

Die Aufstellung dient lediglich zur Information und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Wohnfläche Wohnungseigentum Nr. 1

1.1.) Wohnflächen nach DIN 283						
Wohnraum	:	2,72*4,30	=	11,70	m ²	
Wohnküche	:	3,40*4,30 ./. 0,48*0,58	=	14,34	m ²	
Bad + WC	:	3,36*3,37 + 0,28*1,30 ./. 0,42*0,58	=	11,44	m ²	
Eingang	:	0,77*1,60 + 0,75*1,65	=	2,47	m ²	
Abstellraum 1	:	0,30*0,75 + (0,75*1,14)/2	=	0,65	m ²	
Schlafzimmer 1	:	3,35*3,79	=	12,70	m ²	
Schlafzimmer 2	:	3,61*3,71 ./. 0,48*0,68	=	13,07	m ²	
Spielflur	:	2,74*3,79 ./. 0,48*0,52	=	10,14	m ²	
Vorplatz	:	1,14*1,52 + 0,45*0,87	=	2,12	m ²	

Wohnfläche, netto			=	78,63	m ²	
+ überdachter Balkon						
		(4,00+5,35)/2*2,70	=	12,62	m ² / 4	

Wohnfläche, insgesamt			=	81,79	m ²	=====

Wohnfläche WEG 1 rd. 82 m²

Nutzfläche Keller: rd. 31 m² zzgl. Dachspitz mit rd. 19 m². Gesamte Nutzfläche rd. 60 m²

Brutto-Grundfläche Gesamtobjekt

Geschoss		Flächen-	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)	faktor /				Bereich a
Haupthaus		Sonderform	(m)	(m)		(m ²)
KG	+	1	4,68	2,70	12,64	
KG	+	1	9,49	6,90	65,48	
EG	+	1	4,68	2,70	12,64	
EG	+	1	9,49	6,90	65,48	
EG	+	1	5,55	4,75	26,36	
OG	+	1	9,49	6,90	65,48	
OG	+	1	5,55	4,75	26,36	
DG	+	1	12,25	4,75	58,19	
Summe BGF					332,63	333

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Nordwest



Foto 2

Ansicht Südwest



Foto 3

Ansicht Nordost mit
WEG 1 rechte Haushäl-
fte und WEG 2 linke
Haushälfte (traufständig)



Foto 4

Beispielhaftes Schadens
bild der morschen
Holztreppe im Woh-
nungseigentum, dass
den desolaten und bau-
fälligen Gesamtzustand
nach einem Brand- und
Wasserschaden dar-
stellt.



Anschläge: 54 Tsd.