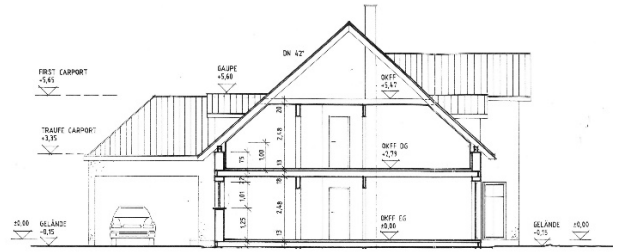


Personenzertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (Euro-Zert)



Helwigswiese 16 35043 Marburg
Tel. 06421 – 970 75 Fax.: 06421 - 970 76
hans@elmshaeuser.de

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwalmstadt Steinkautsweg 2 34613 Schwalmstadt
Objektanschrift:	Spich 7 34630 Gilserberg-Lischeid
Art des Objektes:	mit zwei Einfamilienhäusern bebautes Grundstück mit weiterer „Baulandreserve“
Wertermittlungsstichtag:	5. Februar 2024
Qualitätsstichtag:	5. Februar 2024
besichtigt am:	5. Februar 2024
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungssache 31 K 11/22
Wert Bewertungsteilbereich „A“ (bebaut)	255.000,- €
Wert Bewertungsteilbereich „B“ (unbebaut)	25.000,- €
Verkehrswert:	280.000,- €

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter Zugrundelegung des § 194 BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	4
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
3.1	Lage	5
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bodenbeschaffenheit	6
3.4	Grundstücksgestalt	6
3.5	Erschließungszustand.....	6
3.6	Baubeschreibung	6
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	6
3.6.2	Baujahr	7
3.6.3	Gebäudebeschreibung Wohnhaus Spich 7	7
3.6.4	Gebäudebeschreibung Einfamilienwohnhaus Spich „5“	10
3.6.5	Gebäudebeschreibung ehemaliger Pferdestall.....	13
3.7	Außenanlagen.....	13
3.8	Besondere Einrichtungen.....	14
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
3.9.1	Grundrissgestaltung, Geschosshöhen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	31
4.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	32
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	33
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	33
4.7	Verkehrswert	34
5	Ermittlung der „Einzel“-Verkehrswerte der beiden Flurstücke.....	34
5.1	Flurstück 77/3 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2)	34
5.2	Flurstück 77/16 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5)	36
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	38

6.3	Weitere verwendete Quellen.....	38
6.4	Verwendete fachspezifische Software	38

1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift	Spich 7 34630 Gilserberg-Lischeid Die Grundstücksanschrift lautet laut Grundbuch und Liegenschaftskataster Spich 7. Das nördliche Wohnhaus wird jedoch „postalisch“ und in der nachfolgenden Wertermittlung als Spich „5“ bezeichnet
Grundbuch von	Lischeid Blatt 463 lfd. Nr. 2 und 5
Gemarkung	Lischeid
Flur 6	Flurstücke 77/3 und 77/16
Grundstücksgröße	$791 \text{ m}^2 + 1.209 \text{ m}^2 = 2.000 \text{ m}^2$

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom 1. Juli 2022)

In Abteilung II des Grundbuchs ist lastend auf beiden Flurstücken folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks hat keinen wertrelevanten Einfluss.

Im Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises ist eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Danach werden die Grundstücke Gemarkung Lischeid Flur 6 Flurstücke 77/3 und 77/16 bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen.

Die Vereinigungsbaulast hat keinen wertrelevanten Einfluss.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich weder um ein Kulturdenkmal (KD) noch liegt es innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (GA).

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität	überwiegend bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	gemischte Baufläche (M)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Lischeid, die Entfernung zum direkten Ortskern beträgt ca. 400 m. Lischeid hat ca. 385 Einwohner, die Großgemeinde Gilserberg hat einschließlich der Eingemeindungen ca. 2.650 Einwohner. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Lischeid nicht vorhanden, diese können bedingt im ca. 6 km entfernten Gilserberg und im ca. 10 km entfernten Wohratal gedeckt werden, der darüber hinausgehende Bedarf kann zum Beispiel in Schwalmstadt und Marburg gedeckt werden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage von Lischeid ist mittel, Lischeid liegt an der B3 zwischen Marburg und Kassel, Busverbindungen bestehen nach Schwalmstadt, der nächste Bahnanschluss befindet sich in Schwalmstadt-Treysa. Autobahnanschlüsse an die A49 sind an den Anschlussstellen Schwalmstadt in ca. 12 km Entfernung und Neuental in ca. 20 km gegeben.
Himmelsrichtungen	Der Gebäudebestand ist überwiegend nach Westen und Osten hin orientiert.
Beeinträchtigungen	Keine.
benachbarte störende Betriebe	Keine.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gilserberg als gemischte Baufläche (M) dargestellt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Eine Bebauung des Bewertungsgrundstücks erfolgt daher nach § 34 BauGB in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung.

Der nördliche unbebaute Grundstücksteil wäre nach § 34 BauGB noch bebaubar, so dass in der nachfolgenden Wertermittlung eine Aufteilung des Bewertungsgrundstücks in zwei Bewertungsteilbereiche erfolgt, siehe auch die Darstellung im in den Anlagen beigefügten Lageplan.

Bei dem Bewertungsteilbereich A handelt es sich um den südlichen mit den beiden Einfamilienhäusern und dem ehemaligen Pferdestall bebauten Grundstücksteil mit einer Größe von rd. 1.210 m² und bei dem Bewertungsteilbereich B handelt es sich um den nördlichen als Garten genutzten Grundstücksteil mit einer Größe von rd. 790 m²

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	Das Bewertungsgrundstück ist leicht nach Norden hin einfallend.
Baugrund	Es wird bindiger Baugrund angenommen.

3.4 Grundstücksgestalt

Form	annähernd trapezförmig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen
Länge	an der Straße Spich ca. 86 m
Tiefe	im Mittel ca. 23 m

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße	Bei der Straße Spich handelt es sich um eine asphaltierte innerörtliche Erschließungsstraße (Sackgasse) mit beidseitigen asphaltierten Bürgersteigen. Östlich des Bewertungsgrundstücks verläuft ein unbefestigter Feldweg.
Versorgung	Vorhanden sind Wasser, Strom und Telefon.
Entwässerung	Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal, wobei einzelne Dachflächen der Wintergärten keinen Entwässerungsanschluss aufweisen.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei Einfamilienhäuser.
Zweckbestimmung	Grundstück mit zwei Einfamilienhäusern und „Baulandreserve“

3.6.2 Baujahr

Baujahre (laut Eigentümer)

ursprüngliches Wohnhaus Spich 7 1960

Wohnhaus Spich „5“ ca. 1990, wobei augenscheinlich die ursprüngliche Garage mit Abstellraum integriert wurde.

3.6.3 Gebäudebeschreibung Wohnhaus Spich 7

Die Angaben der nachfolgenden Gebäudebeschreibungen beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen.

Eingeschossiges voll unterkellertes massiv in Mauerwerk errichtetes Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Es hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände im Kellergeschoss aus Natursandsteinmauerwerk, Decke über dem Kellergeschoss Stahlbeton oder Betonfertigteile, Außen- und Innenwände ab dem Erdgeschoss wahrscheinlich in Hohlblock- und Bimssteinmauerwerk, Decke über dem Erdgeschoss als Holzbalkendecke mit nicht bekanntem Einschub, Holzwalmdachkonstruktion mit einer Tonziegeldacheindeckung (die wahrscheinlich aus dem Ursprungsbaupjahr des Gebäudes stammt), Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Die Außenfassade des Gebäudes besteht im sichtbaren Außenwandsockelbereich des Kellergeschosses aus Natursandsteinquadersichtmauerwerk, darüber ist ein Rauhputz mit Anstrich aufgebracht.

Fenster im Erdgeschoss aus in 2010 ausgeführten dreifach verglasten Kunststofffenstern mit Kunststoffrollläden mit manuellem Antrieb, im Kellergeschoss 2014 ausgeführte Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Nach Süden hin haben der Wintergarten und der Wohnraum 1.2 elektrische Beschattungseinrichtungen (Außenmarkisen) im Bereich der Fenster.

Erdgeschoss:

Der Zugang zum Wohngebäude Spich 7 erfolgt über die rückwärtige Terrasse. Hauseingangstürelement (im Wintergarten befindlich) aus einem wahrscheinlich ca. 1995 ausgeführten Kunststoffhaustürelement mit Isolierglaslichtausschnitten. Der Wintergarten wurde wahrscheinlich ca. 1995 oberhalb einer massiven Unterkellerung ausgeführt, er besteht aus einer Holzpulldachkonstruktion mit Holzständerwänden, die Fensterelemente bestehen aus Holz mit Isolierverglasung (mit in den Scheibenzwischenräumen liegenden Kunststoffsprossen), die Pulldachkonstruktion hat eine bituminöse Abdichtung, die Undichtigkeiten aufweist.

Der Wintergarten hat einen Fliesenbodenbelag, der Risssschäden aufweist, Wände der Wintergartenkonstruktion nahezu vollständig als Fensterflächen, im Pulldachbereich Profilholzbrettverkleidung, Wand zum Wohnhaus hin Rauhputz mit Anstrich, Decke = Unterseite der Dachkonstruktion

mit Holzprofilbrettverkleidung, gute elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung, Beheizung über im Fußboden eingelassene Stahlblechkonvektoren.

Flur mit aufgearbeitetem einfachem Holzdielenbodenbelag, Wände und Decke tapeziert bzw. Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung sowie Türsprechanlage.

Im Flur befindet sich eine in 2010 ausgeführte Elektrounterverteilung für Erd- und Dachgeschoss, diese hat ausreichend Sicherungsautomaten, ein FI-Schutzschalter ist jedoch nicht vorhanden.

Innentüren im Erdgeschoss aus baujahrestypisch einfachen glattfurnierten Holztürblättern mit Holz-zargen, einfache Beschläge.

Der großzügige L-förmige Wohnbereich hat einen Holzparkettfußboden, Wände und Decke tapeziert bzw. Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung sowie Festbrennstoffofenanschluss.

Duschbad mit kleinformatigem Fliesenbodenbelag, Wände umlaufend ca. 2 m hoch gefliest, darüber Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Waschtisch, ein Stand WC und eine Einbauduschwanne mit Kunststoffduschabtrennung, insgesamt modernisierungsbedürftiger geschätzter 1970er-Jahre Ausstattungsstandard.

Küche mit erneuerungsbedürftigem Laminatfußboden, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Spülen-, ein Backofen- und ein Elektroherdanschluss. Die aufgestellte Kücheneinrichtung nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Schlafzimmer mit Laminatfußboden, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung.

Dachgeschoss:

Treppe vom Erd- zum Dachgeschoss als einfache gradläufige baujahrestypische Holzwangentreppe, ein Handlauf fehlt, Treppenhauswände tapeziert, Decke = Untersicht der Dachschrägen kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, einfache elektrische Beleuchtung.

Diele mit Laminatfußboden, im Bereich des ehemaligen Kachelofens einfacher Fliesenfußboden, Wände Raufasertapete mit Anstrich, Dachschrägen kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung.

Badezimmer mit erneuerungsbedürftigem PVC-Bodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Dachschräge Profilholz Brettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Stand WC, eine kleinere Badewanne und ein Waschtisch, insgesamt modernisierungsbedürftiger Ausstattungsstandard.

Schlafzimmer mit Laminatbodenbelag, Wände, Dachschrägen und Decke Raufasertapete mit erneuerungsbedürftigem Anstrich, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung sowie einfacher, wahrscheinlich baujahrestypischer Wandschrank.

Die beiden Abseiten-Abstellbereiche sind über kleinere Holztüren erreichbar, sie haben einen Estrichfußboden ohne Belag, Drempeiwände unverputztes Mauerwerk, Dachschrägen mit nicht verspachtelter Gipskartonplattenverkleidung, keine elektrische Beleuchtung. Die Drempeiwände sind nicht wärmedämmend. Innerhalb der Dachschrägen soll eine mineralische Wärmedämmung (alukaschierte Glaswolle) eingebaut sein.

Kellergeschoss:

Treppe vom Erd- zum Kellergeschoss als gradläufige baujahrestypische Holzwangentreppe mit zu niedrigem Handlauf, Treppenhauswände und Untersicht der Treppe zum Dachgeschoss Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung.

Kellerflur mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. Über ein Kunststoffhaustürelement gelangt man vom Kellerflur zur rückwärtig gelegenen Kelleraußentreppe.

Innentüren im Kellergeschoss aus einfachen baujahrestypischen glatten Holztürblättern mit Holzzargen, einfache Beschläge.

Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt ca. 2,09 m, sodass die im Grundrissplan dargestellten wohnraumähnlich ausgebauten Räume nach den Anforderungen der hessischen Bauordnung nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen zulässig sind.

Schlafzimmer mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung.

Gästezimmer mit PVC-Fußboden, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung sowie Türsprechanlage. Unterhalb der Decke sind Heizungsleitungen auf Putz verlegt.

Abstellraum mit Fliesenbodenbelag, Wände umlaufend raumhoch gefliest, Decke Rappputz mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung. In einem Aufputzverteilerkasten befinden sich im Abstellraum die Elektrozahlverteilung sowie die Unterverteilung für das Kellergeschoss. Vorhanden sind jeweils ein Stromzähler für die Gebäude Spich 7 und Spich „5“ sowie ausreichend Sicherungsautomaten. Auch hier ist kein FI-Schutzschalter vorhanden.

Badezimmer mit Fliesenbodenbelag, Wände umlaufend raumhoch gefliest, Decke Rappputz mit Anstrich mit unterhalb der Decke verlegten Heizungsleitungen, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Stand WC, eine Einbaueckbadewanne, ein Waschtisch und eine Einbauduschanne mit Duschvorhang, 1970er Jahre Ausstattungsstandard.

Rückwärtiger Flurbereich mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke Rappputz mit Anstrich, einfache elektrische Beleuchtung. Innentüren der Kellerräume aus einfachen Holzbrettertüren.

Vorratskeller in vergleichbarer Ausstattung wie die des zuvor beschriebenen Kellerflurs.

Heizungsraum mit Estrichfußboden ohne Belag, Wände und Decke Rappputz mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Aufgestellt ist ein Buderus Ölbrennwertheizkessel mit separatem Warmwasserspeicher mit einem Inhalt von ca. 200 Litern, Baujahr des Heizkessels 2010, Baujahr des Warmwasserspeichers 2023. Die Ölversorgung der Heizung erfolgt über einen Außenerdtank mit einem Inhalt von 7.000 Litern, der wahrscheinlich zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung ausgeführt wurde. Über diese Heizungsanlage erfolgen die Beheizung und Warmwasserbereitung beider Gebäude. Das Gebäude Spich 7 verfügt teilweise über Stahlgliederheizkörper und teilweise über Stahlblechheizkörper. Das Gebäude Spich „5“ wird über Stahlblechheizkörper beheizt.

Waschküche in einer vergleichbaren Ausführung wie die des zuvor beschriebenen Kellerflurs, hier jedoch Waschmaschinenanschluss und einfaches Ausgussbecken. Im Außenwandbereich sind Feuchtigkeitsschäden infolge baualtersbedingt mangelhafter Bauwerksabdichtungs- und Dränmaßnahmen ersichtlich, die jedoch bei der vorliegenden Kellerraum bzw. Waschküchennutzung tolerabel sind, jedoch erhöhten Instandhaltungsbedarf (in kürzeren zeitlichen Abständen erforderliche Maler- u. Putzarbeiten) bedingen.

3.6.4 Gebäudebeschreibung Einfamilienwohnhaus Spich „5“

Eingeschossiges nicht unterkellertes massiv in Mauerwerk errichtetes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Es hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außenwände massiv in nicht bekanntem Mauerwerk, Dachgeschossgiebel wahrscheinlich in Holzständerbauweise, Innenwände als Leichtbauständerwandkonstruktionen, Geschossdecke über dem Erdgeschoss wahrscheinlich als Holzbalkendecke mit nicht bekanntem Einschub, Holzstahldachkonstruktion mit einer Betondachsteindeckung, wobei die beiden Dachflächen unterschiedliche Dachneigungen aufweisen. In der straßenseitigen Dachfläche befindet sich eine größere Schleppgaube, die Dacheindeckung entspricht der des Hauptdachs, die Stirnseite ist mit einer kleinformatischen Eternitplattenverkleidung versehen.

Die Außenfassade des Gebäudes besteht im Außenwandsockelbereich aus einem glatten Putz und darüber aus einem Rauhputz mit Anstrich, Dachgeschossgiebel mit Holzverkleidung.

Fenster aus zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung ausgeführten isolierverglasten Kunststofffenstern mit Kunststoffrollläden mit manuellem Antrieb. Die Garage hat ein Leichtmetall Jalousetten-Rolltor mit elektrischem Antrieb.

Erdgeschoss:

Hauseingangstürelement zum Erdgeschoss aus einem baujahrestypischen Kunststofftürelement mit Isolierglaslichtausschnitt.

Windfang und Diele sind vergleichbar ausgestattet mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung.

Innentüren im Erdgeschoss aus baujahrestypischen glattfurnierten Holztürblättern mit Holzzargen, einfache Beschläge, die Türblätter haben überwiegend Ornamentglaslichtausschnitte.

Dusche/WC mit Fliesenbodenbelag, Wände umlaufend raumhoch gefliest, Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein WC, ein Waschtisch und eine Einbauduschanne mit Duschvorhang, modernisierungsbedürftige sanitäre Ausstattung.

Wohnzimmer mit Holzparkettfußboden, Wände und Dachschräge Raufasertapete mit Anstrich (mit teilweise vorhandenen Risssschäden), normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung einschließlich Festbrennstoffofenanschluss.

Abstellraum mit PVC-Fußboden, Wände und Decke Rappputz bzw. Stahlbeton mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung. In zwei Aufputzverteilerkästen befindet sich die Elektroverteilung des Gebäudes, sie weist ausreichend Sicherungsautomaten und einen FI-Schutzschalter auf. Die Stromkreise für Erd- und Dachgeschoss sind separiert und die Verbräuche lassen sich über hier installierte Zwischenzähler erfassen.

Küche (durch eine im Grundrissplan nicht dargestellte Leichtbauständerwandkonstruktion in einen Koch- und einen Essbereich aufgeteilt) mit Holzparkettfußboden, Wände teilweise Profilholzbrettverkleidung, überwiegend Raufasertapete mit Anstrich, Decke im Kochbereich Raufasertapete und im Essbereich beschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Elektroherd- und ein Spülenanschluss, im Küchenarbeitsbereich Fliesenspiegel. Die vorhandene Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Die nur über das Garagentor erschlossene Garage hat einen Betonfußboden ohne Belag, Wände glatt verputzt und gestrichen, Decke Stahlbeton mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung.

Der angrenzende Abstellraum, der über einen im Grundrissplan nicht dargestellten Durchgang von der Garage aus erreichbar ist, hat einen Betonfußboden ohne Belag, Wände Rappputz, Decke augenscheinlich Gipskarton oder Holzwerkstoffplattenverkleidung mit Anstrich, einfache elektrische Ausstattung.

Treppenhausflur mit Natursteinplattenbodenbelag, Wände und Decke Putz bzw. Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung.

Dachgeschoss:

Treppe vom Erd- zum Dachgeschoss als viertelgewendelte Stahlbetontreppe mit Natursteinplattenbelag, wandseitig Holzhandlauf, zum Treppenhaus hin fünf Steigungen ohne Absturzsicherung, sonst wie zuvor im Treppenhausflur beschrieben. Derzeit ist die Treppe mit ein Treppenlift versehen, der durch die Mieterin eingebaut wurde.

Im Dachgeschoss, für das kein Grundrissplan vorliegt, befinden sich Diele, WC, Bad und ein Schlafzimmer.

Diele und Schlafzimmer sind vergleichbar ausgestattet mit Mosaikparkettfußboden, Wände Raufasertapete mit Anstrich, Dachschräge und Decke Profilholzbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung.

WC mit erneuerungsbedürftigem Fliesenbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Dachschräge und Decke Profilholzbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Waschmaschinenanschluss, ein Stand WC, ein Stand Bidet und ein Handwaschbecken, insgesamt modernisierungsbedürftiger Ausstattungs- und Unterhaltungszustand.

Badezimmer mit Fliesenbodenbelag, Wände im Bereich der Sanitärobjekte gefliest, sonst Raufasertapete mit Anstrich, Dachschräge und Decke Profilholzbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Waschtisch, eine Einbauduschanne mit Kunststoffduschabtrennung und eine Einbaubadewanne, auch hier modernisierungsbedürftiger nicht mehr zeitgemäßer Ausstattungs- und Unterhaltungszustand.

Im gesamten Dachgeschoss sind im Fußbodenaufbau beim Begehen Knirschgeräusche feststellbar, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Decke zum Dachgeschoss wahrscheinlich aus einer Holzbalkendecke mit nicht fachgerechtem Fußbodenaufbau besteht.

Der rückwärtig angrenzende Wintergarten ist nur von außen erschlossen. Er besteht aus einer Holz Pultdachkonstruktion mit Außenwände in Holzständerbauweise, das Baujahr ist nicht identifizierbar, da trotz der Planung aus 2006 Fenster aus den 1990 er Jahren teilweise aus den achtziger Jahren eingebaut sind. Der Wintergarten steht oberhalb einer Betonbodenplatte, die Außenwände haben eine Holzbrettverkleidung mit deckendem Anstrich, das flachgeneigte Holzpultdach hat eine bituminöse Abdichtung.

Fenster und Türen zur Terrasse aus unterschiedlichen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, Eingangstüre aus einem älteren Leichtmetalltürelement mit Seitenteil, Türblatt und Seitenteil haben Drahtornamentglaslichtausschnitte (im Türblatt erneuerungsbedürftig).

Der als Abstellraum genutzte „Wintergarten“ hat einen Betonfußboden ohne Belag, Wände Holzbrettverkleidung, Dachschräge gleich Unterseite der Dachkonstruktion (überwiegend sichtbare Sparren mit Profilholzbrettauflage), Elektro lediglich als Rohinstallation.

3.6.5 Gebäudebeschreibung ehemaliger Pferdestall

Am nördlichen Giebel des Gebäudes Spich „5“ befindet sich ein in einer einfacher Holzständerbauweise errichteter Abstellraum (ehemaliger Pferdestall). Der Pferdestall ist oberhalb einer Betonbodenplatte in Holzständerbauweise ausgeführt, die Außenwände haben eine Holzbrettverkleidung mit deckendem Anstrich, Dachkonstruktion aus zwei unterschiedlich zusammengesetzten Pultdächern mit erneuerungsbedürftiger bituminöser Abdichtung bzw. erneuerungsbedürftiger Bitumenwellplattendacheindeckung.

Türen teilweise aus Kunststoffrollläden mit elektrischem Antrieb und teilweise aus älteren Stahlblechtüren. Fenster aus zwei feststehenden Scheiben, in deren Bereichen erhebliche Feuchtigkeitsschäden in der Außenwandverkleidung ersichtlich sind.

Im Gebäudeinneren hat das Abstellraumgebäude einen Betonfußboden ohne Belag, Wände Profilholzbrettverkleidung, Decke gleich Unterseite der Dachkonstruktion (Dachsparren und darauf verlegte Holzbrettschalung) mit Feuchtigkeitsschäden infolge der vorhandenen Dachundichtigkeiten, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung.

Dem Gebäude wird im vorhandenen Bau- und Unterhaltungszustand kein gesonderter Wert beigemessen.

3.7 Außenanlagen

Straßenseitig ist das Bewertungsgrundstück im Bereich der beiden Wohngebäude mit einer massiven Einfriedungsmauer versehen, deren Putz im Sockelbereich Feuchtigkeitsschäden und Putzabplatzungen aufweist, die weiteren Einfriedungen bestehen teilweise aus Hecken, Laubsträuchern, Maschendrahtzäunen und im nördlichen Grundstücksbereich auch aus einfachen erneuerungsbedürftigen Holzbretterzäunen.

Die an den Gebäudebestand angrenzenden Fußwege sind überwiegend mit Natursteinplatten befestigt, in Teilbereichen auch einfache Waschbetonplatten, die Zufahrt zur Garage im Gebäude Spich „5“ ist asphaltiert.

Die rückwärtig an das ursprüngliche Wohnhaus Spich 7 angrenzende Terrasse, die sechs Steigungen höher als das angrenzende Geländeniveau liegt, hat einen Fliesenbodenbelag, die Treppe zur Terrasse und die Umfassungen sind mit Naturstein belegt. Die Terrasse ist mit einer Holzpultdachkonstruktion mit Nurglasdacheindeckung überdacht, weiterhin ist eine Markise mit einem manuellen

Antrieb vorhanden. An die Terrasse anschließend befindet sich ein massiv in Mauerwerk und mit Natursteinen verkleideter Foliengartenteich, siehe auch das Foto in den Anlagen.

An den Gartenteich und den Wintergarten des Gebäudes Spich „5“ grenzt eine weitere mit Holzbohlen befestigte Terrassenfläche an.

Rückwärtig an das Gebäude Spich „5“ grenzt eine oberhalb einer Auffüllung gelegene Terrassenfläche an, die aus einer Betonbodenplatte mit Fliesenbelag besteht. Der Fliesenbelag weist im umlaufenden Randbereich Frostschäden und Fliesenablösungen auf, Geländer aus Stahl mit Holzbrettverkleidung. Oberhalb dieser Terrasse befindet sich eine Stoffmarkise mit manuellem Antrieb.

Der verbleibende Freiflächenbereich besteht überwiegend aus Rasen mit integriertem teilweise älterem Laub- und Nadelbaumbestand, weiterhin sind Büsche und Sträucher und einige Pflanzbeete vorhanden.

Im nördlichen Grundstücksteil befindet sich eine einfache in einer Holzkonstruktion errichtete Garage, siehe auch die Fotos in den Anlagen.

3.8 Besondere Einrichtungen

Jeweils Markisen im Terrassenbereich. Die in beiden Gebäuden vorhandene Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Ebenfalls bleibt der durch die Mieterin im Gebäude Spich „5“ installierte Treppenlift unberücksichtigt.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibungen unter 3.6.3 und 3.6.4 sowie die Beschreibung der Außenanlagen unter 3.7.

In der vorliegenden Wertermittlung werden Wertminderungen aufgrund der nachfolgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt:

<u>besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal</u>	<u>Wertminderung</u>
Badmodernisierung Erd- u. Dachgeschoss Spich 7	ca. 20.000,- €
teilweise vorhandener Instandhaltungsbedarf (u.a. Feuchtigkeitsschäden Kellergeschoss, fehlender Handlauf Dachgeschosstreppe, Kleinreparaturen) Spich 7	ca. 5.000,- €
teilweise vorhandener Modernisierungsbedarf Innenausbau (u.a. Bodenbelags-, Maler- u. Tapezierarbeiten, Erneuerung der baujahrestypischen Innentüren) Spich 7	ca. 17.500,- €
<u>Modernisierung der Sanitärräume Spich „5“</u>	<u>ca. 20.000,- €</u>
Summe	ca. 62.500,- €

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Das Gebäude Spich 7 weist im Bereich der Außenwände und der Dachschrägen augenscheinlich einen baujahrestypischen energetischen Standard auf. An energetischen Verbesserungen am Einfamilienhaus Spich 7 wurden bisher ausgeführt: Erneuerung der Fenster in 2010 (Dreifachverglasung Erdgeschoss) bzw. 2014 (Isolierglas im Kellergeschoss) und Erneuerung der Heizungsanlage (Ölbrennwertheizkessel) in 2010.

Das Gebäude Spich „5“ weist im Bereich der Gebäudehülle wahrscheinlich einen baujahrestypischen energetischen Standard auf. Die Beheizung erfolgt über die in 2010 erneuerte Heizungsanlage im Gebäude Spich 7.

3.9.1 Grundrissgestaltung, Geschosshöhen

Das Wohnhaus Spich 7 hat eine einfache zweckentsprechende Grundrissgestaltung, die eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit einer überschlägig, ohne eine Gewähr auf Richtigkeit ermittelten Wohnfläche von ca. 156 m² ermöglicht. Die lichten Raumhöhen im Erd- und Dachgeschoss entsprechen den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume. Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss ist mit ca. 2,09 m eingeschränkt, so dass die wohnraumähnlich ausgebauten Kellerräume (Schlafen, Gästezimmer) nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen zulässig sind und somit keine Wohnfläche darstellen.

Das Wohnhaus Spich „5“ hat eine einfache zweckentsprechende Grundrissgestaltung, die eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit einer überschlägig, ohne eine Gewähr auf Richtigkeit ermittelten Wohnfläche von ca. 123 m² ermöglicht. Die lichten Raumhöhen entsprechen den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Einfamilienhäusern bebaute Grundstück in 34630 Gilserberg-Lischeid, Spich 7 zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lischeid	463	2+5	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Lischeid	6	77/3	791 m ²
Lischeid	6	77/16	1.209 m ²

Fläche insgesamt:

2.000 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Einfamilienhäuser	1.210 m ²
B	Garten (baureifes Land)	790 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.000 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **33,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.000 m ² Bewertungsteilbereich = 1.210 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 33,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.02.2024	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 33,99 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.210	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 33,99 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	33,99 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	+ 0,01 €/m ²	E3
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 34,00 €/m²	
Fläche	× 1.210 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 41.140,00 € <u>rd. 41.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 insgesamt **41.100,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Seit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte sind geringe Bodenwertsteigerungen feststellbar, so dass ein Zuschlag in Höhe von 3% auf den Bodenrichtwert erfolgt.

E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit dem Richtwertgrundstück überein, auch die Grundstücksgröße ist lagetypisch, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich ist.

E3

Rundung

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbausezuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus Spich 7	Einfamilienhaus Spich „5“
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	779,00 €/m² BGF	948,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	422,00 m²	192,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	338.738,00 €	172.016,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	606.679,76 €	308.080,66 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	606.679,76 €	308.080,66 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre	36 Jahre
• prozentual		61,43 %	48,57 %
• Faktor	x	0,3857	0,5143
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	233.996,38 €	158.445,88 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.000,00 €	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	238.996,38 €	164.445,88 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		403.442,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	20.172,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	423.614,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	464.714,37 €
Sachwertfaktor	x	0,72
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-16.729,72 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	317.864,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	62.500,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	255.364,63 €
	rd.	255.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus Spich 7

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,8	0,2	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,3	0,2	0,5		
insgesamt	100,0 %	1,8 %	42,5 %	46,5 %	9,2 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus Spich 7**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	1,8	11,79
2	725,00	42,5	308,13
3	835,00	46,5	388,28
4	1.005,00	9,2	92,46
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,7			800,66

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 800,66 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,950

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 760,63 €/m² BGF
 rd. 761,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	705,00	1,8	12,69
2	785,00	42,5	333,63
3	900,00	46,5	418,50
4	1.085,00	9,2	99,82
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,7			864,64

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2

= 864,64 €/m² BGF

rd. 865,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	761,00	347,01	82,23	625,77
Gebäudeteil 2	865,00	74,99	17,77	153,71
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				779,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus Spich „5“

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,7	0,3		
Fußböden	5,0 %			0,3	0,7	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	56,7 %	35,3 %	8,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus Spich „5“**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	56,7	496,13
3	1.005,00	35,3	354,76
4	1.215,00	8,0	97,20
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			948,09
gewogener Standard = 2,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 948,09 €/m² BGF
 rd. 948,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus Spich 7

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Höherwertiger Kellergeschossteilausbau	10.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	10.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus Spich 7

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrassenüberdachung mit Sonnenschutz	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus Spich „5“

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
keine eigene Heizungsanlage	-5.000,00 €
vom NHK-Gebäudetyp abweichende Bauweise im Erdgeschoss (Garage, Abstellen statt Wohnraum)	-13.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbau	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	-10.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus Spich „5“

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
"Wintergarten/Abstellraum"	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Markise	1.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden in ihrem Zeitwert in einem prozentualen Anteil des Gebäudesachwertes geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Außenanlagen haben einen weitgehend mittleren Ausstattungsstandard mit teilweise vorhandenem Instandhaltungsbedarf. Daher erfolgt der Zeitwertansatz mit 5,0% der Gebäudesachwerte im mittleren Drittel der üblichen Bandbreite von 2% bis 8% der Gebäudesachwerte.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (403.442,26 €)	20.172,11 €
Summe	20.172,11 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses jeweils mit 70 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus Spich 7

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,0	
Summe		4,0	3,0	

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1960 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre} =$) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus Spich „5“

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) ca. 1990 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	2,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1990 = 34$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre} =$) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Die Alterswertminderung erfolgt daher nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- bestimmt.

Bei dem vorläufigen Sachwert von rd. 465.000,- € und dem vorliegenden Bodenwertniveau ergibt sich nach den die im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 [7] des Gutachterausschusses für Ein- u. Zweifamilienhäuser veröffentlichten Sachwertfaktoren unter Mitberücksichtigung der für Gilserberg prognostizierten demographischen Entwicklung ein (extrapolierter) Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,72.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus tatsächlichen Verkäufen der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet und bilden daher das aktuelle Marktgeschehen nicht mehr ab, da seitdem, dies insbesondere im Vergleich zum Jahr 2022, ein deutlicher Preistrückgang bei vergleichbaren Immobilien feststellbar ist.

Ich halte daher vorliegend, dies auch nach Maklerrecherchen, einen Abschlag in Höhe von 5% des vorläufigen Sachwerts von $464.714,37 \text{ €} \times 0,72 = 334.594,35 \text{ €}$) für marktgerecht.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (334.594,35 €)	-16.729,72 €
Summe	-16.729,72 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Spich 7: teilweise vorhandener Instandhaltungsbedarf (u.a. Feuchtigkeitsschäden Kellergeschoss, fehlender Handlauf Dachgeschosstreppe, Kleinreparaturen) 	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-57.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Spich 7: Badmodernisierung Erd- u. Dachgeschoss 	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Spich 7: teilweise vorhandener Modernisierungsbedarf Innenausbau (u.a. Bodenbelags-, Maler- u. Tapezierarbeiten, Erneuerung der baujahrestypischen Innentüren) 	-17.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Spich "5": Modernisierung der Sanitärräume 	-20.000,00 €
Summe	-62.500,00 €

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **33,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 05.02.2024
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 2.000 m²

Bewertungsteilbereich = 790 m²**Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	33,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.02.2024	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 33,99 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	790	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 33,99 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		33,99 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	+	0,01 €/m ²	E3
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	34,00 €/m²	
Fläche	×	790 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	26.860,00 € rd. 26.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 insgesamt **26.900,00 €**.

4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Seit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte sind geringe Bodenwertsteigerungen feststellbar, so dass ein Zuschlag in Höhe von 3% auf den Bodenrichtwert erfolgt.

E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit dem Richtwertgrundstück überein, auch die Grundstücksgröße ist lagetypisch, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich ist.

E3

Rundung

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B“ (vgl. Bodenwertermittlung)		26.900,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	26.900,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	26.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	2.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	24.900,00 €
	rd.	25.000,00 €

4.6.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
bei unterstellter Bebauung haben die vorhandenen Außenanlagen keine Wertrelevanz	0,00 €
Summe	0,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-2.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Freilegungskosten (u.a. Abbruch Garage, Baumfällarbeiten) -2.000,00 € 	
Summe	-2.000,00 €

4.7 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A			255.000,00 €
B			25.000,00 €
Summe	-----	-----	280.000,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **280.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit zwei Einfamilienhäusern bebaute Grundstück in 34630 Gilserberg-Lischeid, Spich 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lischeid	463	2+5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Lischeid	6	77/3, 77/16

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 mit rd.

280.000 €

in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

5 Ermittlung der „Einzel“-Verkehrswerte der beiden Flurstücke

Nach § 63 ZVG sind im Zwangsversteigerungsverfahren mehrere Grundstücke einzeln auszubieten. Bei dem aus den Flurstücken 77/3 und 77/16 bestehenden Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit, da beide Flurstücke durch das Gebäude Spich „5“ bebaut sind.

Die nachfolgende Ermittlung der separaten Verkehrswerte für die Flurstücke 77/3 und 77/16 erfolgt daher vorliegend nur, um den Anforderungen des ZVG Folge zu leisten.

Bei einer separaten Veräußerung der beiden Grundstücke würde aus dem bisherigen „Eigengrenzüberbau“ ein „echter“ Überbau im Sinne des § 912 BGB, für den nach § 913 BGB Satz 1 der Eigentümer des überbauten Grundstücks durch den Eigentümer des überbauenden Grundstücks durch eine Geldrente zu entschädigen ist.

5.1 Flurstück 77/3 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2)

Bei dem Flurstück 77/3 handelt es sich um den südlichen Teil des Bewertungsgrundstücks, der mit dem Wohnhaus Spich 7 und einem Teil des Wohnhauses Spich „5“ bebaut ist.

Unter 4.10 – Bodenwertermittlung wurde der relative Bodenwert für das Flurstück 77/3 in Verbindung mit dem Flurstück 77/16 abgeleitet mit 34,- €/m² (ebf), so dass sich für das Flurstück 77/3 ein absoluter Bodenwert ergibt von 791 m² x 34,- €/m² (ebf) = rd. 26.900,- €.

Das Gebäude Spich „5“ wurde nach den vorliegenden Bauunterlagen vom Flurstück 77/3 auf das Nachbarflurstück 77/16 überbaut. Daher handelt es sich bei diesem Flurstück um das „Stammgrundstück“, von dem die Überbauung auf das Flurstück 77/16 ausgeht.

Da beide Flurstücke derzeit die gleichen Eigentümer haben, handelt es sich bei der vorliegenden Grenzüberschreitung derzeit um einen sogenannten „Eigengrenzüberbau“. Bei einer getrennten Veräußerung (z.B. durch das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren) wird aus dem bisherigen „Eigengrenzüberbau“ ein „echter“ Überbau gemäß den §§ 912ff BGB, dies allerdings mit der Maßgabe, dass für die Ermittlung der Überbaurente

abweichend von § 912, Abs. 2 BGB die Bodenwerte zum Zeitpunkt des Erwerbs maßgebend sind.

Vorliegend wird sachverständigenseits davon ausgegangen, dass seitens eines zukünftigen Eigentümers (= Ersteher des Flurstücks 77/16) eine Pflicht zur Duldung des vorhandenen Überbaus besteht und der auf dem Flurstück 77/16 vorhandene Teil des Gebäudes Spich „5“ als Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks wesentlicher Bestandteil des Grundstücks bleibt, von dem aus überbaut wurde und damit das Eigentum am Überbau dem Eigentümer des sog. Stammgrundstücks (= Flurstück 77/3) zusteht.

Der ehemalige Pferdestall, bleibt bei der Ermittlung des Überbaus unberücksichtigt, da sich dieser mit angemessenem Aufwand beseitigen ließe.

Die sachverständigenseits unterstellte Pflicht zur Duldung des Überbaus beinhaltet jedoch nicht die Nutzung des an das Gebäude angrenzenden Grundstücksbereichs, über den u.a. der Zugang zum Hauseingang erfolgt und sich die Terrasse befindet.

Laut der Entscheidung des BGH vom 15.11.2013 (V ZR 24/13), nach der die Zufahrt zu einer als Überbau errichteten Garage keinen Überbau darstellt, wird sachverständigenseits unterstellt, dass ein zukünftiger Eigentümer des Flurstücks 77/16 keine Nutzung von Freiflächen zu dulden hat.

Daher wird bei der nachfolgenden Ermittlung der durch den vorhandenen Überbau ausgehenden Wertbeeinflussung unterstellt, dass zum einen der auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Gebäudebestand wesentlicher Bestandteil des Nachbargrundstücks und vom Eigentümer des Bewertungsgrundstücks zu dulden ist und zum anderen seitens des Eigentümers des Bewertungsgrundstücks keine Pflicht zur Duldung einer Zufahrt zu diesen Gebäuden besteht.

Bei einer separaten Veräußerung des Flurstücks 77/16 müsste daher ein auf dem Flurstück 77/3 befindlicher Gebäudezugang ausgeführt werden, wofür ein Kostenaufwand von ca. 5.000,- € berücksichtigt wird.

Für die Nutzung des auf dem Flurstück 77/16 überbauten Grundstücksbereichs ist weiterhin eine Überbaurente gemäß den §§ 912ff BGB zu zahlen, dies allerdings mit der Maßgabe, dass für die Ermittlung der Überbaurente abweichend von § 912, Abs. 2 BGB die Bodenwerte zum Zeitpunkt des Erwerbs maßgebend sind.

Die durch das Gebäude Spich „5“ auf dem Flurstück 77/16 überbaute Grundstücksfläche ermittelt sich mit (die Maße wurden aus dem Lageplan herausgemessen):

Überbaute Fläche = ca. 7,00 m x 10,50 m = rd. 74 m².

Die zu entrichtende Überbaurente ermittelt sich aus der Verzinsung der überbauten Fläche wegen entgangener Nutzung durch den Eigentümer.

Die jährlich zu zahlende und über ihre Gesamtlaufzeit unverändert bestehen bleibende Überbaurente (§ 913 BGB) ergibt sich bei einem angemessenen (Erbbau-)Zinssatz von 3,0 % (üblicher Erbbauzinssatz bei Einfamilienhausgrundstücken) mit:

74 m² (überbaute Fläche) x 34,- €/m² x 0,03 = ca. 75,- €.

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Überbauung vor dem Ablauf ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer beseitigt wird, ist die jährliche Überbaurente grundsätzlich über die gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu leisten.

Der Barwert der Überbaurente ermittelt sich bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes Spich „5“ von noch 36 Jahren und einem Zinssatz von 3,0% bei einer jährlich vorschüssigen Zahlungsweise (nach § 913 Abs.2 BGB) mit:

Barwert der zu zahlenden Überbaurente = 75,- € x 22,48722 = ca. 1.686,54,- € = gerundet 1.700,- €.

Weiterhin ist der Bodenwert der im Wert des Bewertungsteilbereichs A enthaltene anteilige Bodenwert des Flurstücks 77/16 in Abzug zu bringen. Vom Flurstück 77/16 ist in der Grundfläche des Bewertungsteilbereichs A ca. 419 m² enthalten.

Der Bodenwert dieses Grundstücksanteils beträgt daher 419 m² x 34,- €/m² = rd. 14.250,- €.

Da dieser im für den Bewertungsteilbereich „A“ zur Anwendung gekommenen Sachwertfaktor berücksichtigt wurde, sind dieser und der zusätzlich zur Anwendung gekommene marktübliche Abschlag bei der Ermittlung des Wertanteils ebenfalls zu berücksichtigen. Durch die Reduzierung der Grundstücksfläche ergibt sich ein Abzugsbetrag von 14.250,- € x 0,72 x 0,95 = rd. 9.750,- €.

Der Einzelwert des Flurstücks 77/3 ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Werteinflüsse aus Sachwert des Bewertungsteilbereichs „A“ wie folgt zu ermitteln:

Sachwert Bewertungsteilbereich „A“	=	255.000,- €
Erstellung neuer Gebäudezugang	=	- 5.000,- €
Barwert der zu zahlenden Überbaurente	=	- 1.700,- €
<u>Wertminderung aufgrund Reduzierung der Grundstücksfläche</u>	=	<u>- 9.750,- €</u>
Einzelwert Flurstück 77/3	=	238.550,- €

Der Einzel-Verkehrswert des Flurstücks 77/3 für ein Einzelausgebot im Zwangsversteigerungsverfahren beträgt rd. 238.500,- €.

5.2 Flurstück 77/16 (Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5)

Bei dem Flurstück 77/16 handelt es sich um den nördlichen Teil des Bewertungsgrundstücks, auf den teilweise das Gebäude Spich „5“ überbaut ist.

Unter 4.10 – Bodenwertermittlung wurde der relative Bodenwert für das Flurstück 77/16 abgeleitet mit 34,- €/m² (ebf), so dass sich für das Flurstück 77/16 ein absoluter Bodenwert ergibt von 1.209 m² x 34,- €/m² (ebf) = rd. 41.100,- €.

Zuvor wurde unter 5.1 das Flurstück 77/3 als „Stammgrundstück“ festgelegt und diesem die Bebauung mit dem Gebäude Spich „5“ zugeordnet.

Für die Dauer des Überbaus wäre bei einer separaten Veräußerung von dem (zukünftigen) Eigentümer des Flurstücks 77/3 die zuvor unter 5.1. ermittelte Überbaurente an den Eigentümer des Flurstücks 77/16 zu zahlen.

Da die Überbaurente aus dem aktuellen Bodenwert ermittelt wurde, entsteht dem Eigentümer des Flurstücks 77/16 kein wirtschaftlicher Nachteil, d.h. der Bodenwert ist unter Berücksichtigung der Überbaurente weiterhin mit 41.100,- € anzunehmen.

Der Einzel-Verkehrswert des Flurstücks 77/16 für ein Einzelausgebot im Zwangsversteigerungsverfahren beträgt damit 41.100,- €.

Marburg/Lahn, den 15. Mai 2024

H. Elmshäuser

Hans Elmshäuser
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Personenzertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung (Euro-Zert)

Personenzertifiziert und überwacht
durch SVG Euro-Zert GmbH

Zertifizierungsnummer: ZN-2024-16-04-2644
gültig bis 15. April 2029

Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

6.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss des AfB Homberg: Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des AfB Homberg

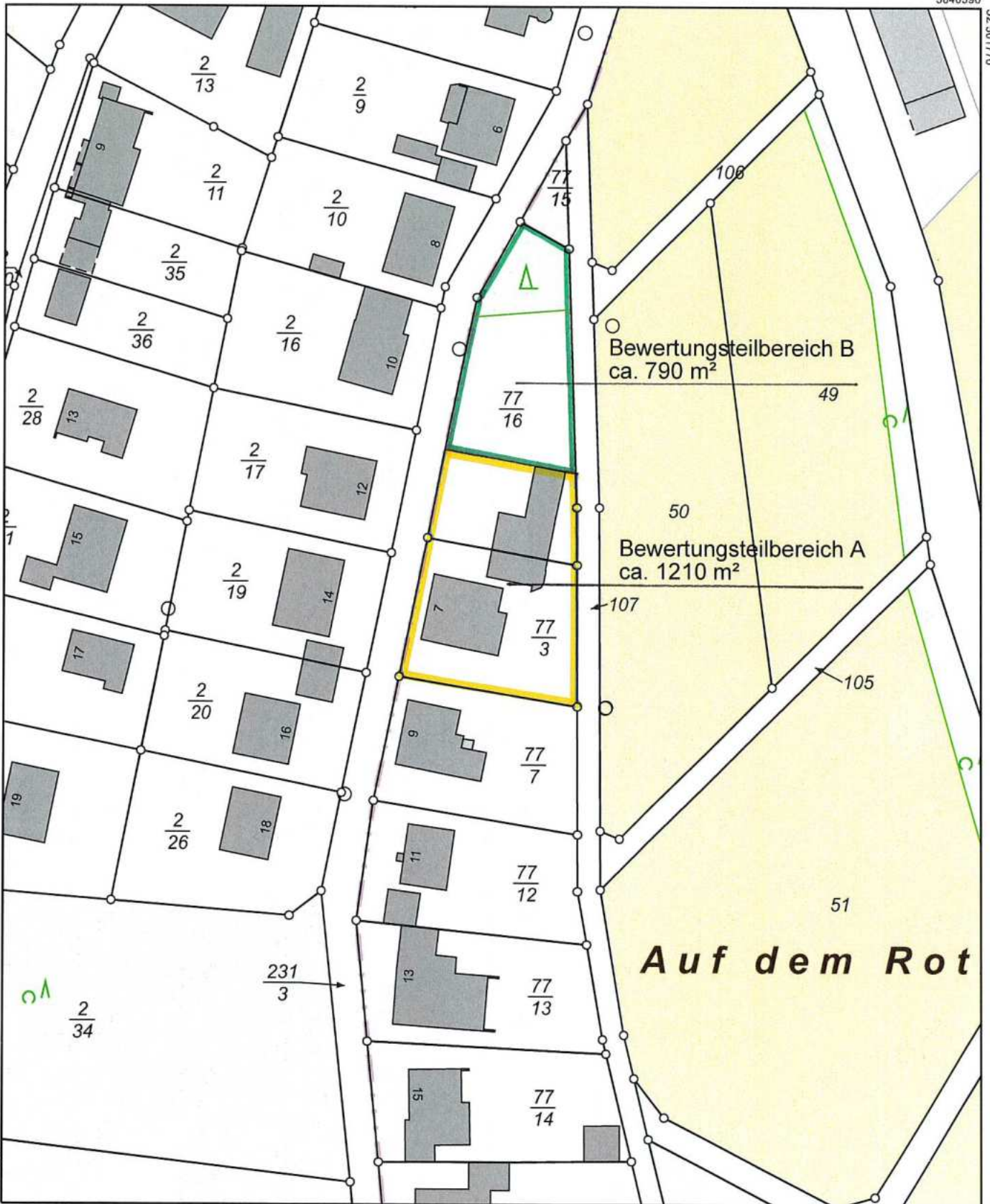
6.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

Aufteilung in Bewertungsteilbereiche

5640590

32 501770



5640370

Maßstab 1:1000



Meter

32 501590

Berechnung der Brutto-Grundfläche

(Die nachfolgende Berechnung erfolgt in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie kann daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die Berechnung eingegangenen Maße wurden aus den in den Anlagen beigefügten Bauzeichnungen entnommen bzw. teilweise herausgemessen. Eine Überprüfung des Gebäudebestands durch z.B. ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen, so dass keine Gewähr für die abschließende Richtigkeit der Berechnung übernommen werden kann.)

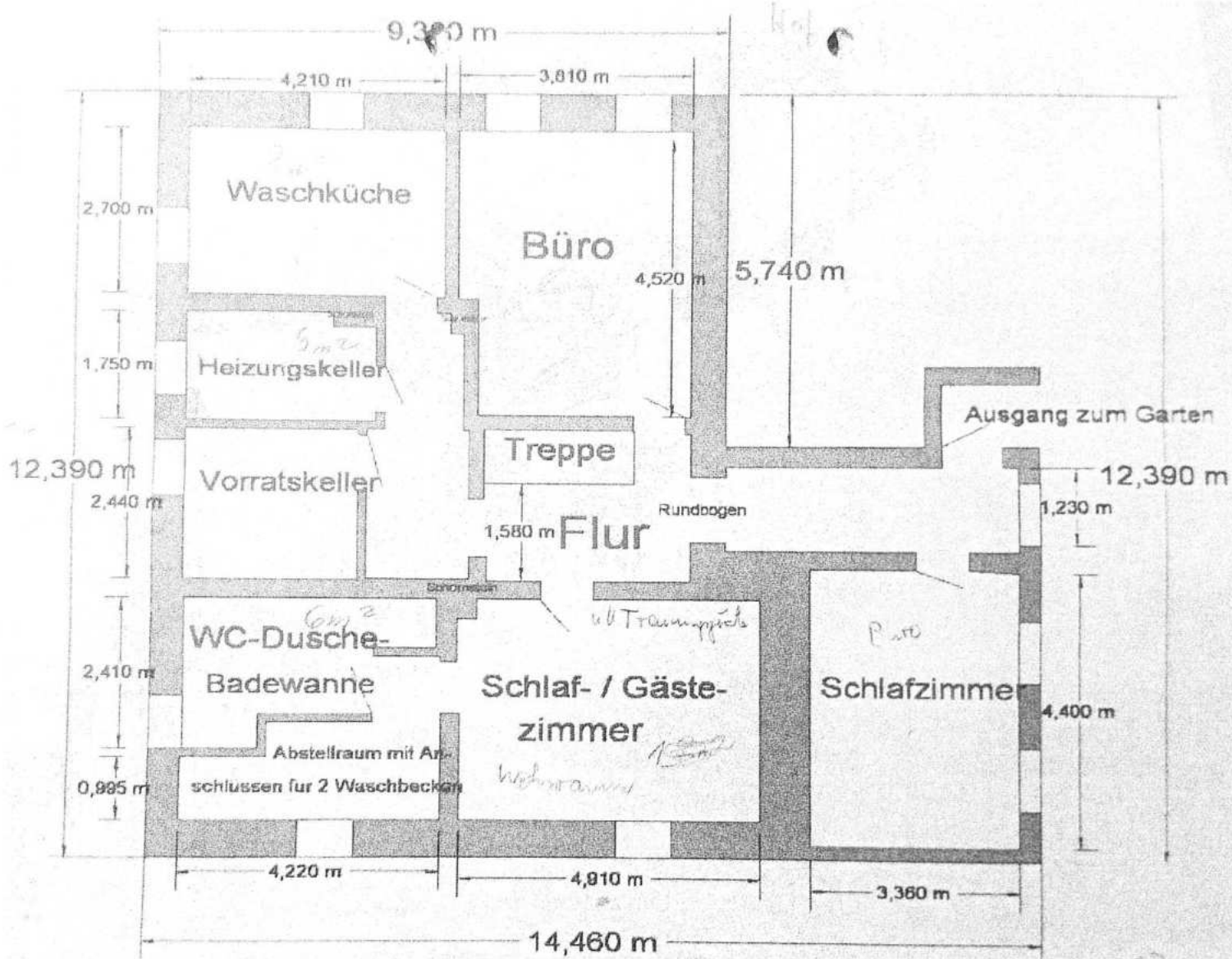
Wohnhaus – Spich 7

Kellergeschoss	ca. $12,39 \times 9,38 + 5,08 \times 6,65$	=	150,00 m ²
Erdgeschoss	ca. $12,35 \times 9,33 + 5,14 \times 8,00$	=	156,30 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	ca. $12,35 \times 9,33$	=	<u>115,20 m²</u>
BGF Wohnhaus – Spich 7		=	421,50 m ²

Angabe der Wohnfläche

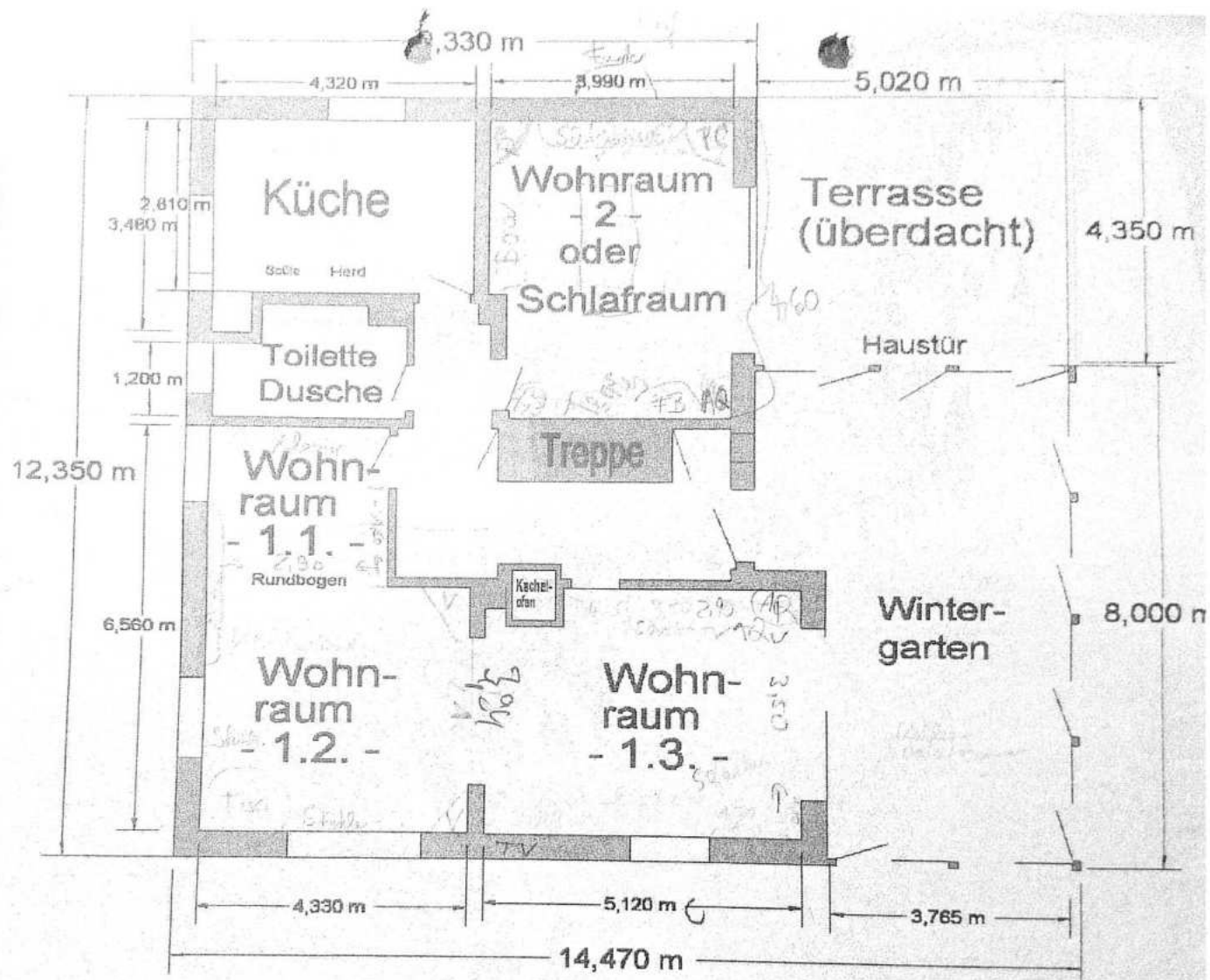
Das Wohnhaus Spich 7 hat eine überschlägig (ohne Gewähr auf abschließende Richtigkeit) anhand der vorliegenden Bauunterlagen und Angaben in einem vorliegenden Maklerexposee ermittelte Wohnfläche von:

Erdgeschoss	rd.	122 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	rd.	<u>34 m²</u>
Wohnfläche gesamt	rd.	156 m ²



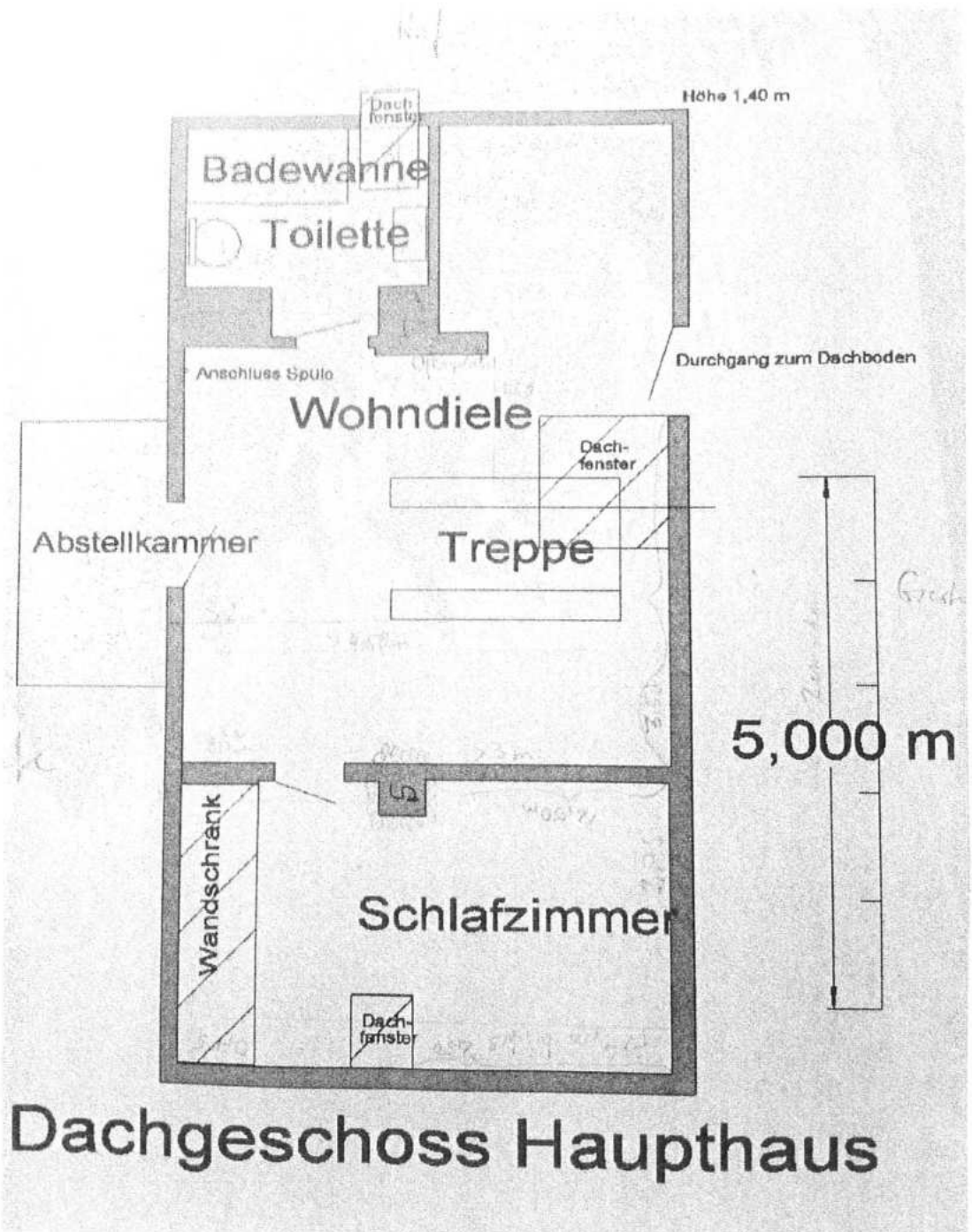
Keller Haupthaus

5,000 m



Erdgeschoss Haupthaus





Dachgeschoss Haupthaus

Berechnung der Brutto-Grundfläche

(Die nachfolgende Berechnung erfolgt in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie kann daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die Berechnung eingegangenen Maße wurden aus dem Lageplan herausgemessen. Eine Überprüfung des Gebäudebestands durch z.B. ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen, so dass keine Gewähr für die abschließende Richtigkeit der Berechnung übernommen werden kann.)

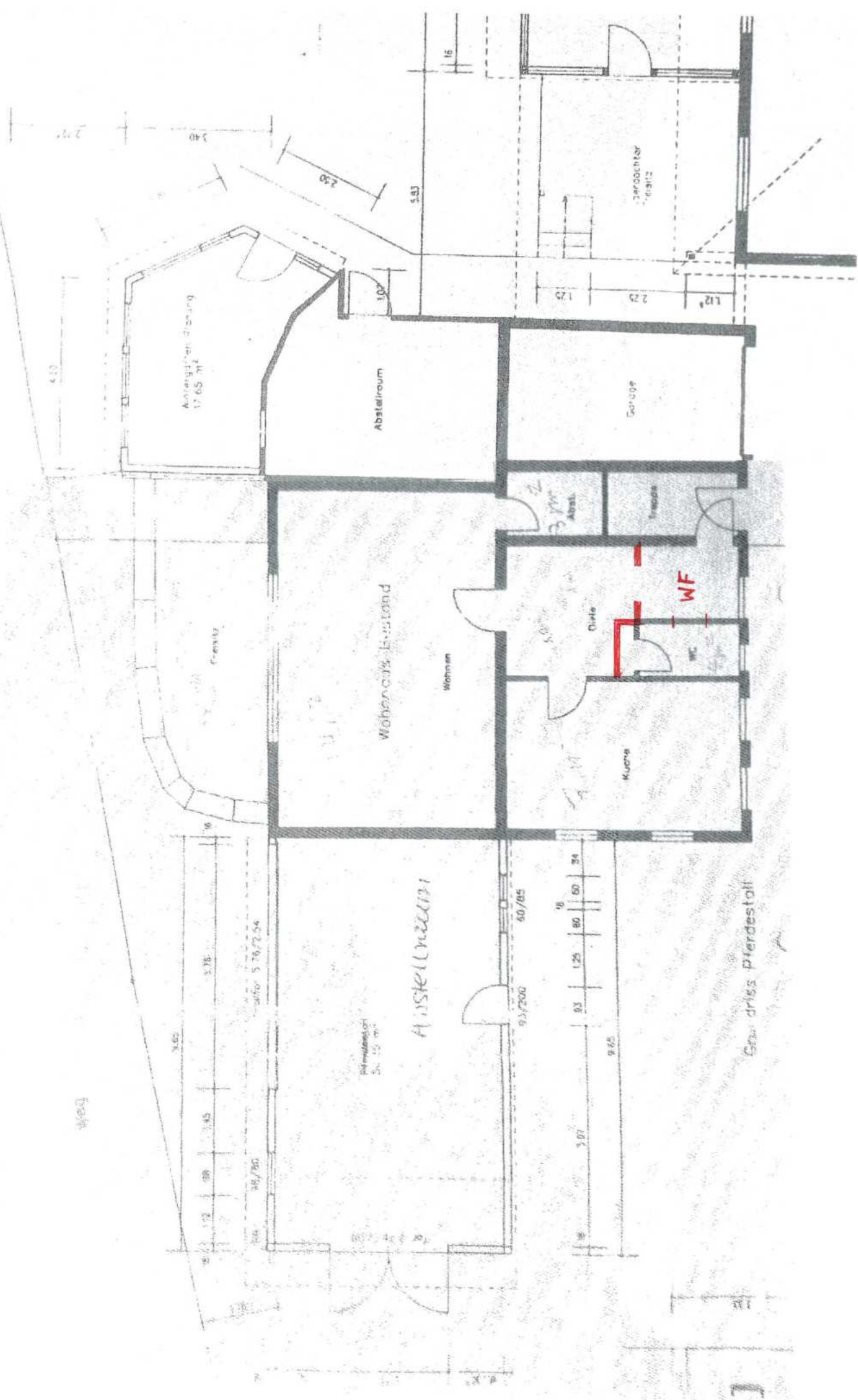
Wohnhaus – Spich „5“

Erdgeschoss	ca. 12,00 x 10,50	=	126,00 m ²
Dachgeschoss	ca. 12,00 x 5,50	=	66,00 m ²
BGF Wohnhaus – Spich „5“		=	192,00 m ²

Angabe der Wohnfläche

Das Wohnhaus Spich „5“ hat eine überschlägig (ohne Gewähr auf abschließende Richtigkeit) anhand der vorliegenden Bauunterlagen und Angaben in einem vorliegenden Maklerexposee ermittelte Wohnfläche von:

Erdgeschoss	rd.	76 m ²
Dachgeschoss	rd.	47 m ²
Wohnfläche gesamt	rd.	123 m ²





Straßenansicht Spich 7



Straßenansicht Spich 7



Schäden Einfriedungsmauer



straßenseitige Freifläche



Nordansicht Spich 7



Straßenansicht Spich "5"



Garagenzufahrt



straßenseitige Freifläche



Nordansicht Spich "5"



Straßenansicht ehem. Pferdestall



Nordansicht ehem. Pferdestall



nördliche Freifläche



nördliche Freifläche



Garage



Garage



Garage



rückwärtig angrenzender Feldweg



Ostansicht Spich "5"



Ostansicht ehemaliger Pferdestall



Ostansicht Spich "5"



Terrasse



Schäden Fliesenbelag Terrasse



"Wintergarten" Spich "5"



Ostansicht Spich 7



Ostansicht Spich 7



Terasse



Terasse



Teich



Südansicht Spich "5"



Südansicht Spich "5"



östliche Freifläche



südöstliche Freifläche



Südostansicht Wintergarten Spich 7



Reparaturbedarf



Südansicht Spich 7



Südansicht Spich 7