
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. 190225/09

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:

Ein- bis Zweifamilienhaus

Auf der Mauer 9

35088 Battenberg (Eder)



Auftraggeber Amtsgericht Frankenberg
Geismarer Straße 22
35066 Frankenberg

Auftrag vom 27.11.2024
Aktenzeichen **31 K 10/24**



Inhaltsverzeichnis Wertgutachten

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		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
Berechnung Bruttogrundfläche	F.	17
Berechnung der Wohnfläche	G.	18 - 19
Grundlagen Bodenwert	H.	20 - 21
Bodenwert	I.	21
Angaben zum Ertragswertverfahren	J.1	22 - 27
Angaben zum Rohertrag	J.2	28 - 29
Ansatz von Baumängeln und Bauschäden	J.3	30
Wertermittlung im Ertragswertverfahren	J.4	31
Angaben zum Sachwertverfahren	K.1	32 - 35
Berechnung der Normalherstellungskosten	K.2	36
Sachwertberechnung	K.3	37
Marktanpassungen / Marktwert	L.1 - L.3	38
Plausibilitätskontrolle	M.	39
Zusammenfassung	N.	40
Schlusserklärung	O.	41
Übersichtskarte		42
Abzeichnung Flurkarte		43
Bauzeichnungen		44 - 45
Objektfotos		46 - 47



A. Zusammenstellung aller Werte

Objekt Ein- bis Zweifamilienhaus
 Auf der Mauer 9
 35088 Battenberg (Eder)

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

Am Bewertungsstichtag, dem 07.02.2025
 betrug der/die:

Wohnfläche ca.	195,00 qm
Bodenwert	12.000,00 €
Objektspezifischer Ertragswert	134.000,00 €
Objektspezifischer Sachwert – marktangepasst	151.000,00 €
Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks	150.000,00 €

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

150.000, - - €

in Worten : einhundertfünfzigtausend Euro

für angemessen und erzielbar.



Medebach, Frankenberg, den 19.02.2025



B. Vorbemerkungen

Zweck der Wertermittlung : Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag : 07.02.2025

Objektspezifische Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 27.11.2024 beauftragte das Amtsgericht Frankenberg den Unterzeichner mit der Erstellung eines Wertgutachtens. Im Zuge einer Zwangsversteigerung soll der Marktwert eines Wohnhauses in Battenberg (Eder) bewertet werden.

Eigentümer und betreibender Gläubiger wurden schriftlich über einen bevorstehenden Ortstermin informiert. Ortsbesichtigung und Objektaufnahme erfolgten am 07.02.2025, das Bewertungsobjekt wurde protokollarisch und fotografisch aufgenommen, Unterlagen zum Objekt wurden von der Stadt Battenberg zur Verfügung gestellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Wohnhaus am Ortsrand von Battenberg (Eder) 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 Battenberg verfügt über ca. 5.500 Einwohner. Sie befindet sich auf einer ca. 400 m hoch gelegenen Bergkuppe am westlichen Rand des Landkreises Waldeck-Frankenberg. Battenberg besitzt eine der Ortsgröße angemessene Infrastruktur. Es sind ausreichende Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, eine Bank und eine Gesamtschule vorhanden. Battenberg verfügt über mehrere kleinere bis mittelständische Gewerbe- und Industrieunternehmen, viele Erwerbstätige sind im nahegelegenen Allendorf/Eder bei der Firma Viessmann beschäftigt. Weitergehende Infrastruktureinrichtungen werden im etwa 15 km entfernten Frankenberg oder im etwa 23 km entfernten Marburg zur Verfügung gestellt.

Das Objekt „Auf der Mauer 9“ befindet sich innerhalb einer älteren gemischten Bebauung im Süden von Battenberg, die nähere Umgebung ist von vergleichbaren Objekten geprägt. Alle vor Ort vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fuß-, bzw. Pkw Minuten zu erreichen. Lagebedingte Nachteile sind nicht bekannt.

2. Verkehrserschließung

Die Stadt Battenberg liegt im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen 253 von Frankenberg nach Biedenkopf und der Bundesstraße 236 von Winterberg in Westfalen nach Marburg. Bedingt durch die Berglage wird Battenberg nicht von Durchgangsverkehr betroffen.

Battenberg verfügt über einen Bahnanschluss, welcher allerdings nur noch gewerblich genutzt wird. Busverbindungen spielen eine untergeordnete Rolle, die Erschließung ist weitgehend Pkw-orientiert.

Das Bewertungsobjekt wird an zwei Seiten straßenmäßig erschlossen, in der Nordspitze des Grundstücks steht eine kleine Fläche als Stellplatzfläche für Pkw zur Verfügung. Im Gebäude selber befindet sich eine ältere, relativ kleine Garage.

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 Battenberg vom 07.01.2025 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 12.12.2024 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 02.12.2024 vor. Hier waren keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vorhanden. Für die Bewertung wird ein von dinglichen Belastungen freies Grundstück unterstellt.

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

Baulasten sind nach Auskunft der zuständigen Kreisverwaltung in Frankenberg vom 16.12.2024 nicht eingetragen.

Nach Auskunft der Stadt Battenberg befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, der hier betroffene Bereich ist als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Denkmalschutz, soweit bekannt, nicht.

6. Grundstück

Das Grundstück „Auf der Mauer 9“ verfügt über eine Fläche von lediglich 120 m², das Grundstück befindet sich im spitz zulaufenden Vereinigungsbereich zweier kleinerer Straßen. Der Zuschnitt ist somit nahezu dreieckig, es ist ein leichtes Gefälle von Osten nach Westen vorhanden.

Mit Ausnahme der nach Nordosten ausgerichteten Grundstücksspitze ist das Grundstück nahezu vollständig bebaut.

7. Tatsächliche Bebauung

Auf dem Grundstück wurde, den vorliegenden Unterlagen folgend, um 1962, ein Wohnhaus errichtet. Das Gebäude wurde in konventioneller Bauweise erstellt, es sind zwei Vollgeschosse, eine Unterkellerung und ein nachträglich ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen fand die Bebauung auf dem Kellergeschoss eines Vorgängergebäudes statt.

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt über die nördliche Traufseite, über einen nahezu mittig positionierten Dielenbereich mit Treppenanlage sind alle Geschossebenen zugänglich.



Den vorliegenden Planunterlagen folgend befinden sich im Erdgeschoss eine Küche, ein Badezimmer, eine kleine Speisekammer, das Wohnzimmer und ein weiteres kleineres, von der Küche aus zugängliches, Zimmer, sowie ein kleineres Kinderzimmer in dem nachträglich errichteten Anbau. Im Obergeschoss sind vier unterschiedlich große Räume vorhanden. Auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen wurde die zur Verfügung stehende Wohnfläche mit etwa 135 Quadratmetern ermittelt. Die sich über zwei Geschosse erstreckende Wohnung ist als nicht abgeschlossen einzustufen, der Zugang zu der abgeschlossenen Dachgeschosseinheit erfolgt über ein offenes Treppenhaus.

Eine Aufstockung bzw. Erweiterung des Dachgeschosses fand um 1971 statt, hier ist eine kleine, abgeschlossene Wohnung mit einem größeren Raum und einer offenen Küche entstanden. Auf dem nordöstlichen Gebäudeteil, über der Garage, ist eine kleine Terrasse angelegt worden. Die Wohnfläche beläuft sich auf etwa 60 Quadratmeter.

Der Anbau einer Schleppergarage erfolgte um 1969, diese Garage ist mehrfach aufgestockt worden. Freiflächen im üblichen Sinne sind nahezu nicht vorhanden, ein kleiner Stellplatz ist in der nordwestlichen Grundstücksspitze angelegt worden.

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

Das Wohnhaus weist einen uneinheitlichen Ausstattungsstandard auf, neben einem konstruktiven Standard aus den dreißiger Jahren, vor allem im Kellergeschoss, ist ein Standard der achtziger bis neunziger Jahre in den beiden Vollgeschossen und ein weitgehend zeitgemäßer Standard im Dachgeschoss vorhanden.

Der Unterhaltungszustand ist als weitgehend altersgemäß einzustufen, hiervon weichen vor allem die überalterte Heizungsanlage und ein Instandsetzungsbedarf an den Fassaden und der Dachterrasse ab. Im Innenbereich besteht teilweise Renovierungsbedarf, insgesamt ist hier ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand anzusetzen.



9. Auswahl des Bewertungsverfahrens

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

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

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

10. Marktlage allgemein

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

Bei einer aktuell in 2024 und 2025 sehr indifferenten Marktlage und einer unentschlossenen Käuferschicht ist, bedingt durch die aktuellen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen, mit einem Preisrückgang, bzw. einer Stabilisierung, in den letzten Monaten zu rechnen gewesen. Eine Vermarktung des Objektes in Battenberg wird für durchschnittlich bis mäßig möglich gehalten. Bedingt durch den aktuellen Objektzustand und vor allem durch die eingeeengte Lage zwischen zwei Straßen dürfte eine Vermarktung erschwert werden. Auswirkungen auf den Marktwert sind zu unterstellen, diese wurden angemessen berücksichtigt.

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 wurden von der Stadt Battenberg zur Verfügung gestellt

Baulastauskunft der Kreisverwaltung in Frankenberg

Erschließungsauskunft der Stadt Battenberg

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 Ein- bis Zweifamilienhaus
Auf der Mauer 9
35088 Battenberg (Eder)

1. Angaben zum Objekt

- | | | |
|---|---|---------------------------|
| 1.1 Grundstück | : | 35088 Battenberg |
| Gemeinde/Ortsteil | : | Auf der Mauer 9 |
| Straße | : | Ein- bis Zweifamilienhaus |
| 1.2 Art der Nutzung bisher | : | Ein- bis Zweifamilienhaus |
| Art der Nutzung in Zukunft | : | Ein- bis Zweifamilienhaus |
| 1.3 Eigentümer | : | hier ohne Angabe |
| Wohnort | : | hier ohne Angabe |
| Straße | : | hier ohne Angabe |
| 1.4 Erbbauberechtigter | : | entfällt |
| 1.5 Zuständiges Amtsgericht | : | Frankenberg |
| Grundbuch von | : | Battenberg |
| Band Nummer | : | entfällt |
| Blatt Nummer | : | 2498 |
| 1.6 Zuständiges Katasteramt | : | Frankenberg |
| Katasterkarte von | : | Battenberg |
| Gemarkung | : | Battenberg |
| Flur Nummer | : | 14 |
| Flurstück Nummer | : | 130 |
| qm | : | 120 |
| 1.7 Grundstücksgröße insgesamt in qm | : | 120 |
| 1.8 Anzahl der wirtschaftlichen Einheiten | : | 1 |
| 1.9 Zuständiges Finanzamt | : | Frankenberg |
| Einheitswert | : | nicht bekannt |
| 1.10 Brandversichert bei | : | nicht bekannt |
| Brandversicherungswert 1914 | : | nicht bekannt |

2. Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

: entfällt

3. Mieter / Pächter

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

4. Erwerbs- und Gestehungskosten (soweit feststellbar)

- | | | |
|----------------------------|---|---------------|
| 4.1 Erwerbsjahr/Baujahr | : | 1937/1962 |
| 4.2 Erwerbspreis/Baukosten | : | nicht bekannt |



D. Lage und Zustand

1. Lage

Baulandqualität	: voll erschlossen und abgerechnet
Baugebiet	: gewachsene Ortslage
Ortslage	: Nordrand des alten Ortskerns
Verkehrslage	: durchschnittlich
Himmelsrichtung/Ausrichtung	: Objekt unterschiedlich ausgerichtet
Beeinträchtigungen	: keine bekannt
störende Betriebe	: keine bekannt

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
Baugrund	: keine Nachteile bekannt

4. Grundstücksgestalt

Form	: näherungsweise dreieckig
Profil	: leichte Hanglage nach Südwesten

5. Erschließungszustand

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



E. Bau- und Ausbaubeschreibung (überwiegende Bauteile)

1. Art der Baulichkeiten
 - Bezeichnung / Art : Ein- bis Zweifamilienhaus
 - Zweckbestimmung : Ein- bis Zweifamilienhaus
2. Ursprungsbaujahr : angesetzt 1962
 - angesetzte Nutzungsdauer : 70 Jahre
 - modifiziertes Baujahr : 1975
 - modifiziertes Alter : 49 Jahre
 - modifizierte Restnutzungsdauer : 21 Jahre
3. Rohbau
 - Fundamente : Packlage, Stampfbeton
 - Bodenplatte : Stahlbeton
 - Isolierungen waagerecht : nicht feststellbar
 - Isolierungen senkrecht : nicht feststellbar
 - Außenwände Keller : Bruchstein, Mauerwerk
 - Innenwände Keller : Bruchstein, Mauerwerk
 - Außenwände ab EG. : Mauerwerk
 - Innenwände ab EG. : Mauerwerk, Fachwerk
 - Decke Keller : Stahlbeton
 - Decken ab EG. : Stahlbeton
 - Treppe Keller : Stahlbeton mit Cottobelag
 - Treppengeländer Keller : Handlauf Stahlrohr
 - Treppen ab EG. : Holzwangentreppe mit Laminat
 - Treppengeländer ab EG. : Holzstabgeländer
 - Treppe zum Dachboden/Spitzboden : entfällt
 - Zusatzdämmungen (außen/innen) : entfällt
 - Dachkonstruktion : Pfettendach
 - Dacheindeckung : Betondachsteine rotbraun
 - Dachrinnen/Fallrohre : Zink
 - Dachaufbauten : Dachgauben
- 4.1 Ausbau allgemein
 - Kellergeschoß
 - Bodenbelag : Estrich
 - Wandbelag : Fliesenbelag, Anstrich
 - Deckenbelag : Anstrich
 - Türen im Keller : Holz, Metall
 - Erdgeschoß
 - Bodenaufbau : vermutlich Verbundestrich
 - Bodenbelag : Laminat, Parkett
 - Wandbelag : Tapete
 - Deckenbelag : Anstrich
 - Türen im Erdgeschoß : Kunststoff, glatt mit Futter



Obergeschoß

Bodenaufbau	: vermutlich schwimmender Estrich
Bodenbelag	: Laminat
Wandbelag	: Anstrich
Deckenbelag	: Anstrich
Türen im Obergeschoß	: Holz, glatt mit Futter

Dachgeschoß

Bodenaufbau	: vermutlich schwimmender Estrich
Bodenbelag	: Laminat
Wandbelag	: Anstrich
Deckenbelag	: Anstrich, teilweise zwischen Holzbalken
Türen im Dachgeschoß	: Kunststoff, glatt mit Futter

Sonstige Ausbauten

Hauseingangstür	: Holz mit Glasfeld / Aluminium
Fenster in Wohnräumen	: Kunststoff im DG. (2012) / Holzfenster
Verglasung in Wohnräumen	: Isolierverglasung
Innenputz	: Kalkzementputz, Gipskartonplatten
Außenputz	: Rauputz
Verkleidungen	: Kunstschiefer
Bodenbelag Balkone	: Kunststoffplatten
Geländer Balkone	: Stahlrohr
sonst. techn. Anlagen	: Rollläden

4.2 Sanitärinstallation

Gas- und Wasserleitungen	: Eisenrohr, Kupferrohr
Abwasserleitungen	: PVC
Sanitäre Einrichtungen	: Bad im Dachgeschoss Bad im Erdgeschoss
Ausstattung des Bades im EG.	: Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken
Boden des Bades	: Fliesenbelag
Wände des Bades	: Fliesenbelag raumhoch / bis ca. 1,50 m
Armaturen	: Einhandmischer
Objekte	: weiß

4.3 Elektroinstallation

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



4.4 Heizungsinstallation

Heizungsanlage	: Ölzentralheizung
Kesselfabrikat / Baujahr	: Viessmann Vitola bifferral (1986)
Bevorratung	: Stahltanks (neuere Ausführung)
Heizfläche	: Plattenheizkörper, Radiatoren
Warmwasserbereitung	: Warmwasserspeicher
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	: entfällt
sonst. Anlagen	: befestigter Stellplatz
Besonderheiten	: nicht festgestellt

6. Baulicher Zustand

Baumängel	: altersbedingt ohne Ansatz
Bauschäden	: kleinerer Instandsetzungsbedarf allgemeiner Renovierungsbedarf
Schädlingsbefall	: optisch nicht festgestellt
Grundrisslösung	: durchschnittlich
Geschoßhöhen	: durchschnittlich
Ansichtsgestaltung	: einfache, ortsübliche Architektur des Baujahres

7. Wirtschaftliche Beurteilung / Sonstiges

Eine nachhaltige Nutzung des Anwesens als Ein- bis Zweifamilienhaus wird für angemessen möglich gehalten. Kurzfristig ist mit kleineren Instandsetzungsarbeiten und Renovierungsarbeiten zu rechnen, die Heizungsanlage ist zu modernisieren, es stehen Instandsetzungsarbeiten an den Fassaden an.

Das Objekt war während der Ortsbesichtigung nur mäßig beheizt, das Gutachten unterstellt ein Objekt ohne Frostschäden.

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.

Wohnhaus

Kellergeschoss	11,75 x 7,25 + 4,30 x 5,50	108,84 qm
Erdgeschoß ca.	11,75 x 7,25 + 4,30 x 5,50 + 2,85 x 5,50	124,51 qm
Obergeschoß ca.	11,75 x 7,25 + 4,30 x 5,50 + 2,85 x 5,50	124,51 qm
Dachgeschoß ca.	11,75 x 7,25 + 4,30 x 5,50	108,84 qm
Summe BGF ca.		<u>466,70 qm</u>

Für die weiteren Berechnungen werden gerundet angesetzt 467 m².



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.

Erdgeschoß

Diele ca.	4,70	x	3,00	
	- 0,50	x	1,00	
	- 0,90	x	2,75	11,13 qm
Wohnen ca.	4,45	x	3,96	17,62 qm
Zimmer ca.	2,96	x	2,80	8,29 qm
Küche ca.	3,96	x	4,03	
	- 1,15	x	1,15	14,64 qm
Speisekammer ca.	0,86	x	2,45	2,11 qm
Bad ca.	2,45	x	1,73	
	- 0,40	x	0,40	4,08 qm
Innenflur ca.	1,06	x	2,50	2,65 qm
WC ca.	0,90	x	0,90	0,81 qm
Zwischensumme Erdgeschoß ca.				<u>61,33 qm</u>

Obergeschoß

Flur ca.	4,70	x	3,00	
	- 0,50	x	1,00	
	- 0,90	x	2,75	11,13 qm
Eltern ca.	4,45	x	3,96	17,62 qm
Wohnzimmer ca.	2,96	x	2,80	8,29 qm
Großeltern ca.	3,96	x	4,03	
	- 1,15	x	1,15	14,64 qm
Kind ca.	3,96	x	2,46	9,74 qm



Kind im Anbau ca.	4,85	x	2,50		12,13 qm
Zwischensumme Obergeschoß ca.					<u>73,55 qm</u>
Wohnfläche der Hauptwohnung ca.					134,88 qm
Dachgeschoß					
Flur ca.	2,95	x	2,60		7,67 qm
Zimmer ca.	2,95	x	2,60		7,67 qm
Wohnzimmer ca.	4,00	x	4,60		17,65 qm
	- 1,00	x	1,50/2		
Terrasse ca.	2,75	x	5,00	x 0,25	3,44 qm
Schlafzimmer ca.	4,00	x	4,25		16,25 qm
	- 1,00	x	1,50/2		
Bad ca.	4,00	x	2,00		6,00 qm
	- 4,00	x	1,00/2		
Wohnfläche Dachgeschoßwohnung ca.					<u>58,68 qm</u>
Wohnfläche gesamt ca.					193,56 qm

Für die weiteren Berechnungen werden gerundet angesetzt 135 und 60 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
Gemischte Baufläche
GFZ = keine Angaben
Grundstücksgröße 650 qm

Richtwert **70,00 € / qm**

Zur Einschätzung des individuellen Bodenwertes werden folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

Lage allgemein	Kleinstadt	neutral
Lage vor Ort	Randlage	neutral
Lageausrichtung (Nord/Süd)	ohne	neutral
Zuschnitt	dreieckig	neutral
Profil	geringe Querneigung	neutral
Einschränkungen	keine bekannt	neutral



Ausnutzungsmöglichkeit	durchschnittlich	neutral
Erschließungszustand	voll erschlossen	neutral
Marktveränderungen	keine	neutral
Sonstiges	starke Untergröße	Faktor 1,40

Auf der Grundlage obiger Einschätzungen werden Gründe für ein geringes Abweichen vom Richtwert gesehen. ($70,00 \times 1,40 = 98,00$)

2. Objektspezifischer Bodenrichtwert am Stichtag geschätzt **98,00 €/qm**

I. Objektspezifischer Bodenwert

1. Grundstücksgröße

qm 120,00 x 98,00 = 11.760,00 €

2. Grundstückswert = 11.760,00 €

3. Höhe des zu erwartenden
Erschließungsbeitrages = 0,00 €

4. Sonstige Erschließungskosten = 0,00 €

5. Bodenwert rechnerisch = 11.760,00 €

6. Bodenwert gerundet = **12.000,00** €



J.1 Angaben zum Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die 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 objektspezifisch 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	%	erhöht

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 Grund-sätzen 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 Marktanpassungs-faktor des Ertragswertverfahrens dar und wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht) unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und Hinweise sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

1) Landkreis Waldeck – Frankenberg 2024:

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



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

Lage allgemein	Kleinstadt	neutral
Lage vor Ort	eingeeengte Randlage	Zuschlag 25 %
Ausbaustandard	baujahrgemäß	neutral
Unterhaltung	altersgemäß	neutral
Funktionalität	eher mäßig	Zuschlag 25 %
sonstige Einflüsse	keine Freifläche/Garten	Zuschlag 50 %
Nachfrage	unverändert	neutral
Ausgehend von einem mittleren Liegenschaftszinssatz von etwa:		0,20 %
wird ein Zu/Abschlag auf den Mittelwert vorgenommen von:		+ 100,00 % %
0,20	+ 100,00 % (= 0,20)	<u>0,40 %</u>

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

0,40 % 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 Punkttabelle, ermittelt:

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

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



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

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

Das Bewertungsobjekt wird in die Stufe 2 eingeordnet.

Bei einer angesetzten Nutzungsdauer von 70 Jahren und einem mittleren Alter von ca. 62 Jahren, ergibt sich, in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA, eine modifizierte Restnutzungsdauer von etwa:

(dies entspricht einem mittleren Baujahr 1975)

21 Jahren

- - -

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 (3) ImmoWertV

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

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

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



Besondere Ertragsverhältnisse

- sind nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen
-

Baumängel und Bauschäden

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

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

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

Gemäß § 8, (3) ImmoWertV werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte – am Ende des jeweiligen Verfahrens - durch marktübliche Zu- und/ oder Abschlüsse 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 Abschlüsse dementsprechend zum Ansatz bringen. Der Sachverständige muss seinen Ansatz nachvollziehbar begründen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes :Bautechnische Beanstandungen / Schäden / Mängel:

tlw. Instandsetzungsbedarf

Abweichende Erträge:

ohne Ansatz



J.2 Angaben zum Rohertrag

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

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

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

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

Gemeinde	Battenberg
Gemarkung	Battenberg
angesetzter Bodenrichtwert	75,00 €/qm
Baujahr angesetzt	1975
Ausstattung	mittel
Wohnfläche	angesetzt 60 qm
durchschnittliche Wohnraummiete	5,55 €/qm (Wohnung)
Wohnfläche	angesetzt 135 qm
durchschnittliche Wohnraummiete	4,60 €/qm (Wohnung)



In diese Spannbreite erfolgt die individuelle Einordnung wie folgt:

Lage allgemein	Kleinstadt	neutral
Lage vor Ort	Wohnen	neutral
Objektzustand	mittel bis mäßig	preisdrückend
Objektgröße	Ein- bis Zweifamilienhaus	neutral
Objektart	massiv	neutral
Sonstiges	ohne Ansatz	neutral
Nachfrage regional	durchschnittlich	neutral

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

1.	Hauptwohnung im EG. + OG. ca. 135 qm nicht abgeschlossene Wohnung über zwei Etagen, kein Garten, kein Balkon	x 4,50 €/qm	607,50 €
2.	Wohnung DG. ca. 60 qm abgeschlossene Wohnung, ansprechender Zustand, Balkon	x 5,00 €/qm	300,00 €
3.	Garage	x 25,00 €/Stück	25,00 €
	932,50 €	x 12	<u>11.190,00 €</u>

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

11.200,00 €



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 Schadensbehebung, 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):

Renovierung Hauptwohnung ca. 120 qm x 150,00 €/qm	18.000,00 €
Modernisierung Heizungsanlage pauschal	17.000,00 €

Der Unterzeichner behandelt die ermittelten Schäden wie folgt:

Summe	35.000,00 €
-------	--------------------

J.4 Ertragswertberechnung**1. Ansatz des Rohertrages**

siehe Schätzung weiter oben 11.200,00

Rohertrag 11.200,00

2. Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Aufgegliederte Ausgaben unbekannt
Pauschalierte Ausgaben in % 30,00
Pauschalierte Ausgaben in € 3.360,00

Bewirtschaftung -3.360,00

3. Ermittlung des Reinertrages

Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Reinertrag 7.840,00

4. Anteil des Bodenwertes am Ertrag

Bodenwert x Bodenzins / 100

Bodenwert angesetzt mit 12.000,00
Liegenschaftszins % 0,40

Bodenanteil -48,00

5. Gebäudeanteil am Reinertrag

Reinertrag abzgl. Anteil des Bodenwertes

Gebäudeanteil 7.792,00

6. Ermittlung des Vervielfältigers

Restnutzungsdauer in Jahren 21,00
angesetzter Zinssatz 0,40
Vervielfältiger lt. Tabelle 20,10

7. Ermittlung des Ertragswertes

Reinertrag 7.792,00
x Vervielfältiger 20,10

Gebäudeertrag 156.619,20

Bodenwert 12.000,00

vorl. Ertragswert 168.619,20

Instandsetzungen -35.000,00

8. Ertragswert 133.619,20

9. Ertragswert gerundet 134.000,00



K.1 Angaben zum Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Herstellungskosten / Normalherstellungskosten - § 36 ImmoWertV

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

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



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

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

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

Nebengebäude

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

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

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

Vergleiche vorstehenden (grau geschriebenen) Hinweis:

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

Baupreisindex - § 36 (2) ImmoWertV

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

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

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



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

siehe Definition und Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertverfahren“

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

siehe Definition und Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertverfahren“

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

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

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen - § 37 Abs. ImmoWertV

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

Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 Abs. 3 ImmoWertV

siehe Definition und Erläuterungen im Abschnitt „Ertragswertverfahren“

Sachwertfaktor - § 21 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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



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

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

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



K.2 Berechnung der Normalherstellungskosten/qm nach Standardstufen

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

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wichtung
Außenwände	1,00					0,23
Dächer		1,00				0,15
Außentüren / Fenster		0,75	0,25			0,11
Innenwände und -türen		1,00				0,11
Deckenkonstr. / Treppen		1,00				0,11
Fußböden		0,75	0,25			0,05
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,09
Heizung			1,00			0,09
Sonstige Ausstattung			1,00			0,06
Kostenkennwerte nach						
Gebäudeart 1.11	655,00	725,00	835,00	1005,00	1260,00	
Außenwände	1,00	655,00			0,23	150,65
Dächer	1,00	725,00			0,15	108,75
Außentüren / Fenster	0,75	725,00	0,25	835,00	0,11	82,78
Innenwände und -türen	1,00	725,00			0,11	79,75
Deckenkonstr. / Treppen	1,00	725,00			0,11	79,75
Fußböden	0,75	725,00	0,25	835,00	0,05	37,63
Sanitäreinrichtungen	1,00	835,00			0,09	75,15
Heizung	1,00	835,00			0,09	75,15
Sonstige Ausstattung	1,00	835,00			0,06	50,10
Kostenkennwert						739,70
gerundet angesetzt						740,00

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

Das Ergebnis der Wichtung stellt sich als gewogener Kostenkennwert dar.



K.3 Zusammenfassung der Berechnungen / Sachwertberechnung

Ermittlung des schadensfreien Sachwertes

gewogener Kostenkennwert geschätzt			740,00
Baupreisindex zum Stichtag		x	184,70
Zwischenwert		=	1.366,78
Brutto Grundfläche		x	467,00
Herstellungskosten des Gebäudes		=	638.286,26
nicht erfasste Bauteile x Index / z. B. Balkone ca.	15,00	500,00	13.852,50
Dachgauben ca.	5,00	900,00	8.311,50
Kellerhals, Vortreppe, etc.			0,00
Garage			0,00
Ergebnis angenähert an Sachwertrichtlinie			660.450,26
NHK der baulichen Anlagen geschätzt			660.000,00
Alterswertminderung linear			
Baujahr modifiziert	1975		
Nutzungsdauer in Jahren	70		
Restnutzungsdauer in Jahren	21		
Alterswertminderungsfaktor			0,70
Alterswertminderung in Zahlen			-462.000,00
Sachwert nach Abzug Alterswertminderung			198.000,00
bauliche Außenanlagen 1 %	1,00	+	1.980,00
sonstige Anlagen		+	0,00
objektspezifischer Bodenwert (siehe oben)		+	12.000,00
objektspezifischer, vorläufiger Verfahrenswert (schadensfrei)		=	211.980,00
Sachwert / Verfahrenswert gerundet angesetzt			212.000,00



L.1 Allgemeine Marktanpassung des vorläufigen Verfahrenswertes

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

vorläufiger Sachwert	212.000,00 €	
Einstufung	Bodenwert 66,00 bis 99,00 €/qm	
Anpassungsfaktor gewählt	1,10	
Marktwert	212.000,00 € x 1,10	233.200,00 €
Marktwert hiernach gerundet		<u>233.000,00 €</u>

L.2 Objektspezifische Marktanpassung (boG) des Verfahrenswertes

1.) Der bisher ermittelte Verfahrenswert berücksichtigt „normale“ Einfamilienhäusern in klassischen Wohngebieten außerhalb der Kernstädte. Das hier bewertete Objekt weist marktrelevante Abweichungen hiervon in größerem Umfang auf. Hierbei handelt es sich einerseits um ein extrem kleines Grundstück, nahezu vollständig fehlende Freiflächen und eine von stark verdichteter Bebauung geprägte Umgebung. Die marktrelevanten Abschläge werden daher mit etwa 20 % vom Durchschnittseinfamilienhaus zu bewerten sein. Ein sprechender Abschlag wird vorgenommen.

233.000,00	abzgl. 20 % (= 46.600)	186.400,00 €
gerundet angesetzt		<u>186.000,00 €</u>

2.) Der obige Wert wurde für ein bauschadensfreies Objekt hergeleitet, objektspezifischer Instandsetzungs- oder Fertigstellungsbedarf ist daher abzuziehen. Für das Bewertungsobjekt wurden rund 35.000 € angesetzt.

186.000,00	abzgl. 35.000	<u>151.000,00 €</u>
------------	---------------	---------------------

L.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:

150.000,00 €



M. Plausibilitätskontrolle

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

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

2. Der Rohertragsfaktor bei Ein- und Zweifamilienhäusern schwankt regional zwischen 17 und 29, der statistische Mittelwert liegt bei rund 23,00.

Zu 1:

186.000 / 195 qm	≈	955,00 €/qm Wohnfläche (ohne Schäden)
------------------	---	--

Zu 2:

186.000 / 11.200	≈	16,61 (ohne Schäden)
------------------	---	----------------------

Einflüsse beim Bewertungsobjekt

extrem kleines Grundstück
älteres Gebäude
unwirtschaftlicher Zuschnitt

Konsequenz

Vergleichswerte im Mittelfeld

Ergebnis

Der Verkehrswert bewegt sich im üblichen Werterahmen



N. Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Wohnhaus im Altstadtbereich von Battenberg im Landkreis Waldeck-Frankenberg.

Die Stadt Battenberg verfügt über ca. 5.500 Einwohner. Sie befindet sich auf einer ca. 400 m hoch gelegenen Bergkuppe am westlichen Rand des Landkreises Waldeck-Frankenberg. Battenberg besitzt eine der Ortsgröße angemessene Infrastruktur. Es sind ausreichende Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, eine Bank und eine Gesamtschule vorhanden. Battenberg verfügt über mehrere kleinere bis mittelständische Gewerbe- und Industrieunternehmen, viele Erwerbstätige sind im nahegelegenen Allendorf/Eder bei der Firma Viessmann beschäftigt. Weitergehende Infrastruktureinrichtungen werden im etwa 15 km entfernten Frankenberg oder im etwa 23 km entfernten Marburg zur Verfügung gestellt.

Das Objekt „Auf der Mauer 9“ befindet sich innerhalb einer älteren gemischten Bebauung im Süden von Battenberg, die nähere Umgebung ist von vergleichbaren Objekten geprägt. Alle vor Ort vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fuß-, bzw. Pkw Minuten zu erreichen. Lagebedingte Nachteile sind nicht bekannt.

Das Grundstück weist eine Fläche von nur 120 m² auf, der Zuschnitt ist weitgehend dreieckig, es ist eine geringe Querneigung nach Westen vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Battenberg ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, kommunale Erschließungsbeiträge stehen nicht an. Wertrelevante Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches sind nicht vorhanden, Baulasten sind nicht eingetragen. Im Flächennutzungsplan der Stadt ist der hier betroffene Bereich als gemischte Baufläche eingetragen. Ein Altlastenverdacht besteht nicht.

Auf dem Grundstück wurde, zu Beginn der Sechzigerjahre des vorigen Jahrhunderts, ein Wohnhaus errichtet. Das Objekt wurde offensichtlich auf den Grundmauern eines Vorgängergebäudes aufgesetzt, es sind zwei Vollgeschosse und ein in den siebziger Jahren erweitertes Dachgeschoss vorhanden. Das Objekt wurde in konventioneller Bauweise erstellt, die Überdeckung ist mit einem Satteldach erfolgt, es ist eine größere Dachgaube zur Belichtung vorhanden.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von etwa 135 m², es ist eine nicht abgeschlossenes Treppenhaus vorhanden. Die Wohnung verfügt über einen älteren Ausbaustandard, kurz- bis mittelfristig dürften Modernisierungen erforderlich sein. Die Wohnung im Dachgeschoss ist in sich abgeschlossen, es ist eine Wohnfläche von knapp 60 m² vorhanden. Der Grundriss der Dachgeschosswohnung weicht von den anliegenden Unterlagen ab, es ist ein größerer Wohnraum mit offenem Küchenbereich vorhanden, ein Schlafzimmer ist vor Ort nicht abgetrennt worden. Die Wohnung verfügt über eine kleine Terrasse an der Nordspitze des Gebäudes.

Der Unterhaltungszustand ist insgesamt als weitgehend altersgemäß einzustufen, im Innenbereich und an der Fassade sind Renovierungen erforderlich, die Heizungsanlage ist überaltert. Größere Baumängel oder Bauschäden wurden während der Ortsbesichtigung optisch nicht festgestellt.

Freiflächen sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden, neben einer kleineren Garage ist ein Stellplatz im nördlichen Grundstücksbereich angelegt worden.

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

150.000, -- €

für angemessen und erzielbar.



O. Schlusserklärung

Alle Untersuchungen wurden durch Inaugenscheinnahme und ohne bauteilzerstörende Untersuchungen vorgenommen.

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

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

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

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

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als 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 19.02.2025

The image shows a handwritten signature in blue ink next to a circular official stamp. The stamp contains the following text: "Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Henning Scheller", "Talweg 1", "59964 Medebach", "Tel. 02982 / 90 80 43", "Fax 02982 / 90 80 84", and "Umschreibung des 1. und 2. Abschnitts des Bauordnungs-Gesetzes vom 19.02.2025".

Der Sachverständige:

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.



Stadt-/Straßenkarte Falk

35088 Battenberg (Eder), Auf der Mauer 9



16.12.2024 | 03093292 | © 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: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03093292 vom 16.12.2024 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

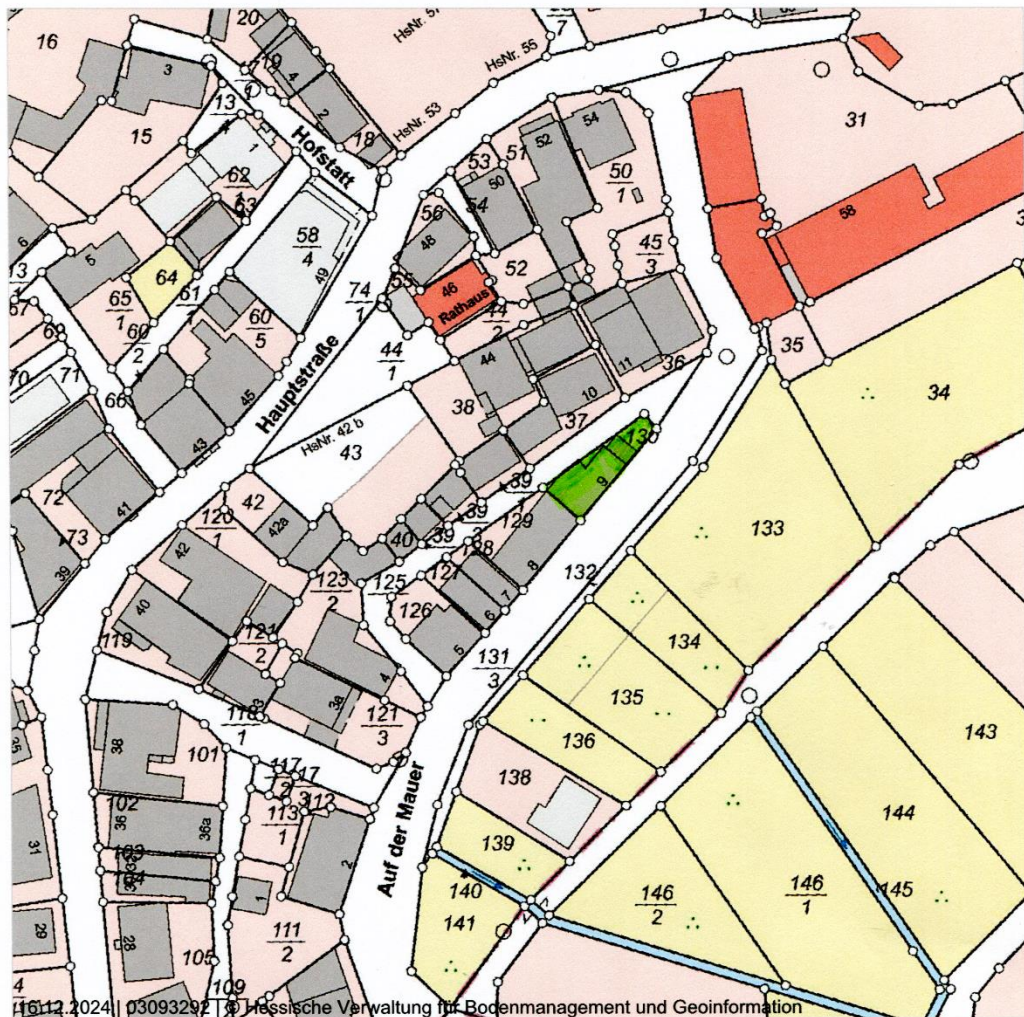


Liegenschaftskarte Hessen

35088 Battenberg (Eder), Auf der Mauer 9



geoport



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

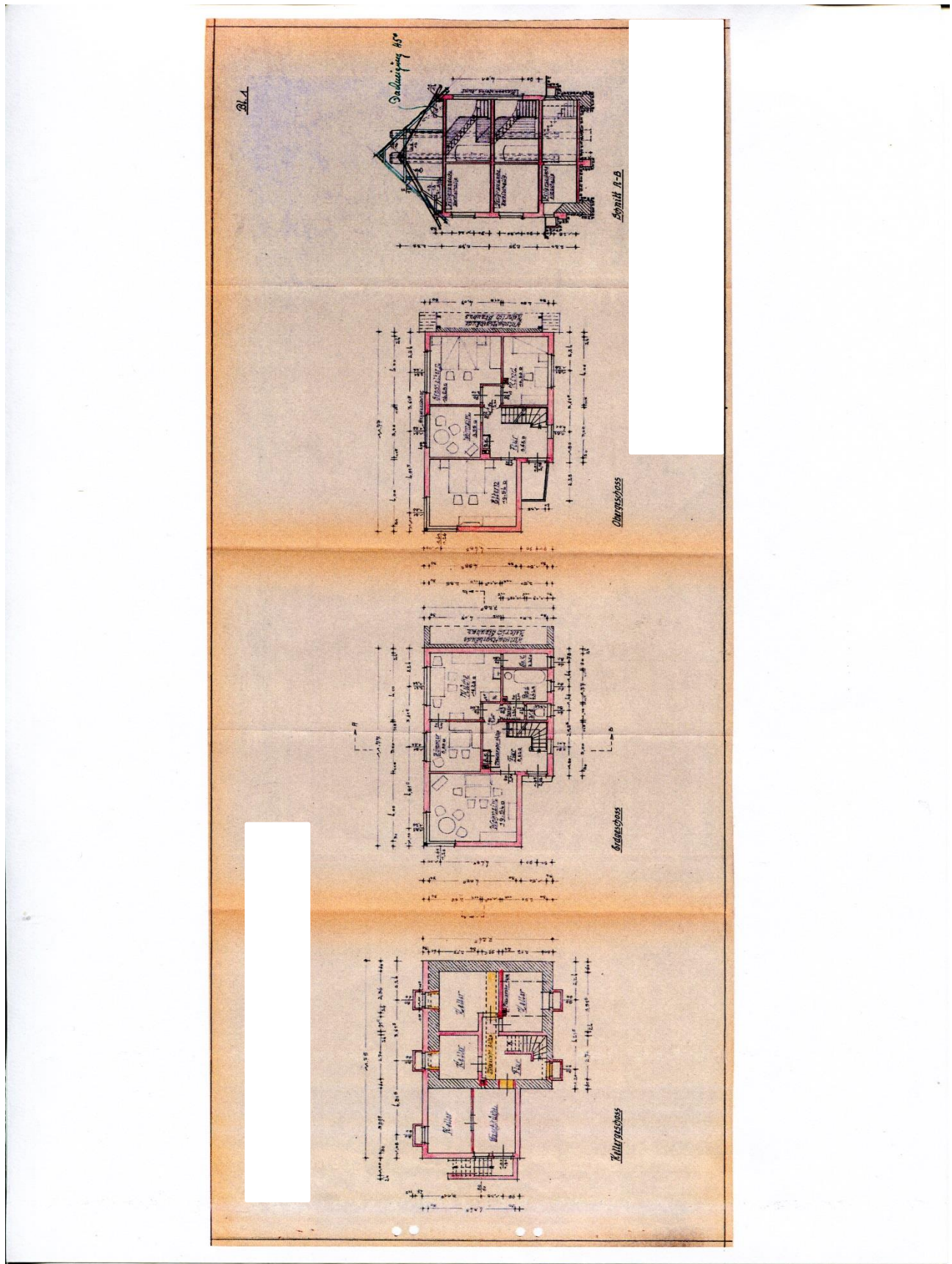
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

on-geo

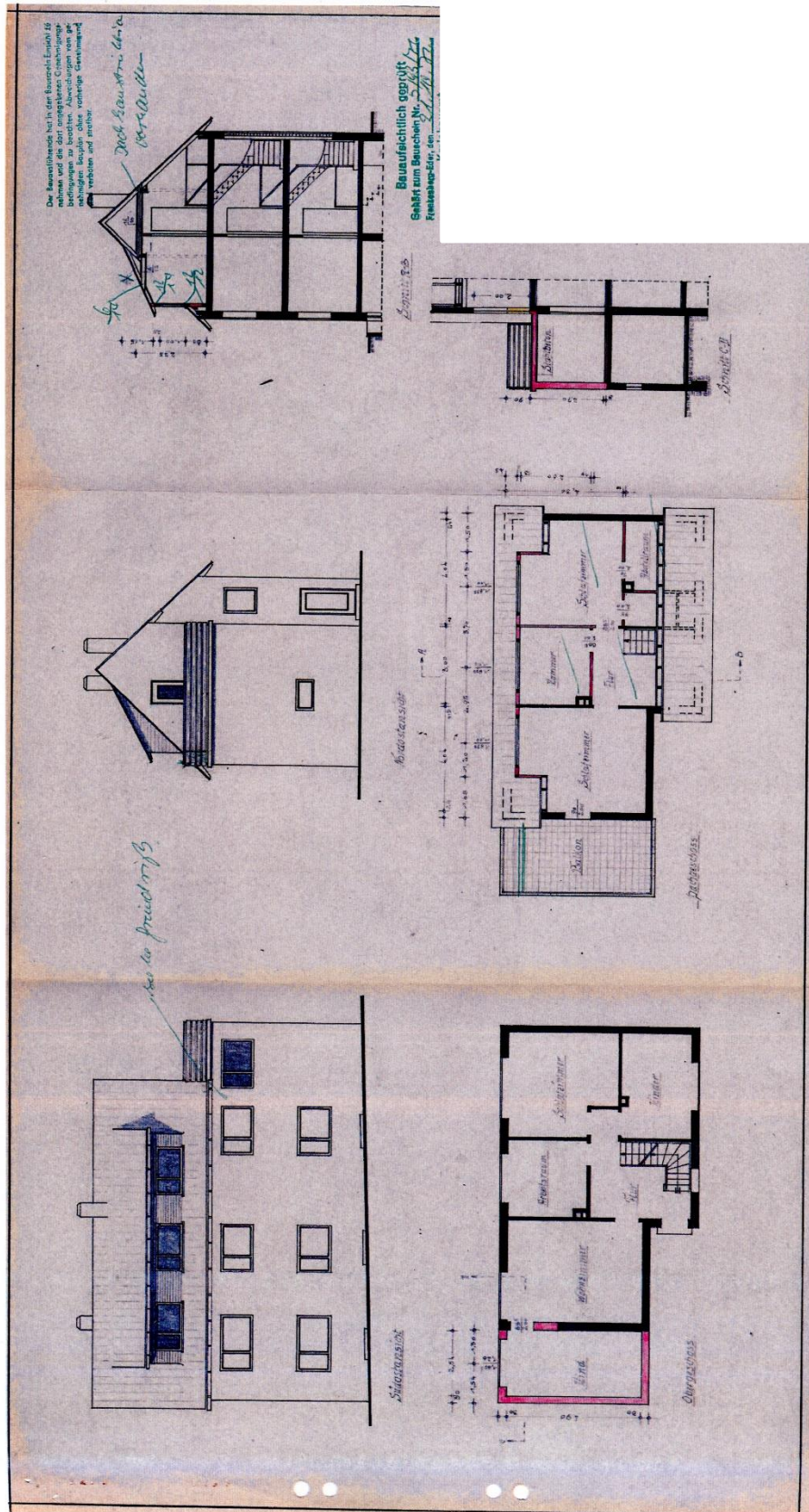
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03093292 vom 16.12.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1





Planunterlagen zum Bauantrag von 1962



Planunterlage zum Dachgeschoßausbau von 1971



Südosten
Auf der Mauer 6



Südosten



Nordwesten



Nordostseite



Nordosten



Nordseite