
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. 061123/46

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:

Wohnhaus mit diversen Nebengebäuden

Marburger Straße 15

35099 Burgwald-Ernsthausen



Auftraggeber Amtsgericht Frankenberg
Geismarer Straße 22
35066 Frankenberg

Auftrag vom 11.08.2023
Aktenzeichen **31 K 10/23**



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 - 12
Objektspezifische Vorbemerkungen		4
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		8
9. Auswahl des Bewertungsverfahrens		8 - 9
10 Marktlage		9
11. Sonstiges		9 - 10
12. Quellen, Literatur, Unterlagen, Grundlagen		9 - 12
Allgemeine Angaben	C.	13
Lage und Zustand	D.	14
Bau- und Ausbaubeschreibung	E.	15 - 17
Berechnung/Schätzung Bruttogrundflächen	F.	18 - 19
Berechnung/Schätzung der Wohn/Nutzflächen	G.	20
Grundlagen Bodenwert	H.	21 - 22
Bodenwert	I.	22
Angaben zum Ertragswertverfahren	J.1	23 - 28
Angaben zum Rohertrag	J.2	29 - 30
Ansatz von Baumängeln und Bauschäden	J.3	31
Wertermittlung im Ertragswertverfahren	J.4	32
Liquidationsverfahren	K.	33
Marktwert	L.	33
Zusammenfassung	M.	34
Schlusserklärung	O.	35
Übersichtskarte		36
Abzeichnung Flurkarte		37
Objektfotos		38 - 42



A. Zusammenstellung aller Werte

Objekt Wohnhaus mit mehreren Nebengebäuden
 Marburger Straße 15
 35099 Burgwald-Ernsthausen

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

Am Bewertungsstichtag, dem 12.10.2023
 betragen der/die:

Mögliche Wohnflächen geschätzt ca.	350,00 qm
Mögliche Nutzflächen geschätzt ca.	740,00 qm
Bodenwert	124.000,00 €
Objektspezifischer Ertragswert	49.000,00 €
Objektspezifischer Sachwert	34.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks	50.000,00 €

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 lastenfreien (Baulasten sind berücksichtigt)

Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an Paragraph 194 BauGB von

50.000, -- €

in Worten : **fünzigtausend Euro**

für angemessen und erzielbar.



Frankenberg, den 06.11.2023



B. Vorbemerkungen

Zweck der Wertermittlung : neutrale Wertermittlung / Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag : 12.10.2023

Objektspezifische Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 11.08.2023 erteilte das Amtsgericht Frankenberg einen Auftrag zur Erstellung eines Wertgutachtens. Im Zuge einer Zwangsversteigerung soll der Marktwert eines bebauten Grundstücks in Burgwald-Ernsthausen ermittelt werden.

Eigentümer und betreibender Gläubiger wurden schriftlich über einen bevorstehenden Ortstermin informiert. Ortsbesichtigung und Objektaufnahme erfolgten, soweit möglich, am 12.10.2023. Ein Zugang zum Objekt war nicht möglich, am Verfahren Beteiligte waren nicht anwesend. Das Objekt wurde protokollarisch und fotografisch von außen aufgenommen, Unterlagen zum Objekt konnten nicht ermittelt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ältere Hofanlage mit diversen Anbauten im Ortskern von Burgwald-Ernsthausen im Landkreis Waldeck Frankenberg. Die nachfolgende Objektbeschreibung unterstellt, dass der äußere Objekteindruck mit dem inneren Objektzustand weitgehend korrespondiert, eine Gewährleistung für diese Annahme kann nicht übernommen werden. Im Laufe des Gutachtens werden diverse Annahmen zum Objektzustand getroffen, diese werden überwiegend entsprechend gekennzeichnet. Die Annahmen erfolgen auf der Grundlage von Erfahrungswerten, es wird unterstellt, dass die Schätzungen für eine Wertermittlung von ausreichender Genauigkeit sind.

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 Gemeinde Burgwald verfügt über gut 5.000 Einwohner und ist weitgehend ländlich strukturiert. Sie besteht aus den Ortsteilen Burgwald, Ernsthausen, Bottendorf, Wiesenfeld und Birkenbringhamusen.

In Ernsthausen, als einem der größeren Ortsteile, sind nahezu alle zur Deckung des täglichen Bedarfs erforderlichen Einrichtungen vorhanden, die Infrastruktur ist durchschnittlich bis gut ausgebildet. Als größerer Arbeitgeber ist eine Großbäckerei in Ernsthausen vorhanden. Alle weitergehenden Einrichtungen oder sonstige Infrastruktureinrichtungen werden im nahegelegenen Frankenberg zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in relativ zentraler Lage von Ernsthausen, die vor Ort vorhandenen Einrichtungen sind in wenigen Fußminuten zu erreichen.

2. Verkehrserschließung

Ernsthausen befindet sich an der Bundesstraße 252 von Marburg über Wetter und Ernsthausen nach Bottendorf und Frankenberg. Die Verkehrserschließung ist überwiegend PKW orientiert, Bus- und Bahnverbindungen spielen eine untergeordnete Rolle.

Überregionale Anbindungen konzentrieren sich auf einen Autobahnanschluss und einen größeren Bahnhof in Marburg, ein kleiner Flughafen steht in Allendorf/Eder zur Verfügung.

Auf dem Bewertungsgrundstück stehen Stellplätze und eine Garage zur Verfügung. Das Garagengebäude ist allerdings aktuell vermutlich nicht nutzbar.

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 Gemeindeverwaltung in Burgwald vom 04.09.2023 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 22.08.2023 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 11.07.2023 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 28.08.2023 nicht eingetragen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, der hier betroffene Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen. Soweit bekannt besteht kein Denkmalschutz.

6. Grundstück

Das Grundstück Marburger Straße 15 weist eine Fläche von 2.752 m² auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist weitestgehend rechteckig. Die mittlere Grundstücksbreite beläuft sich auf etwa 36 m, es ist eine Grundstückstiefe von im Mittel etwa 75 m vorhanden. Das Grundstück verfügt über ein leichtes Gefälle von Nordwesten nach Südosten, auch innerhalb des Grundstücks sind kleinere Geländeprofilierungen vorhanden.

7. Tatsächliche Bebauung

Auf dem Grundstück befindet sich eine ältere Hofanlage in U-Form, die älteren Gebäudeteile dürften aus der Zeit vor 1900 stammen.

Gebäude 1 / Wohnhaus

An der nordöstlichen Grenzflanke befindet sich ein älteres Wohnhaus, dieses ist vermutlich nicht unterkellert, es sind zwei Vollgeschosse und ein vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Der Ursprung des Wohnhauses dürften aus der Zeit vor 1930 stammen, an der nördlichen Traufseite sind Fachwerkwände und ältere Außenwände aus Ziegelmauerwerk erkennbar. Das Gebäude ist vermutlich in den fünfziger oder sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts konventionell durchbaut worden, von der Hofseite aus sind keinerlei Fachwerkstrukturen ablesbar. Der Eingang zu diesem Gebäudeteil erfolgt über einen kleinen Vorbau an der Hofseite, ein zweiter Eingang ist in einem kleinen Anbau im Bereich des Gebäudeendes vorhanden. Die vermutlich über zwei Etagen vorhandene Wohnfläche wird auf der Grundlage von Erfahrungswerten geschätzt,



hiernach ergaben sich etwa 350 Quadratmetern an möglicherweise zur Verfügung stehender Wohnfläche.

Gebäude 2 / Stall- und Scheunengebäude Stirnseite

Zu dem Gebäude Nr. 1 im rechten Winkel aufgestellt befindet sich ein älteres Stall- und Scheunengebäudes, es bildet die Stirnseite der U-förmigen Hofanlage. Das Gebäude ist ebenfalls zweigeschossig, das Erdgeschoss ist überwiegend in Ziegelmauerwerk errichtet, das Obergeschoss wurde in Fachwerk erstellt, die Überdeckung ist mit einem Satteldach vorgenommen worden. Eine Nutzung findet aktuell nicht statt. Die Nutzfläche in zwei Ebenen wird grob auf etwa 310 Quadratmetern geschätzt.

Gebäude 3 / Stall- und Scheunengebäude Südseite

Das an der westlichen Grundstücksseite liegende zweite Wirtschaftsgebäude ist etwas kleiner als das Gebäude Nr. 2, konstruktiv sind die gleichen Eigenschaften vorhanden. Eine Nutzung findet ebenfalls nicht statt. Die Nutzfläche im Erdgeschoss und Obergeschoss wurde grob auf etwa 180 Quadratmeter geschätzt.

Gebäude 4 / Garage

An das Gebäude Nr. 2 schließt in südöstlicher Richtung ein größeres und vermutlich neueres Garagengebäude an. Das Gebäude verfügt über einen stark langgezogenen Grundriss, bei einer Breite von etwa 6 m ist eine Gebäudelänge von ca. 25 m vorhanden. Das Gebäude ist zweigeschossig, vermutlich war das Gebäude ursprünglich als Werkstatt vorgesehen, eventuell dient die übergroße Gebäudehöhe der Aufnahme von Montagebühnen. Möglicherweise ist auch eine Zwischenebene eingezogen worden, konkrete Angaben hierzu sind, mangels Innenbesichtigung, nicht möglich. Das in Mauerwerk errichtete Garagengebäude verfügt über ein leicht geneigtes Pultdach, an der nach Südwesten ausgerichteten Hofseite sind zwei größere Rolltore angebracht worden. Die Nutzfläche der Erdgeschossebene wird mit etwa 125 Quadratmetern angenommen.

Eine Gewährleistung für die oben angegebenen Quadratmeterzahlen kann mangels vorliegender Planunterlagen nicht übernommen werden, es handelt sich um Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

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

Gebäude 1 / Wohnhaus

Bei dem ursprünglich vermutlich in Fachwerk erstellten und, ebenfalls vermutlich, in den sechziger bis maximal siebziger Jahren konventionell durchbauten Wohnhaus dürfte ein maximal mittlerer Standard der sechziger bis siebziger Jahre vorliegen. Bedingt durch einen längerfristigen Leerstand und eine entsprechend vernachlässigte Unterhaltung ist aktuell eine Nutzung vermutlich nicht möglich. Der Unterhaltungszustand ist, zumindest von außen, als unterdurchschnittlich einzustufen. Wenn überhaupt ist eine Nutzung nach entsprechenden Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungsarbeiten möglich. Das Objekt wird als im Grenzbereich zur technischen und wirtschaftlichen Überalterung befindlich eingestuft, es handelt sich, dem äußeren Eindruck folgend, um ein Sanierungsobjekt.

Gebäude 2 / Stall- und Scheunengebäude Stirnseite

Das landwirtschaftliche Nebengebäude an der Stirnseite der Hofanlage entspricht einem klassischen Wirtschaftsgebäude aus der Zeit vor 1930, die im Erdgeschoss untergebrachten Stallungen und Lagerflächen werden seit längerem nicht mehr genutzt, dies gilt auch für den vermutlich im Obergeschoss befindlichen Heuboden/Fruchtboden. Eine technische und wirtschaftliche Überalterung ist eingetreten.

Gebäude 3 / Stall- und Scheunengebäude Südseite

Das etwas kleinere Gebäude an der Südseite weist die gleichen Merkmale auf wie das Gebäude Nr. 2 an der Ostseite. Auch hier kann eine technische und wirtschaftliche Überalterung unterstellt werden.

Gebäude 4 / Garagenanlage

Die Garagenanlage/Werkstatt im westlich gelegenen Rückraum des Grundstücks ist neueren Datums, das in Mauerwerk erstellte Gebäude weist von außen einen altersgemäßen, aber schlecht unterhaltenen Zustand auf. Das möglicherweise aus den siebziger Jahren stammende Gebäude ist teilweise nicht verputzt, an einer Dachseite sind Schäden an der Eindeckung vorhanden, die Rolltore befinden sich in einem schlechten Zustand. Eine Nutzung des Gebäudes wird, bei entsprechender Instandsetzung, vermutlich möglich sein.

Außenanlagen

Die vorhandenen Außenanlagen sind umfassend als ungepflegt bis stark verwildert anzusehen, im Rückraum befinden sich mehrere Autowracks auf dem Grundstück. Mit entsprechenden Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Entsorgungskosten dürfte zu rechnen sein.

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 des Objekts wird unter maßgeblicher Berücksichtigung des Ertragswertverfahrens durchgeführt. Dieses Verfahren ist üblich für alle Objekte bei denen die zu erzielenden Erträge im Vordergrund stehen. Die möglichen Mieterträge nach einer Objektsanierung werden grob geschätzten Sanierungskosten gegenübergestellt.

Das Sachwertverfahren ist nur für Ein- bis maximal Zweifamilienhäuser üblich und scheidet im vorliegenden Fall aus. Die im Gutachten eventuell vorgenommenen Sachwertberechnungen dienen nur Vergleichszwecken und sind für den Verkehrswert nur von stützender Bedeutung. Unter Bezugnahme auf die weitgehende technische und wirtschaftliche Überalterung der Immobilie wird eine Niederlegung als Alternative angeboten, von dem aktuellen Bodenwert werden die geschätzten Freilegungskosten abgezogen. Das Vergleichswertverfahren kann wegen fehlender Vergleichswertobjekte nicht herangezogen werden.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß die nachfolgenden Berechnungen und Einschätzungen sich nicht an einem bestimmten Modell festmachen lassen. Alle genannten oder berücksichtigten Modelle oder Verfahren dienen immer nur als Orientierung. Eine Nennung erfolgt also lediglich aus Vergleichs- und Plausibilisierungsgründen, alle genannten Daten werden vom Unterzeichner sachverständig angeglichen. Bei Sachwertberechnungen mit entsprechenden Abschlagsmodellen werden die Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses, soweit die Daten vorliegen, modellkonform übernommen.

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 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 Ernsthausen wird für durchschnittlich bis mäßig möglich gehalten. Bedingt durch den aktuellen Objektzustand und die anstehenden Sanierungsmaßnahmen ist, auf einem niedrigen Niveau, mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen.

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 Gemeinde Burgwald

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 Wohnhaus mit den diversen Nebengebäuden
Marburger Straße 15
35099 Burgwald-Ernsthausen

1. Angaben zum Objekt

- | | |
|---|--|
| 1.1 Grundstück | |
| Gemeinde/Ortsteil | : Burgwald-Ernsthausen |
| Straße | : Marburger Straße 15 |
| 1.2 Art der Nutzung bisher | : zuletzt Wohnhaus / aktuell Leerstand |
| Art der Nutzung in Zukunft | : unbekannt |
| 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 | : Ernsthausen |
| Band Nummer | : entfällt |
| Blatt Nummer | : 1533 |
| 1.6 Zuständiges Katasteramt | : Frankenberg |
| Katasterkarte von | : Burgwald |
| Gemarkung | : Ernsthausen |
| Flur Nummer | : 17 |
| Flurstück Nummer | : 40/7 |
| qm | : 2752 |
| 1.7 Grundstücksgröße insgesamt in qm | : 2752 |
| 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. | : Objekt steht leer |
| 3.2 Mieter OG. | : Objekt steht leer |
| 3.3 Mieter DG. | : Objekt steht leer |

4. Erwerbs- und Gestehungskosten (soweit feststellbar)

- | | |
|----------------------------|------------------------------------|
| 4.1 Erwerbsjahr/Baujahr | : ursprünglich vermutlich vor 1900 |
| 4.2 Erwerbspreis/Baukosten | : nicht bekannt |



D. Lage und Zustand

1. Lage

Baulandqualität	:	voll erschlossen und abgerechnet
Baugebiet	:	gewachsene Ortslage
Ortslage	:	relativ zentral
Verkehrslage	:	durchschnittlich
Himmelsrichtung/Ausrichtung	:	Objekt überwiegend westorientiert
Beeinträchtigungen	:	eventuell Bundesstraße
störende Betriebe	:	eventuell Lebensmittelmarkt

2. Art / Maß der baulichen Nutzung

Tatsächliche Nutzung	:	GRZ/GFZ nicht ermittelt
Zulässige Nutzung	:	GRZ/GFZ nicht vorgegeben

3. Bodenbeschaffenheit

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

4. Grundstücksgestalt

Form	:	überwiegend rechteckig
Profil	:	leichte Hanglage nach Südosten

5. Erschließungszustand

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

E. Bau- und Ausbaubeschreibung

**(überwiegende Bauteile / tlw. angenommen)
Wohnhaus**

- 1. Art der Baulichkeiten
 Bezeichnung / Art : Wohnhaus / konventionell und Fachwerk
 Zweckbestimmung : zuletzt Wohnhaus

- 2. Ursprungsbaujahr : vor 1930
 angesetzte Nutzungsdauer : 70 Jahre
 modifiziertes Baujahr : nach Sanierung ca. 2002
 modifiziertes Alter : nach Sanierung ca. 21 Jahre
 modifizierte Restnutzungsdauer : nach Sanierung ca. 49 Jahre

- 3. Rohbau
 - Fundamente : Packlage, Stampfbeton
 - Bodenplatte : vermutlich Stahlbeton
 - Isolierungen waagerecht : vermutlich ohne Isolierung
 - Isolierungen senkrecht : vermutlich ohne Isolierung
 - Außenwände Keller : entfällt vermutlich
 - Innenwände Keller : entfällt vermutlich
 - Außenwände ab EG. : Mauerwerk, Fachwerk
 - Innenwände ab EG. : Mauerwerk, Fachwerk
 - Decke Keller : entfällt vermutlich
 - Decken ab EG. : vermutlich Stahlbeton, Holzbalkendecke
 - Treppe Keller : entfällt vermutlich
 - Treppengeländer Keller : entfällt vermutlich
 - Treppen ab EG. : vermutlich Holzwangentreppe, Stahlbeton
 - Treppengeländer ab EG. : vermutlich Handlaufholz
 - Treppe zum Dachboden/Spitzboden : vermutlich Einschubtreppe, Holzstiege
 - Zusatzdämmungen (außen/innen) : optisch nicht festgestellt
 - Dachkonstruktion : Pfettendach
 - Dacheindeckung : Tonziegel, Biberschwänze
 - Dachrinnen/Fallrohre : Zink, PVC
 - Dachaufbauten : entfällt

4.1 Ausbau allgemein

Kellergeschoß

- Bodenbelag : entfällt vermutlich
- Wandbelag : entfällt vermutlich
- Deckenbelag : entfällt vermutlich
- Türen im Keller : entfällt vermutlich

Erdgeschoß

- Bodenaufbau : vermutlich Estrich
- Bodenbelag : vermutlich PVC, Teppichboden, Holzdielen
- Wandbelag : vermutlich Raufaser mit Anstrich, Tapete
- Deckenbelag : vermutlich Paneele, Profilholz, Styropor
- Türen im Erdgeschoß : vermutlich Holztüren glatt mit Futter



Obergeschoß

Bodenaufbau	: vermutlich Dielung auf Balkenlage, Estrich
Bodenbelag	: vermutlich PVC, Teppichboden, Laminat
Wandbelag	: vermutlich Raufaser mit Anstrich, Tapete
Deckenbelag	: vermutlich Profilholz, Raufaser, Styropor
Türen im Dachgeschoß	: vermutlich Holztüren glatt, mit Futter

Sonstige Ausbauten

Hauseingangstür	: Aluminium mit Drahtglas / Holz mit Glasfeld
Fenster in Wohnräumen	: Holzfenster
Verglasung in Wohnräumen	: Isolierverglasung
Innenputz	: vermutlich Kalkzementputz, Gipskarton
Außenputz	: Rauputz
Verkleidungen	: Zementplatten, Kunstschiefer
Bodenbelag Balkone	: Fliesenbelag
Geländer Balkone	: Stahlrohr
sonst. techn. Anlagen	: Rollläden

4.2 Sanitärinstallation

Gas- und Wasserleitungen	: vermutlich Eisenrohr, Kupferrohr
Abwasserleitungen	: vermutlich Gussrohr, PVC
Sanitäre Einrichtungen	: vermutlich ein bis zwei Bäder
Ausstattung des Bades	: vermutlich Badewanne, WC, Waschbecken
Boden des Bades	: vermutlich Kleinmosaik, Fliesenbelag
Wände des Bades	: vermutlich Fliesenbelag bis ca. 1,50 m
Armaturen	: vermutlich Einhandmischer, Zweihandmischer
Objekte	: vermutlich weiß

4.3 Elektroinstallation

Ausstattung elektrische Anlagen	: vermutlich Standard der Siebzigerjahre
Leitungsführung im Keller	: entfällt vermutlich
Leitungsführung ab Erdgeschoß	: vermutlich weitgehend unter Putz
Besonderheiten	: nicht festgestellt

4.4 Heizungsinstallation

Heizungsanlage	: vermutlich Gaszentralheizung
Kesselfabrikat / Baujahr	: nicht feststellbar
Bevorratung	: Propangastank im Außenbereich
Heizfläche	: vermutlich Plattenheizkörper, Radiatoren
Warmwasserbereitung	: vermutlich Durchlauferhitzer
Endenergieverbrauch lt. Energiepass	: Endenergieverbrauch nicht festgestellt
Primärenergieverbrauch	: Primärenergieverbrauch nicht festgestellt
Besonderheiten	: nicht feststellbar



5. Außenanlagen

Entwässerungseinrichtungen	: Anschlussleitungen
Versorgungseinrichtungen	: Anschlussleitungen
Bodenbefestigungen	: diverse Platten- und Pflasterbeläge
Einfriedungen	: entfällt
Gartengestaltung	: entfällt
sonst. Anlagen	: Kopfsteinpflaster im Hofbereich
Besonderheiten	: Außenanlagen stark verwildert

6. Baulicher Zustand

Baumängel	: altersbedingt ohne Ansatz
Bauschäden	: Sanierungsobjekt / Dach an Garage teilweise abgedeckt
Schädlingsbefall	: altersbedingt teilweise zu vermuten
Grundrisslösung	: vermutlich eher mäßig
Geschoßhöhen	: vermutlich knapp ausreichend
Ansichtsgestaltung	: einfache, ältere Architektur

7. Gebäude 2 in Stichworten

: konstruktiv in Mauerwerk und Fachwerk
Überdeckung mit Satteldach
und abgeschlepptem Vordach
Schiebetor in Holz, Holztür
Eindeckung mit Biberschwänzen, Wellplatten

Gebäude 3 in Stichworten

: Erdgeschoss teilweise Bruchstein
konstruktiv in Mauerwerk und Fachwerk
Überdeckung mit Satteldach, Tonziegel
zwei Doppeltüren in Holzkonstruktion

Gebäude 4 in Stichworten

: Erdgeschoss in Schwerbetonsteinen
Obergeschoss in Ziegelmauerwerk
leicht geneigtes Pultdach
Eindeckung mit Wellplatten
zwei Rolltore

8. Wirtschaftliche Beurteilung / Sonstiges

Das seit längerem leerstehende Objekt ist einer umfassenden Sanierung zuzuführen, alternativ sind Niederlegungen oder Teilniederlegungen verschiedener Gebäudebereiche anzudenken.

Die beiden landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude sind technisch und wirtschaftlich überaltert, hier sollte eine Niederlegung angestrebt werden.

Eine wirtschaftliche Sanierung des Wohnhauses wird zumindest für zweifelhaft gehalten.



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.

1.) Wohnhaus

Erdgeschoß ca.	$8,00 \times (25,00 + 26,00)/2$	204,00 qm
Obergeschoß ca.	$8,00 \times (25,00 + 26,00)/2$	204,00 qm
Dachgeschoß ca.	$8,00 \times (25,00 + 26,00)/2$	204,00 qm
EG. Anbau ca.	$4,00 \times 8,00$	32,00 qm
OG. Anbau	$4,00 \times 8,00$	32,00 qm
Summe BGF ca.		676,00 qm

2.) Scheune Mitte

Erdgeschoß ca.	$11,00 \times 19,00$	209,00 qm
Obergeschoß ca.	$11,00 \times 19,00$	209,00 qm
Dachgeschoß ca.	$11,00 \times 19,00$	209,00 qm
Summe BGF ca.		627,00 qm

3.) Scheune Süden

Erdgeschoß ca.	$8,00 \times (14,00 + 16,00)/2$	120,00 qm
Obergeschoß ca.	$8,00 \times (14,00 + 16,00)/2$	120,00 qm
Dachgeschoß ca.	$8,00 \times (14,00 + 16,00)/2$	120,00 qm
Summe BGF ca.		360,00 qm



4.) Garage

Erdgeschoß ca.	6,00 x 26,00	156,00 qm
Obergeschoß ca.	6,00 x 26,00	156,00 qm
Summe BGF ca.		312,00 qm



G. Berechnung/Schätzung der Wohn/Nutzflächen

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.

1.) Wohnhaus

Erdgeschoß ca.	236,00	x	0,75	177,00 qm
Obergeschoß ca.	236,00	x	0,75	177,00 qm
Wohnfläche geschätzt ca.				<u>354,00 qm</u>

Für die weiteren Berechnungen werden gerundet angesetzt 350,00 qm

2.) Scheune Mitte

Erdgeschoß ca.	209,00	x	0,70	146,30 qm
Obergeschoß ca.	209,00	x	0,80	167,20 qm
Nutzfläche geschätzt ca.				<u>313,50 qm</u>

Für die weiteren Berechnungen werden gerundet angesetzt 310 m²

3.) Scheune Süden

Erdgeschoß ca.	120,00	x	0,70	84,00 qm
Obergeschoß ca.	120,00	x	0,80	96,00 qm
Nutzfläche geschätzt ca.				<u>180,00 qm</u>

Für die weiteren Berechnungen werden gerundet angesetzt 180 m²

4.) Garage

Erdgeschoß ca.	156,00	x	0,80	124,80 qm
Obergeschoß ca.	156,00	x	0,80	124,80 qm
Nutzfläche geschätzt ca.				249,60 qm

Für die weiteren Berechnungen werden gerundet angesetzt 250 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 01.01.2022 folgender Richtwert (inkl. der Rahmenbedingungen) angegeben:

baureifes Land
 erschließungsbeitragsfrei
 Gemischte Baufläche
 GFZ = keine Angaben
 Grundstücksgröße 850 qm

Richtwert **55,00 € / qm**

Zur Einschätzung des individuellen Bodenwertes werden folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

Lage allgemein	an Durchgangsstraße	neutral
Lage vor Ort	zentral	neutral
Lageausrichtung (Nord/Süd)	ohne Ansatz	neutral
Zuschnitt	regelmäßig	neutral
Profil	relativ eben	neutral
Einschränkungen	keine bekannt	neutral



Ausnutzungsmöglichkeit	durchschnittlich	neutral
Erschließungszustand	voll erschlossen	neutral
Marktveränderungen	keine	neutral
Sonstiges	Übergröße	Faktor 0,80

Auf der Grundlage obiger Einschätzungen werden Gründe für ein Abweichen vom Richtwert gesehen. (55 x 0,80 = 44,00)

2. Objektspezifischer Bodenrichtwert am Stichtag geschätzt **45,00 €/qm**

I. Objektspezifischer Bodenwert

1. Grundstücksgröße

qm	2.752,00	x	45,00	=	123.840,00	€
2. Grundstückswert				=	123.840,00	€
3. Höhe des zu erwartenden Erschließungsbeitrages				=	0,00	€
4. Sonstige Erschließungskosten				=	0,00	€
5. Bodenwert rechnerisch				=	123.840,00	€
6. Bodenwert gerundet				=	124.000,00	€



J.1 Angaben zum Ertragswertverfahren / nach Modernisierung/Sanierung

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	20,0 %
Mietausfallwagnis	3,0 %

Vom Rohertrag werden abgezogen **25,0 %**

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 gemäß IMB 2023:

Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, DHH	0,10 %
Standardabweichung	+ - 1,20
Rohertragsfaktor im Mittel	28,0 (+ - 8,10)
durchschnittliche Nettokaltmiete	4,94 €/qm
Schwankungsbreite	3,95 – 6,87 €/qm
durchschnittliche Bewirtschaftungskosten	30 %
Eigentumswohnungen	0,90 %
Standardabweichung	+ - 1,60
Rohertragsfaktor im Mittel	49,20 (+ - 7,90)
durchschnittliche Nettokaltmiete	5,78 €/qm
Schwankungsbreite	4,10 – 6,83 €/qm
durchschnittliche Bewirtschaftungskosten	30 %
Mehrfamilienhäuser unter 300 qm	1,50 %
Standardabweichung	+ - 1,20
Rohertragsfaktor im Mittel	21,90 (+ - 4,90)
durchschnittliche Nettokaltmiete	5,26 €/qm
Schwankungsbreite	4,41 – 6,10 €/qm
durchschnittliche Bewirtschaftungskosten	29 %
Mehrfamilienhäuser 300 – 699 qm	3,00 %
Standardabweichung	+ - 1,20
Rohertragsfaktor im Mittel	16,1 (+ - 2,50)
durchschnittliche Nettokaltmiete	6,23 €/qm
Schwankungsbreite	5,77 – 6,82 €/qm
durchschnittliche Bewirtschaftungskosten	24 %



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	dörflich	Zuschlag 10 %
Lage vor Ort	zentral	neutral
Ausbaustandard	mittel - nach Sanierung	neutral
Unterhaltung	durchschnittlich	neutral
Funktionalität	durchschnittlich	neutral
sonstige Einflüsse	mehrere Nebengebäude	Zuschlag 10 %
Nachfrage	unverändert	neutral

Ausgehend von einem mittleren Liegenschaftszinssatz von etwa: 3,00 %

wird ein Zu/Abschlag auf den Mittelwert vorgenommen von: + 20,00 % %

3,00 + 20 % (= 0,60) 3,60 %

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

3,60 % 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 Bauabschnitte wird für das Gebäude das mittlere / fiktive Baujahr rechnerisch wie folgt ermittelt:

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

<u>geplante Modernisierung</u>	<u>Punktezahl</u>	<u>vergeben</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Dämmung	4	4
Verbesserung der Fenster	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme	2	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau	2	2
Verbesserung des Grundrisses	2	2
Sonstiges	0	0
Summe der Modernisierungspunkte		20

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 5 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 2002)

49 Jahren nach Sanierung

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:

- Sanierungsobjekt -

Abweichende Erträge:

ohne Ansatz



J.2 Angaben zum Rohertrag nach Sanierung

Ein Mietpreisspiegel für den Bereich der Gemeinde Burgwald 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 2023 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	Burgwald
Gemarkung	Ernsthausen
angesetzter Bodenrichtwert	50,00 €/qm
Baujahr angesetzt	2002
Ausstattung	mittel
Wohnfläche	angesetzt 85 qm
	350 qm / 4 Wohnungen
durchschnittliche Wohnraummiete	5,05 €/qm (Wohnung)

In diese Spannbreite erfolgt die individuelle Einordnung wie folgt:

Lage allgemein	Ernsthausen / dörflich	neutral
Lage vor Ort	zentral	neutral
Objektzustand	frisch saniert	preisstiegernd



Objektgröße	durchschnittlich	neutral
Objektart	alte Hofstelle	neutral
Nachfrage regional	durchschnittlich	neutral

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

1.	350 qm Mehrfamilienhaus vermutlich 2 bis maximal 4 Wohnungen, Miete nach Instandsetzung	x 5,25 €/qm	1.837,50 €
2.	145 qm Stall EG. 165 qm Scheune OG.	x 1,00 €/qm x 0,50 €/qm	145,00 € 82,50 €
3.	85 qm Stall EG. 95 qm Scheune OG.	x 1,00 €/qm x 0,50 €/qm	85,00 € 47,50 €
3.	125 qm Garage EG. 125 qm Garagen OG.	x 1,50 €/qm x 0,50 €/qm	187,50 € 62,50 €
	2.447,50 €	x 12	<u>29.370,00 €</u>

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

29.250,00 €



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):

1.)	Sanierung Wohnhaus (unterer Schätzungsansatz) 350 qm x 1.250,00 €/qm	437.500,00 €
2.)	Instandsetzung Stall/Scheune ohne Ansatz	
3.)	Instandsetzung Stall/Scheune ohne Ansatz	
4.)	Instandsetzung Garage 250 qm x 150 €/qm	37.500,00 €
	Summe grob geschätzt ca.	<u>475.000,00 €</u>

Der Unterzeichner behandelt die ermittelten Schäden wie folgt:

voller Ansatz

J.4 Ertragswertberechnung bei Objektsanierung

<u>1. Ansatz des Rohertrages</u> siehe Schätzung weiter oben	29.250,00		
		Rohertrag	29.250,00
<u>2. Ansatz der Bewirtschaftungskosten</u>			
Aufgegliederte Ausgaben	unbekannt		
Pauschalierte Ausgaben in %	25,00		
Pauschalierte Ausgaben in €	7.312,50		
		Bewirtschaftung	-7.312,50
<u>3. Ermittlung des Reinertrages</u>			
Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten		Reinertrag	21.937,50
<u>4. Anteil des Bodenwertes am Ertrag</u>			
Bodenwert x Bodenzins / 100			
Bodenwert angesetzt mit	124.000,00		
Liegenschaftszins %	3,60		
		Bodenanteil	-4.464,00
<u>5. Gebäudeanteil am Reinertrag</u>			
Reinertrag abzgl. Anteil des Bodenwertes		Gebäudeanteil	17.473,50
<u>6. Ermittlung des Vervielfältigers</u>			
Restnutzungsdauer in Jahren	49,00		
angesetzter Zinssatz	3,60		
Vervielfältiger lt. Tabelle	22,87		
<u>7. Ermittlung des Ertragswertes</u>			
Reinertrag	17.473,50		
x Vervielfältiger	22,87	<u>Gebäudeertrag</u>	<u>399.618,95</u>
		<u>Bodenwert</u>	<u>124.000,00</u>
		<u>vorl. Ertragswert</u>	<u>523.618,95</u>
		<u>Sanierungen</u>	<u>-475.000,00</u>
<u>8.</u>		<u>Ertragswert</u>	<u>48.618,95</u>
<u>9.</u>		<u>Ertragswert gerundet</u>	<u>49.000,00</u>



K. Angaben zum Liquidationsverfahren

Die weitgehend technisch und wirtschaftlich überalterten Gebäude stehen einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks entgegen. Bei einer Niederlegung wären die geschätzten Freiräumungskosten vom ermittelten Bodenwert abzuziehen. Hiervon ausgenommen ist das etwas neuere Garagengebäude im Rückraum, dies steht auch, von der Positionierung auf dem Grundstück, einer weiteren Neubebauung im westlichen Bereich nicht im Wege.

Die Niederlegungskosten werden grob wie folgt geschätzt:

1.) Wohnhaus ca. 676 qm x 2,50 m mittlere Höhe ca.	1.690,00 cbm
2.) Scheune Mitte ca. 627 qm x 2,75 m mittlere Höhe ca.	1.725,00 cbm
3.) Scheune Süden ca. 360 qm x 2,50 m mittlere Höhe ca.	900,00 cbm
4.) Garage vermutlich instandsetzungsfähig	
Summe ca.	<u>4.315,00 cbm</u>

Kostenschätzung Niederlegung

ca. 4.315 cbm x 20,00 €/cbm	86.300,00 €
Instandsetzung Garagendach geschätzt	4.000,00 €
Summe gerundet ca.	<u>90.000,00 €</u>

Liquidation:

Bodenwert	124.000,00 €
Freimachungskosten und Instandsetzung Garage	- 90.000,00 €
verbleibender Restwert des Grundstücks	34.000,00 €

L. 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:

50.000,00 €



M. Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Hofanlage in relativ zentraler Lage von Burgwald-Ernsthausen im Landkreis Waldeck-Frankenberg.

Das Grundstück Marburger Straße 15 weist eine Fläche von 2752 m² auf, der Zuschnitt des Grundstücks ist überwiegend rechteckig, es ist nur eine geringe Geländeneigung von Westen nach Osten vorhanden. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung in Burgwald 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 befindet sich eine ehemalige Hofanlage in U-Form, sie besteht aus einem vermutlich mehrfach umgebauten, größeren Wohnhaus und zwei Wirtschaftsgebäuden, im Rückraum ist ein zweigeschossiges Garagengebäude jüngerer Datums vorhanden.

Das Wohnhaus liegt in der Südwestecke des Grundstücks, es ist vermutlich nicht unterkellert, es sind zwei Vollgeschosse und ein vermutlich nicht, oder nur gering, ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Das vermutlich ehemals in Fachwerk erstellte Gebäude ist vermutlich vor mehreren Jahrzehnten konventionell stark durchgebaut worden, dem äußeren Eindruck folgend sind mindestens zwei Wohnungen in dem Objekt vorhanden. Das Objekt steht seit Jahren leer, der äußere Eindruck ist als mindestens mäßig bis unterdurchschnittlich einzustufen. Der Ausbau entspricht vermutlich einem mittleren Standard der sechziger bis Siebzigerjahre, es kann eine schlechte Unterhaltung angenommen werden. Auf der Grundlage der vorliegenden Flurkarte wurde die mögliche Wohnfläche auf zwei Ebenen auf rund 350 m² geschätzt. Eine Gewährleistung für diese Einordnung kann nicht übernommen werden, eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Planunterlagen sind nicht bekannt.

An der Stirnseite der Hofanlage befindet sich ein älteres Stall-, und Scheunengebäude in klassischer Bruchstein- und Fachwerkbauweise, eine technische und wirtschaftliche Überalterung ist eingetreten. Das gilt auch für ein an der Südflanke befindliches, gleichartiges Wirtschaftsgebäude, welches allerdings erheblich kleiner ist als das Gebäude an der Stirnseite. An die mittig gelegene Scheune ist im Osten eine etwa 6 m breite und ca. 25 m lange, zweigeschossige Garage angebaut worden. Diese ist in Mauerwerksbauweise erstellt worden, es sind zwei Rolltore an der Südseite vorhanden, die Überdeckung ist mit einem leicht geneigten Pultdach erfolgt es sind Schäden an der Dacheindeckung vorhanden.

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich, Planunterlagen zum Objekt konnten nicht ermittelt werden. Das Gutachten wurde nach dem äußeren Eindruck erstellt, es wird unterstellt, dass der äußere Objekteindruck mit dem inneren Objektzustand weitgehend korreliert. Eine Gewährleistung für diese Annahme kann nicht übernommen werden, alle Flächenangaben beruhen auf Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten. Die Immobilie ist insgesamt als technisch und wirtschaftlich überaltert einzustufen, es handelt sich um ein Sanierungsobjekt.

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

50.000,-- €

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 Beweiszeuge 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 06.11.2023



The image shows a handwritten signature in blue ink and a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Henning Scheller, Talweg 1, 59964 Medebach, Tel: 02862 / 90 80 83, Fax: 02862 / 90 80 84'. The stamp also includes the text 'Schlichter & Partner, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft' and 'Wirtschaftsprüfungsgesellschaft'.

Der Sachverständige:

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Stadt-/Straßenkarte Falk
35099 Burgwald . Eder, Marburger Str. 15



geoport



22.08.2023 | 02214018 | ©/Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 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: 2023

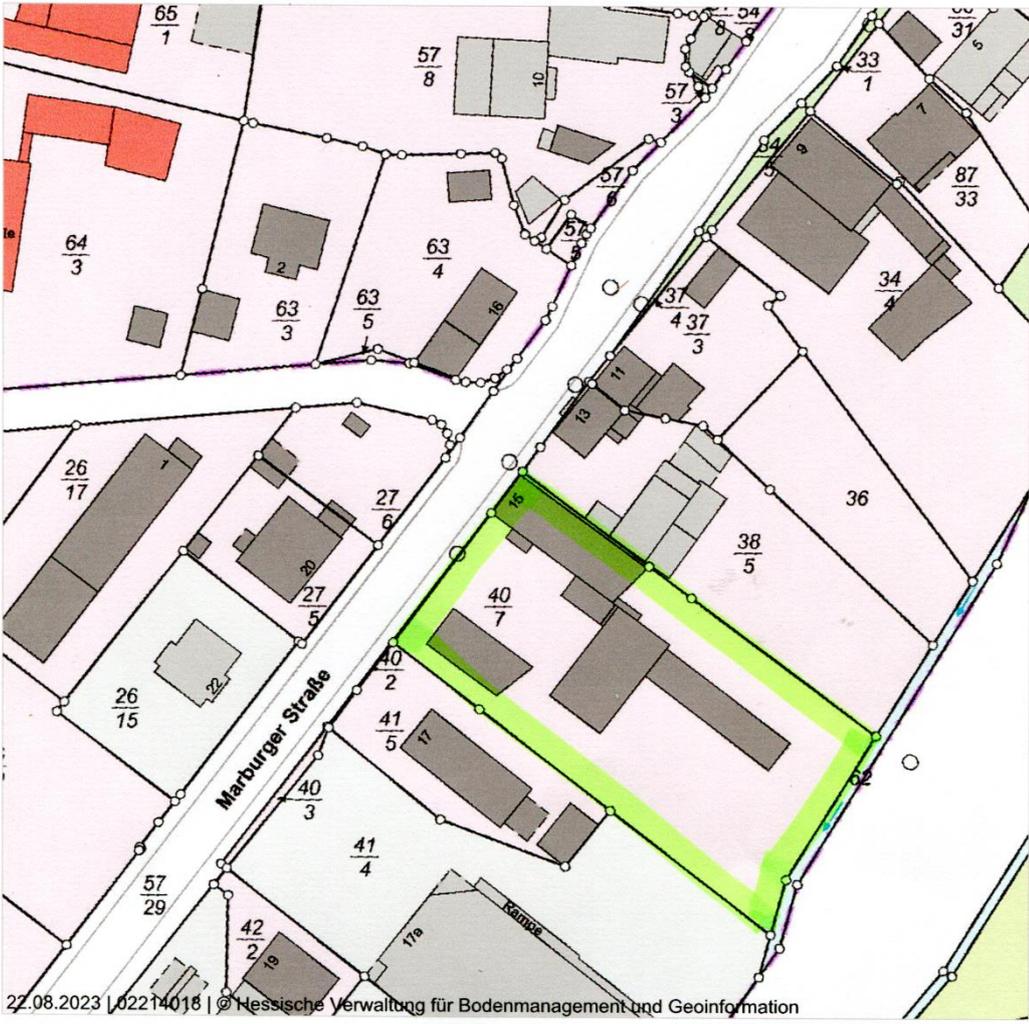


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02214018 vom 22.08.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1



Liegenschaftskarte Hessen
35099 Burgwald . Eder, Marburger Str. 15



22.08.2023 | 02214018 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 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 (2023), dl-de/by-2-0, Daten verändert

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02214018 vom 22.08.2023 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® 2023 Seite 1





Marburger Str. 15



Hofanlage Ostseite



Wohnhaus Nordseite



Wohnhaus Nordseite



Wohnhaus Ostgiebel



Rückseite Garage



Wohnhaus Südseite



Wohnhaus Hofseite



Scheune Mitte



Scheune Hofseite



Scheune Südseite



Westansicht



Südwesten



Rückseite
Marburger Str. 15



Garage Südseite