

Hans Elmshäuser

Freier Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden



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

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwalmstadt Steinkautsweg 2 34613 Schwalmstadt
Objektanschrift:	Lindenring 6 34630 Gilserberg-Lischeid
Art des Objektes:	Wohnhaus mit Anbauten und ehemaliges Stallgebäude mit Anbau
Wertermittlungsstichtag:	5. Mai 2023
Qualitätsstichtag:	5. Mai 2023
besichtigt am:	5. Mai 2023
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungssache 31 K 29/22
Bodenwert:	11.800,- €
Sachwert:	25.000,- €
Verkehrswert:	25.000,- €

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte ohne eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes, die getroffenen Feststellungen und Annahmen erfolgen lediglich aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme.

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

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	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 mit Anbauten	6
3.6.4	Gebäudebeschreibung ehemaliges Stallgebäude mit Anbau.....	8
3.7	Außenanlagen.....	9
3.8	Besondere Einrichtungen.....	9
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	9
3.9.1	Grundrisslösung, Geschosshöhen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	13
4.4	Sachwertermittlung	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	14
4.4.3	Sachwertberechnung	17
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.5	Verkehrswert	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Weitere verwendete Quellen	27
5.4	Verwendete fachspezifische Software	27

1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift	Lindenring 6 in 34630 Gilserberg-Lischeid
Grundbuch von	Lischeid Blatt 500 lfd. Nr. 3
Gemarkung	Lischeid
Grundstücksgröße	535 m ²

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom 07.04.2023)

In Abteilung II des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks hat keinen wertrelevanten Einfluss.

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Kulturdenkmal (KD), es liegt jedoch innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (GA).

Alle Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild bedürfen daher der Zustimmung nach dem HDSchG.

Der denkmalschutzbedingt erhöhte Instandhaltungskostenaufwand mit daraus resultierender geringerer Nachfrage und geringeren Kaufpreisen wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Markt-anpassungsfaktor (Sachwertfaktor) berücksichtigt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	gemischte Baufläche (M)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im direkten Ortskern von Lischeid. Lischeid hat ca. 385 Einwohner, die Großgemeinde Gilserberg hat einschließlich der Eingemeindungen ca. 3.650 Einwohner. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind nicht vorhanden, diese können bedingt im ca. 6 km entfernten Gilserberg und im ca. 10 km entfernten Wohratal erledigt werden, der darüber hinaus gehende Bedarf kann z.B. 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 Südwesten und Nordosten 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.

3.3 Bodenbeschaffenheit

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

3.4 Grundstücksgestalt

Form	unregelmäßig, annähernd trapezförmig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen
Länge	im Mittel ca. 33 m
Tiefe	an der nördlichen Grenze ca. 17,5 m und an der südlichen Grenze ca. 14 m
Grenzverhältnisse	Der auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Gebäudebestand ist an der östlichen und südlichen Grenze als Grenzbebauung ausgeführt, die auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück vorhandene Bebauung weist nur einen geringen Grenzabstand von ca. 1 m auf.

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße	Bei dem Lindenring, an den das Bewertungsgrundstück an der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze angrenzt, handelt es sich um eine schmale asphaltierte innerörtliche Erschließungsstraße ohne Bürgersteige.
Versorgung	Es wird unterstellt, dass Wasser, Strom und Telefon vorhanden sind.
Entwässerung	Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	Wohnhaus mit Anbauten und ehemaligem Stallgebäude
Zweckbestimmung	Der laut Auskunft der Nachbarn seit ca. zehn Jahren leer stehende Gebäudebestand wurde bis dahin im Bereich des Wohnhauses mit Anbauten als Einfamilienhaus genutzt und im teilweise zu Wohnzwecken ausgebauten Erdgeschoss des ehemaligen Stallgebäudes befand sich eine weitere Wohnung.

3.6.2 Baujahr

Baujahre	Wohnhaus unbekannt, geschätzt vor 1900; nördlicher und westlicher Anbau unbekannt, geschätzt 1960er Jahre Ehemaliges Stallgebäude unbekannt, geschätzt vor 1940, südlicher Anbau unbekannt, geschätzt 1960er Jahre, Teilumbau Erdgeschoss zur Ausstellung ca. 1983, Umnutzung Ausstellung zur Wohnung unbekannt
----------	---

3.6.3 Gebäudebeschreibung Wohnhaus mit Anbauten

Vorbemerkung zu den nachfolgenden Gebäudebeschreibungen:

Der vorhandene Gebäudebestand war zum Zeitpunkt meines Ortstermins nicht zu besichtigen. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher aufgrund einer äußeren Inaugenscheinnahme und anhand von im Ortstermin von Eigentümern eines Nachbargrundstücks gemachten Angaben zum Zustand im Gebäudeinneren.

Bei dem ursprünglichen Wohnhaus handelt es sich um ein teilunterkellertes im Kellergeschoss und im Erdgeschoss augenscheinlich massiv in Mauerwerk (im Erdgeschoss wahrscheinlich nachträgliche Unterfangung) und im Obergeschoss in Holzfachwerkkonstruktionen mit nicht bekannter Ausfachung errichtetes zweigeschossiges Wohngebäude mit augenscheinlich nicht ausgebautem Dachgeschoss. Am nördlichen Giebel befindet sich ein augenscheinlich voll unterkellertes zweigeschossiger massiv in nicht bekanntem Mauerwerk errichteter Wohnhausanbau mit wahrscheinlich ebenfalls nicht ausgebautem Dachgeschoss. Nach Westen hin ist ein weiterer eingeschossiger voll unterkellertes massiv in nicht bekanntem Mauerwerk errichteter Anbau mit Betonflachdachkonstruktion, die als Dachterrasse genutzt wird, vorhanden.

Die Geschossdecken bestehen im Ursprungsgebäude wahrscheinlich aus Holzbalkendecken, in den Anbauten Decken wahrscheinlich aus Beton- bzw. Betonfertigteilen.

Das Wohnhaus und der nördliche Anbau haben Holzsatteldachkonstruktionen, das Dach des Ursprungsgebäudes hat eine Tonziegeldacheindeckung, der Anbau eine Betondachsteineindeckung, Dachrinnen aus Zinkblech (reparatur- bzw. erneuerungsbedürftig). An der Dacheindeckung des ursprünglichen Wohnhauses fehlen einige Ziegel, so dass es hier zu direkten Wassereinflüssen gekommen ist.

Laut Auskunft von Nachbarn soll es vor ca. zehn Jahren zu einem Brand des Dachstuhl gekommen sein. Das Löschwasser der Feuerwehr soll laut Auskunft der Nachbarn durch das gesamte Gebäude gelaufen sein und giebelseitig und an den Längswänden „aus allen Etagen heraus geflossen“ sein. Schadensbeseitigungsmaßnahmen seien nach dem Löscheinsatz nicht durchgeführt worden, die Geschossdecken seien teilweise eingestürzt.

Die Außenfassade des ursprünglichen Wohnhauses besteht nach Westen hin im Erdgeschoss aus unverputztem Mauerwerk (im Bereich der Teilunterkellerung Natursandsteinmauerwerk und ansonsten Ziegelsteinmauerwerk mit Anstrich) und darüber aus einer kleinformatischen Holzschindelverkleidung, nach Osten hin ist im Erdgeschoss ein sanierungsbedürftiger Putz vorhanden und im Obergeschoss eine sanierungsbedürftige Holzfachwerkkonstruktion.

Fenster im Ursprungsgebäude teilweise als isolierverglaste Holzfenster und teilweise als erneuerungsbedürftige einfachverglaste Holzfenster, die Fenster haben überwiegend Kunststoffrollläden, im Kellergeschoss Glasbausteinfenster. Der Anteil der zu erneuernden Fenster wird mit ca. 40 % geschätzt. Die im Erdgeschoss gelegene Garage hat ein erneuerungsbedürftiges zweiflügliges Holzbrettentor.

Die Fassade des nördlichen Anbaus besteht im sichtbaren Kellergeschossbereich augenscheinlich aus Natursandsteinmauerwerk mit Anstrich, darüber ist ein Rauhputz mit Anstrich ausgeführt, der einen erneuerungsbedürftigen Anstrich und an der östlichen Längsseite Sanierungsbedarf am Außenputz aufweist.

Fenster in vergleichbarer Ausführung wie bei dem ursprünglichen Wohnhaus beschrieben.

Der westliche Wohnhausanbau ist im sichtbaren Bereich des Kellergeschosses mit einem glatten Putz versehen, der Sanierungsbedarf aufweist, und darüber mit einem Rauhputz mit Anstrich versehen. Die Betonflachdachkonstruktion hat augenscheinlich eine bituminöse Abdichtung, Geländer der Dachterrasse aus erneuerungsbedürftigen Holzbrettern an Vierkantstahlpfosten, die Geländerpfosten sind nicht fachgerecht von oben durch den Dachaufbau befestigt. Zum vorhandenen Fußbodenaufbau der Terrasse können keine Angaben gemacht werden.

Fenster in diesem Anbau aus erneuerungsbedürftigen einfachverglasten Holzfenstern.

Der Hauseingang befindet sich im westlichen Anbau. Vor dem Hauseingang befindet sich eine massive Außentreppe mit Betonwerksteinplattenbelag und Stahlgeländer. Hauseingangstürellement aus einem augenscheinlich aus den 1960er Jahren stammenden Leichtmetalltürblatt mit Drahtornamentglaslichtausschnitt und feststehendem drahtornamentverglasten (erneuerungsbedürftig) Seitenteil.

Für das Gebäudeinnere, das laut Auskunft der Nachbarn in der Vergangenheit mit einer Ölheizung beheizt wurde, deren Leitungen jedoch „geplatzt“ seien und das Schimmelbefall aufweisen soll, wird ein insgesamt durchgreifend modernisierungs- und sanierungsbedürftiger Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt.

3.6.4 Gebäudebeschreibung ehemaliges Stallgebäude mit Anbau

Zweigeschossiges nicht unterkellertes im Erdgeschoss massiv und darüber in Holzfachwerkkonstruktionen errichtetes ehemaliges Stall- und Scheunengebäude mit Holzsatteldachkonstruktion mit Tonziegeldacheindeckung (mit fehlenden Ziegeln, wodurch über lange Zeit Regenwasser in das Gebäude eingedrungen ist), Dachrinne aus Zinkblech (reparaturbedürftig).

Am südlichen Giebel zweigeschossiger nicht unterkellertes massiv in nicht bekanntem Mauerwerk erstellter Anbau mit Holzsatteldachkonstruktion mit überwiegend Tonziegel- und teilweise asbesthaltiger Welleternitplatteneindeckung (mit teilweise fehlenden Ziegeln und defektem Dachausstieg, wodurch über lange Zeit Regenwasser in das Gebäude eingedrungen ist), Dachrinne aus Zinkblech.

Die Geschossdecken bestehen im Bereich des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes oberhalb der Tenne wahrscheinlich aus einer Holzbalkendecke, oberhalb des ehemaligen Stallbereichs wahrscheinlich Hourdis- oder Kappengewölbedecke.

Die Außenfassade des Ursprungsgebäudes besteht im Erdgeschoss nach Westen hin aus einem sanierungsbedürftigen Putz und nach Osten hin aus Natursandsteinsichtmauerwerk mit Anstrich, darüber sichtbare Holzfachwerkkonstruktionen mit nach Osten hin erneuerungsbedürftigem Anstrich und nach Westen hin insgesamt sanierungsbedürftigem Zustand.

Der Anbau ist im Erdgeschoss mit einem glatten Putz versehen, der Feuchtigkeitsschäden und einen erneuerungsbedürftigen Anstrich aufweist, darüber Rauhputz mit erneuerungsbedürftigem Anstrich. Teilweise sind gebäudehoch Rankpflanzen vorhanden.

Fenster aus augenscheinlich vor 1995 ausgeführten isolierverglasten Holzfenstern, die teilweise einen erneuerungsbedürftigen Anstrich aufweisen, Tennentor und Luken im Obergeschoss aus erneuerungsbedürftigen Holzbrettertores bzw. Holzluken.

Laut Auskunft der Nachbarn befindet sich im Erdgeschoss eine seit mehr als zehn Jahren leer stehende Wohnung. Laut Auskunft des Bauamtes wurde in diesem Bereich jedoch eine

Ausstellungsfläche genehmigt, so dass für die Wohnnutzung eine nachträgliche Baugenehmigung erforderlich wird.

Eingangstürelement im Erdgeschoss aus einem Holztürblatt mit Isolierglaslichtausschnitten und erneuerungsbedürftigem Anstrich. Vor dem Eingang befindet sich eine erneuerungsbedürftige Vordachkonstruktion.

Laut Auskunft von Nachbarn soll die Wohnung in der Vergangenheit über die Heizungsanlage des ursprünglichen Wohnhauses beheizt worden sein, weiterhin soll ein offenes Kaminfeuer vorhanden sein.

Für die seit mehr als zehn Jahren leer stehende Wohnung, die laut Auskunft von Nachbarn Schimmelbefall aufweisen soll, wird ebenfalls ein durchgreifend modernisierungs- und renovierungsbedürftiger Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt.

3.7 Außenanlagen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist der Gebäudebestand als Grenzbebauung ausgeführt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein insgesamt verwilderter Grünstreifen angelegt, der zum Lindenring hin eine Einfriedungsmauer aus Mischmauerwerk mit erneuerungsbedürftigem Putz aufweist.

Die westliche Freifläche ist bis zum Wohnhausanbau mit sanierungsbedürftigem Ort beton befestigt, zum Lindenring hin mit Natursteinen eingefasstes Pflanzbeet.

Die Freifläche westlich und nördlich des Wohnhausanbaus ist teilweise mit einem erneuerungsbedürftigen Maschendrahtzaun und nach Osten hin mit Betonziersteinen eingefasst und befindet sich ebenfalls in einem verwilderten Zustand.

Die Außenanlagen sind nahezu neu anzulegen und weisen im vorhandenen Zustand nur noch bezüglich der Ver- u. Entsorgungsanschlüsse einen Zeitwert auf.

3.8 Besondere Einrichtungen

Keine.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibung unter 3.6.3 und 3.6.5 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>
<u>Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf (+)</u>	ca. 300.000,- €
Summe	ca. 300.000,- €

(+) Modernisierungsbedarf:

Der gesamte Gebäudebestand weist augenscheinlich einen modernisierungs- und renovierungsbedürftig Unterhaltungszustand auf.

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

- Weitgehende Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung
- Überwiegende Erneuerung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Modernisierung von Bädern
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum

Für diese Modernisierungsmaßnahmen werden in der Punktrastermethode der Sachwerttrichtlinie 13,0 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).

Darüber hinaus besteht über den Modernisierungsbedarf hinausgehender Instandhaltungsbedarf (u.a. an den Fassaden, Deckenkonstruktionen).

Die aus dem vorhandenen und dem unterstellten Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf für den gesamten Gebäudebestand resultierende Wertminderung wird ohne eine Gewähr auf Richtigkeit in der nachfolgenden Sachwertermittlung in Anlehnung an die 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. 300.000,- € (ca. 1.000,- €/m² Wohnfläche) geschätzt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Aufgrund der Berücksichtigung der vorgenannten Wertzuschläge ist darauf hinzuweisen, dass die berücksichtigte Wertminderung geringer ist als die tatsächlich anfallenden Modernisierungskosten!

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.

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt und ist aufgrund der Lage innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage auch nicht gesetzlich gefordert. Der Gebäudebestand weist im Bereich der Gebäudehüllen bis auf die teilweise erneuerten Fenster augenscheinlich einen jeweils baujahrestypischen energetischen Standard auf.

In der vorliegenden Wertermittlung wird an energetischen Verbesserungen als bereits durchgeführt unterstellt, dass teilweise die Fenster und die Hauseingangstüre sowie die Heizungsanlage erneuert und im Zuge der erforderlichen Maßnahmen an der Dacheindeckung u. -konstruktion eine Verbesserung der Wärmedämmmaßnahmen erfolgt. Im Gegenzug wird die sich daraus ergebende Wertminderung im Ansatz der Wertminderung aufgrund Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarfs als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

3.9.1 Grundrisslösung, Geschosshöhen

Zu den Grundrissgestaltungen können aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Die überschlägig anhand der aus dem Lageplan herausgemessenen Gebäudeaußenmaße ermittelte Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses mit Anbauten beträgt, ohne eine Gewähr auf Richtigkeit, rund 210 m². Die Wohnung im Erdgeschoss des ehemaligen Stallgebäudes hat eine anhand der vorliegenden Bauzeichnung aus der Genehmigung einer Ausstellungsfläche überschlägig ermittelte Wohnfläche von ca. 85 m².

Zu den lichten Raumhöhen können ebenfalls keine Angaben gemacht werden. Augenscheinlich entsprechen die lichten Raumhöhen im Erdgeschoss des ursprünglichen Wohnhauses und in den Anbauten den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume, im Obergeschoss des ursprünglichen Wohnhauses baujahrestypisch eingeschränkte lichte Raumhöhe, die jedoch Bestandsschutz genießt.

Laut der in den Anlagen beigefügten Schnittzeichnung hat die Wohnung im Erdgeschoss des ehemaligen Stallgebäudes eine den Anforderungen der HBO entsprechende lichte Raumhöhe von 2,50 m.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbauten und einem ehemaligen Stallgebäude mit Anbau bebaute Grundstück in 34630 Gilserberg-Lischeid, Lindenring 6 zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lischeid	500	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lischeid	3	52	535 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 **22,00 €/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	=	05.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	535 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 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)	= 22,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.05.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 22,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	535	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 22,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 22,00 €/m ²	
Fläche	× 535 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 11.770,00 € rd. 11.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 insgesamt **11.800,00 €**.

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 keine Anpassung des Bodenrichtwertes 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 Wertermittlungsstichtag 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 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.

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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf 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.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Der Wert dieser Gebäudeteile 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 miteingefasst 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 dem 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 Bewertungsobjektes (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 Sachwertermittlung 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 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit Anbauten	ehemaliges Stallgebäude mit Anbau
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	544,00 m ²	145,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 05.05.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	698,00 €/m ² BGF	437,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.231,27 €/m ² BGF	770,87 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	669.810,88 €	111.776,15 €
• Zu-/Abschläge		50.000,00 €
• besondere Bauteile	6.800,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	676.610,88 €	161.776,15 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre	35 Jahre
• prozentual	45,71 %	50,00 %
• Faktor	0,5429	0,5
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	367.332,05 €	80.888,08 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	367.332,05 €	80.888,08 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	448.220,13 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 4.482,20 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 452.702,33 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.800,00 €
vorläufiger Sachwert	= 464.502,33 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,70
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 325.151,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 300.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 25.151,63 €
	rd. 25.000,00 €

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: Wohnhaus mit Anbauten

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,8		0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	40,0 %	45,5 %	3,0 %	0,0 %

In der vorstehenden Tabelle wurden teilweise die Ausstattungsstandardstufen gewählt, die sich nach der Durchführung der unterstellten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen ergeben.

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)
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)
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 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
Fußböden	
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 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbauten**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	11,5	65,55
2	635,00	40,0	254,00
3	730,00	45,5	332,15
4	880,00	3,0	26,40
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			678,10
gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 678,10 €/m² BGF
rd. 678,00 €/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 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	11,5	81,08
2	785,00	40,0	314,00
3	900,00	45,5	409,50
4	1.085,00	3,0	32,55
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			837,13
gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 837,13 €/m² BGF
rd. 837,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	678,00	476,00	87,50	593,25
Gebäudeteil 2	837,00	68,00	12,50	104,63
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				698,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: ehemaliges Stallgebäude mit Anbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: ehemaliges Stallgebäude mit Anbau

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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 485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
• vom angesetzten Gebäudetyp „Garagen“ abweichende Bauweise × 0,90

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	436,50 €/m ² BGF
	rd.	437,00 €/m ² 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: ehemaliges Stallgebäude mit Anbau

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
tlw. vorhandener Ausbau zu Wohnzwecken; pauschale Schätzung	50.000,00 €
Summe	50.000,00 €

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.

Gebäude: Wohnhaus mit Anbauten

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachterrassenaufbau westlicher Anbau	6.800,00 €	
Summe	6.800,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten 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 Herstellungskosten 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 ange- setzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

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 Instandhaltungsbedarf. Unter Berücksichtigung der Ver- und Entsorgungsanschlüsse erfolgt daher lediglich der Ansatz eines prozentualen Anteils in Höhe von 1,0% der Gebäudesachwerte.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00% der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (449.181,65 €)	4.491,82 €
Summe	4.491,82 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 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 Unterhaltungstaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbauten

Das vor 1900 errichtete und nachträglich mit Anbauten versehene Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche 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 13 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	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	13,0	

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1900 = 123 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 123 Jahre =) 0 Jahren

-
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (38 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 38 Jahre =) 32 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 32 Jahren =) 1991.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus mit Anbauten“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1991

zugrunde gelegt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: ehemaliges Stallgebäude mit Anbau

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bau- u. Unterhaltungszustandes sowie der unterstellten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie Beseitigung des Instandhaltungsbedarfs wird für das Gebäude „ehemaliges Stallgebäude mit Anbau“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1988

geschätzt.

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 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 2022 [7] für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlichten Sachwertfaktoren halte ich bei dem vorläufigen Sachwert von ca. 465.000,- € und dem vorliegenden Bodenwertniveau unter Berücksichtigung der für Gilserberg prognostizierten demographischen Entwicklung sowie der Lage innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage, die erhöhte Instandhaltungskosten bedingt, einen Sachwertfaktor in Höhe von 0,70 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 Werteeinflusses 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 pauschalisierte Kostenschätzungen bzw. Schätzungen der Wertminderungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-300.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">Wertminderung aufgrund der Notwendigkeit einer durchgreifenden Modernisierung und Renovierung des Gebäudebestands einschließlich Beseitigung des darüber hinausgehenden Instandhaltungsbedarfs	-300.000,00 €
Summe	-300.000,00 €

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. **25.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Anbauten und einem ehemaligen Stallgebäude mit Anbau bebaute Grundstück in 34630 Gilserberg-Lischeid, Lindenring 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lischeid	500	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lischeid	3	52

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 mit rd.

25.000 €

in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Marburg/Lahn, den 22. Juni 2023



Hans Elmshäuser
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Freier Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden

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)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

WoStG:

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)

PfandBfG:

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 Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-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 Bereich des AfB Homberg

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.

SCHWALM-EDER-KREIS

Der Kreisausschuss



25

Besucheranschrift Hans-Scholl-Str. 1 • 34576 Homberg/Efze
Telefon 05681 775-0 (Vermittlung)
Telefax 05681 775-115
Internet www.schwalm-eder-kreis.de

Schwalm-Eder-Kreis • 34574 Homberg (Efze)

X Amtsgericht Schwalmstadt
Steinkautweg 2
34613 Schwalmstadt

Amtsgericht Schwalmstadt
Briefannahmestelle
- 6. März 2023
Uhr fach
Ant. Kostenm.

Fachbereich	60 – Bauen und Umwelt Untere Bauaufsichtsbehörde
Auskunft	Herr Florian Keudel
Telefon	05681 775-617
Telefax	05681 775-631
E-Mail	florian.keudel@schwalm-eder-kreis.de
Aktenzeichen	FB 60-L-0629-23-43
Datum	24.02.2023

Grundstück Gilserberg-Lischeid, Lindenring 6
Gemarkung Lischeid, Flur 3, Flurstück 52

Bitte vereinbaren Sie telefonisch vor
Ihrem Besuch in der Kreisverwaltung
einen persönlichen Gesprächstermin

Vorhaben / Baulastauskunft
Vorgang

Ihr Zeichen: 31 K 29/22

AD
- 7. März 2023
H

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Antrag wird mitgeteilt, dass auf den oben aufgeführten Grundstücken keine Baulasten eingetragen sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Keudel

Hinweise zum Datenschutz

Sie werden darüber informiert, dass der Fachbereich 60 personenbezogene Daten verarbeitet. Die ausführlichen Datenschutzhinweise können Sie auf der Internetseite des Schwalm-Eder-Kreises (Link: <https://www.schwalm-eder-kreis.de/> im Bereich "Presse- und Öffentlichkeitsarbeit - Informationsmaterial - Fachbereich 60 - Bauen und Umwelt) einsehen. Falls Ihnen ein Zugang zum Internet nicht zur Verfügung steht, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis.

Besuche und Anrufe

Montag bis Mittwoch	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	08:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie 13:30 Uhr bis 17:30 Uhr
Freitag	08:00 Uhr bis 13:00 Uhr (oder nach Vereinbarung)

Bankverbindungen

KSK Schwalm-Eder	IBAN	DE55 5205 2154 0180 0088 56
	BIC	HELADEF1MEG
VR PartnerBank eG	IBAN	DE43 5206 2601 0000 0002 21
	BIC	GENODEF1HRV
UST-ID Nr. DE 113057217		



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Brebrich | 65303 Wiesbaden

Aktenzeichen B II-2
Bearbeiter/in Frau Harmuth
Durchwahl (06421) 68515-22
Fax (06421) 68515-55
E-Mail Ramona.Harmuth@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen 31 K 29/22
Ihre Nachricht vom 9.02.2023, Eingang 22.02.2023
Datum 23. Februar 2023

Amtsgericht Schwalmstadt

-Vollstreckungsgericht

Postfach 1161

34601 Schwalmstadt

Amtsgericht Schwalmstadt
Briefannahmestelle
- 1. März 2023
Uhr fach
Anl. Kostenm.

Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis

Gilserberg-Lischeid, Lindenring 6

Flur 3 Flurstück 52

AD
- 7. März 2023
K

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird bestätigt, dass das Objekt Lindenring 6 in Gilserberg-Lischeid **Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble)** ist und als solches nachrichtlich in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen ist.

Bitte weisen Sie den Erwerber/Eigentümer darauf hin, dass alle Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild an diesem Objekt der Zustimmung nach § 18 HDSchG bedürfen, diese erteilt die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises.

Bitte beachten Sie, dass sich diese Angaben nur auf die Eigenschaft des Objekts als Bau- und Kunstdenkmal beziehen. Bezüglich einer Aussage zur möglichen Eigenschaft als Bodendenkmal (§ 2 Abs. 2 HDSchG) wenden Sie sich bitte an die Abteilung hessenARCHÄOLOGIE im Landesamt für Denkmalpflege Hessen (poststelle.archaeologie.mr@lfd-hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

R. Harmuth

Ramona Harmuth

Denkmalerfassung und Denkmalverzeichnis

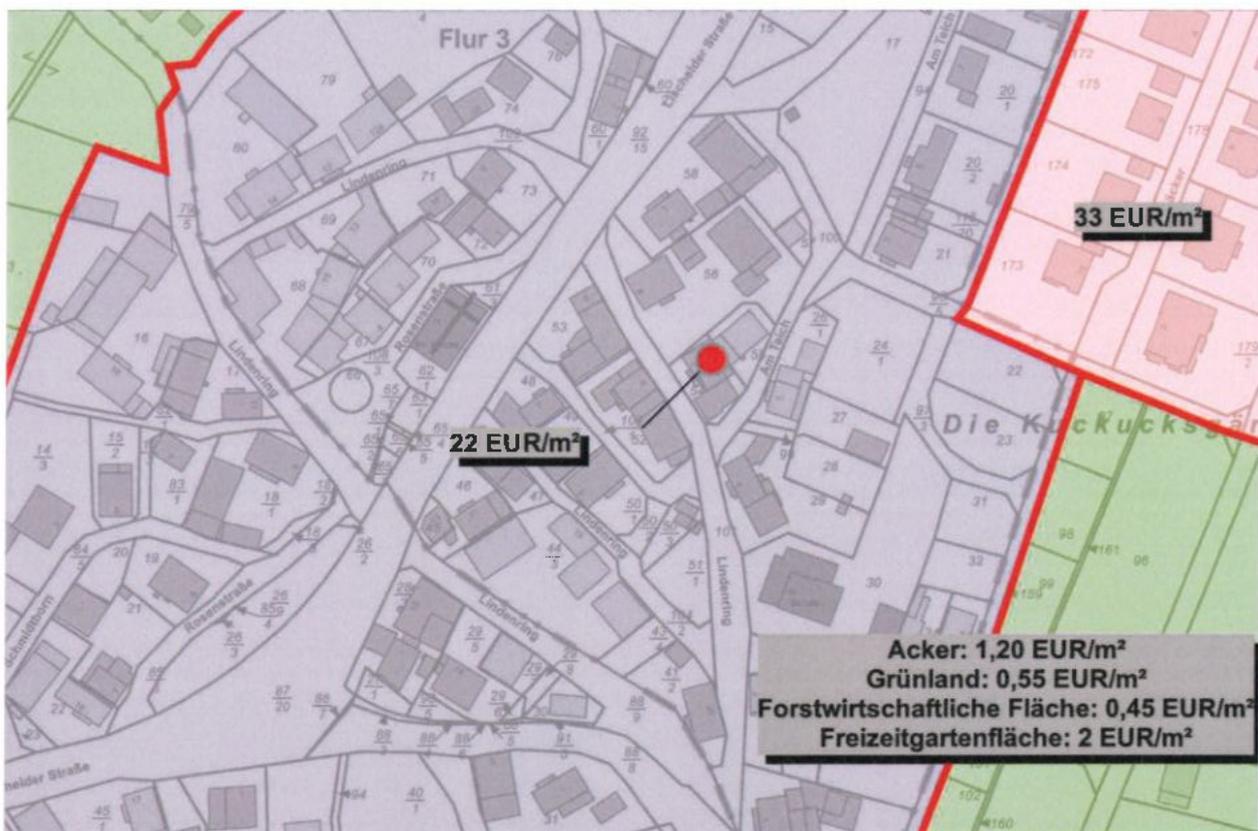
Bodenrichtwertauskunft für das Flurstück

Gemeinde: Gilserberg
Gemarkung: Lischeid
Lagebezeichnung: Lindenring 6
Flur: 3
Flurstück: 52

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2022

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:

(Details zum zonalen Bodenrichtwert entnehmen Sie bitte der folgenden Seite sowie der Anlage)



Maßstab 1:2000



Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Lischeid, Lindenring 6** (genaue Beschreibung siehe Seite 1)
liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Gilsberg
Gemarkung:	Lischeid
Zonaler Bodenrichtwert:	22 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	1
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2022

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche

Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und Umrechnungskoeffizienten entnehmen Sie bitte der Anlage.

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 BGF-Berechnung eingegangenen Gebäudeaußenmaße wurden aus dem Lageplan herausgemessen, so dass keine Gewähr für die abschließende Richtigkeit der Berechnung übernommen werden kann.)

Ursprüngl. Wohnhaus mit Anbau

Kellergeschoss	ca. i.M. 9,70 x i.M. 9,50 + i.M. 6,40 x i.M. 5,30	=	126,00m ²
Erdgeschoss	ca. i.M. 9,70 x i.M. 9,50 + i.M. 4,00 x i.M. 9,00 + 6,40 x 5,30	=	162,00 m ²
Obergeschoss	ca. i.M. 9,70 x i.M. 9,50 + i.M. 4,00 x i.M. 9,00	=	128,00 m ²
Dachgeschoss	= OG	=	128,00 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus			= 544,00 m ²

Ehem. Stallgebäude mit südl. Anbau

Erdgeschoss	ca. i.M. 12,80 x i.M. 9,30 + i.M. 3,00 x i.M. 8,50	=	144,50 m ²
Ober-/Dachgeschoss	unberücksichtigt (+)	=	0,00 m ²
Brutto-Grundfläche ehem. Stallgebäude			= 144,50 m ²

(+) Die Brutto-Grundfläche von Ober-/ Dachgeschoss des ehemaligen Stallgebäudes bleibt in der Wertermittlung unberücksichtigt, da für diese Bereiche im vorhandenen Bau- u. Unterhaltungszustand keine wirtschaftliche Folgenutzung anzunehmen ist.

Wohn- und Nutzfläche

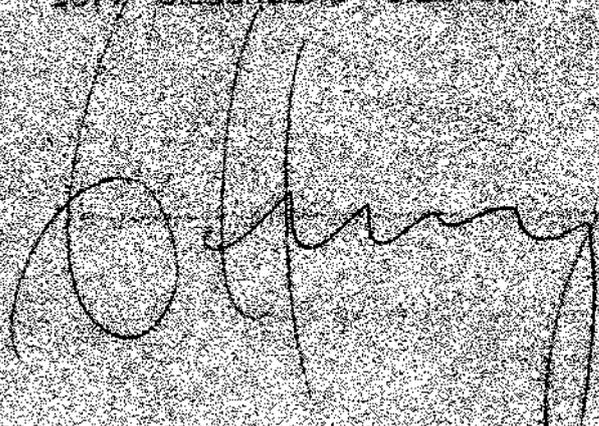
Die überschlägig anhand der Gebäudeaußenmaße ermittelte Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses mit Anbau beträgt rd. 210 m².

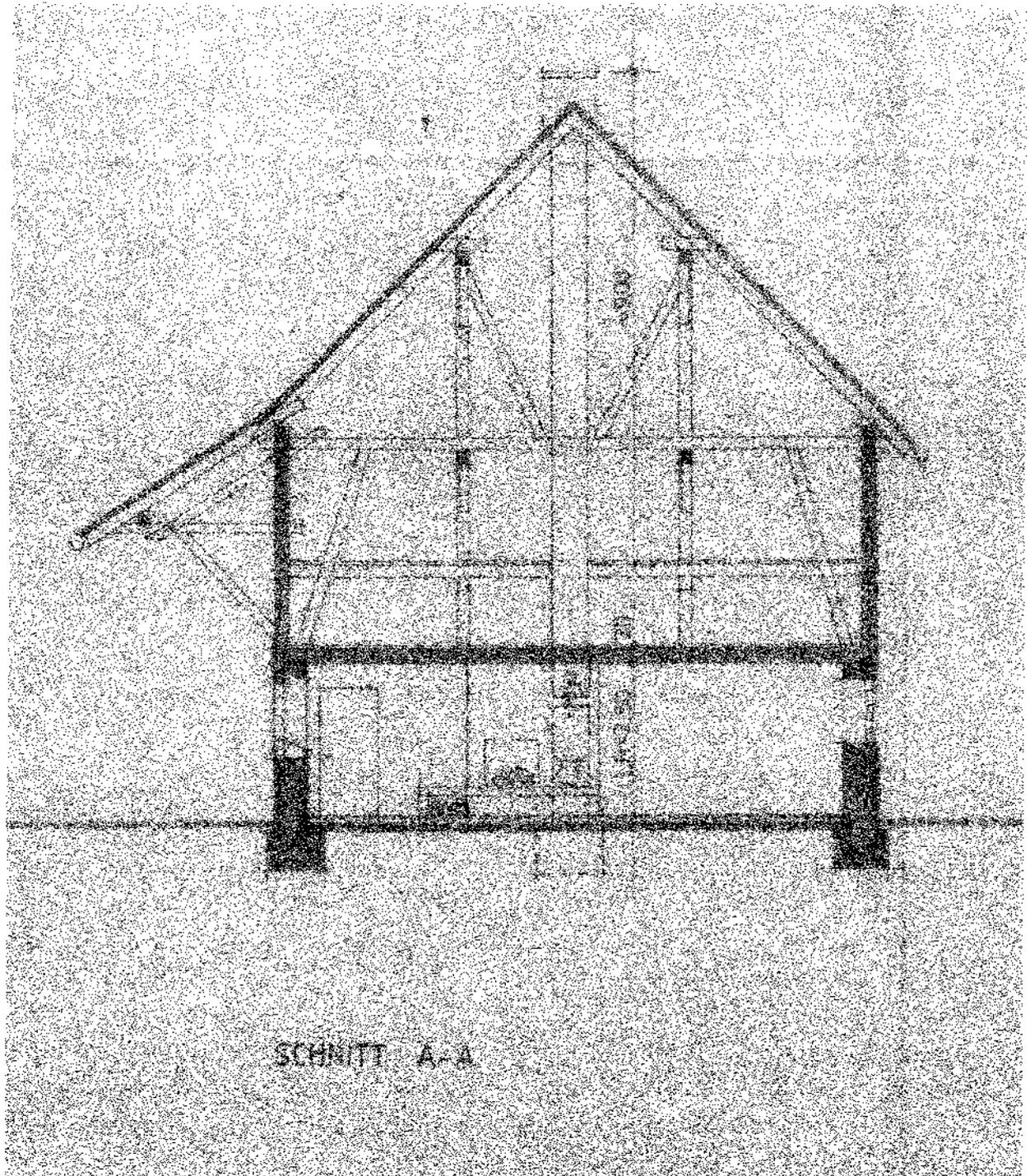
Die anhand der vorliegenden Bauzeichnung ermittelte Wohnfläche im Erdgeschoss des ehem. Stallgebäudes beträgt rd. 85 m²

10 50 5 / 0 3 0 / 2 1

ZEICHNUNG
ZUM EINBAU EINES AUSSTELLUNGSRAUMES
UND HERSTELLUNG EINES KAMINS
FÜR [REDACTED] EDENRING 6,
3579 GILSERBERG - LISCHEN

BAUHERR

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the 'BAUHERR' label and extending into the right margin.



SCHNITT A-A



**Lindenring östlich des
Bewertungsgrundstücks**



**Ostansicht Wohnhaus mit
nördlichem Anbau**



Nordansicht Anbau



**Ostansicht Wohnhaus mit
nördlichem Anbau**



**Schäden Fassade und
Dacheindeckung**



Schäden Fassade



Schäden Fassade



**Ostansicht ehemaliges
Stallgebäude**



**Ostansicht ehemaliges
Stallgebäude**



Ostansicht Stallanbau



fehlende Dachziegel



**fehlende Dachziegel und defekter
Dachausstieg**



Schäden Außenfassade



Südansicht Anbau



Südansicht Anbau



Schäden Dachkonstruktion



**Lindenring westlich des
Bewertungsgrundstücks**



**Westansicht ehemaliges
Stallgebäude**



**Westansicht ehemaliges
Stallgebäude**



Westansicht Wohnhaus



fehlende Dachziegel



fehlende Dachziegel



Südensicht westlicher Anbau



westliche Freifläche



abbruchreifer Pavillon



westliche Freifläche



westliche Freifläche



Westansicht Wohnhaus mit Anbauten



Hauseingang im westlichen Anbau



**Eingang Wohnung Erdgeschoss
ehem. Stallgebäude**