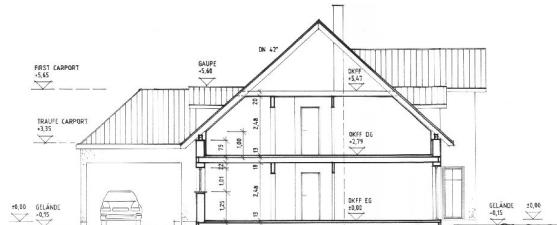


Hans Elmshäuser

Freier Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden



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

E R M I T T L U N G D E S V E R K E H R S W E R T E S

Auftraggeber: Amtsgericht Schwalmstadt
Steinkautsweg 2
34613 Schwalmstadt

Objektanschrift: Bahnhofstraße 3
36280 Oberaula

Art des Objektes: Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäudeteil

Wertermittlungsstichtag: 9. Juni 2022

Qualitätsstichtag: 9. Juni 2022

besichtigt am: 9. Juni 2022

Zweck der Wertermittlung: Zwangsversteigerung

Schulte 100.000,- €

VORBEREITUNG: 100.000,- €

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

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulisten	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
3.1	Lage	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bodenbeschaffenheit	5
3.4	Grundstücksgestalt	5
3.5	Erschließungszustand.....	5
3.6	Baubeschreibung	6
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	6
3.6.2	Baujahr.....	6
3.6.3	Gebäudebeschreibung Wohnhaus	6
3.6.4	Gebäudebeschreibung Wirtschaftsgebäudeteil	11
3.7	Außenanlagen.....	13
3.8	Besondere Einrichtungen.....	13
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
3.9.1	Grundrisslösung	15
3.9.2	Geschoss Höhen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4	Sachwertermittlung	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	Verkehrswert	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
5.3	Weitere verwendete Quellen	31
5.4	Verwendete fachspezifische Software	31

1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift	Bahnhofstraße 3 36280 Oberaula
Grundbuch von	Oberaula Blatt 2338 lfd. Nr. 1
Gemarkung	Oberaula
Flur 16	Flurstück 170/5
Grundstücksgröße	403 m ²

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulisten

(Grundbuch mit Stand vom 28. April 2022)

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Ifd. Nr. 1: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für Herrn XXXX YYYY.

Ifd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Die unter der Ifd. Nr. 1 eingetragene Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung bleibt in der vorliegenden Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt.

Der unter der Ifd. Nr. 2 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen wertrelevanten Einfluss.

Keine Eintragung im Baulistenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises.

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	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	gemischte Baufläche (M)
Ortslage	Das Anwesen liegt im Ortskern von Oberaula. Oberaula hat ca. 1.800 Einwohner, einschließlich der Ortsteile hat die Großgemeinde ca. 3.580 Einwohner. In Oberaula sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden, der mittel- und langfristige Bedarf kann z.B. in Schwalmstadt, Bad Hersfeld oder Homberg / Efze gedeckt werden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage ist mittel, Oberaula liegt ca. 9 km von Kirchheim, ca. 26 km von Schwalmstadt und ca. 27 km von Homberg / Efze entfernt, die Entfernung nach Neukirchen beträgt ca. 11 km. In Kirchheim besteht Autobahnanschluss an die A5 und A7. Linienbusverbindungen bestehen nach Schwalmstadt, Alsfeld und Bad Hersfeld, Bahnanschluss ist in Schwalmstadt-Treysa und Bad Hersfeld gegeben.
Himmelsrichtungen	Das Wohngebäude ist überwiegend nach Südwesten und Südosten hin orientiert.
Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungen liegen vor durch den Verkehrslärm der stärker befahrenen Bahnhofstraße (innerörtliche Durchgangsstraße in Richtung Ottrau).
benachbarte störende Betriebe	keine

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaula 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.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

Das Bewertungsgrundstück ist leicht nach Südwesten hin einfallend.

Baugrund

Es wird bindiger Baugrund angenommen.

3.4 Grundstücksgestalt

Form

unregelmäßig, annähernd rechteckig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen

Grenzverhältnisse

Der Wirtschaftsgebäudeteil ist an der nordöstlichen Grenze als Grenzbebauung ausgeführt und tlw. an das Nachbargebäude angebaut. Der nordöstliche Schuppen ist ebenfalls als Grenzbebauung ausgeführt, an die die Nachbargarage angebaut ist. In der südwestlichen Grundstücksecke weist das Wirtschaftsgebäude einen Vorbau auf, der teilweise auf das angrenzende Straßengrundstück überbaut ist. Vorliegend wird unterstellt, dass dieser Überbau einen Bestandschutz hat und keine Überbaurente zu entrichten ist.

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße

Bei der Bahnhofstraße handelt sich um eine asphaltierte innerörtliche Durchgangsstraße (L3157 in Richtung Ottrau) mit beidseitigen asphaltierten Bürgersteigen. Bei dem südwestlich an dem Bewertungsgrundstück verlaufenden Teil der Bahnhofstraße handelt es sich um eine asphaltierte innerörtliche Erschließungsstraße ohne Bürgersteige, die nur für Anlieger freigegeben ist. Südwestlich entlang des Gebäudebestands verläuft der Aula. Über diese führen zwei betonierte Zufahrten zum Gebäudebestand auf dem Bewertungsgrundstück.

Versorgung

Vorhanden sind Wasser, Strom und Telefon.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	Bei dem auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäudebestand handelt es sich um ein Wohnhaus mit ehemalig landwirtschaftlich genutztem Wirtschaftsgebäudeteil (ehemals Stall und Scheune)
Zweckbestimmung	Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäudeteil, seit längerem leer stehend.

3.6.2 Baujahr

Baujahr (laut Energieausweis bzw. Bauunterlagen)	Wohnhaus ca. 1900 Wirtschaftsgebäudeteil wahrscheinlich zeitgleich, geringfügige Umbaumaßnahmen in 1960
--	--

3.6.3 Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Bei dem Wohngehausteil handelt es sich um ein mit einer massiven Unterkellerung versehenes zweigeschossiges in Holzfachwerkkonstruktionen errichtetes Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Es hat wahrscheinlich Beton- oder Natursteinstreifenfundamente, eine Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände im Kellergeschoss augenscheinlich massiv in Mauerwerk (Natursandstein- und eventuell auch Ziegelsteinmauerwerk). Decke über dem Kellergeschoss augenscheinlich teilweise massiv in Stahlbeton und teilweise als Betonhohlkörperdecke (Hourdisdecke), Außen- und Innenwände ab dem Erdgeschoss wahrscheinlich in Holzfachwerkkonstruktionen mit wahrscheinlich Lehmaufschüttung, Erdgeschossaußenwand hofseitig auch teilweise massiv in nicht bekanntem Mauerwerk, Geschossdecken aus Holzbalken mit wahrscheinlich Lehmeinschub, Holzsatteldachkonstruktion mit einer älteren Tonziegeldacheindeckung.

Die Außenfassade besteht im sichtbaren Sockelbereich des Kellergeschosses überwiegend aus Natursandsteinsichtmauerwerk, das teilweise mit einem erneuerungsbedürftigen Anstrich versehen ist, und teilweise aus einem einfachen Putz mit erneuerungsbedürftigem Anstrich. Im Außenwandsockelbereich sind Feuchtigkeitsschäden infolge baualtersbedingt mangelhafter Bauwerksabdichtungsmaßnahmen ersichtlich. Die Giebelfassade ist ab dem Erdgeschoss mit einer kleinformatigen Holzschindelverkleidung versehen, hier besteht teilweise Reparaturbedarf, der Anstrich ist erneuerungsbedürftig. Die südwestliche Längsfassade ist mit einer kleinformatigen asbesthaltigen Eternitplattenverkleidung versehen, die nordöstliche Längsfassade besteht aus einer

Holzfachwerkfassade mit deckend gestrichenen Holzbalken und mit Putz und Anstrich versehenen Gefachen, der Anstrich und teilweise auch die Putzflächen sind erneuerungsbedürftig.

Fenster teilweise aus Kunststoff mit Isolierverglasung und teilweise aus erneuerungsbedürftigen Holzfenstern.

Erdgeschoss:

Vor dem am Giebel gelegenen Hauseingang zum Erdgeschoss befindet sich eine massive Außen-treppe aus Natursandstein mit Betonblockstufen, die teilweise gefliest sind, Geländer aus Stahlprofilen (bauahrestypische Ausführung). Oberhalb der Haustür ist eine einfache Holzpultvordachkonstruktion vorhanden.

Hauseingangstürelement zum Erdgeschoss aus einem bauahrestypischen zweiflügligen Holzfüllungstürblatt mit einfachverglasten Lichtausschnitten und feststehendem einfachverglasten Oberlicht.

Eingangsflur mit Fliesenbodenbelag, Wände Putz bzw. Gipskartonplattenverkleidung mit augenscheinlich Rauhfaser tapetenanstrich, Decke kunststoffbeschichtete Paneelbrettverkleidung mit integrierter Deckenspotbeleuchtung, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Durch eine Leichtbauständerwandkonstruktion mit Rundbogendurchgang ohne Tür ist eine Art Windfang abgeteilt.

Innentüren im Erdgeschoss aus einfachen glatt furnierten Holztürblättern mit Holzzargen, einfache Beschläge.

Zimmer 1 mit erneuerungsbedürftigem Laminatfußboden, Wände überwiegend tapeziert (teilweise auf Gipskartonplatten), Wand zum Flur hin mit erneuerungsbedürftiger Styroporstrukturplattenverkleidung, Decke Rauhfaser tapete auf unebenem Putz mit geringen Risschäden, normale elektrische Beleuchtung und einfache bis normale elektrische Ausstattung. Die beiden Fenster bestehen aus erneuerungsbedürftigen Holzfenstern mit Zweischeibenverglasung.

Zimmer 2 mit Laminatfußboden, Wände Putz bzw. Gipskartonplattenverkleidung mit Rauhfaser tapetenanstrich, Decke tapeziert, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Fenster in diesem Zimmer als neueres isolierverglastes Kunststofffenster.

Küche mit erneuerungsbedürftigem Laminatfußboden, Wände Putz mit Anstrich, Decke Rauhfaser tapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und einfache bis normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Elektroherd- und ein Spülenschluss. Die aufgestellte Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Im Bereich der Elektroinstallationen ist teilweise nur eine Rohinstallation ausgeführt. Die Küche hat ein erneuerungsbedürftiges Holzkastenfenster.

In der Küche ist die bzw. ein Teil der Wasserversorgung des angrenzenden Badezimmers provisorisch auf Putz ausgeführt. Von der Küche gelangt man über ein einfaches Holzfüllungstürblatt (brandschutztechnisch unzulässig) in den angrenzenden Scheunenteil.

Duschbad mit Fliesenbodenbelag, der augenscheinlich auf einem über dem Flurniveau gelegenen Estrichfußbodenaufbau verlegt ist und eine Fußbodenerwärmung aufweist, Wände und Untersicht des Treppenlaufs gefliest, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung mit integrierter Deckenspotbeleuchtung, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Handwaschbecken mit Unter- und Spiegelschrank, ein Stand WC und eine flache Einbauduschwanne mit Duschvorhang, normale sanitäre Ausstattung. Das augenscheinlich neueren Datums modernisierte Duschbad ist in einer laienhaften Heimwerkerqualität ausgeführt und daher modernisierungsbedürftig. Die Beheizung erfolgt über einen Handtuchheizkörper (zusätzlich zur Fußbodenerwärmung), der Korrosionsschäden und Beschichtungsablösungen aufweist.

Das Erdgeschoss wird über Stahlblechheizkörper beheizt, die Heizungsleitungen aus Kupferrohr sind nicht wärmegedämmt auf Putz verlegt.

Obergeschoss:

Treppe vom Erd- zum Obergeschoss als viertelgewendelte baujahrestypische Holzwangentreppe mit einfacherem Teppichbodenbelag, wandseitig Holzhandlauf, Treppenhauswände und Decke Putz bzw. Gipskartonplatten mit augenscheinlich Rauhfaser tapetenanstrich, keine elektrische Beleuchtung.

Obergeschossflur mit Laminatfußboden ohne Sockelleisten, Wände Putz mit Anstrich, Decke unebener wahrscheinlich Lehmputz mit erneuerungsbedürftiger Tapete, einfache elektrische Beleuchtung. Im Flur befindet sich auf Putz eine einfache Elektrounterverteilung in einer heutigen Ansprüchen nicht mehr genügenden Ausführung.

Innentüren im Obergeschoss in einer vergleichbaren Ausführung wie zuvor im Erdgeschoss beschrieben, hier teilweise Türzargen weiß lackiert.

Schlafzimmer mit Laminatfußboden ohne Sockelleisten, Wände Raufasertapete bzw. Putz mit Anstrich, überwiegend auf Gipskartonplatten, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung mit integrierter Deckenspotbeleuchtung, gute elektrische Beleuchtung und einfache bis normale elektrische Ausstattung. Im Schlafzimmer sind die auf Putz verlaufenden Heizungszuleitungen mit einer nicht abschließend fertig gestellten Sockelverkleidung versehen. Im Bereich der Deckenverkleidung fehlen teilweise noch Randleisten zum Mittelunterzug und zu den angrenzenden Wänden.

Badezimmer mit großformatigem Fliesenbodenbelag, Wände umlaufend raumhoch gefliest, Decke gespachtelte Gipskartonplattenverkleidung mit Anstrich und integrierter Deckenspotbeleuchtung, gute elektrische Beleuchtung, gute elektrische Ausstattung. Vorhanden sind eine Einbauduschwanne mit Echtglasduschabtrennung, ein wandhängendes WC und ein Doppelwaschtisch mit Unterschrank, normale sanitäre Ausstattung. In der Raumecke zum Schlafzimmer hin sind keine Bodenfliesen verlegt und es sind Wasserzuleitungen und Heizungsleitungen auf Putz verlegt. Hier war in der Vergangenheit wahrscheinlich eine Eckbadewanne installiert. Ein Abfluss ist im direkten

Aufstellbereich nicht ersichtlich, wahrscheinlich war dieser Aufputz bis unter die vorhandene Duschwanne verlegt. Das augenscheinlich vor nicht allzu langer Zeit modernisierte Badezimmer wurde in laienhafter Heimwerkerqualität ausgeführt. Die Beheizung des Badezimmers erfolgt über einen Handtuchheizkörper.

Zimmer mit Laminatfußboden, Wände Putz bzw. gespachtelte Gipskartonplattenverkleidung mit Anstrich, Decke mit kunststoffbeschichteter Holzpaneelbrettverkleidung mit integrierter Deckenspotbeleuchtung, gute elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung.

Von diesem Zimmer gelangt man in ein in das Obergeschoss des Scheunengebäudes eingebautes Zimmer, das keine fachgerechten Brandschutzauflagen zum Scheunengebäude hin erfüllt. Das Zimmer hat einen Teppichbodenbelag, Wände und Decke mit kunststoffbeschichteter Holzpaneelbrettverkleidung mit integrierter Deckenspotbeleuchtung, normale elektrische Beleuchtung und lediglich eine Steckdose.

Das Obergeschoss wird über Stahlblechheizkörper mit Thermostatventilen beheizt, die Heizungsleitungen, die teilweise aus Kupferrohr und teilweise aus Aluverbundrohr bestehen, sind bis auf die nicht fertig gestellte Sockelverkleidung im Schlafzimmer auf Putz verlegt.

Die Fenster im Obergeschoss bestehen im Flur, im Schlafzimmer und im Bad aus vor 1995 ausgeführten isolierverglasten Kunststofffenstern (laut Scheibeninschrift 1994) und im Zimmer und im Zimmer im Scheunenteil aus augenscheinlich nach 1995 ausgeführten isolierverglasten Kunststofffenstern. Die Fenster verfügen noch über die Bekleidungen der vormals vorhandenen Holzfenster.

Dachgeschoss:

Zum Dachgeschoss gelangt man vom Obergeschossflur über eine gradläufige baujahrestypische Holzwangentreppe, die zum Treppenhaus hin mit einer einfachen Ständerwandkonstruktion abgeteilt ist. Der Dachboden hat einen Fußboden aus der Oberfläche der Holzbalkendecke mit einfacher Lehmestrich mit Riss- und Oberflächenbeschädigungen, Giebelwände sichtbare Holzfachwerkkonstruktion mit Lehmaufmachung, Dachschrägen = Unterseite der Dachkonstruktion (Sparren, einfache Lattung und Tonziegeleideckung), Kehlbalkendecke teilweise mit Profilholzbrettverkleidung und teilweise sichtbare Deckenbalken mit einfacher Holzspanplatten- und Holzbretterauflage, keine elektrische Ausstattung. Die giebelseitigen beiden Holzfenster bestehen aus Einfachverglasung sind erneuerungsbedürftig.

Vom Dachboden gelangt man über ein einfaches Holzbrettetürblatt in den Scheunenteil und dort auf die Decke oberhalb des in die Scheune hineingebauten Zimmers. Diese besteht aus einer Holzbalkendecke mit augenscheinlich Lehmeinschub und teilweise einfacher Estrichüberzug.

Spitzboden:

Zum Spitzboden gelangt man über eine leiterähnliche Holzwangentreppe. Der Spitzboden hat oberhalb der Kehlbalkendecke einen Fußboden aus unterschiedlichen Spanplatten bzw.

Holzbretterresten, Dachschrägen = Unterseite der Dachkonstruktion wie zuvor im Dachbodenbereich beschrieben, auch hier keine elektrische Ausstattung.

Kellergeschoss:

Zum am Giebel gelegenen Kellergeschoßbereich gelangt man über eine dort befindliche einfache Holzfüllungstüre mit Holzzarge.

Giebelseitig sind zwei Kellerräume „wohnraumähnlich“ ausgebaut, in einem weiteren Kellerraum befindet sich ein Duschbad.

Die wohnraumähnlich ausgebauten Räumlichkeiten haben jedoch nur eine lichte Höhe von ca. 2,00 m bis 2,05 m und sind damit nach der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet.

Die beiden Räume haben einen erneuerungsbedürftigen Laminatfußboden, Wände Putz bzw. Gipskartonplatten mit Raufasertapete und Anstrich, Decke einfache Profilholzbrettverkleidung mit Anstrich, einfache elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung sowie Beheizung über Stahlblechheizkörper, Heizungsleitungen aus Kupferrohr auf Putz verlegt. Im Außenwandsockelbereich und im Bereich des aufgehenden Innenmauerwerks sind Feuchtigkeits- und Pilzschiimelschäden infolge baualtersbedingt mangelhafter Bauwerksabdichtungsmaßnahmen vorhanden.

Das Duschbad hat einen erneuerungsbedürftigen Fliesenbodenbelag oberhalb eines unebenen Fußbodenaufbaus, Wände raumhoch gefliest, Decke erneuerungsbedürftige Kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung, Beheizung über einen Handtuchheizkörper. Vorhanden sind eine bodengleich geflieste Duschtasse mit Echtglasduschabtrennung, ein Stand WC mit kleiner Hebeanlage und ein Handwaschbecken, einfache sanitäre Ausstattung. Das Badezimmer ist insgesamt sanierungsbedürftig.

Im „wohnraumähnlich“ ausgebauten Bereich sind neuere isolierverglaste Kunststofffenster vorhanden.

Neben dem Badezimmer befindet sich ein zu diesem hin offener Kellerraum, der einen einfachen PVC-Fußboden oberhalb eines unebenen Fußbodenaufbaus in nicht bekannter Ausführung hat, Wände Putz mit Anstrich, Decke wahrscheinlich Betonfertigteile oder Stahlbeton mit Anstrich, einfache elektrische Beleuchtung. In diesem Raum befinden sich der Elektrohausanschluss (Panzersicherung) und die Elektrozählerverteilung. Diese befindet sich in einem Aufputzverteilerkasten und enthält einen Stromzähler sowie ausreichend Sicherungsautomaten, ein FI-Schutzschalter ist nicht vorhanden. Der Zählerschrank wurde um 1983 ausgeführt.

Zum westlichen Kellerraum (Heizungsraum) gelangt man von der Tenne des Scheunengebäudes. Der Heizungsraum ist nur über ein einfaches, nicht den Brandschutzbestimmungen entsprechendes Holzbrettentürblatt erschlossen und hat einen unebenen Betonfußboden mit Oberflächenbeschädigungen und Rissenschäden, Wände teilweise Rapputz und teilweise Sichtmauerwerk mit

Anstrich, Decke augenscheinlich Hourdisdecke mit Anstrich, teilweise einfache Wärmedämmplattenverkleidung mit einer Dicke von ca. 4 cm, einfache elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung.

Aufgestellt sind ein Pelletheizkessel mit einer Nennwärmeleistung von 14 kW, Fabrikat Kostrzewa Twin Bio16, Baujahr 2014 mit einem kleineren Vorratsbehälter für Holzpelletssackware, ein Heizungspufferspeicher mit einem Inhalt von 1.000 Litern, Fabrikat Eder Akku 1000, Baujahr 2006 und ein augenscheinlich älterer Bloomberg Warmwasserspeicher mit einem geschätzten Inhalt von ca. 160 Litern. Über diese Heizungsanlage erfolgte in der Vergangenheit die Beheizung und Warmwasserbereitung des Wohnhauses.

3.6.4 Gebäudebeschreibung Wirtschaftsgebäudeteil

Zweigeschossiges nicht unterkellertes teilweise massiv in Mauerwerk und teilweise in Holzfachwerkkonstruktionen errichtetes ehemaliges Stall- und Scheunengebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Es hat wahrscheinlich Natursteinstreifenfundamente und in Teilbereichen eine nachträglich ausgeführte Betonbodenplatte, sonst gestampfter Naturfußboden, Außen- und Innenwände im Erdgeschoss massiv in Natursandstein- oder Ziegelsteinmauerwerk, Giebelwand als Ziegelsteinbrandwand, sonst Außen- und Innenwände in Holzfachwerkkonstruktionen mit teilweise mit Lehmausfachung, Geschossdecken aus Holzbalkendecken mit einfachem Holzbretterbelag, Holzsatteldachkonstruktion mit einer älteren Tonziegeleindeckung.

Die Außenfassade besteht hofseitig im Erdgeschoss aus einem einfachen Rapputz mit Oberflächen- und Feuchtigkeitsschäden und darüber aus einer sanierungsbedürftigen Holzfachwerksichtfassade, Giebelwand des nördlichen Gebäudeteils mit Leichtmetallwellplattenverkleidung, westliche Außenwand Ziegelsteinsichtmauerwerk (Brandwand, südliche Längsfassade im Erdgeschoss unverputztes Natursandstein- bzw. Ziegelsteinmauerwerk mit Anstrich und darüber asbesthaltige kleinformatige Eternitplattenverkleidung.

An der südwestlichen Grenze ist ein Überbau über die Aula auf das Straßengrundstück vorhanden. Der Überbau besteht teilweise aus einer massiven Mauerwerkskonstruktion und teilweise aus einer einfachen Holzschuppenkonstruktion und hat eine einfache Holzpultdachkonstruktion mit Tonziegeleindeckung, die Reparaturbedarf aufweist. Die Fassade des massiven Teils besteht teilweise aus verputztem und teilweise unverputztem Hohlblockmauerwerk und hat zum Steg über die Aula hin ein zweiflügeliges Holzbrettentor. Der Holzschuppenbereich hat eine einfache Holzlattenverkleidung.

Die Tenne hat rückwärtig zu einem Steg über die Aula hin das ein zweiflügeliges Holzbrettentor, in das ein Stahlblechschwingtor eingebaut ist. Hofseitig hat die Tenne ebenfalls ein zweiflügeliges Holzbrettentor, der ehemalige Stallbereich hat ein Stahlblechtürblatt und zwei Stallfenster aus Beton mit Einfachverglasung.

Erdgeschoss:

Die Tenne hat einen gestampften Naturfußboden, Wände im Sockelbereich Natursandstein- und teilweise auch Ziegelsteinmauerwerk, Wand zum Wohnhaus hin überwiegend sichtbare Holzfachwerkkonstruktion mit Lehmaufmachung, teilweise ist diese mit einfachen Holzplatten bzw. Profilholzbrettern verkleidet, Decke sichtbare Holzbalkendecke mit einfacher Bretterbelag, einfache elektrische Beleuchtung. Von der Tenne führt eine einfache Holzwangentreppe zur Tür zur Küche des Erdgeschosses.

Der neben der Tenne gelegene ehemalige Stall hat einen Betonfußboden, Wände Ziegelsteinmauerwerk mit Kalkanstrich, Decke sichtbare Hourdisdecke ohne Oberflächenbehandlung, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung.

Der daran angrenzende am westlichen Giebel gelegene Raum mit dem straßenseitigen Garagentor im Vorbau hat einen Betonfußboden, Wände Putz mit Anstrich, Decke Stahlbeton bzw. im Vorbau wahrscheinlich Holzbalkendecke mit einfacher Spanplattenverkleidung (mit Feuchtigkeitsschäden infolge von Dachundichtigkeiten), einfache elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung.

Der im nördlichen Gebäudeteil gelegene ehemalige „Viehstall“ hat einen Betonfußboden, Wände und Decke Ziegelsteinmauerwerk bzw. augenscheinlich Hourdisdecke mit Kalkanstrich, normale elektrische Beleuchtung. Im ehemaligen Stall sind die Troganlagen und die Betonaufstellungen noch vorhanden.

Obergeschoss:

Die Obergeschossbereiche sind nur über Leitern erreichbar und waren zum Zeitpunkt meines Ortstermins nicht zu besichtigen, sie waren jedoch teilweise vom Dachboden des Wohngebäudes einsehbar. Die Obergeschossbereiche haben wahrscheinlich oberhalb der Stallbereiche einen Estrichfußboden, sonst Holzbretter- bzw. Holzspanplattenbelag, Wände sichtbare Holzfachwerkkonstruktion bzw. Ziegelsteinbrandwand, Decke Unterseite der Dachkonstruktion (Dachsparren, einfache Lattung und Tonziegeleindeckung), augenscheinlich keine elektrische Ausstattung. Die Dachdeckung des Wirtschaftsgebäudeteils weist an mehreren Stellen Reparaturbedarf auf, zum Zeitpunkt meines Ortstermins hat es geregnet, das Regenwasser ist teilweise bis zum Erdgeschoss eingedrungen.

Am Giebel des nördlichen Wirtschaftsgebäudeteils befindet sich ein massiv in Mauerwerk erstellter Schuppen mit Holzpultdachkonstruktion mit reparaturbedürftiger Tonziegeleindeckung. Der Schuppen ist über ein einfaches zweiflügeliges Holzbrettertor erschlossen und hat einen Betonfußboden ohne Belag, Wand des Wirtschaftsgebäudeteils Natursandsteinsichtmauerwerk mit Anstrich, Wände des Schuppens einfacher Rapputz mit teilweise Anstrich, Decke als Holzbalkendecke mit wahrscheinlich Holzspanplattenverkleidung mit Anstrich. In der Decke war ein kleiner Durchbruch vorhanden, durch den der Spitzbodenbereich teilweise einsehbar war. Die Wand zum

Wirtschaftsgebäude hin besteht aus einer sichtbaren Holzfachwerkkonstruktion, Dachschrägen = Unterseite der Dachkonstruktion (Dachsparren, einfache Lattung und Tonziegeleideckung), keine elektrische Ausstattung. Im Schuppen sind einfache elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung vorhanden.

3.7 Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück weist nur nach Südosten hin teilweise eine Einfriedung auf, die aus einem sanierungsbedürftig Holzzaun an Stahlkonstruktion besteht.

Die Freifläche vor dem Wohnhausgiebel und der südwestliche Freiflächenstreifen sind mit natürlichem Aufwuchs versehen. Die nordöstliche Hoffläche ist teilweise mit Betonverbundsteinpflaster und teilweise mit Natursteinpflaster befestigt, im Natursteinpflasterbereich befindet sich ein Bodeneinlauf. Vor der Tenne befindet sich eine Ortbetonfläche, unter der sich wahrscheinlich eine ehemalige Güllegrube befindet.

Die Außenanlagen haben einen einfachen Ausstattungsstandard mit teilweise vorhandenem Instandhaltungsbedarf bzw. Pflegerückstand.

3.8 Besondere Einrichtungen

Die vorhandene Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibungen unter 3.6.3 bis 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>
Modernisierungsbedarf Wohngebäudeteil (+)	ca. 46.200,- €
über den Modernisierungsbedarf hinausgehender Instandhaltungsstau Wohnhaus (u.a. Feuchtigkeitsschäden Kellergeschoss, Sanierungsbedarf Außenfassade)	ca. 15.000,- €
Summe	ca. 61.200,- €

- (+) Der Wohnhaus weist einen teilweise modernisierungs- und renovierungsbedürftigen Bau- und Unterhaltungszustand auf.

In der vorliegenden Wertermittlung werden daher aufgrund des vorhandenen Bau- und Unterhaltungszustands die folgenden Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt:

- Verbesserung der Wärmedämmung im Dachgeschoss
- teilweise Modernisierung der Fenster und Außentüren
- teilweise Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser)
- Modernisierung von Bädern
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum.

Für diese Modernisierungsmaßnahmen werden in der Punktrastermethode der Sachwertrichtlinie 4,0 Modernisierungspunkte vergeben (und die unterstellten Modernisierungen werden bei der Ermittlung des fiktiven Baujahres und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie bei der Ableitung der Normalherstellungskosten berücksichtigt).

Die aus dem vorhandenen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf resultierende Wertminderung wird in der nachfolgenden Sachwertermittlung für das Wohnhaus nach den in [1] unter 3.02.2/2.1/1 ff veröffentlichten auf Wohnflächen bezogenen Kostentabellen unter Berücksichtigung von Wertzuschlägen wegen Gestaltungsmöglichkeit und Erst-/Eigennutzung sowie eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen mit rd. 46.200,- € ermittelt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Sachwertermittlung berücksichtigt. Aufgrund der Berücksichtigung der vorgenannten Wertzuschläge ist darauf hinzuweisen, dass die berücksichtigte Wertminderung geringer ist als die tatsächlich anfallenden Modernisierungskosten!

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Wirtschaftsgebäudeteils mit vorhandenem Instandhaltungsbedarf und der Außenanlagen wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Ansatz des jeweiligen Zeitwertansatzes berücksichtigt.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsgefährdende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht überprüft, hier wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Ebenso wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen angenommen.

Laut dem in der Anlage beigefügten Energieausweis vom 04.04.2019 hat der Wohngebäudeteil einen Endenergiebedarf von 420,9 kWh/(m²·a) = Energieeffizienzklasse H.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Holzpelletsheizung, Baujahr 2014 mit älterem Pufferspeicher und älterem Warmwasserspeicher. Die Heizkörper bestehen aus Stahlblech, die Heizungsleitungen sind teilweise auf Putz verlegt. In der vorliegenden Wertermittlung werden an energetischen Verbesserungen eine Erneuerung der noch nicht isolierverglasten Holzfenster und der Hauseingangstüre sowie Wärmedämmmaßnahmen zum unbeheizten Dachgeschoss als bereits durchgeführt unterstellt.

3.9.1 Grundrisslösung

Der Wohngebäudeteil hat eine einfache Grundrissgestaltung mit gefangenen Raumen in beiden Etagen. Die Wohnfläche beträgt (einschließlich des in den Wirtschaftsgebäudeteil hineingebauten Zimmers) ca. 140 m².

Der Wirtschaftsgebäudeteil hat im Erdgeschoss eine weitgehend der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Grundrissgestaltung und kann zu Abstell- und Lagerzwecken und tlw. als Garage genutzt werden. Eine wirtschaftliche Folgenutzung der nur über Leitern erreichbaren Obergeschossbereiche kann in der vorliegenden Form nicht angenommen werden.

3.9.2 Geschosshöhen

Die lichten Raumhöhen im Wohnhaus im Erdgeschoss mit ca. 2,38 m bis 2,47 m entsprechen und im Obergeschoss mit ca. 2,17 m bis 2,32 m entsprechen nur teilweise den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO), die teilweise eingeschränkte im Obergeschoss genießt jedoch Bestandsschutz.

Die wohnraumähnlich ausgebauten Räumlichkeiten im Kellergeschoss haben nur eine lichte Höhe von ca. 2,00 m bis 2,05 m und sind nach der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet und somit nicht als Wohnraum genehmigungsfähig.

Die Geschosshöhen im Wirtschaftsgebäudeteil entsprechen der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäudeteil bebaute Grundstück in 36280 Oberaula, Bahnhofstraße 3 zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Oberaula	2338	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberaula	16	170/5	403 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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **34,00 €/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 Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 09.06.2022
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 403 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 34,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	09.06.2022	× 1,00	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		= 34,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	403	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 34,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 34,00 €/m²	
Fläche	× 403 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 13.702,00 € <u>rd. 13.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2022 insgesamt **13.700,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Seit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte sind keine signifikanten Bodenwertveränderungen feststellbar, so dass der Bodenrichtwert ohne Anpassung übernommen wird.

E2

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

4.4 Sachwertermittlung

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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 Marktangepasung 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 „Marktangepasung“ 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 (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonderen zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$

Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeite nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeiten gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeite ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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.

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.

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.

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 den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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.

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Wertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Wirtschaftsgebäudeteil
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	327,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 09.06.2022 (2010 = 100)	163,5	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	624,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.020,24 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	333.618,48 €	
• Zu-/Abschläge	7.000,00 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten	340.618,48 €	
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre	
• prozentual	60,00 %	
• Faktor	0,4	
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	136.247,39 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	136.247,39 €	20.000,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	156.247,39 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 4.687,42 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 160.934,81 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.700,00 €
vorläufiger Sachwert	= 174.634,81 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,92
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 160.664,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 61.100,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 99.564,03 €
	rd. 100.000,00 €

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. WoFlV) 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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,8		0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,3	0,7		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,7	0,3		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	43,0 %	31,0 %	3,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	23,0	131,10
2	635,00	43,0	273,05
3	730,00	31,0	226,30
4	880,00	3,0	26,40
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			656,85
gewogener Standard = 2,2			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezoogene NHK 2010 656,85 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 624,01 €/m² BGF
rd. 624,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Zimmer im Wirtschaftsgebäudeteil; pauschale Schätzung	7.000,00 €
Summe	7.000,00 €

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungs-kosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungs-kosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

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] angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Außenanlagen haben einen einfachen Ausstattungsstandard mit teilweise vorhandenem Instandhaltsbedarf bzw. Pflegerückstand. Der gewählte prozentuale Anteil in Höhe von 3,0% der Gebäudesachwerte liegt daher im unteren Drittel der üblichen Bandbreite von 2% bis 8% der Gebäudesachwerte.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (156.247,39 €)	4.687,42 €
Summe	4.687,42 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere 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 8,5 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	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,5	
Summe		4,5	4,0	

Ausgehend von den 8,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2022 - 1900 = 122$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 122 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 28 Jahre =) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2022 - 42$ Jahren =) 1980.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1980

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

In Anlehnung an die im aktuellen Immobilienmarktbericht 2020 [7] für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlichten Sachwertfaktoren halte ich bei dem vorläufigen Sachwert von ca. 175.000,- € und dem vorliegenden Bodenwertniveau unter Berücksichtigung der für Oberaula prognostizierten demographischen Entwicklung sowie der Objekteigenschaft „Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäudeteil“ einen Sachwertfaktor von 0,92 für marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Durch den angesetzten Sachwertfaktor ist das Marktgeschehen angemessen berücksichtigt, so dass kein weiterer Zu- oder Abschlag gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 vorgenommen wird.

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. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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 pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen <ul style="list-style-type: none">• Einfamilienhaus	-46.200,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none">• über den Modernisierungsbedarf hinausgehender Instandhaltungsstau Wohnhaus (u.a. Feuchtigkeitsschäden Kellergeschoss, Sanierungsbedarf Außenfassade)	-15.000,00 €
Summe	-61.100,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude
„Einfamilienhaus“**

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)	411,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 140,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 57.540,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 57.540,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	× 0,95
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 54.663,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) × Rf(lk)	= 54.663,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten	2.799,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 140,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 391.860,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) × Rf(lk) / HK	0,14
Erstnutzungsfaktor	1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

$$\begin{array}{lll} \text{GEZ} = \text{vorl. marktangepasster Sachwert} \times & \text{NS} & \times (\text{Erstnutzungsfaktor} - 1) \\ \text{GEZ} = 160.664,03 \text{ €} & \times 0,14 & \times (1,25 - 1) \\ & & = 5.609,97 \text{ €} \end{array}$$

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	103,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 140,00 m ²
Kostenanteil	× 4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 2.884,00 €

Gesamtweneinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) × Rf(lk)	- 54.663,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 5.609,97 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 2.884,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	- 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Weneinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	- 0,00 €
Weneinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= -46.169,03 €
	rd. -46.200,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Weneinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(lk)}) + [g] + [h] = 0,845$

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **100.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäudeteil bebaute Grundstück in 36280 Oberaula, Bahnhofstraße 3

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Oberaula	2338	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberaula	16	170/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2022 mit rd.

100.000 €

in Worten: einhunderttausend Euro

geschätzt.

Marburg/Lahn, den 28. September 2022



Hans Elmshäuser
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Freier Sachverständiger für die Be-
wertung von Grundstücken und Ge-
bäuden

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 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)

ErbbauRG:

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 Wohnungsbaugetz (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

BeiWertV:

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

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 Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbshaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbshaftsteuer-Richtlinien

5.2 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

5.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss des AfB Homberg: Immobilienmarktbericht 2022 für den Schwalm-Eder-Kreis

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

(Die nachfolgenden Berechnungen erfolgen in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie können daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die BGF-Berechnung eingegangenen Maße wurden aus dem Lageplan heraus gemessen. Die in die Wohnflächenberechnung eingegangenen Maße wurden in einem im Ortstermin überschlägig erstellten Aufmaß ermittelt. Eine Überprüfung des Gebäudebestands wurde nicht vorgenommen, so dass keine abschließende Gewähr für die Richtigkeit der Berechnungen übernommen werden kann.)

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. 8,80 x 9,30	=	81,80 m ²
Erdgeschoss	= KG	=	81,80 m ²
Obergeschoss	= EG	=	81,80 m ²
Dachgeschoss	= OG	=	81,80 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus		=	327,20 m ²

Wirtschaftsgebäude

Erdgeschoss	ca. 11,70 x 9,30 + 5,85 x i.M. 5,50	=	141,00 m ²
Ober- / Dachgeschoss	ohne Berücksichtigung (+)	=	0,00 m ²
Brutto-Grundfläche Wirtschaftsgebäude		=	141,00 m ²

- (+) Die Brutto-Grundfläche von Ober-/ Dachgeschoss bleibt in der Wertermittlung unberücksichtigt, da für diesen Bereich keine wirtschaftliche Nutzung anzunehmen ist.

Berechnung der Wohnfläche

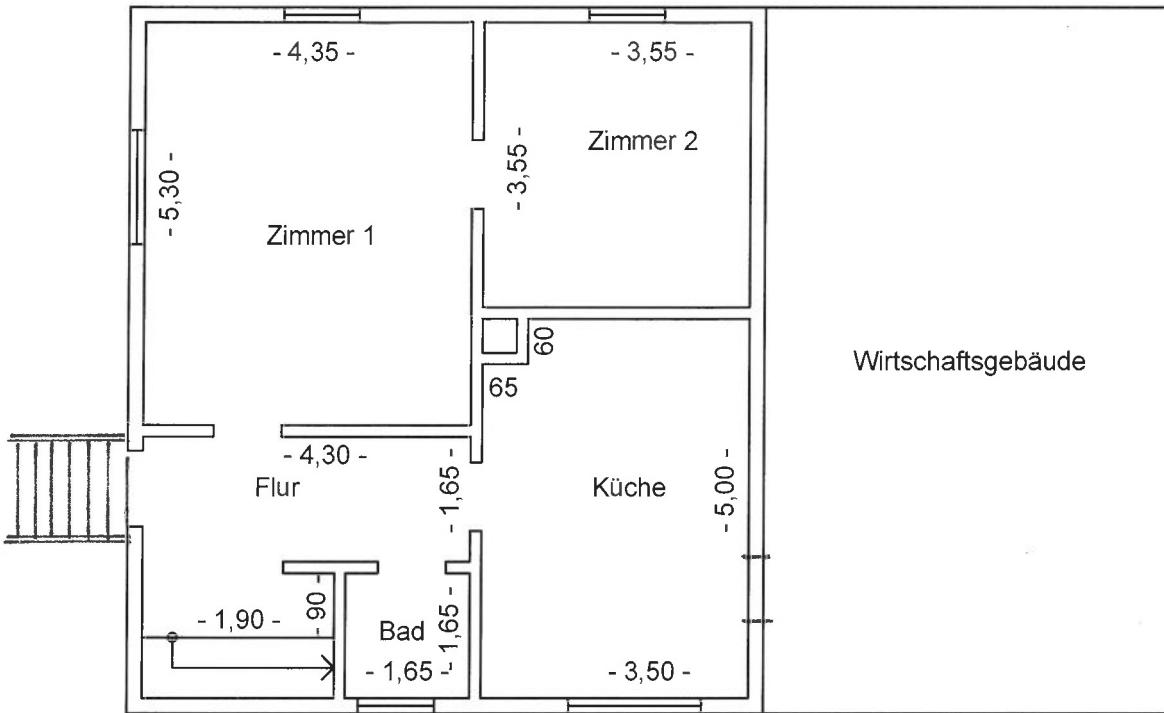
Erdgeschoss

Flur	ca. $4,30 \times 1,65 + 1,90 \times 0,90$	=	8,80 m ²
Zimmer 1	ca. $4,35 \times 5,30$	=	23,00 m ²
Zimmer 2	ca. $3,55 \times 3,55$	=	12,60 m ²
Küche	ca. $3,50 \times 5,00 - 0,65 \times 0,60$	=	17,10 m ²
Bad	ca. $1,65 \times 1,65$	=	2,70 m ²
	Wohnfläche Erdgeschoss	=	64,20 m ²

Obergeschoss

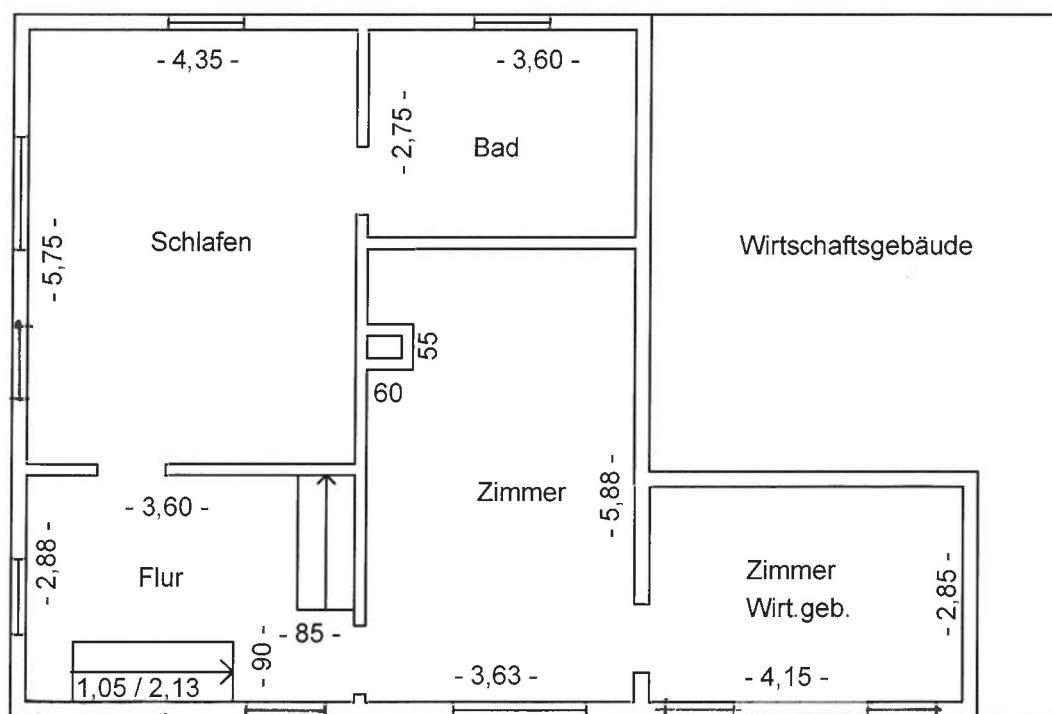
Flur	ca. $3,60 \times 2,88 - 1,05 \times 2,13$		
	+ $0,85 \times 0,90$	=	8,90 m ²
Schlafen	ca. $4,35 \times 5,75$	=	25,00 m ²
Bad	ca. $3,60 \times 2,75$	=	9,90 m ²
Zimmer	ca. $3,63 \times 5,88 - 0,60 \times 0,55$	=	21,00 m ²
<u>Zimmer (im Wirt.geb.)</u>	<u>ca. $4,15 \times 2,85$</u>	=	<u>11,80 m²</u>
	Wohnfläche Obergeschoss	=	76,60 m ²

Wohnfläche gesamt $64,20 \text{ m}^2 + 76,60 \text{ m}^2$ = 140,80 m²



ERDGESCHOSS

L.H. ca. 2,47 m / abgeh. ca. 2,38 m

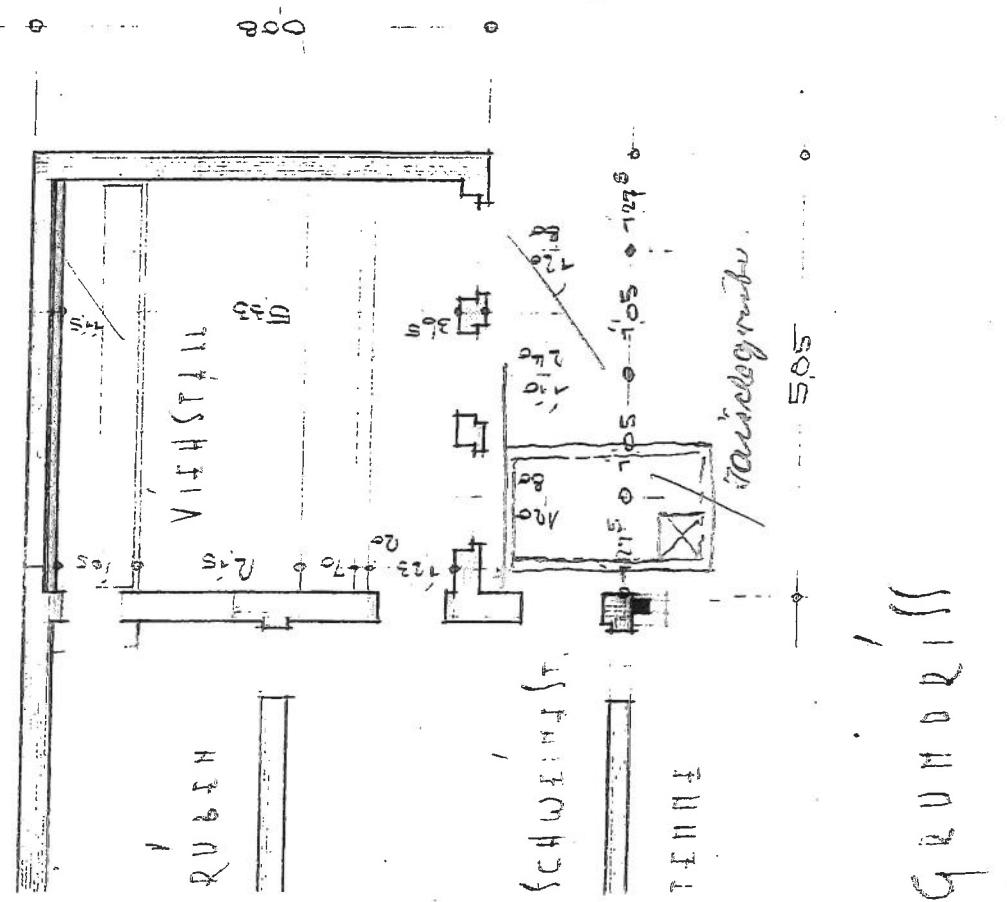


OBERGESCHOSS

L.H. ca. 2,17 m - 2,32 m

1 1 1 1 1 1 1 1

Q U F Q { C H I T





Südostansicht



südöstlicher Wohnhausgiebel



südöstliche Freifläche



Nordostansicht



Nordostansicht



**Südostansicht nordöstlicher
Wirtschaftsgebäudeteil**



**Nordostansicht nordöstlicher
Wirtschaftsgebäudeteil**



**Schuppenanbau
Wirtschaftsgebäude**



Hoffläche



Hoffläche



Hoffläche



Südwestansicht



Südwestansicht



**südwestlich des Grundstücks
verlaufende Aula u. südwestliche**



**südwestlich des Grundstücks
verlaufende Aula u. südwestliche**



Zufahrt zum Wirtschaftsgebäude



Schuppen (Überbau)



**Nordwestansicht
Wirtschaftsgebäude**



Nordwestansicht "Überbau"



Hauseingang Wohnhaus



Erdgeschossflur



Zimmer 1



Küche



Bad



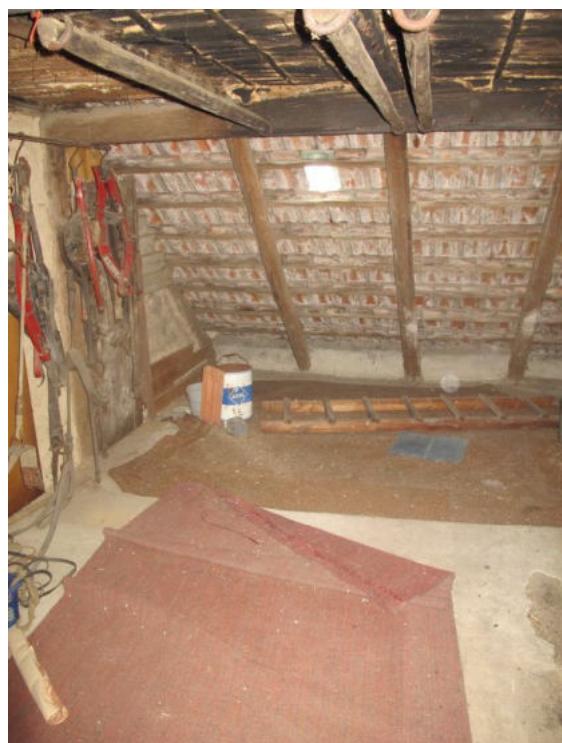
Bad



Treppe zum Obergeschoss



Bad Obergeschoss (fehlende Badewanne)



Dachboden



Spitzboden



Kellergeschoß



Kellergeschoß



Dusche



Kellerraum



Heizungsraum



Pelletheizkessel



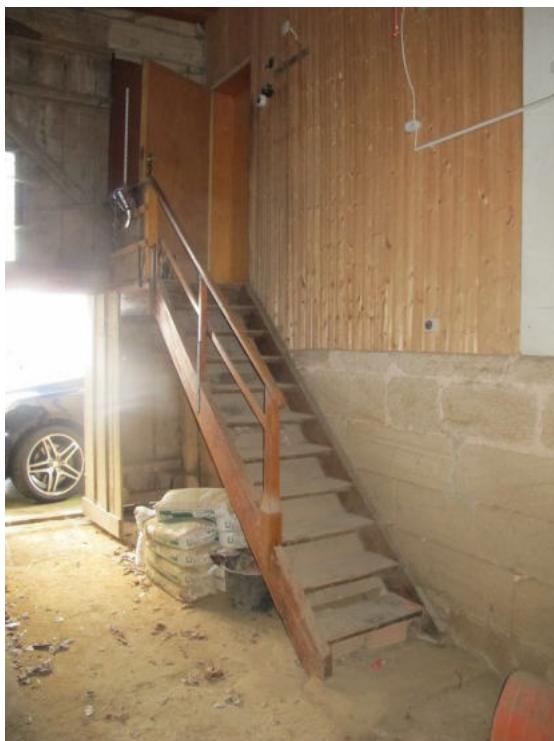
Pelletbehälter



Pufferspeicher



Warmwasserspeicher



Erdgeschoss Wirtschaftsgebäude



Erdgeschoss Wirtschaftsgebäude



Erdgeschoss Wirtschaftsgebäude



Erdgeschoss Wirtschaftsgebäude



Erdgeschoss Wirtschaftsgebäude



Erdgeschoss Wirtschaftsgebäude



ehemaliger "Viehstall"



ehemaliger "Viehstall"



**Obergeschoss
Wirtschaftsgebäudeteil**



**Obergeschoss
Wirtschaftsgebäudeteil**



Schuppen



Schuppen