
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. 140225/08

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:

1/8 Miteigentumsanteil

Sondereigentum Wohnung Nr. 4

Jahnstr. 56a – 70

35116 Hatzfeld-Holzhausen



Auftraggeber Amtsgericht Frankenberg
Geismarer Str. 22
35066 Frankenberg

Auftrag vom 11.10.2024
Aktenzeichen **31 K 8/24**



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
3. Ver- und Entsorgung		5
4. Immissionen/Altlasten		6
5. Bindungen priv. und öff. Rechts		6
6. Grundstück		6
7. Tatsächliche Bebauung		6 - 7
8. Ausstattung / Unterhaltungszustand		7
9. Auswahl des Bewertungsverfahrens		7 - 8
10. Marktlage		8
11. Sonstiges		8 - 9
12. Quellen, Literatur, Unterlagen, Grundlagen		9 - 11
Allgemeine Angaben	C.	12
Lage und Zustand	D.	13
Bau- und Ausbaubeschreibung	E.	14 - 16
Beschreibung des Sondereigentums	F.	17 - 18
Berechnung der Wohnfläche	G.	19
Grundlagen Bodenwert	H.	20 - 21
Bodenwertanteil	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
Marktanpassungen / Marktwert	K.1 - K.3	32
Plausibilitätskontrolle	L.	32
Zusammenfassung	M.	33
Schlusserklärung	N.	34
Übersichtskarte		35
Abzeichnung Flurkarte		36
Bauzeichnungen		37
Objektfotos		38 - 39



A. Zusammenstellung aller Werte

Objekt 1/8 Miteigentumsanteil
 Sondereigentum Wohnung Nr. 4
 Jahnstr. 56a - 70
 35116 Hatzfeld-Holzhausen

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

Am Bewertungsstichtag, dem 04.02.2025
 betragen der/die:

Wohnfläche WEG Nr. 68 ca.	57,00 qm
Bodenwertanteil	6.500,00 €
Objektspezifischer Ertragswert	22.000,00 €
Verkehrswert des 1/8 Miteigentumsanteils	22.000,00 €

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

22.000, -- €

in Worten : zweiundzwanzigtausend Euro

für angemessen und erzielbar. Ohne Innenbesichtigung.



Medebach, den 14.02.2025



B. Vorbemerkungen

Zweck der Wertermittlung : Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag : 04.02.2025

Objektspezifische Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 11.10.2024 beauftragte das Amtsgericht Frankenberg den Unterzeichner mit der Erstellung eines Wertgutachtens. Im Zuge einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft soll der Marktwert einer Eigentumswohnung in Hatzfeld-Holzhausen ermittelt werden.

Der Eigentümer und die Betreiber der Teilungsversteigerung wurden schriftlich über einen bevorstehenden Ortstermin informiert. Ortsbesichtigung und Objektaufnahme erfolgten am 04.02.2025. Das Bewertungsobjekt wurde protokollarisch und fotografisch aufgenommen, Unterlagen zum Objekt wurden von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, zum Ortstermin erschien keiner der Beteiligten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein aus den achtziger Jahren stammendes Wohnungseigentum im dörflichen Holzhausen bei Hatzfeld im Landkreis Waldeck 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 Hatzfeld verfügt, inkl. der Ortsteile, über etwa 3.500 Einwohner. Sie befindet sich im Tal der Eder am westlichen Rand des Landkreises Waldeck-Frankenberg. Hatzfeld besitzt eine der Ortsgröße angemessene Infrastruktur. Es sind ausreichende Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, zwei Bankfilialen und eine Poststelle vorhanden. Hatzfeld verfügt über mehrere kleinere Gewerbebetriebe, viele Erwerbstätige sind bei einem größeren Papierverarbeiter, beschäftigt.

Insgesamt gilt die Stadt Hatzfeld, bedingt durch ihre Lage und die geringen Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, als strukturschwach.

Weitergehende Infrastruktureinrichtungen werden im etwa 8 km entfernten Battenberg und in Allendorf, sowie im westlich gelegenen Bad Berleburg (ca. 15 KM) zur Verfügung gestellt.

Der kleine Ortsteil Holzhausen ist weitgehend dörflich ausgerichtet, Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind vor Ort nicht vorhanden.

2. Verkehrserschließung

Die Stadt Hatzfeld liegt am westlichen Rand des Ederberglandes am Übergang zum Wittgensteiner Land. Sie wird über eine Landstraße erschlossen, welche kurz vor Battenberg auf die Bundesstraße 253 von Frankenberg nach Biedenkopf mündet. Hinter Hatzfeld führt die Landstraße weiter in Richtung Bad Berleburg, hier trifft sie auf die Bundesstraße 480 von Winterberg in Richtung Bad Lasphe und Erndtebrück.

Verkehrsverbindungen durch die Bahn oder die Bundesbahn spielen eine untergeordnete Rolle, Busverbindungen sind in mäßigem Maße vorhanden.

Holzhausen wird über die Landstraße 3090 erschlossen, das Bewertungsobjekt befindet sich an einer kleinen Nebenstraße im Nordwesten von Holzhausen. Einstellplätze sind auf dem Grundstück selbst nicht vorhanden. Die Zufahrt erfolgt über angrenzende, teilweise nichtöffentliche, Flächen.

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 Hatzfeld vom 29.11.2024 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 28.10.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück keine relevanten Eintragungen im Altlastenkataster vor.

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 19.09.2024 vor. Hier waren Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vorhanden. Hierbei handelt es sich um zwei Wegerechte für angrenzende Flurstücke. Auswirkungen auf den Marktwert werden in der Eintragung nicht gesehen. Für die Bewertung wird ein von dinglichen Belastungen ansonsten 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 29.10.2024 eingetragen. Hierbei handelt es sich um die Regelung einer Abstandsfläche zu Gunsten des westlich angrenzenden Flurstücks 6/11. Lagebedingt werden Auswirkungen auf den Marktwert in dieser Eintragung nicht gesehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, es handelt sich um den B-Plan Nr. 102 „Am Brückweg“ vom 01.08.1975. Der hier betroffene Bereich ist als Sondergebiet ausgewiesen, nach Auskunft der Stadt Hatzfeld ist eine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen worden, die Nutzung der Eigentumswohnungen als Dauerwohnsitz ist zulässig. Denkmalschutz besteht, soweit bekannt, nicht.

6. Grundstück

Das Flurstück 6/9 weist eine Fläche von 1.503 m² auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist leicht unregelmäßig, näherungsweise ist ein leicht verzogenes Rechteck vorhanden. Das Grundstück verfügt über ein mittelstarkes Gefälle von Nordosten nach Südwesten, eine Bebauung wird für durchschnittlich möglich gehalten.

Die vorhandene Bebauung ist etwa mittig auf dem Grundstück platziert worden.

7. Tatsächliche Bebauung

Auf dem Grundstück wurde, den vorliegenden Unterlagen folgend, um 1983, eine Wohnanlage mit insgesamt acht Einheiten errichtet. Die Anlage besteht aus vier, reihenhausartig angeordneten Wohnungen im Erdgeschoss und ebenfalls vier Wohnungen im Dachgeschoss. Die Wohnungen im



Erdgeschoss verfügen über separate Zugänge an der Nordostseite, die Wohnungen im Obergeschoss werden über einen vorgelagerten Laubengang in Stahlkonstruktion ebenfalls separat erschlossen.

Die hier bewertete Wohnung befindet sich im Erdgeschoss an der nördlichen Traufseite, eine detailliertere Beschreibung der Wohnung folgt weiter unten.

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

Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, beziehen sich alle nachfolgend gemachten Angaben auf den äußeren Objekteindruck und die vorliegenden Informationen der Hausverwaltung. Hiernach findet eine Nutzung der Wohnung, laut Angabe, seit über 20 Jahren nicht mehr regelmäßig statt. Modernisierungen haben nicht stattgefunden.

Es wird nachfolgend unterstellt, dass ein durchschnittlicher Ausbaustandard der achtziger Jahre vorliegt, bedingt durch unterlassene Nutzung und Instandhaltung ist mit einem schlechten Zustand im Innenbereich der Wohnung zu rechnen. Eine Gewährleistung für diese Annahme kann nicht übernommen werden.

Das Gutachten unterstellt einen größeren Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf.

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.

Das Sachwertverfahren scheidet aus, es wird üblicherweise nur für Ein- und Zweifamilienhäuser, und bestimmte Spezialfälle angewandt. Das Ertragswertverfahren wird als marktwertrelevantes Verfahren betrachtet. Das Vergleichswertverfahren wird lediglich zur Plausibilisierung herangezogen. Die bei Miteigentumsanteilen zu erzielende Miete steht bei der potentiellen Käuferschicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung an erster Stelle. Sie trägt maßgeblich zu einer langfristigen Finanzierung und Unterhaltung derartiger Objekte bei.

Es wird besonders darauf hingewiesen, daß für die Schätzung des Marktwertes eines Miteigentumsanteils unter anderem die Wohn/Nutzfläche als Einflussgröße herangezogen wird. Allerdings erfolgt ein Kauf nach Miteigentumsanteilen und ist damit von der Fläche des Objektes unabhängig.

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 2023 und 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 Holzhausen wird, vor allem bedingt durch das Risiko des nicht definierten Innenzustandes, für nur mäßig möglich gehalten. Potentielle Käufer werden einen entsprechenden Risikoabschlag bei der Einschätzung vornehmen.

11. Sonstiges

Gemäß den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung verfügt die Eigentümergemeinschaft über eine Instandhaltungsrücklage von gut 22.000 €. Das Hausgeld für die Wohnung beläuft sich, ebenfalls laut Angabe, auf 80 €/Monat.

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 wurden von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt

Baulastauskunft der Kreisverwaltung in Frankenberg

Erschließungsauskunft der Stadt Hatzfeld

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 1/8 Miteigentumsanteil
 Sondereigentum Wohnung Nr. 4
 Jahnstraße 56a - 70
 35116 Hatzfeld-Holzhausen

1. Angaben zum Objekt

- | | |
|---|-----------------------|
| 1.1 Grundstück | |
| Gemeinde/Ortsteil | : Hatzfeld-Holzhausen |
| Straße | : Jahnstraße 56a - 70 |
| 1.2 Art der Nutzung bisher | : Eigentumswohnung |
| Art der Nutzung in Zukunft | : Eigentumswohnung |
| 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 | : Holzhausen |
| Band Nummer | : entfällt |
| Blatt Nummer | : 866 |
| 1.6 Zuständiges Katasteramt | : Frankenberg |
| Katasterkarte von | : Hatzfeld |
| Gemarkung | : Holzhausen |
| Flur Nummer | : 8 |
| Flurstück Nummer | : 6/9 |
| qm | : 1503 |
| 1.7 Grundstücksgröße insgesamt in qm | : 1503 |
| 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. | : entfällt |
| 3.2 Mieter OG. | : entfällt |
| 3.3 Mieter DG. | : entfällt |

4. Erwerbs- und Gestehungskosten (soweit feststellbar)

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| 4.1 Erwerbsjahr/Baujahr | : um 1983 |
| 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 / Zuwegung unterdurchschnittlich
Himmelsrichtung/Ausrichtung	: Objekt teilweise westorientiert
Beeinträchtigungen	: keine bekannt
störende Betriebe	: keine bekannt

2. Art / Maß der baulichen Nutzung

Tatsächliche Nutzung	: GRZ/GFZ nicht ermittelt
Zulässige Nutzung	: GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8

3. Bodenbeschaffenheit

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

4. Grundstücksgestalt

Form	: verzogenes Rechteck
Profil	: mittelstarke Hanglage nach Südwesten

5. Erschließungszustand

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

E. Bau- und Ausbaubeschreibung (überwiegende Bauteile)

- 1. Art der Baulichkeiten
 - Bezeichnung / Art : Wohnanlage / 8 Eigentumswohnungen
 - Zweckbestimmung : 8 Ferienwohnungen / Eigentumswohnungen
- 2. Ursprungsbaujahr : 1983
 - angesetzte Nutzungsdauer : 70 Jahre
 - modifiziertes Baujahr : 1985
 - modifiziertes Alter : 39 Jahre
 - modifizierte Restnutzungsdauer : 31 Jahre

3. Rohbau

- Fundamente : Stampfbeton
- Bodenplatte : Stahlbeton
- Isolierungen waagrecht : nicht feststellbar
- Isolierungen senkrecht : nicht feststellbar
- Außenwände Keller : entfällt
- Innenwände Keller : entfällt
- Außenwände ab EG. : Mauerwerk
- Innenwände ab EG. : Mauerwerk, Ständerwände
- Decke Keller : entfällt
- Decken ab EG. : Stahlbeton
- Treppe Keller : entfällt
- Treppengeländer Keller : entfällt
- Treppen ab EG. : Außentreppe als Stahlkonstruktion
- Treppengeländer ab EG. : Handlauf Stahlrohr
- Treppe zum Dachboden/Spitzboden : entfällt
- Zusatzdämmungen (außen/innen) : entfällt
- Dachkonstruktion : Satteldach
- Dacheindeckung : Tonziegel
- Dachrinnen/Fallrohre : Zink
- Dachaufbauten : entfällt

4.1 Ausbau allgemein

Erdgeschoß

- Bodenaufbau : vermutlich schwimmender Estrich
- Bodenbelag : vermutlich Teppichboden
- Wandbelag : vermutlich Raufaser mit Anstrich
- Deckenbelag : vermutlich Raufaser mit Anstrich
- Türen im Erdgeschoß : vermutlich Holztüren glatt mit Stahlzarge

Dachgeschoß

- Bodenaufbau : vermutlich schwimmender Estrich
- Bodenbelag : vermutlich Teppichboden
- Wandbelag : vermutlich Raufaser mit Anstrich
- Deckenbelag : vermutlich Raufaser mit Anstrich
- Türen im Dachgeschoß : vermutlich Holztüren glatt mit Stahlzarge



Sonstige Ausbauten

Hauseingangstür	: Holz
Fenster in Wohnräumen	: Holzeinfachfenster
Verglasung in Wohnräumen	: Isolierverglasung
Innenputz	: Kalkzementputz, Gipskartonplatten
Außenputz	: Münchener Rauputz
Verkleidungen	: Holzschalung
Bodenbelag Balkone	: vermutlich Fliesenbelag
Geländer Balkone	: Stahlrohr
sonst. techn. Anlagen	: Rollläden

4.2 Sanitärinstallation

Gas- und Wasserleitungen	: vermutlich Kupferrohr
Abwasserleitungen	: vermutlich PVC
Sanitäre Einrichtungen	: ein Bad in Wohnung Nr. 4
Ausstattung des Bades	: vermutlich Dusche, WC, Waschbecken
Boden des Bades	: vermutlich Fliesenbelag
Wände des Bades	: vermutlich Fliesenbelag raumhoch
Armaturen	: vermutlich Einhandmischer
Objekte	: vermutlich farbig

4.3 Elektroinstallation

Ausstattung elektrische Anlagen	: baujahrgemäß
Leitungsführung im Keller	: entfällt
Leitungsführung ab Erdgeschoß	: unter Putz
Besonderheiten	: nicht festgestellt

4.4 Heizungsinstallation

Heizungsanlage	: Propangasheizung
Kesselfabrikat / Baujahr	: Außenwandgeräte je Wohnung
Bevorratung	: Propangastank auf dem Grundstück
Heizfläche	: Einzelgeräte an Außenwand
Warmwasserbereitung	: vermutlich Durchlauferhitzer
Endenergieverbrauch lt. Energiepass	: Endenergieverbrauch nicht festgestellt
Primärenergieverbrauch	: Primärenergieverbrauch nicht festgestellt
Besonderheiten	: nicht festgestellt

5. Außenanlagen

Entwässerungseinrichtungen	: Anschlussleitungen
Versorgungseinrichtungen	: Anschlussleitungen
Bodenbefestigungen	: diverse Platten- und Pflasterbeläge
Einfriedungen	: entfällt
Gartengestaltung	: einfach
sonst. Anlagen	: Wabensteine als Stützmauer
Besonderheiten	: Propangastank auf dem Gelände



6. Baulicher Zustand

Baumängel	:	optisch nicht festgestellt
Bauschäden	:	Bauschäden sind im Innenbereich durch längeren Leerstand und fehlende Nutzung zu vermuten
Schädlingsbefall	:	optisch nicht festgestellt
Grundrisslösung	:	einfach
Geschoßhöhen	:	durchschnittlich
Ansichtsgestaltung	:	ortsübliche Architektur des Baujahres

7. Wirtschaftliche Beurteilung / Sonstiges

Die hier zu bewertende Wohnung Nr. 4 konnte von innen nicht besichtigt werden, nach Auskunft der Hausverwaltung findet eine Nutzung seit vielen Jahren nicht mehr regelmäßig statt, im Innenbereich ist vermutlich mit entsprechenden Instandsetzungen und Modernisierungen zu rechnen. Eine Gewährleistung für diese Annahme kann nicht übernommen werden.



F. Beschreibung des Sondereigentums

Die Wohnung Nr. 4 wird über einen separaten Zugang an der Nordostseite erschlossen, vor dem Wohnungszugang ist ein kleiner Vorbau in Holzbauweise errichtet worden. Den Angaben der Hausverwaltung folgend liegt ein Beschluss zur Niederlegung dieses Vorbaus vor. Entsprechende Kosten (grob geschätzt) wurden im Gutachten eingeplant und sind im Marktwert berücksichtigt. Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich auf den vorliegenden Grundriss, eine Übereinstimmung mit der Örtlichkeit kann nicht garantiert werden.

Diele

Die Wohnung wird über einen schmalen Erschließungsflur mittig erschlossen, auf der linken Seite befindet sich ein Schlafzimmer, rechts sind ein Abstellraum und das Badezimmer untergebracht worden. Das Wohnzimmer befindet sich an der Stirnseite.

Ausstattung	Boden	vermutlich Fliesenbelag
	Wand	vermutlich Raufaser mit Anstrich
	Decke	vermutlich Raufaser mit Anstrich
	Sonstiges	vermutlich Holztüren glatt mit Stahlzarge

Küche

Die Küche ist als kleine Küchenzeile an der Rückseite des Wohnzimmers positioniert worden, vermutlich ist eine ältere Küche aus dem Baujahr vorhanden.

Ausstattung	Boden	vermutlich gefliester Teilbereich
	Wand	vermutlich Fliesenspiegel an der Rückwand
	Decke	vermutlich Raufaser mit Anstrich
	Sonstiges	vermutlich ältere Kücheneinrichtung

Wohnzimmer

Das Wohnzimmer befindet sich an der Giebelseite, es ist ein Ausgang auf eine überdachte Terrasse vorhanden.

Ausstattung	Boden	vermutlich Teppichboden
	Wand	vermutlich Raufaser mit Anstrich
	Decke	vermutlich Raufaser mit Anstrich, Profilholz
	Sonstiges	Ausgang auf eine Terrasse

Bad

Das Badezimmer verfügt, laut Planunterlagen, über eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC. Vermutlich ist eine mechanische Entlüftung vorhanden.

Ausstattung	Boden	vermutlich Fliesenbelag
	Wand	vermutlich Fliesenbelag



Decke	vermutlich Putz mit Anstrich
Sonstiges	WC, Waschbecken, Dusche vermutlich Einhandmischer vermutlich farbige Objekte

Schlafzimmer

Das Schlafzimmer befindet sich auf der linken Seite neben dem Eingang, es ist eine Belichtung zur Eingangsseite vorhanden.

Ausstattung	Boden	vermutlich Teppichboden
	Wand	vermutlich Raufaser mit Anstrich
	Decke	vermutlich Anstrich

Abstellraum

Dem Schlafzimmer gegenüber befindet sich ein kleiner Abstellraum, es ist ein kleines Fenster zur Eingangsseite vorhanden.

Ausstattung	Boden	vermutlich PVC
	Wände	vermutlich Anstrich
	Decke	vermutlich Anstrich

Sonstiges

Sondernutzungsflächen sind in Form einer Terrasse vor dem Wohnzimmer vorhanden. Die Terrasse ist durch den Balkon der Dachgeschosswohnung überdacht worden, es ist eine Bodenbefestigungen in Form von Waschbetonplatten vorhanden.

Den vorliegenden Unterlagen folgend ist vor Ort eine Einteilung für Stellplätze vorgenommen worden. Diese ist in der Örtlichkeit so nicht ablesbar, Zuweisungen von Sondernutzungsflächen für Stellplätze sind im Grundbuch nicht vorgenommen worden.

G. Berechnung/Schätzung der Wohnflächen

Die Vorbemerkungen zu F. gelten sinngemäß. Die Flächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung vom 01.01.2004. Die lichten Maße zwischen den Bauteilen werden, soweit möglich, der Bauzeichnung entnommen und um rund 2 cm für den Putzauftrag vermindert. Bei Fertighäusern wird unterstellt, dass die angegebenen Maße – wie allgemein üblich – Fertigmaße sind. Die Raumbezeichnungen werden aus den vorliegenden Planunterlagen übernommen, Änderungen in der tatsächlichen Nutzung sind möglich.

Die vorliegenden Planunterlagen sind nicht vollständig vermaßt, die Maße werden teilweise geschätzt.

Wohnung Nr. 4

Flur ca.	0,90	x	3,87		3,48 qm
Schlafen ca.	3,42	x	2,35		8,04 qm
Bad ca.	1,50	x	2,35		3,53 qm
Abstellraum ca.	2,47	x	2,49		6,15 qm
Wohnen ca.	5,55	x	5,55		32,48 qm
	+ 0,51	x	3,29		
Terrasse ca.	5,50	x	2,50	x 0,25	3,44 qm
Wohnfläche gesamt ca.					<u>57,12 qm</u>

Für die weiteren Berechnungen werden gerundet angesetzt 57 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 keine Angabe

Richtwert **35,00 € / qm**

Zur Einschätzung des individuellen Bodenwertes werden folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

Lage allgemein	dörflich	neutral
Lage vor Ort	einseitig angebunden	neutral
Lageausrichtung (Nord/Süd)	Südwestorientierung	neutral
Zuschnitt	regelmäßig	neutral
Profil	Hanglage nach Westen	neutral
Einschränkungen	keine bekannt	neutral



Ausnutzungsmöglichkeit	durchschnittlich	neutral
Erschließungszustand	voll erschlossen	neutral
Marktveränderungen	keine	neutral
Sonstiges	ohne Ansatz	Faktor 1,0

Auf der Grundlage obiger Einschätzungen werden keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert gesehen.

2. Objektspezifischer Bodenrichtwert am Stichtag geschätzt **35,00 €/qm**

I. Objektspezifischer Bodenwertanteil

1. Grundstücksgröße

qm	1.503,00	x	35,00	=	52.605,00	€
2. Grundstückswert				=	52.605,00	€
3. Höhe des zu erwartenden Erschließungsbeitrages				=	0,00	€
4. Sonstige Erschließungskosten				=	0,00	€
5. Bodenwert rechnerisch				=	52.605,00	€
6. Bodenwertanteil 1/8				=	6.575,63	€
6. Bodenwertanteil gerundet				=	6.500,00	€



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 Werteinschätzung 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	3,0	%

Vom Rohertrag werden abgezogen **30,0 %**

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:

<u>Bodenrichtwert im Mittel</u>	90,00 €/qm	
Eigentumswohnungen		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 %

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 risikoh erhöhend und wertmindernd) wird wie folgt vorgenommen:

Lage allgemein	Feriensiedlung	hier neutral
Lage vor Ort	Randlage	neutral
Ausbaustandard	baujahrgemäß	neutral
Unterhaltung	nicht modernisiert	hier neutral
Funktionalität	durchschnittlich	neutral
sonstige Einflüsse	schlechte Zuwegung sehr geringer Bodenwert	Zuschlag 25 % Zuschlag 25 %
Nachfrage	eher mäßig	Zuschlag 25 %



Ausgehend von einem mittleren Liegenschaftszinssatz von etwa:		0,50 %
wird ein Zu/Abschlag auf den Mittelwert vorgenommen von:		75,00 %
0,50	+ 75 % (= 0,38)	0,88 %

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

0,90 % 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 Punktetabelle, ermittelt:

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

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 40 Jahren, ergibt sich, in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA, eine modifizierte Restnutzungsdauer von etwa:

(dies entspricht einem mittleren Baujahr 1985)

31 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 Abschläge 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:

vermutlich größere Instandsetzungen/Renovierungen im Innenbereich

Niederlegung des Vorbaus

eventuell nach Unglaube 2020

Abweichende Erträge:

ohne Ansatz



J.2 Angaben zum Rohertrag

Ein Mietpreisspiegel für den Bereich der Stadt Hatzfeld 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 1/2024 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			
mittlerer Wohnwert	7,20	5,00	9,00 – 11,00
guter Wohnwert	8,10	7,00	10,00 – 13,00
sehr guter Wohnwert	9,50	8,50	12,00 – 16,00
Fertigstellung nach 1949			
mittlerer Wohnwert	8,00	5,00	9,00 – 11,00
guter Wohnwert	9,00	7,00	10,00 – 12,00
sehr guter Wohnwert	9,80	8,50	11,00 – 15,00
Neubau Erstbezug			
mittlerer Wohnwert	9,50	8,50	k. A.
guter Wohnwert	10,00	9,00	k. A.
sehr guter Wohnwert	12,50	11,00	12,50 – 15,00
Spitzenwerte	13,00	10,00	16,00 – 18,00

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

Gemeinde	Hatzfeld
Gemarkung	Holzhausen
angesetzter Bodenrichtwert	35,00 €/qm
Baujahr angesetzt	1985
Ausstattung	mittel
Wohnfläche	angesetzt 55 qm
durchschnittliche Wohnraummiete	5,45 €/qm (Wohnung)

In diese Spannbreite erfolgt die individuelle Einordnung wie folgt:

Lage allgemein	dörflich	preisdrückend
Lage vor Ort	Wohnen	neutral
Objektzustand	einfach bis mittel nach Instandsetzung	neutral



Objektgröße	Eigentumswohnung klein	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.	WEG als Ferienwohnung ca. 57 qm	x 4,50 €/qm	256,50 €
	256,50 €	x 12	<u>3.078,00 €</u>

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

3.000,00 €



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):

It. Angabe der Hausverwaltung seit vielen Jahren nicht mehr bewohnt, es kann eine komplette Innenrenovierung/Modernisierung unterstellt werden	
ca. 57 qm x 600,00 €/qm	34.200,00 €
Niederlegung des Vorbaus (gemäß Eigentümerbeschluss) pauschal	5.000,00 €

Der Unterzeichner behandelt die ermittelten Schäden wie folgt:

Pauschalansatz für Instandsetzungen und Renovierungen	40.000,00 €
---	--------------------



J.4 Ertragswertberechnung

<u>1. Ansatz des Rohertrages</u>				
siehe Schätzung weiter oben		3.000,00		
			Rohertrag	3.000,00
<u>2. Ansatz der Bewirtschaftungskosten</u>				
Aufgegliederte Ausgaben		unbekannt		
Pauschalierte Ausgaben in %		30,00		
Pauschalierte Ausgaben in €		900,00		
			Bewirtschaftung	-900,00
<u>3. Ermittlung des Reinertrages</u>				
Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten			Reinertrag	2.100,00
<u>4. Anteil des Bodenwertes am Ertrag</u>				
Bodenwert x Bodenzins / 100				
Bodenwertanteil angesetzt mit		6.500,00		
Liegenschaftszins %		0,90		
			Bodenanteil	-58,50
<u>5. Gebäudeanteil am Reinertrag</u>				
Reinertrag abzgl. Anteil des Bodenwertes			Gebäudeanteil	2.041,50
<u>6. Ermittlung des Vervielfältigers</u>				
Restnutzungsdauer in Jahren		31,00		
angesetzter Zinssatz		0,90		
Vervielfältiger lt. Tabelle		26,95		
<u>7. Ermittlung des Ertragswertes</u>				
Reinertrag	2.041,50		<u>Gebäudeertrag</u>	<u>55.018,43</u>
x Vervielfältiger	26,95		<u>Bodenwertanteil</u>	<u>6.500,00</u>
			<u>vorl. Ertragswert</u>	<u>61.518,43</u>
			<u>Instandsetzungen</u>	<u>-40.000,00</u>
<u>8.</u>			Ertragswert	21.518,43
<u>9.</u>			Ertragswert gerundet	22.000,00



K.1 Allgemeine Marktanpassung des vorläufigen Verfahrenswertes

Allgemeine Marktanpassungen des Verfahrenswertes werden im vorliegenden Fall nicht vorgenommen.

K.2 Objektspezifische Marktanpassung (boG) des Verfahrenswertes

Der obige Wert wurde für ein bauschadensfreies Objekt hergeleitet, objektspezifischer Instandsetzungs- oder Fertigstellungsbedarf ist daher abzuziehen. Für das Bewertungsobjekt wurden rund 40.000 € angesetzt. Diese sind im Ertragswertverfahren bereits berücksichtigt worden.

K.3 Objektspezifischer, marktangepasster Verkehrswert der Immobilie

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:

22.000,00 €

L. Plausibilitätskontrolle

Gemäß den vorliegenden Vergleichsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht für den Landkreis Waldeck-Frankenberg 2024 ergeben sich folgende Vergleichsfaktoren je Quadratmeter Wohnfläche bei Eigentumswohnungen im Landkreis:

Baujahr	Bodenwert bis 49 €/qm
1970 – 1979	1.120,00 €/qm
1980 – 1989	1.275,00 €/qm
1990 – 1999	1.430,00 €/qm
2000 – 2009	1.585,00 €/qm
2010 – 2017	1.585,00 €/qm
ab 2019	1.725,00 €/qm

Bei einem Baujahr zwischen 1980 und 1989 bewegt sich der Vergleichspreis für das Bewertungsobjekt bei rund 1.090 € pro Quadratmeter (ohne Schäden). Lagebedingt wird ein Wert unterhalb des im Landkreis üblichen Vergleichswertes für klassische Eigentumswohnungen für angemessen gehalten.



M. Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ältere Eigentumswohnung in einer Wohnanlage in Hatzfeld Holzhausen.

Die Stadt Hatzfeld verfügt, inkl. der Ortsteile, über etwa 3.500 Einwohner. Sie befindet sich im Tal der Eder am westlichen Rand des Landkreises Waldeck-Frankenberg. Hatzfeld besitzt eine der Ortsgröße angemessene Infrastruktur. Es sind ausreichende Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, zwei Bankfilialen und eine Poststelle vorhanden. Hatzfeld verfügt über mehrere kleinere Gewerbebetriebe, viele Erwerbstätige sind bei einem größeren Papierverarbeiter, beschäftigt. Insgesamt gilt die Stadt Hatzfeld, bedingt durch ihre Lage und die geringen Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, als strukturschwach. Weitergehende Infrastruktureinrichtungen werden im etwa 8 km entfernten Battenberg und in Allendorf, sowie im westlich gelegenen Bad Berleburg (ca. 15 KM) zur Verfügung gestellt.

Der kleine Ortsteil Holzhausen ist weitgehend dörflich ausgerichtet, Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind vor Ort nicht vorhanden. Das Anwesen in der Jahnstraße befindet sich am nördlichen Ortsrand, die Erschließung erfolgt über Nachbargrundstücke, eine öffentliche Straße schließt im Osten an das Grundstück an. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt ausdrücklich nicht über diese Straße.

Das Flurstück 6/9 weist eine Fläche von 1.503 m² auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist leicht unregelmäßig, es ist eine mittelstarke Hanglage von Osten nach Westen vorhanden. Das Grundstück ist voll erschlossen und abgerechnet, es befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Grundbuch sind zwei Wegerechte eingetragen, es besteht eine Baulast zugunsten des westlich anschließenden Flurstück 6/11.

Auf dem Grundstück wurde, um 1983, eine kleine Wohnanlage mit acht Einheiten errichtet. Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise erstellt, es handelt sich um eine reihenhausartige Bebauung mit acht kleinen Einheiten. Hiervon befinden sich vier Einheiten im Erdgeschoss, weitere vier Einheiten sind im Dachgeschoss vorhanden. Auf den vier Reihenhäusern wurden jeweils Satteldächer errichtet. Die Wohnungen im Dachgeschoss sind über eine offene Stahlterasse, ähnlich einem Laubengang, zu erreichen. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden ebenerdig, über jeweils eigene Wohnungseingänge, erreicht. Den vorliegenden Unterlagen folgend verfügt die hier zu bewertende Eigentumswohnung im Erdgeschoss über etwa 57 m² Wohnfläche, es sind ein größeres Wohnzimmer mit vorgelagerter Terrasse, ein kleines Schlafzimmer, ein Bad und ein Abstellraum vorhanden.

Den Angaben der Hausverwaltung folgend ist die Wohnung in den letzten 20 Jahren nicht mehr regelmäßig genutzt worden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Bedingt durch die genannten Umstände und die vermutlich einfache Bauweise ist im Innenbereich mit einem umfassenden Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf zu rechnen. Eine Gewährleistung für diese Annahme kann nicht übernommen werden, es handelt sich um eine Annahme unter Berücksichtigung der Ortsbesichtigung und der gemachten Angaben.

Die Außenanlagen bestehen aus nur gering befestigten Wege- und Zufahrtsflächen, Stellplätze sind in einem Plan zugeordnet worden, diese sind im Grundbuch aber nicht abgesichert.

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

22.000, -- €

für angemessen und erzielbar.



N. 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 14.02.2025



The image shows a handwritten signature in blue ink next to a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Henning Scheller, Talweg 1, 59964 Medebach, Tel. 02982 / 90 80 83, Fax 02982 / 90 80 84'. The outer ring of the stamp contains the text 'Vorfachbereich u. Handwerk i. d. südöstl. Westfalen-L. Arbeitsgebiet: die Bewertung von bebauten u. ungebauten Grundstücken'.

Der Sachverständige:

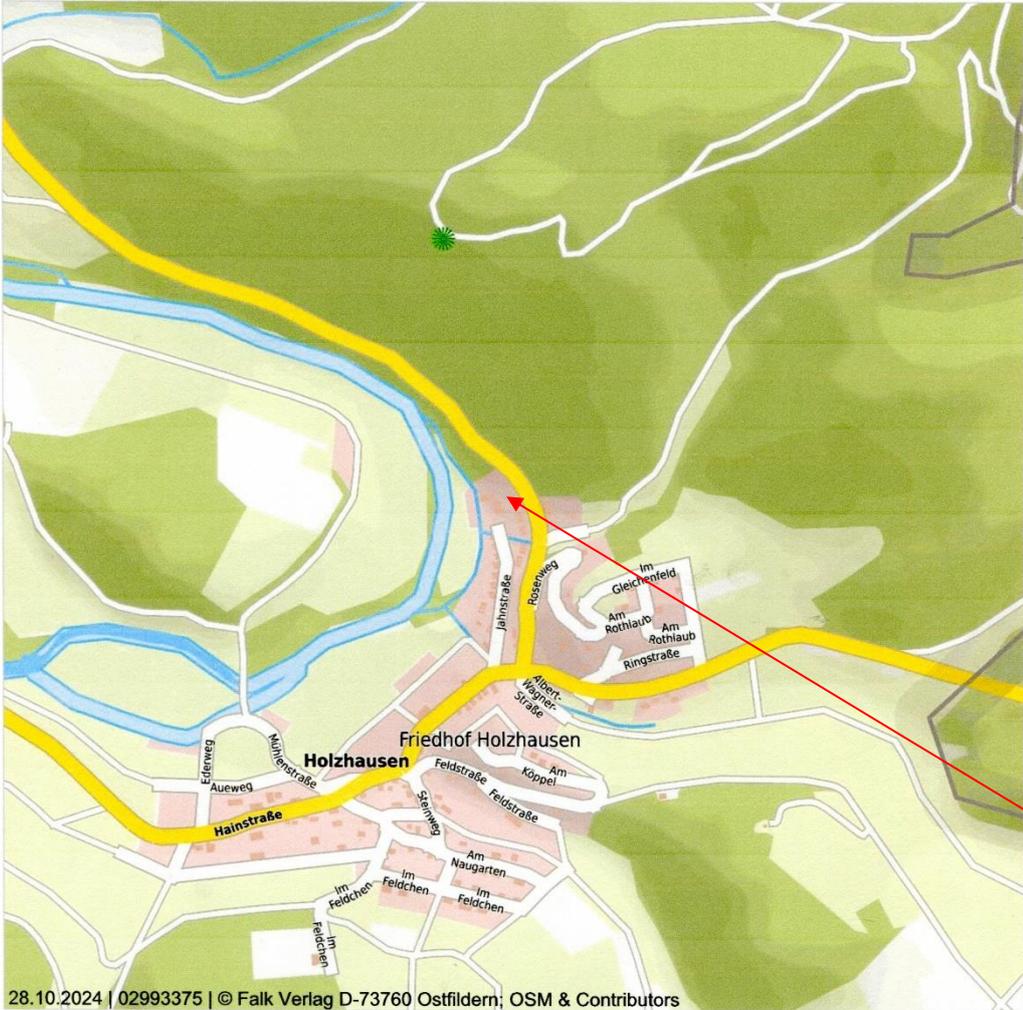
© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.



Stadt-/Straßenkarte Falk
35116 Hatzfeld (Eder), Jahnstr. 60



geoport



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 Maßstabsbereich 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

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02993375 vom 28.10.2024 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

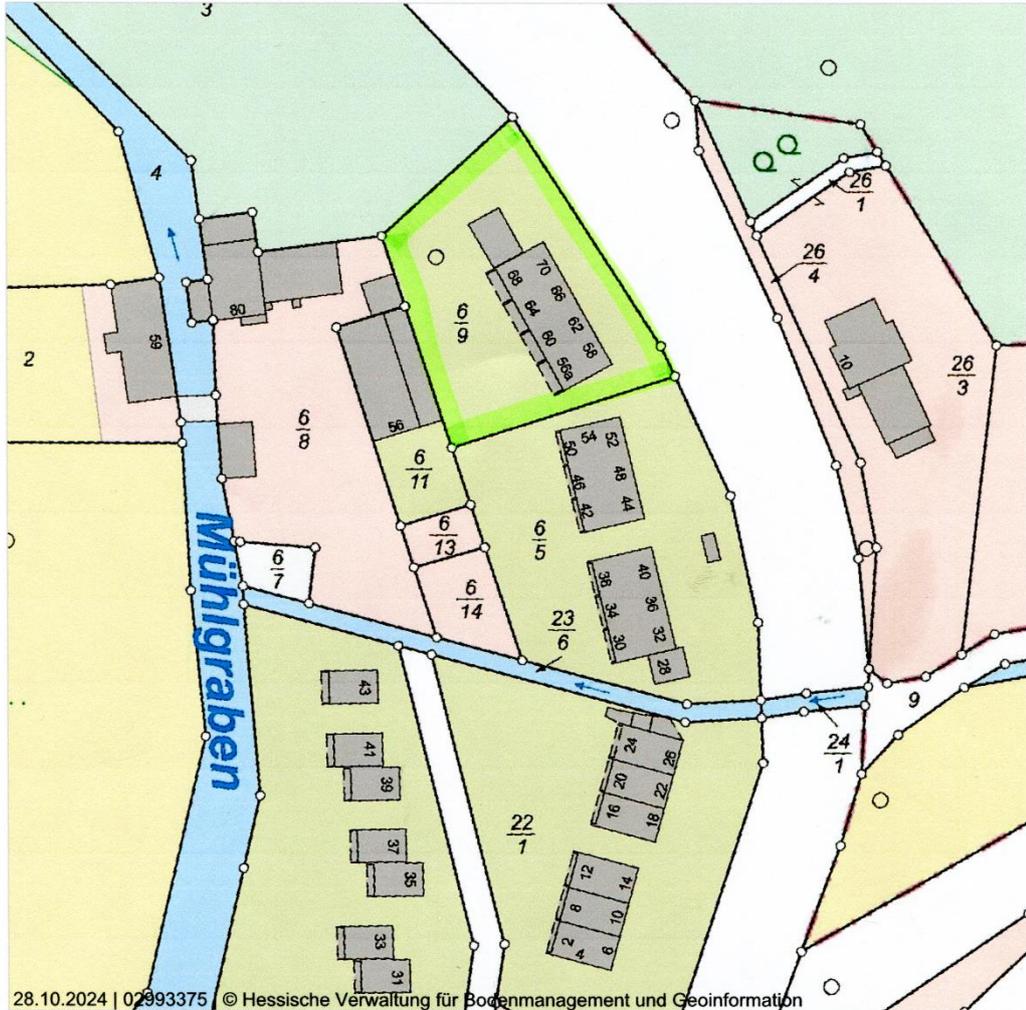


Liegenschaftskarte Hessen

35116 Hatzfeld (Eder), Jahnstr. 60



geoport



28.10.2024 | 02993375 | © 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

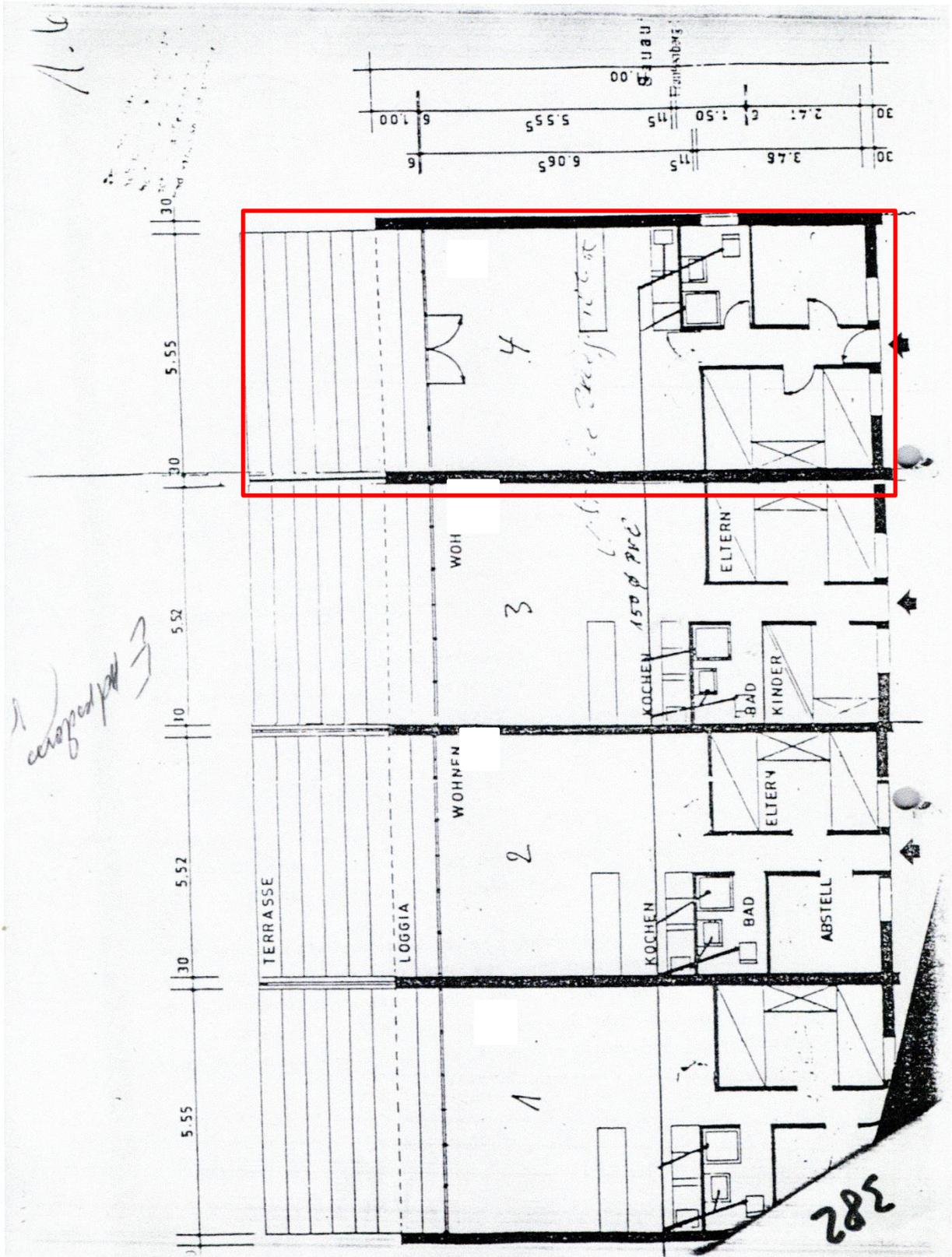
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02993375 vom 28.10.2024 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





Grundriss Erdgeschoß (von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt)



Jahnstr. 56a - 70



Zuwegung
Westseite



Ostansicht



Zuweg WEG Nr. 4



Nordansicht



Terrasse Südseite