
Jürgen H. Scheller

Dipl.- Ing. Architekt

59964 Medebach, Talweg 1
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6
www.sv-scheller.de

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 – 908084
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211
E-Mail: info@sv-scheller.de

Von der Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr. 081124/39

Ausfertigung:

W E R T E R M I T T L U N G

z u m

M A R K T W E R T

folgenden

Anwesens:

Reihenendhaus

Ederstraße 27

35066 Frankenberg



Auftraggeber Amtsgericht Frankenberg
 Geismarer Straße 22
 35066 Frankenberg

Auftrag vom 18.09.2024
Aktenzeichen **31 K 7/24**



I n h a l t s v e r z e i c h n i s W e r t g u t a c h t e n

Inhalt		Seite
Deckblatt		1
Inhaltsverzeichnis		2
Zusammenstellung aller Werte	A.	3
Angaben zum Auftrag / Objektbeschreibung	B.	4 - 11
Objektspezifische Vorbemerkungen		
Allgemeine Vorbemerkungen		4 - 5
1. Infrastruktureinrichtungen		5
2. Verkehrerschließung		5 - 6
3. Ver- und Entsorgung		6
4. Immissionen/Altlasten		6
5. Bindungen priv. und öff. Rechts		6 - 7
6. Grundstück		7
7. Tatsächliche Bebauung		7 - 8
8. Ausstattung / Unterhaltungszustand		8
9. Auswahl des Bewertungsverfahrens		8
10. Marktlage		9
11. Sonstiges		9
12. Quellen, Literatur, Unterlagen, Grundlagen		9 - 12
Allgemeine Angaben	C.	13
Lage und Zustand	D.	14
Bau- und Ausbaubeschreibung	E.	15 - 17
Berechnung Bruttogrundfläche	F.	18
Schätzung der Wohnfläche	G.	19
Grundlagen Bodenwert	H.	20 - 21
Bodenwert	I.	21
Angaben zum Ertragswertverfahren	J.1	22 - 27
Angaben zum Rohertrag	J.2	28 - 29
Ansatz von Baumängeln und Bauschäden	J.3	30
Wertermittlung im Ertragswertverfahren	J.4	31
Angaben zum Sachwertverfahren	K.1	32 - 35
Berechnung der Normalherstellungskosten	K.2	36
Sachwertberechnung	K.3	37
Marktanpassungen / Marktwert alternativ	L.1 - L.4	38 - 39
Plausibilitätskontrolle	M.	40
Zusammenfassung	N.	41 - 42
Schlusserklärung	O.	43
Übersichtskarte		44
Abzeichnung Flurkarte		45
Objektfotos		46 -



A. Zusammenstellung aller Werte

Objekt Reihenendhaus
 Ederstraße 27
 35066 Frankenberg (Eder)

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den anliegenden Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos ausführlich behandelt:

Am Bewertungsstichtag, dem 23.10.2024
 betragen der/die:

Wohnfläche geschätzt ca.	190,00 qm
Bodenwert	35.000,00 €
Objektspezifischer Ertragswert	157.000,00 €
Objektspezifischer Sachwert – marktangepasst	165.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks mit gesicherter Zuwegung über Flurstück 272/13	165.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks mit Zuwegung über Flurstück 196/1	90.000,00 €

Bei Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile, der Lage des Grundstücks, dem Gebäudezustand und seiner Unterhaltung, der normalen Ausführung und der Lage des Immobilienmarktes zum Zeitpunkt des Stichtages, halte ich; unter Berücksichtigung aller mir bekannten Umstände; einen lastenfremen (Baulasten sind berücksichtigt)

Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an Paragraph 194 BauGB von

1 6 5 . 0 0 0 , - - €

in Worten : einhundertfünfundsechzigtausend Euro

für angemessen und erzielbar. Unter der Voraussetzung einer Zuwegung über Flurstück 272/13.



Medebach, den 08.11.2024



B. Vorbemerkungen

Zweck der Wertermittlung : Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag : 23.10.2024

Objektspezifische Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 18.09.2024 beauftragte das Amtsgericht Frankenberg den Unterzeichner mit der Erstellung eines Wertgutachtens. Im Zuge einer Zwangsversteigerung soll der Marktwert eines bebauten Grundstücks in Frankenberg (Eder) ermittelt werden.

Die am Verfahren Beteiligten wurden schriftlich über einen bevorstehenden Ortstermin informiert. Ortsbesichtigung und Objektaufnahme erfolgten am 23.10.2024. Zu dem Ortstermin erschien niemand, einen Zugang zum Bewertungsobjekt war nicht möglich. Unterlagen zum Objekt konnten nicht ermittelt werden. Das nachfolgende Gutachten bezieht sich ausschließlich auf den äußeren Objekteindruck und die vor Ort ermöglichten Einblicke in das Objekt. Es wird unterstellt, dass der äußere Objekteindruck mit dem inneren Objektzustand weitgehend übereinstimmt. Eine Gewährleistung für diese Annahme kann nicht übernommen werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Reihenendhaus am nordöstlichen Ortsrand von Frankenberg.

Allgemeine Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen. Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und



tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, Abschnitt 3 ImmoWertV).

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2).

1. Infrastruktureinrichtungen

Die Stadt Frankenberg im Landkreis Waldeck - Frankenberg verfügt in der Kernstadt über ca. 11.000 Einwohner, einschließlich der eingemeindeten zwölf Ortsteile ergeben sich insgesamt etwa 18.000 Einwohner.

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind für eine Stadt dieser Größenordnung als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen. Es sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Am Ort sind ein größeres Krankenhaus und alle Schulzweige, einschließlich einer Berufsschule und einem Gymnasium, vorhanden.

Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sind in ausreichendem Maße ansässig, es sind einige größere produzierende Betriebe in mehreren Gewerbegebieten vorhanden. Ein Teil der Arbeitsplätze wird auch im etwa 12 KM entfernten Allendorf durch die Firma Viessmann (Heiztechnik) zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes von Frankenberg, alle vor Ort vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sind in wenigen Pkw- bzw. Fußminuten zu erreichen.

2. Verkehrserschließung

Die Stadt Frankenberg liegt am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 252 und 253. Die Bundesstraße 252 führt von Arolsen und Korbach über Frankenberg in Richtung Wetter und Marburg. Die Bundesstraße 253 läuft von Bad Wildungen kommend über Frankenberg nach Battenberg weiter in Richtung Dillenburg. Eine Umgehungsstraße ist für einen Teilbereich vorhanden, weitere sind geplant. Bahnverbindungen für den Personenverkehr sind in Richtung Marburg und Korbach vorhanden, sie spielen verkehrsmäßig aber eine untergeordnete Rolle. Busverbindungen in die Nachbarorte existieren in ausreichendem und üblichem Maße.

Das Anwesen Ederstraße 27 liegt nur leicht östlich der Ederstraße, die Zuwegung erfolgt über eine relativ schmale und steile Zufahrt von der Ederstraße aus. Soweit vor Ort erkennbar befindet sich die Zufahrt nicht auf dem Bewertungsgrundstück, eine entsprechende Absicherung der Zufahrt ist nicht bekannt. Auf dem Grundstück selbst steht ein größerer, überdachter Carport zur Verfügung.

Nach Rücksprache mit dem Gericht geht der Unterzeichner von zwei unterschiedlichen Szenarien für die Bewertung aus. Zum einen wird eine angemessene Erschließung, wie bisher, über das Flurstück 272/13 unterstellt, zum anderen wird eine, bisher nicht genutzte, Zuwegung über den östlich anbindenden Wirtschaftsweg mit der Flurstücksbezeichnung 196/1 angenommen. Hierdurch entstehen größere Auswirkungen auf den Marktwert.



Bei dem Flurstück 196/1 handelt es sich um einen unbefestigten Wirtschaftsweg in einer starken Hanglage von Südosten nach Nordwesten. Soweit vor Ort erkennbar ist das Flurstück gut begehbar, offensichtlich findet auch eine, zumindest teilweise, Befahrung statt. Eine verkehrsmäßige, mit einem üblichen Pkw, Zuwegung ist über dieses Flurstück nicht angemessen möglich. Zusätzlich wird die Erreichbarkeit des Wohnhauses durch die starke Hanglage beeinträchtigt. Eine fußläufige Erschließung, mit einem weit entfernten (ca. 175 m) „Stellplatz“ ist möglich. Mit einem schmalen Pkw/SUV wird eine eingeschränkte Zufahrt, aktuell ohne Stellplatz auf dem Grundstück, für möglich gehalten. Wie aus den gemachten Ausführungen erkennbar, wird der Wert der Immobilie, durch eine mögliche Versagung der Zuwegung über die Ederstraße, ganz erheblich eingeschränkt. Zusätzlich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Hauseingang an der nordwestlichen Traufseite des Gebäudes ebenfalls, bedingt durch den dortigen Grenzverlauf, nur eingeschränkt möglich sein wird. Eine Verlagerung des Hauseingangs wäre gegebenenfalls ebenfalls erforderlich.

3. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück verfügt über einen Stromanschluss und eine Wasserversorgung, es ist vermutlich auch ein Telefonanschluss vorhanden. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist sichergestellt.

Die Erschließungskosten für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks wurden nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung in Frankenberg vom 02.10.2024 abgerechnet. Allerdings sind kommunale Erschließungsmaßnahmen möglich, diese sind nach vorliegender Auskunft aber nicht geplant.

4. Immissionen / Altlasten

Soweit dies am Besichtigungstichtag erkennbar war, wird das Grundstück nicht von Immissionen betroffen. Dem Gutachter sind keine Gründe bekannt, welche für ein Vorhandensein von Altlasten auf dem Grundstück sprechen.

Eine Gewährleistung für das Nichtvorhandensein von Immissionen oder Altlasten kann nicht übernommen werden, hierfür sind entsprechende Sondergutachten einzuholen.

Nach vorliegender Auskunft des Regierungspräsidiums in Kassel vom 07.10.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück keine relevanten Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es möglicherweise zu Lärmbeeinträchtigungen durch die westlich anschließende Ederstraße kommen kann.

5. Bindungen privaten und öffentlichen Rechts

Grundbucheintragungen in Abteilung II des Grundbuches können beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Dem Unterzeichner lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.08.2024 vor. Hier waren keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vorhanden. Für die Bewertung wird ein von dinglichen Belastungen freies Grundstück unterstellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass § 6 Abs. 2 der ImmoWertV in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung findet.



Baulasten sind nach Auskunft der zuständigen Kreisverwaltung in Frankenberg vom 30.09.2024 nicht eingetragen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, es handelt sich um den B-Plan Nr. 14 vom 07.11.1979. Der hier betroffene Bereich ist als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Es handelt sich um eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Das Grundstück befindet sich nicht im Außenbereich.

Denkmalschutz besteht, soweit bekannt, nicht.

6. Grundstück

Das Grundstück Ederstraße 27 weist eine Fläche von 436 m² auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig, es ist eine teilweise sehr starke Hanglage von Osten nach Westen vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück keine eigenständige Anbindung an die Ederstraße besitzt, der Zugang ist von dem angrenzenden Flurstück 272/13 abhängig. Das Grundstück schließt im Osten an eine öffentliche Wegefläche an, ein Zugang hierüber ist allerdings, bedingt durch die extreme Steillage und den Feldwegecharakter, nur eingeschränkt vorhanden.

7. Tatsächliche Bebauung

Auf dem Grundstück wurde, vermutlich in den dreißiger oder fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts, ein Wohnhaus errichtet. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenendhaus in einem Gebäudeblock aus drei Wohnhäusern. Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise erstellt, es sind ein Untergeschoss in Bruchstein, ein Erdgeschoss in Mauerwerk und ein aufgesetztes Mansarddach vorhanden. Soweit von außen erkennbar ist das Mansarddach in beiden Ebenen ausgebaut worden.

Der Zugang zum Objekt erfolgt über die nordwestliche Traufseite im Untergeschoss, an der südwestlichen Giebelseite sind, ab dem Erdgeschoss, Ausgänge auf eine Terrasse, bzw. auf Balkone vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich vermutlich die Küche, ein größeres Wohnzimmer mit Terrassenausgang und eventuell ein Bad, weitere Schlafzimmer und möglicherweise weitere sanitären Einrichtungen sind in den beiden oberen Geschossen zu vermuten. Vor beiden Geschossen sind Balkone angebaut worden.

Aufgrund fehlender Planunterlagen wurde die mögliche Wohnfläche, auf der Grundlage von Erfahrungswerten, geschätzt. Die Wohnfläche wird im Gutachten mit ca. 190 Quadratmetern angesetzt.

Die Außenanlagen bestehen aus befestigten Wege- und Zufahrtsflächen, es ist eine verwilderte Gartenanlage vorhanden.

Allgemeine Anmerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen, sowie Auskünfte vom Eigentümer. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen



während der Ortsbesichtigung, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrtypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

8. Ausstattung und Unterhaltungszustand

Soweit von außen erkennbar sind an dem Objekt in den letzten 10 bis 20 Jahren Modernisierungen vorgenommen worden. Über den genauen Umfang kann, mangels Innenbesichtigung, keine Angabe gemacht werden.

Der Unterhaltungszustand ist, ebenfalls auf der Grundlage des äußeren Objekteindrucks, als altersgemäß bis mäßig einzustufen. Die Terrassenplatten und die Balkongeländer sind teilweise stark verwittert, es wird ein leicht überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf unterstellt.

Die vorhandenen Außenanlagen befinden sich in einem eher schlechten Zustand.

9. Auswahl des Bewertungsverfahrens

Wie unter Vorbemerkungen bereits dargestellt ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß Definition im Baugesetzbuch § 194 nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Als Wertermittlungsverfahren stehen dafür das Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung. In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird keinem dieser Verfahren ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab. Können mehrere Verfahren sinnvoll angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. In welcher Weise im vorliegenden Gutachten die Verfahrensergebnisse ausgewertet und zur Bildung des Verkehrswertes herangezogen werden, ist hier ausgeführt. Die jeweiligen Modellvoraussetzungen werden zu Beginn des jeweiligen Verfahrens erläutert.

Die Bewertung wird im Sachwertverfahren durchgeführt, dieses ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und für einige Spezialfälle üblich und angemessen. Das Ertragswertverfahren wird eventuell zu Vergleichszwecken herangezogen, ist aber für die Bewertung nur von stützender Bedeutung. Das Vergleichswertverfahren wird üblicherweise nur bei Eigentumswohnungen bzw. Miteigentumsanteilen angewendet und wird hier nicht weiter verfolgt. Angaben über die Durchführung des Verfahrens werden an der entsprechenden Stelle gemacht, an dieser Stelle wird auf weitere Erläuterungen verzichtet.

10. Marktlage allgemein

Von etwa 2009-2019 war der regionale Immobilienmarkt (Hochsauerlandkreis und Landkreis Waldeck-Frankenberg) durch weitgehende Stagnation geprägt, größere Schwankungen haben sich nicht ergeben. Vor allem im stark ländlich geprägten Raum, ohne größere Einkaufsmöglichkeiten oder infrastrukturelle Einrichtungen war eine Immobilienvermarktung kaum, oder nur mit sehr langen Vermarktungszeiten, möglich. Seit etwa Mitte 2019 ist ein Anstieg der Immobilienpreise, auch im hiesigen ländlichen Raum, festzustellen. Ende 2019 und Anfang 2020 zogen die Verkaufspreise vor allem für Ein- und Zweifamilienhäuser stark an, die am Markt aufgetretenen Verknappungen machen sich mit einem deutlichen Preisanstieg bemerkbar.

Bei einer aktuell in 2024 sehr indifferenten Marktlage und einer unentschlossenen Käuferschicht ist, bedingt durch die aktuellen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, mit einem Preisrückgang in den letzten Monaten zu rechnen gewesen. Eine Vermarktung des Objektes in Frankenberg wird für durchschnittlich bis mäßig möglich gehalten.

Bedingt durch den aktuellen Objektszustand und die problematische Zuwegung ist eine Vermarktung aktuell als zumindest schwierig einzustufen.

11. Sonstiges

Es wurden keine Funktionsprüfungen technischer Anlagen durchgeführt. Dies gilt für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen als auch für Anlagen aus dem Bereich der Heizungs-technik, der Elektrotechnik, der Lüftungstechnik oder der Sanitärtechnik. Aufzugsanlagen wurden ebenfalls nicht überprüft. Für alle Anlagen wird die Einhaltung der aktuellen bzw. baujahrgemäßen Standards unterstellt.

Das Objekt wurde nicht auf pflanzliche oder tierische Schädlinge untersucht, Analysen über möglicherweise vorhandene gesundheitsschädliche Baumaterialien liegen nicht vor.

Bezüglich möglicher Überbauten wird unterstellt, dass kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen. Es wird ein entschuldbarer Überbau mit entsprechender Duldungspflicht angenommen.

Eine Aussage über den Wärmeschutz des Gebäudes ist nicht möglich, falls keine anderen Angaben gemacht werden, liegt ein Energieausweis nicht vor. Untersuchungen hierzu sind aufwändig und wurden vom Unterzeichner nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass ein baujahrgemäßer Standard vorherrscht und darauf hingewiesen, dass Gebäude vor 1977 keinen energetischen Anforderungen genügen mussten. Bei jüngeren Gebäuden wird unterstellt, dass sie den Anforderungen der jeweils aktuellen Wärmeschutzverordnung entsprechen. Gewährleistungen hierfür werden nicht übernommen.

12. Literatur, Quellen, Unterlagen, Rechtsgrundlagen

Bei der Durchführung des Gutachtens wurden folgende Quellen genutzt, bzw. standen als Datenquelle zur Verfügung :

Kleiber / Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der ImmowertV, Bundesanzeiger Verlag 6. Auflage 2010

Kleiber / Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010, Sammlung sämtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten

Metzmacher / Krikler, Gebäudeschätzung über die Bruttogeschoßfläche, Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage 2004

Simon / Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand, 7. Auflage

Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 1. Auflage

Simon/Gilich, Wertermittlung von Grundstücken, Werner Verlag 6. Auflage

Klaus Gablenz, Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung, Rudolf Müller Verlag 4. Auflage

Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile
Landesverband Steiermark und Kärnten (Hauptverband der allgemein und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs)

Angaben des IVD Nordhessen zu diversen Vergleichswerten (Mietspiegel, etc.)

Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Marburg - Biedenkopf

Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Waldeck – Frankenberg

Grundstücksmarktbericht für das Land Hessen

Angaben des Gutachterausschusses zum Bodenwert

Planunterlagen konnten nicht ermittelt werden

Baulastauskunft der Kreisverwaltung in Frankenberg

Erschließungsauskunft der Stadt Frankenberg

Kartenmaterial lizenziert über [www. geoport.de](http://www.geoport.de) (internetfähig)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (Bundesanzeiger Verlag, veröffentlicht am 18.10.2012)

Daniela Unglaube, Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Reguvis Verlag 1. Auflage 2021

Marktwertermittlung nach ImmoWertV von W. Kleiber, Reguvis Verlag 2022

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 22.02.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 51) geändert worden ist

BauGB



Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022

Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz – Entwurf (Stand: 22.12.2021)

WertR 2006

– größtenteils überholt – ggf. noch für zurückliegende Stichtage oder in Bezug auf noch gültige Beispiele aus den Anlagen 12 – 22 der WertR relevant

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des BGB, in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

BauO NRW

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 vom 21. Juli 2018, mit Stand vom 22.1.2022)

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

vor 01/ 2022 relevant:

BRW-RL

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, In-Kraft-Treten: Januar 2011

SW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes, In-Kraft-Treten: Oktober 2012

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts, In-Kraft-Treten: März 2014

EW-RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes, In-Kraft-Treten: Dezember 2015

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten/ diese Wert- und Investitionseinschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus,



Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens/ der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Auf das Urheberrecht des Autors sowie auf den ausdrücklichen Haftungsausschluss bzgl. der vorstehenden Hinweise, Angaben und der daraus gezogenen eigenen Schlussfolgerungen wird ausdrücklich hingewiesen!



C. Allgemeine Angaben

Objekt Reihenendhaus
Ederstraße 27
35066 Frankenberg (Eder)

1. Angaben zum Objekt

- | | |
|---|------------------------------|
| 1.1 Grundstück | |
| Gemeinde/Ortsteil | : Frankenberg (Eder) |
| Straße | : Ederstraße 27 |
| 1.2 Art der Nutzung bisher | : Einfamilienhaus |
| Art der Nutzung in Zukunft | : vermutlich Einfamilienhaus |
| 1.3 Eigentümer | : hier ohne Angabe |
| Wohnort | : hier ohne Angabe |
| Straße | : hier ohne Angabe |
| 1.4 Erbbauberechtigter | : entfällt |
| 1.5 Zuständiges Amtsgericht | : 35066 Frankenberg |
| Grundbuch von | : Frankenberg |
| Band Nummer | : entfällt |
| Blatt Nummer | : 8690 |
| 1.6 Zuständiges Katasteramt | : Frankenberg |
| Katasterkarte von | : Frankenberg |
| Gemarkung | : Frankenberg |
| Flur Nummer | : 24 |
| Flurstück Nummer | : 271/13 |
| qm | : 436 |
| 1.7 Grundstücksgröße insgesamt in qm | : 436 |
| 1.8 Anzahl der wirtschaftlichen Einheiten | : 1 |
| 1.9 Zuständiges Finanzamt | : Frankenberg |
| Einheitswert | : nicht bekannt |
| 1.10 Brandversichert bei | : nicht bekannt |
| Brandversicherungswert 1914 | : nicht bekannt |

2. Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

: entfällt

3. Mieter / Pächter

- | | |
|----------------|--------------------|
| 3.1 Mieter EG. | : hier ohne Angabe |
| 3.2 Mieter OG. | : hier ohne Angabe |
| 3.3 Mieter DG. | : hier ohne Angabe |

4. Erwerbs- und Gestehungskosten (soweit feststellbar)

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| 4.1 Erwerbsjahr/Baujahr | : vermutlich um 1950 |
| 4.2 Erwerbspreis/Baukosten | : nicht bekannt |



D. Lage und Zustand

1. Lage

Baulandqualität	:	voll erschlossen und abgerechnet
Baugebiet	:	gewachsene Ortslage
Ortslage	:	nördlicher Ortsrand
Verkehrslage	:	durchschnittlich
Himmelsrichtung/Ausrichtung	:	Objekt teilweise südorientiert
Beeinträchtigungen	:	keine bekannt
störende Betriebe	:	keine bekannt

2. Art / Maß der baulichen Nutzung

Tatsächliche Nutzung	:	GRZ/GFZ nicht ermittelt
Zulässige Nutzung	:	GRZ = 0,40 / GFZ = 0,5/0,8

3. Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	:	teilweise bebaut, teilweise befestigt, Wiese
Baugrund	:	keine Nachteile bekannt

4. Grundstücksgestalt

Form	:	unregelmäßig
Profil	:	teilweise extrem steile Anlage

5. Erschließungszustand

Art der Straße	:	asphaltiert
Versorgungsleitungen	:	Wasser, Strom, Telekom
Entwässerung	:	öffentlicher Kanal mit Anschluss

E. Bau- und Ausbaubeschreibung**(überwiegende Bauteile)**

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. Art der Baulichkeiten | |
| Bezeichnung / Art | : Reihenendhaus / konventionell |
| Zweckbestimmung | : vermutlich Einfamilienhaus |
| 2. Ursprungsbaujahr | : angesetzt 1950 |
| angesetzte Nutzungsdauer | : 70 Jahre |
| modifiziertes Baujahr | : 1973 |
| modifiziertes Alter | : 51 Jahre |
| modifizierte Restnutzungsdauer | : 19 Jahre |
| 3. Rohbau | |
| Fundamente | : Stampfbeton |
| Bodenplatte | : vermutlich Stahlbeton |
| Isolierungen waagrecht | : vermutlich keine waagerechte Isolierung |
| Isolierungen senkrecht | : vermutlich keine senkrechte Isolierungen |
| Außenwände Keller | : Bruchstein |
| Innenwände Keller | : vermutlich Mauerwerk |
| Außenwände ab EG. | : Mauerwerk |
| Innenwände ab EG. | : vermutlich Mauerwerk, gegebenenfalls Fachwerk |
| Decke Keller | : vermutlich Kappendecke |
| Decken ab EG. | : vermutlich Stahlbeton |
| Treppe Keller | : Holzwangentreppe zum Erdgeschoss |
| Treppengeländer Keller | : Holzstabgeländer |
| Treppen ab EG. | : vermutlich Holzwangentreppe |
| Treppengeländer ab EG. | : vermutlich Holzstabgeländer |
| Treppe zum Dachboden/Spitzboden | : vermutlich Einschubtreppe |
| Zusatzdämmungen (außen/innen) | : nicht festgestellt |
| Dachkonstruktion | : Mansarddach |
| Dacheindeckung | : Tonziegel dunkel |
| Dachrinnen/Fallrohre | : Zink |
| Dachaufbauten | : entfällt |
| 4.1 Ausbau allgemein | |
| Untergeschoß / Eingangsebene | |
| Bodenbelag | : soweit erkennbar Fliesenbelag |
| Wandbelag | : soweit erkennbar Spachtelputz |
| Deckenbelag | : vermutlich Anstrich |
| Türen im Keller | : Holz, Metall |
| Erdgeschoß | |
| Bodenaufbau | : vermutlich Dielung auf Balkenlage |
| Bodenbelag | : vermutlich Laminat |
| Wandbelag | : Tapete, Raufaser mit Anstrich |
| Deckenbelag | : vermutlich Anstrich |
| Türen im Erdgeschoß | : vermutlich Holztüren glatt |



Obergeschosse

Bodenaufbau	: vermutlich Estrich, Dielung auf Balkenlage
Bodenbelag	: vermutlich Laminat
Wandbelag	: vermutlich Rauhputz
Deckenbelag	: vermutlich Anstrich
Türen	: vermutlich Holztüren glatt, mit Futter

Sonstige Ausbauten

Hauseingangstür	: Holz
Fenster in Wohnräumen	: Kunststoff
Verglasung in Wohnräumen	: Isolierverglasung
Innenputz	: vermutlich Kalkzementputz, Gipskartonplatten
Außenputz	: Rauputz
Verkleidungen	: Kunstschiefer
Bodenbelag Balkone	: vermutlich Balkenlage mit Riffeldielen
Geländer Balkone	: Holz an Stahlrohr
sonst. techn. Anlagen	: teilweise Rollläden

4.2 Sanitärinstallation

Gas- und Wasserleitungen	: vermutlich Eisenrohr, Kupferrohr
Abwasserleitungen	: vermutlich Gussrohr, PVC
Sanitäre Einrichtungen	: vermutlich ein Bad im Erdgeschoss eventuell ein Bad in den oberen Geschossen
Ausstattung des Bades	: vermutlich Dusche, WC, Waschbecken
Boden des Bades	: vermutlich Fliesenbelag
Wände des Bades	: vermutlich Fliesenbelag raumhoch
Armaturen	: vermutlich Einhandmischer
Objekte	: vermutlich weiß

4.3 Elektroinstallation

Ausstattung elektrische Anlagen	: vermutlich durchschnittlich
Leitungsführung im Keller	: vermutlich auf Putz, unter Putz
Leitungsführung ab Erdgeschoß	: vermutlich unter Putz
Besonderheiten	: keine Angaben möglich

4.4 Heizungsinstallation

Heizungsanlage	: vermutlich Ölzentralheizung
Kesselfabrikat / Baujahr	: keine Angaben möglich
Bevorratung	: vermutlich PVC Tanks
Heizfläche	: vermutlich Plattenheizkörper
Warmwasserbereitung	: vermutlich Warmwasserspeicher
Endenergieverbrauch lt. Energiepass	: Endenergieverbrauch nicht festgestellt
Primärenergieverbrauch	: Primärenergieverbrauch nicht festgestellt
Besonderheiten	: keine Angaben möglich

5. Außenanlagen

Entwässerungseinrichtungen	: Anschlussleitungen
Versorgungseinrichtungen	: Anschlussleitungen
Bodenbefestigungen	: diverse Platten- und Pflasterbeläge
Einfriedungen	: teilweise Hecke
Gartengestaltung	: aktuell verwildert
sonst. Anlagen	: Carport unter der Terrasse
Besonderheiten	: nicht festgestellt

6. Baulicher Zustand

Baumängel	: von außen nicht feststellbar
Bauschäden	: von außen nicht feststellbar
Schädlingsbefall	: von außen nicht feststellbar
Grundrisslösung	: vermutlich durchschnittlich
Geschoßhöhen	: vermutlich durchschnittlich
Ansichtsgestaltung	: ortsübliche Architektur

7. Wirtschaftliche Beurteilung / Sonstiges

Das seit seiner Erbauung vermutlich einmal sanierte/modernisierte Objekt weist einen von außen altersgemäßen bis mäßigen Gesamteindruck auf, soweit erkennbar ist, zumindest mittelfristig, mit Investitionen in das Objekt zu rechnen. Aktuell besteht Instandsetzungsbedarf bei den Balkonen und an der Terrasse.

F. Berechnung/Schätzung der Bruttogrundflächen

Die nachfolgenden Berechnungen der Flächen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen. Eine Gewähr für eine Übereinstimmung mit der Örtlichkeit kann nicht übernommen werden. Die Ortsbeobachtung ergab keine gravierenden Abweichungen, Gründe für eine Änderung des Marktwertes werden bei geringfügigen Änderungen nicht gesehen. Maße sind, soweit in den Plänen nicht angegeben, gemessen und geschätzt worden. Die Bezeichnungen wurden den Planunterlagen angepasst, Änderungen in der tatsächlichen Nutzung sind möglich.

Die Bruttogrundfläche beinhaltet die Fläche einer Geschoßebene, einschließlich der Innen- und Umfassungswände.

Reihenendhaus

Untergeschoß ca.	9,00 x 10,00	90,00 qm
Erdgeschoß ca.	9,00 x 10,00	90,00 qm
Obergeschoß ca.	9,00 x 10,00	90,00 qm
Dachgeschoß ca.	9,00 x 10,00	90,00 qm
Summe BGF ca.		360,00 qm



G. Berechnung/Schätzung der Wohnflächen

Die Vorbemerkungen zu F. gelten sinngemäß. Planunterlagen zum Objekt liegen nicht vor. Die Wohnfläche wird auf der Grundlage von Erfahrungswerten geschätzt. Bei Objekten mit durchschnittlicher Architektur und einer angemessenen Wohnnutzung liegt die vorhandene Wohnfläche bei rund 70 bis maximal 85 % der bebauten Fläche. Die "Ausbeute" ist von den Wandstärken, möglichen Treppenflächen und von der Gesamtkonzeption abhängig. Im Mittel ist ein Wert von ca. 75 % anzusetzen. In Dachgeschossen reduziert sich die nutzbare Wohnfläche auf ca. 50 bis maximal 70 % der bebauten Fläche, hier spielen weitere Einflußfaktoren wie Dachgauben, Kniestock, etc. eine entscheidende Rolle.

Reihenendhaus

Untergeschoß vermutlich nur Flur ca.	9,00	x	10,00	x 0,20	18,00 qm
Erdgeschoß ca.	9,00	x	10,00	x 0,75	67,50 qm
Mansardgeschoß ca.	9,00	x	10,00	x 0,70	63,00 qm
Dachgeschoß ca.	9,00	x	10,00	x 0,50	45,00 qm
Wohnfläche gesamt geschätzt ca.					<u>193,50 qm</u>

Für die weiteren Berechnungen werden gerundet angesetzt 190 m².



H. Grundlagen Bodenwert

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.

1. Vergleichspreise

Bodenrichtwertinformationen werden über den Gutachterausschuss des Landkreises zur Verfügung gestellt. Hier wird zum Stichtag 01.01.2024 folgender Richtwert (inkl. der Rahmenbedingungen) angegeben:

baureifes Land
 erschließungsbeitragsfrei
 Wohnbaufläche
 GFZ = keine Angaben
 Grundstücksgröße 700 qm

Richtwert **90,00 € / qm**

Zur Einschätzung des individuellen Bodenwertes werden folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

Lage allgemein	Ortsrand	neutral
Lage vor Ort	einseitig erschlossen	neutral
Lageausrichtung (Nord/Süd)	tlw. Südorientierung	neutral
Zuschnitt	leicht unregelmäßig	neutral
Profil	starke Hanglage	Abschlag 20 %
Einschränkungen	hier ohne Ansatz	neutral



Ausnutzungsmöglichkeit	durchschnittlich	neutral
Erschließungszustand	voll erschlossen	neutral
Marktveränderungen	keine	neutral
Sonstiges	Größe nur gut 400 qm	Faktor 1,10

Auf der Grundlage obiger Einschätzungen werden Gründe für ein geringes Abweichen vom Richtwert gesehen. $(90 \times 0,80 \times 1,10 = 79,20)$

2. Objektspezifischer Bodenrichtwert am Stichtag geschätzt **80,00 €/qm**

I. Objektspezifischer Bodenwert

1. Grundstücksgröße

qm	436,00	x	80,00	=	34.880,00	€
2. Grundstückswert				=	34.880,00	€
3. Höhe des zu erwartenden Erschließungsbeitrages				=	0,00	€
4. Sonstige Erschließungskosten				=	0,00	€
5. Bodenwert rechnerisch				=	34.880,00	€
6. Bodenwert gerundet				=	35.000,00	€



J.1 Angaben zum Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken, sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

Anmerkung:

Die Flächenangaben sind für diese Verkehrswertermittlung hinreichend genau, sie sollten jedoch nicht ungeprüft für andere Zwecke verwendet werden.

Die ermittelten Wohnflächen (= Mietflächen) sind im Gutachten aufgeführt.

Reinertrag / Rohertrag – ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, Unterabschnitt 3, § 31

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten - aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3)).

Hinweis: vgl. Definition der AGVGA (im Modell zur Ableitung von LSZsätzen, Juni 2016):

„Der Begriff der marktüblich erzielbaren Erträge entspricht im Wesentlichen dem Begriff der nachhaltig erzielbaren Miete aus der WertV. Nach der Begründung zu §17 ImmoWertV sind marktübliche Erträge nachhaltig erzielbar. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt in der Regel eine gute Annäherung an die marktüblich erzielbaren Erträge dar und kann daher in die Berechnungen des Ertragswertverfahrens eingeführt werden.“

Bewirtschaftungskosten - § 32 und Anlage 3 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteeinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1). Im vorliegenden Fall werden angesetzt:

Verwaltungskosten	2,0 %	
Instandhaltung	25,0 %	
Mietausfallwagnis	4,0 %	erhöht

Vom Rohertrag werden abgezogen **31,0 %**

Liegenschaftszinssatz - § 21 (2) und § 33 ImmoWertV

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar und wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht) unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und Hinweise sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

1) Landkreis Waldeck – Frankenberg 2024:

Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Mittel (2022/2023)	0,20 %
Standardabweichung	+ - 1,20
Rohertragsfaktor im Mittel	26,1 (+ - 6,50)
durchschnittliche Nettokaltmiete	5,10 €/qm
Schwankungsbreite	3,80 – 7,87 €/qm
durchschnittliche Bewirtschaftungskosten	30 %
Eigentumswohnungen im Mittel (2022/2023)	0,50 %
Standardabweichung	+ - 1,20
Rohertragsfaktor im Mittel	25,00 (+ - 7,20)
durchschnittliche Nettokaltmiete	5,78 €/qm
Schwankungsbreite	4,25 – 7,43 €/qm
durchschnittliche Bewirtschaftungskosten	30 %
Mehrfamilienhäuser kleiner 300 qm im Mittel (2022/2023)	1,30 %
Standardabweichung	+ - 1,10
Rohertragsfaktor im Mittel	23,30 (+ - 6,10)
durchschnittliche Nettokaltmiete	5,13 €/qm
Schwankungsbreite	3,80 – 6,96 €/qm



Weiter sind allgemeine Einflussfaktoren für die Einstufung in diese Bandbreite maßgeblich. Die individuelle Einschätzung des Liegenschaftszinssatzes (Abschläge wirken sich positiv und wertsteigernd aus, Zuschläge sind risikoe erhöhend und wertmindernd) wird wie folgt vorgenommen:

Lage allgemein	Kleinstadt	neutral
Lage vor Ort	älteres Wohngebiet	neutral
Ausbaustandard	vermutlich modernisiert	neutral
Unterhaltung	eher mäßig	Zuschlag 15 %
Funktionalität	eher mäßig	Zuschlag 15 %
sonstige Einflüsse	Zuwegung problematisch	Zuschlag 30 %
Nachfrage	unverändert	neutral

Ausgehend von einem mittleren Liegenschaftszinssatz von etwa:	0,20 %
wird ein Zu/Abschlag auf den Mittelwert vorgenommen von:	+ 60,00 % %
0,20	+ 60,00 % (= 0,12)
	<u>0,32 %</u>

Allgemein folgt der Liegenschaftszins dem Grundsatz: je geringer das Risiko, desto geringer der Zinssatz, je größer das Risiko, desto höher der Zinssatz. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte und der oben vorgenommen Einstufungen wird der objektspezifische Liegenschaftszins mit

0,30 % angesetzt.

In Anwendung des § 9 Absatz 3 Satz 2 kann der anzusetzende Liegenschaftszinssatz ausnahmsweise geschätzt werden. Die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) 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; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (*bis Ende 2024*) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) 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 Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. (Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.) Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität, sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungstichtag eine (modifizierte) Restnutzungsdauer festgelegt von:

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausbauten und des vorhandenen Unterhaltungszustandes wird für das Gebäude das mittlere Baujahr rechnerisch, gemäß der nachfolgenden Punktetafel, ermittelt:

<u>durchgeführte Modernisierung (frei geschätzt)</u>	<u>Punktezahl</u>	<u>vergeben</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Dämmung	4	0
Verbesserung der Fenster	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau	2	1
Verbesserung des Grundrisses	2	1
Sonstiges	0	0
Summe der Modernisierungspunkte		4

Es wird darauf hingewiesen, dass länger zurückliegende Modernisierungen nicht mehr mit der vollen Punktezahl angesetzt werden.



Gemäß der oben vergebenen Modernisierungspunkte kann der Modernisierungsgrad wie folgt eingestuft werden:

1) nicht modernisiert	0 - 1 Punkte
2) kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5
3) mittlerer Modernisierungsgrad	6 – 10
4) überwiegend modernisiert	11 – 15
5) umfassend modernisiert	16 – 20

Das Bewertungsobjekt wird in die Stufe 2 eingeordnet.

Bei einer angesetzten Nutzungsdauer von 70 Jahren und einem mittleren Alter von über 70 Jahren, ergibt sich, in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA, eine modifizierte Restnutzungsdauer von etwa:

(dies entspricht einem mittleren Baujahr 1973)

19 Jahren

- - -

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich die Gesamtnutzungsdauern von Gebäuden in den letzten Jahrzehnten tlw. erheblich reduziert haben. Eine sachverständige Einstufung wird im Einzelfall immer durch den Unterzeichner vorgenommen.

Restnutzungsdauern sind immer Schätzwerte, mathematische Ableitungen sind somit rein rechnerisch zu verwenden, sie sind als fiktive Berechnungsgrundlagen zu betrachten.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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. Bodenschätzen 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.



Besondere Ertragsverhältnisse

- - sind nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen
-

Baumängel und Bauschäden

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
- sind zu berücksichtigen durch:
 - o Abschlüsse nach Erfahrungswerten,
 - o unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
 - o auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten*
- Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Bezüglich der Berücksichtigung sonstiger „boG`s“ wie „Wirtschaftliche Überalterung“, „Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand“, „Freilegungskosten“, „Bodenverunreinigungen“ und „Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen“ wird auf ergänzende Ausführungen in der ImmoWertV und der ImmoWertA (derzeit noch in der Entwurfsfassung 12/2021) verwiesen.

*Für behebbare Schäden und Mängel werden zunächst die Kosten überschlägig geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei - augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens – Sachverständigen erforderlich). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ggf. diesbezügliche Angaben in vorliegender Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt werden. Außerdem ist zu beachten, dass die Schadensbeseitigungskosten nicht gleichzusetzen sind mit dem Werteinfluss, den der vorgefundene schadhafte Zustand auf den Verkehrswert der Immobilie hat. Eine Abgrenzung von Baumängeln und Bauschäden ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich (vgl. ImmoWertA 8.(3).2).

Gemäß § 8, (3) ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte – am Ende des jeweiligen Verfahrens - durch marktübliche Zu- und/ oder Abschläge berücksichtigt.

Der Sachverständige muss demzufolge einschätzen, welche Wirkung ein „boG“ bzw. die Summe aller „boG“ auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts hat und die Zu- und/ oder Abschläge dementsprechend zum Ansatz bringen. Der Sachverständige muss seinen Ansatz nachvollziehbar begründen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes :

Bautechnische Beanstandungen / Schäden / Mängel: ohne Ansatz

Abweichende Erträge: ohne Ansatz



J.2 Angaben zum Rohertrag

Ein Mietpreisspiegel für den Bereich der Stadt Frankenberg ist - soweit bekannt - nicht vorhanden. Vergleichsmieten aus dem näheren wirtschaftlichen Umfeld (Landkreis) liegen vor. Als Grundlage für eine Einschätzung werden die Angaben des IVD Immobilienpreisspiegels Nordhessen für 1/2022 und die Mietwertübersicht (Mietmarktbericht 2024 für den Landkreis) herangezogen.

1. Vergleichsdaten (Wohnungsmieten – 3 Zimmer Wohnungen mit ca. 70 qm im Durchschnitt / Wiedervermietung bzw. Neuvermietung) IVD Immobilienpreisspiegel Nordhessen:

	Kassel Stadt	Kassel Umland	Marburg
Fertigstellung bis 1948			
einfacher Wohnwert	5,90	5,20	6,20
mittlerer Wohnwert	6,90	5,50	7,70
guter Wohnwert	7,60	6,20	9,20
sehr guter Wohnwert	9,20	6,50	11,60
Fertigstellung nach 1949			
einfacher Wohnwert	6,50	5,20	6,30
mittlerer Wohnwert	7,10	6,00	8,10
guter Wohnwert	8,50	7,00	9,50
sehr guter Wohnwert	9,50	7,30	12,00
Neubau Erstbezug			
mittlerer Wohnwert	8,50	7,20	9,50
guter Wohnwert	9,50	7,50	10,00
sehr guter Wohnwert	11,00	8,00	12,40
Spitzenwerte	12,00	8,50	13,50

2. Für den Landkreis wird ein Mietkalkulator im Immobilienmarktbericht herausgegeben. Hier werden folgende Einstufungen vorgenommen:

Gemeinde	Frankenberg
Gemarkung	Frankenberg
angesetzter Bodenrichtwert	90,00 €/qm
Baujahr angesetzt	1973
Ausstattung	mittel
Wohnfläche (max. Wert 140 qm)	angesetzt 140 qm
durchschnittliche Wohnraummiete	4,50 €/qm (Wohnung)



In diese Spannbreite erfolgt die individuelle Einordnung wie folgt:

Lage allgemein	Kleinstadt	neutral
Lage vor Ort	Wohnen	neutral
Objektzustand	einfach bis mittel	neutral
Objektgröße	Einfamilienhaus	neutral
Objektart	massiv	neutral
Sonstiges	mäßige Lage	preisdrückend
Nachfrage regional	durchschnittlich	neutral

Ohne Gewähr für eine Durchsetzbarkeit vor Ort und ohne Angabe einer Vergleichsmiete wird ein Mietzins angesetzt von:

1.	EFH auf drei Etagen ca. 190 qm	x 4,50 €/qm	855,00 €
3.	Garage/Carport	x 40,00 €/Stück	40,00 €
	895,00 €	x 12	<u>10.740,00 €</u>

Für die Ertragswertberechnung werden als **marktüblich** angesetzt:

10.500,00 €



J.3 Wertansatz von Baumängeln und Bauschäden

Vorliegende Untersuchungen (z. B. Unglaube 2020) zeigen in welchem Umfang Baumängel oder Bauschäden bei der Wertermittlung eine Rolle spielen und in welcher Größenordnung diese anzusetzen sind. Hierbei ist nicht nur entscheidend wie hoch der Schaden ist, sondern vor allem auch welche Rahmenbedingungen zum Tragen kommen. So wird ein Schaden von 10.000 € bei einem Objektkauf mit einem Marktwert von 1,5 Mio. in städtischer Lage eher keine Rolle spielen, bei einem kleinen Objekt mit einem Marktwert von 100.000 € auf dem Lande aber schon.

Es wird an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass die Kosten für eine Schadensbeseitigung, ohne Vorliegen einer separaten Gutachtens hierzu, immer frei geschätzt sind und nicht auf einer Leistungsbeschreibung und/oder einem Angebot basieren. Es handelt sich um Erfahrungssätze und/oder Angaben aus der Literatur.

Schadensliste (ohne Gewährleistung für eine Vollständigkeit):

Instandsetzung Terrasse

Instandsetzung Balkone

Der Unterzeichner behandelt die ermittelten Schäden wie folgt:

Pauschalansatz

10.000,00 €



J.4 Ertragswertberechnung

<u>1. Ansatz des Rohertrages</u>				
siehe Schätzung weiter oben	10.500,00			
			Rohertrag	10.500,00
<u>2. Ansatz der Bewirtschaftungskosten</u>				
Aufgegliederte Ausgaben	unbekannt			
Pauschalierte Ausgaben in %	31,00			
Pauschalierte Ausgaben in €	3.255,00			
			Bewirtschaftung	-3.255,00
<u>3. Ermittlung des Reinertrages</u>				
Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten				
			Reinertrag	7.245,00
<u>4. Anteil des Bodenwertes am Ertrag</u>				
Bodenwert x Bodenzins / 100				
Bodenwert angesetzt mit	35.000,00			
Liegenschaftszins %	0,30			
			Bodenanteil	-105,00
<u>5. Gebäudeanteil am Reinertrag</u>				
Reinertrag abzgl. Anteil des Bodenwertes				
			Gebäudeanteil	7.140,00
<u>6. Ermittlung des Vervielfältigers</u>				
Restnutzungsdauer in Jahren	19,00			
angesetzter Zinssatz	0,30			
Vervielfältiger lt. Tabelle	18,44			
<u>7. Ermittlung des Ertragswertes</u>				
Reinertrag	7.140,00			
x Vervielfältiger	18,44			
			<u>Gebäudeertrag</u>	<u>131.661,60</u>
			<u>Bodenwert</u>	<u>35.000,00</u>
			<u>vorl. Ertragswert</u>	<u>166.661,60</u>
			<u>Instandsetzungen</u>	<u>-10.000,00</u>
<u>8.</u>			Ertragswert	156.661,60
<u>9.</u>			Ertragswert gerundet	157.000,00



K.1 Angaben zum Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA, 6.(1).6, Entwurfssfassung 12/2021). Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1 – 11 der ImmoWertV – zu beachten. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Bodenwert wird vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei sind selbstständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen.

Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint.

Herstellungskosten / Normalherstellungskosten - § 36 ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA – Entwurfssfassung 12/2021, 36.(2).3). Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.



Des Weiteren ist – als vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter – ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile - § 36 (2) ImmoWertV

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Nebengebäude

Klassische Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte für die Gebäudeart 14 ermittelt werden kann. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude etc., die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen. Ihre Wertermittlung erfolgt analog zu der der „nicht erfassten Bauteile“²⁾.

Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen - § 36 Abs. (2) ImmoWertV

Vergleiche vorstehenden (grau geschriebenen) Hinweis:

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen eher technischer Natur zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, ...). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen (z.B. Hochregallager, Kranbahnen, ...). Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Baupreisindex - § 36 (2) ImmoWertV

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Falls das jeweilige Basisjahr abweicht, ist dies durch „Umbasieren“ zu berücksichtigen.

Baunebenkosten – Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.



Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

siehe Definition und Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertverfahren“

Restnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

siehe Definition und Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertverfahren“

Regionalfaktor - § 36 (1) und(3) ImmoWertV

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen - ohne bauliche Außenanlagen – die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Nach ImmoWertA (Entwurfassung 12/2021, 36.(3).1) soll der vom jeweiligen Gutachterausschuss zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen - § 37 Abs. ImmoWertV

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (AWMF)} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Wie vorstehend beschrieben wird durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 Abs. 3 ImmoWertV

siehe Definition und Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertverfahren“

Sachwertfaktor - § 21 Abs. 3 ImmoWertV

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Demnach gehört es explizit zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, diese für die Wertermittlung erforderlichen Faktoren aus den Kaufpreisfällen abzuleiten und zu veröffentlichen.

Der – vom Sachverständigen - modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.



Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für den/ die Sachverständige/n von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von Anteilen für „selbstständig nutzbare Teilflächen“, „grundstücksbezogene Rechte und Lasten“ oder sonstige Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)). Für die Unterscheidung zwischen „Standard“ und „Besonderheit“ ist dasjenige Ableitungsmodell maßgeblich, welches dem anzuwendenden Sachwertfaktor zugrunde gelegen hat. Zusätzlich ist – wie in § 39 ImmoWertV vorgegeben – die Anpassung des auf seine Eignung geprüften Sachwertfaktors an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts durchzuführen.

Flächen - Bruttogrundfläche – BGF (in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02)

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes wurde mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. (siehe oben)



K.2 Berechnung der Normalherstellungskosten/qm nach Standardstufen

Die Ausstattungsmerkmale finden sich in der Sachwertrichtlinie, in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 05.09.2012. Auf eine Auflistung wird hier verzichtet.

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wichtung
	Ausbaustufen frei geschätzt					
Außenwände	1,00					0,23
Dächer		1,00				0,15
Außentüren / Fenster		1,00				0,11
Innenwände und -türen		1,00				0,11
Deckenkonstr. / Treppen			1,00			0,11
Fußböden			1,00			0,05
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,09
Heizung			1,00			0,09
Sonstige Ausstattung		1,00				0,06
Kostenkennwerte nach Gebäudeart 2.11	615,00	685,00	785,00	945,00	1180,00	
Außenwände	1,00	615,00			0,23	141,45
Dächer	1,00	685,00			0,15	102,75
Außentüren / Fenster	1,00	685,00			0,11	75,35
Innenwände und -türen	1,00	685,00			0,11	75,35
Deckenkonstr. / Treppen	1,00	785,00			0,11	86,35
Fußböden	1,00	785,00			0,05	39,25
Sanitäreinrichtungen	1,00	785,00			0,09	70,65
Heizung	1,00	785,00			0,09	70,65
Sonstige Ausstattung	1,00	685,00			0,06	41,10
Kostenkennwert						702,90
gerundet angesetzt						705,00

Die angesetzten Standardstufen entstammen den Ausstattungsmerkmalen der NHK 2010, bei Abweichungen werden entsprechende Relativierungen bzw. prozentuale Verteilungen vorgenommen. Nicht in den vorgegebenen Standardstufen enthaltene Ausstattungen werden sachverständig eingestuft.

Das Ergebnis der Wichtung stellt sich als gewogener Kostenkennwert dar.



K.3 Zusammenfassung der Berechnungen / Sachwertberechnung

Ermittlung des schadensfreien Sachwertes

gewogener Kostenkennwert geschätzt			705,00
Baupreisindex zum Stichtag		x	184,00
Zwischenwert		=	1.297,20
Brutto Grundfläche		x	360,00
Herstellungskosten des Gebäudes		=	466.992,00
nicht erfasste Bauteile x Index / z. B. Balkone ca.	8,00	1.500,00	22.080,00
Dachgauben ca.			0,00
Kellerhals, Vortreppe, etc.			0,00
Garage / Carport	35,00	400,00	25.760,00
Ergebnis angenähert an Sachwertrichtlinie			514.832,00
NHK der baulichen Anlagen geschätzt			515.000,00
Alterswertminderung linear			
Baujahr modifiziert	1973		
Nutzungsdauer in Jahren	70		
Restnutzungsdauer in Jahren	19		
Alterswertminderungsfaktor			0,73
Alterswertminderung in Zahlen			-375.214,29
Sachwert nach Abzug Alterswertminderung			139.785,71
bauliche Außenanlagen 4 %	4,00	+	5.591,43
sonstige Anlagen		+	0,00
objektspezifischer Bodenwert (siehe oben)		+	35.000,00
objektspezifischer, vorläufiger Verfahrenswert (schadensfrei)		=	180.377,14
Sachwert / Verfahrenswert gerundet angesetzt			180.000,00



L.1 Allgemeine Marktanpassung des vorläufigen Verfahrenswertes

Nach vorliegenden Untersuchungen werden die Sachwerte am Markt in aller Regel nicht direkt umgesetzt. Die Zu- oder Abschläge sind von der Höhe der Sachwerte abhängig. Während bei geringen Sachwerten Zuschläge möglich sind, steigen die Abschläge mit zunehmender Höhe der Sachwerte. Die nachfolgende Formel wird als Orientierung, nicht als verbindliche Grundlage, berücksichtigt. In Anlehnung an das Zu/Abschlagssystem des Landkreises (hier Waldeck-Frankenberg) wird, hier abhängig von der Einstufung des Bodenwertes, folgender Zu/Abschlag vorgenommen:

vorläufiger Sachwert	180.000,00 €	
Einstufung	Bodenwert 66 bis 99,00 €/qm	
Anpassungsfaktor gewählt	1,30	
Marktwert hiernach	180.000,00 € x 1,30	234.000,00 €
Marktwert hiernach gerundet ca.		<u>234.000,00 €</u>

L.2 Objektspezifische Marktanpassung (boG) des Verfahrenswertes

1.) Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich, entgegen den oben angeführten Vergleichsangaben, nicht um ein Wohnhaus mit mindestens einseitiger Verkehrsanbindung an einen öffentlichen Weg. Das Bewertungsobjekt ist lediglich über eine separate Parzelle, welche sich nicht im Eigentum befindet, zugänglich. Gleichzeitig ist die vorhandene Zufahrt als extrem steil und extrem schmal einzuordnen, zusätzlich wird sie von drei Parteien gleichzeitig genutzt. Dies kann als überproportionale Einschränkung der Verfügbarkeit, bzw. der Zugänglichkeit, eingestuft werden. Vergleichswerte für Abschläge liegen dem Unterzeichner nicht vor, die eingeschränkte Zugänglichkeit wird allerdings mit einem Abschlag von 20 bis maximal 30 % zu veranschlagen sein. Der Unterzeichner sieht hier eine Minderung des Verkehrswertes von 25 %.

234.000,00	abzüglich 25 % (= 58.500) ca.	<u>175.000,00 €</u>
------------	-------------------------------	---------------------

2.) Der obige Verfahrenswert wurde für ein bauschadensfreies Objekt hergeleitet, objektspezifischer Instandsetzungs- oder Fertigstellungsbedarf ist daher abzuziehen. Für das Bewertungsobjekt wurden rund 10.000,00 € angesetzt.

175.000,00	abzüglich 10.000,00	<u>165.000,00 €</u>
------------	---------------------	---------------------

L.3 Objektspezifischer, marktangepasster Verkehrswert der Immobilie mit Zugang über die Ederstraße.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung, sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021. Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Marktwert der Immobilie wird, unter Berücksichtigung der ermittelten Werte, geschätzt auf:

165.000,00 €

Mit der Unterstellung einer gesicherten Zuwegung über die Ederstraße.



L.4 Objektspezifische Marktanpassung (boG) des Verfahrenswertes ohne Zuwegung über die Ederstraße

Nach mündlicher Auskunft der Stadt Frankenberg befindet sich das Flurstück 196/1 im Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes. Es ist hier als Wirtschaftsweg ausgewiesen. Eine Befahrung ist somit, soweit bekannt, möglich. Eine Einschränkung der verkehrsmäßigen Anbindung des Bewertungsobjektes erfolgt daher ganz überwiegend durch den fehlenden Einstellplatz an der östlichen Grenzflanke zum Wirtschaftsweg und die vor Ort vorhandene Steillage zum Objekt. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes wäre eine verkehrsmäßige Anbindung des Bewertungsobjektes möglich, hierzu wären allerdings bauliche Maßnahmen erforderlich. Zum Beispiel müsste an der Grenzseite ein Stellplatz erbaut werden, zumindest eine Treppenanlage wäre zusätzlich erforderlich. Unter Berücksichtigung der, auch für diese baulichen Anlagen, erschwerten Zuwegung, wäre hier mit Baukosten zu rechnen von etwa:

Stellplatz am Wirtschaftsweg pauschal		30.000,00 €
Treppenanlage zum Wohnhaus pauschal		20.000,00 €
Änderung des Hauseingangs (Eingangstür, etc.) pauschal		15.000,00 €
165.000,00	abzüglich 65.000,00	<u>100.000,00 €</u>

Auch bei einer potenziell möglichen Zuwegung über den Wirtschaftsweg sind Nachteile im Bereich der Zuwegung vorhanden, diese werden, im Vergleich zu einem „normalen“ Zuweg mit rund 10 % veranschlagt.

100.000,00	abzüglich 10 % (=10.000,00)	<u>90.000,00 €</u>
------------	-----------------------------	--------------------

Der vorgenommene Abschlag bewegt sich in einer Größenordnung von rund 45 %. Einer vorgenommenen Maklerrecherche zufolge wird dieser Wert für angemessen und am Markt vertretbar gehalten.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung, sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021. Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Marktwert der Immobilie wird, unter Berücksichtigung der ermittelten Werte, geschätzt auf:

90.000,00 €

Mit der Unterstellung einer ausschließlichen Zuwegung über das Flurstück 196/1.

M. Plausibilitätskontrolle

Unter Plausibilitätskontrolle versteht man die Einordnung vorhandener Ergebnisse in einen bekannten Werterahmen. Dies können bekannte Maklerformeln (Rohertrag mal x) oder Vergleichsdaten aus eigenen Beständen sein.

1. Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert am Vergleichswert pro qm Wohnfläche kontrolliert. Dieser bewegt sich, bei „normalen“ Einfamilienhäusern und nach eigenen Datenbeständen, bei etwa 600,00 € (ältere Siedlungshäuser) bis rund 2.500 € /qm (neuwertige Objekte) Wohnfläche. Die Einordnung in diese Bandbreite ist wesentlich vom Alter, der Lage und vom Zustand des Objekts, sowie von der Grundstücksgröße abhängig.

2. Der Rohertragsfaktor bei Ein- und Zweifamilienhäusern schwankt regional zwischen 20 und 32, der statistische Mittelwert liegt bei rund 26,10 (lt. IMB 2024).

Zu 1:

$$234.000 / 190 \text{ qm} \approx 1.230,00 \text{ €/qm Wohnfläche (ohne Schäden und Abschläge)}$$

Zu 2:

$$234.000 / 10.500 \approx 22,29 \text{ (ohne Schäden und Abschläge)}$$

Konsequenz

Vergleichswerte im Mittelfeld

Ergebnis

Der Verkehrswert bewegt sich im üblichen Werterahmen



N. Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Reihenendhaus in Frankenberg im Landkreis Waldeck Frankenberg in Nordhessen.

Die Stadt Frankenberg im Landkreis Waldeck - Frankenberg verfügt in der Kernstadt über ca. 11.000 Einwohner, einschließlich der eingemeindeten zwölf Ortsteile ergeben sich insgesamt etwa 18.000 Einwohner. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind für eine Stadt dieser Größenordnung als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen. Es sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Am Ort sind ein größeres Krankenhaus und alle Schulzweige, einschließlich einer Berufsschule und einem Gymnasium, vorhanden. Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe sind in ausreichendem Maße ansässig, es sind einige größere produzierende Betriebe in mehreren Gewerbegebieten vorhanden. Ein Teil der Arbeitsplätze wird auch im etwa 12 KM entfernten Allendorf durch die Firma Viessmann (Heiztechnik) zur Verfügung gestellt. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes von Frankenberg, alle vor Ort vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sind in wenigen Pkw- bzw. Fußminuten zu erreichen.

Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage, es ist aktuell über einen steilen Zuweg von der Ederstraße aus zugänglich. Die relativ schmale Zuwegung befindet sich auf einem separaten Flurstück, dieses Flurstück befindet sich in getrenntem Eigentum. Das Grundstück selbst weist einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt auf, es ist eine teilweise extreme Hanglage von Südosten nach Nordwesten vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Frankenberg ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsbeiträge stehen nicht an. Baulasten sind nicht eingetragen, wertrelevante Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches liegen nicht vor. Auf dem Grundstück wurde ein Wohnhaus errichtet, dieses schließt in nordwestlicher Richtung an zwei weitere Gebäude bündig an. Es handelt sich um eine Reihenendhaus.

Dem äußeren Eindruck folgend wurde das Gebäude in den dreißiger oder fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet, es sind eine vollständige Unterkellerung, ein Erdgeschoss, ein Mansardgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. An der südlichen Giebelseite sind Balkone aufgestellt worden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, bei dem Ortstermin war niemand anwesend. Alle nachfolgenden Angaben beziehen sich auf den äußeren Objekteindruck, es wird unterstellt, dass dieser mit dem inneren Objektzustand einigermaßen korrespondiert. Eine Gewährleistung für diese Annahme kann nicht übernommen werden.

Soweit von außen erkennbar, ist das Objekt in den letzten 10 bis 20 Jahren modernisiert worden, Angaben über den genauen Umfang können nicht gemacht werden. Der Unterhaltungszustand präsentiert sich von außen als mäßig, so weist zum Beispiel die Terrasse einen stark unterdurchschnittlichen Zustand auf, das Grundstück ist verwildert, es sind Vermüllungen vorhanden. Die Balkone befinden sich in einem mäßig unterhaltenen Zustand, die Fassade ist anstrichbedürftig. Eine angemessene Nutzung der Immobilie wird für möglich gehalten, zumindest mittelfristig ist mit Investitionen in das Objekt zu rechnen. Die vorhandenen Außenanlagen befinden sich in einem ebenfalls mäßigen Zustand.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage halte ich einen Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

1 6 5 . 0 0 0 , - - €

für das vollumfänglich über das Flurstück 272/13 zugängliche Grundstück, für angemessen und erzielbar.



Da die rechtlichen Umstände einer gesicherten Zufahrt über das Flurstück 272/13 aktuell nicht überschaubar sind, muss gegebenenfalls eine alleinige Zuwegung über das Flurstück 196/1 unterstellt werden. Für diesen Fall ist mit Einschränkungen zu rechnen, die Zuwegung wäre über einen unbefestigten Wirtschaftsweg und über eine sehr steile Hangseite nachträglich zu sichern. Über bauliche Maßnahmen hinaus (Stellplatz, Treppenanlage, etc.) wäre vergleichsweise mit einer Einschränkung, im Vergleich zu einer normalen Wohnhaus Erschließung, für den zukünftigen Erwerber zu rechnen.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage halte ich einen Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

90.000, -- €

für das ausschließlich über das Flurstück 196/1 zugängliche Grundstück, für angemessen und erzielbar.

Die beiden genannten Marktwerte sind alternativ, abhängig von der Zugänglichkeit des Grundstücks, zu betrachten.



O. Schlusserklärung

Alle Untersuchungen wurden durch Inaugenscheinnahme und ohne bauteilzerstörende Untersuchungen vorgenommen.

Nicht untersucht wurde die bautechnische Einhaltung einschlägiger DIN Normen oder sonstiger Vorschriften, insbesondere mögliche Anforderungen aus dem Bereich des Brandschutzes, des Schall- oder Wärmeschutzes oder der Tragwerksplanung. Die Einhaltung von Auflagen aus der Baugenehmigung wurde nicht kontrolliert. Die Auflistung von Baumängeln oder Bauschäden erfolgt nach dem örtlichen Augenschein, eine Gewährleistung für die Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Das vorliegende Gutachten ist in datenschutzrechtlicher und urheberschutzrechtlicher Hinsicht nicht für eine Verwertung in der Öffentlichkeit vorgesehen, entsprechende Überprüfungen haben nicht stattgefunden. Das Gutachten dient ausschließlich verfahrenstypischen Zwecken. Falls Teile des Gutachtens oder das Gutachten in seiner Gesamtheit veröffentlicht oder in das Internet gestellt werden, haftet der Veröffentlicher für die von ihm öffentlich gemachten Passagen in vollem Umfang. Der Sachverständige haftet ausdrücklich nicht.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichungen, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin/ den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

Das vorstehende Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt.

Aufgestellt am 08.11.2024



Der Sachverständige:

© Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.



Stadt-/Straßenkarte Falk

35066 Frankenberg (Eder), Ederstr. 27



geoport



26.09.2024 | 02933105 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0 1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



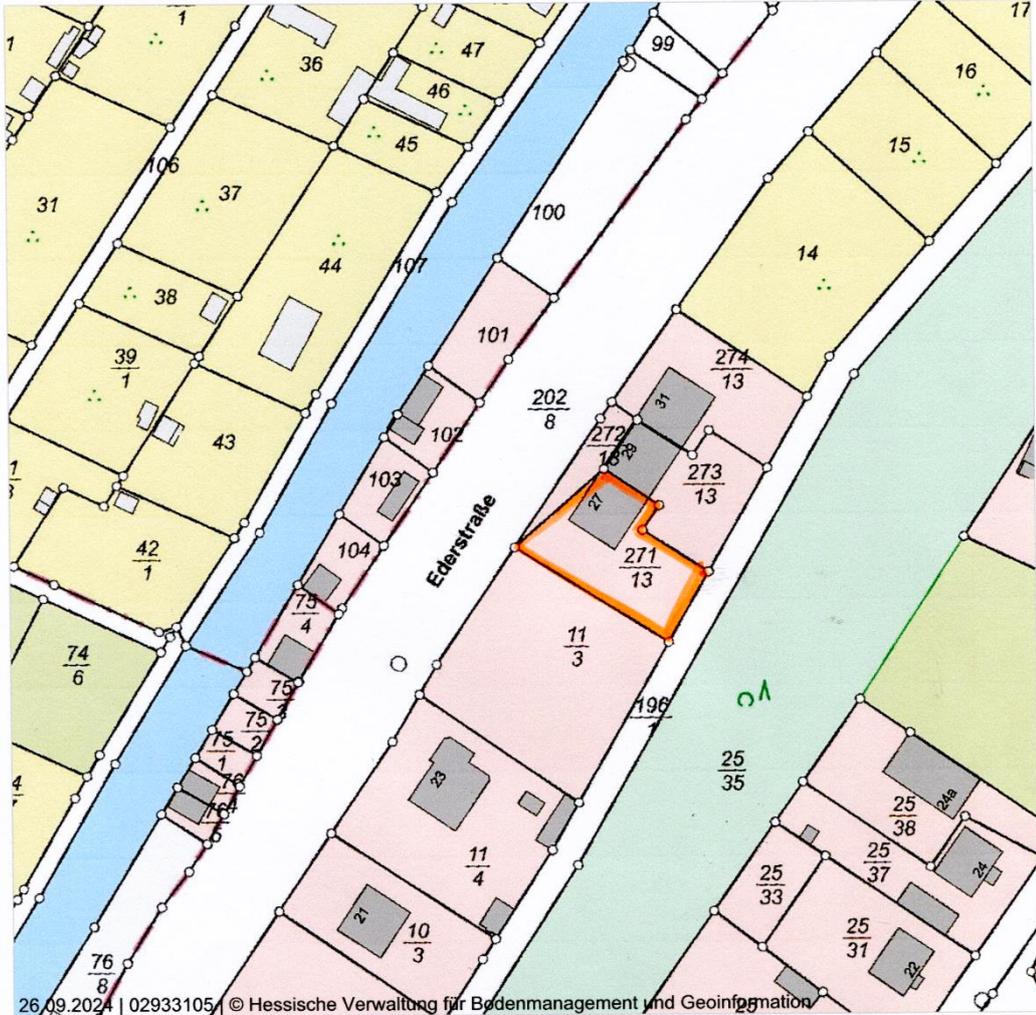
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02933105 vom 26.09.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



Liegenschaftskarte Hessen

35066 Frankenberg (Eder), Ederstr. 27



26.09.2024 | 02933105 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02933105 vom 26.09.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1





Zufahrt von der Ederstraße
nicht Teil des Bewertungsgrundstücks



Westseite / Zugang + Zufahrt
ca. Grenzverlauf in Rot



Carport



Carport mit Garten



Südgiebel



Terrasse



östliche Traufseite



Wirtschaftsweg



Flurstück 196/1