

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:	Rudolf-Diesel-Straße 3 34613 Schwalmstadt-Ziegenhain
Art des Objektes:	Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten
Wertermittlungstichtag:	8. September 2023
Qualitätstichtag:	8. September 2023
besichtigt am:	8. September 2023
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungssache 31 K 32/22
<hr/>	
Bodenwert:	50.100,- €
Ertragswert:	170.000,- €
Verkehrswert:	170.000,- €
<hr/>	

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	5
3.1	Lage	5
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bodenbeschaffenheit	6
3.4	Grundstücksgestalt	6
3.5	Erschließungszustand.....	6
3.6	Baubeschreibung	6
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	6
3.6.2	Baujahr	6
3.6.3	Gebäudebeschreibung.....	6
3.7	Außenanlagen.....	9
3.8	Besondere Einrichtungen.....	9
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	9
3.9.1	Grundrissgestaltung, Geschosshöhen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	12
4.4	Ertragswertermittlung	13
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	13
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	15
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	16
4.5	Verkehrswert	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
5.3	Weitere verwendete Quellen.....	22
5.4	Verwendete fachspezifische Software	22

1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift	Rudolf-Diesel-Straße 3 34613 Schwalmstadt-Ziegenhain
Grundbuch von	Ziegenhain Blatt 3965 lfd. Nr. 6
Gemarkung	Ziegenhain
Flur 12	Flurstück 98/15
Grundstücksgröße	626 m ²

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom 7. April 2023)

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Breitbandkabelrecht) für MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Kassel (Amtsgericht Kassel, HRB 5898).

lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

lfd. Nr. 9: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

Die unter der lfd. Nr. 1 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Breitbandkabelrecht) wurde in der in der Anlage auszugsweise beigefügten Eintragungsbewilligung (Notarvertrag des Notar Horn, Kassel, vom 15. Mai 2020) begründet.

In § 8 Nr. 4 des Vertrags ist die beschränkte persönliche Dienstbarkeit wie folgt definiert:

Die einzelnen Wohnungen sind an das Breitbandkabelnetz der Vodafone Hessen GmbH angeschlossen, die grundstücks- und hausinterne Anlage steht im Eigentum der Tochtergesellschaft des Verkäufers, der MET Medien-Energie-Technik Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH, Wolfsschlucht 18, 34117 Kassel (nachstehend die "MET" genannt) und wird auch von ihr betrieben.

Der Übergabepunkt für die Anschlüsse befindet sich im Bereich des Grundstücks „Rudolf- Diesel- Str 3, versorgt werden hierüber die Objekte „Rudolf-Diesel-Str. 5 und 7“ sowie „Am Bunten Bock 14. 16, 18 und 20“.

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichtet sich der Käufer, diese Einrichtungen ebenfalls auf Dauer zu dulden und durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der MET entschädigungslos dinglich sichern zu lassen.

Zur Sicherstellung der vorgenannten Versorgung, zur Verlegung von Breitbandkabel mit Betriebszubehör (Verstärkeranlagen), zum dauerhaften Betreiben und Unterhalten der Anlage auf dem Grundstück und zum ggf. Betreten des Grundstücks zwecks Erneuerung und Unterhaltung der Anlage, auch zur Versorgung der benachbarten Mehrfamilienwohnhäuser, bewilligen und beantragen die Erschienenen die Eintragung je einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zu Gunsten der MET und zu Lasten des in § 1 Abs. (3) aufgeführten Grundstückes der Gemarkung Ziegenhain, Flur 12, Flurstück 98/15 an rangbereiter Stelle im Grundbuch von Ziegenhain, Blatt 3082.

Der Wert der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit beträgt im Kosteninteresse € 1.500,00.

Aus der vorstehenden Eintragungsbewilligung ist nicht ersichtlich, in welchem Umfang das Bewertungsgrundstück durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Anspruch genommen wird. Zum Zeitpunkt meines Ortstermins war der vorhandene Umfang der Inanspruchnahme ebenfalls nicht ersichtlich.

Da das Bewertungsgrundstück zum einen sowieso über einen Kabelfernsehhausanschluss verfügt und anzunehmen ist, dass die im Rahmen der begünstigenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verlegten „zusätzlichen“ Breitbandkabel die gleiche Leitungsführung wie der Kabelfernsehhausanschluss aufweisen und zum anderen das Bewertungsgrundstück eine „übliche“ Bebauung aufweist, wird unterstellt, dass von dem Breitbandkabelrecht kein signifikanter Werteeinfluss ausgeht.

Für das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren wird als Wert des Rechtes der in der Eintragungsbewilligung angegebene Wert der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Höhe von 1.500,- € angenommen.

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks unter der lfd. Nr. 8 und die Eintragung des Zwangsverwaltungsvermerks unter der lfd. Nr. 9 haben ebenfalls keinen wertrelevanten Einfluss.

Im Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eine Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstücks Rudolf-Diesel-Straße 5 eingetragen, siehe auch das Baulastenblatt in den Anlagen.

Von der Abstandsflächenbaulast ist eine Grundstücksfläche von ca. 2,70 m x 1,45 m = rd. 4 m² betroffen. Von dieser Fläche sind bei einer Errichtung baulicher Anlagen auf dem

Bewertungsgrundstück die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.

Da die Abstandsfläche nur eine Tiefe von ca. 1,45 hat, die betroffene Grundstücksfläche unter einem Prozent der Gesamtfläche liegt und das Bewertungsgrundstück eine „übliche“ Bebauung aufweist, hat die Abstandsflächenbaulast keinen signifikanten Werteeinfluss.

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	Wohnbaufläche (W)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am westlichen Stadtrand von Schwalmstadt-Ziegenhain. Ziegenhain hat ca. 4.200 Einwohner, die Stadt Schwalmstadt einschließlich Eingemeindungen hat ca. 19.000 Einwohner. In Schwalmstadt sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen bis langfristigen Bedarfs vorhanden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage ist gut, es bestehen Bahn- und Busverbindungen, Anschluss an die B454 und an die A 49.
Himmelsrichtungen	Das Mehrfamilienhaus ist überwiegend nach Südosten, Südwesten und Nordwesten hin orientiert.
Beeinträchtigungen	Keine.
benachbarte störende Betriebe	Keine.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schwalmstadt als Wohnbaufläche (W) 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 trapezförmig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße

Bei der Rudolf-Diesel-Straße handelt es sich um eine asphaltierte innerstädtische Erschließungsstraße ohne Bürgersteige, die in einem Wendehammer vor den Gebäuden Rudolf-Diesel-Straße 5 u. 7 endet.

Versorgung

Vorhanden sind Wasser, Strom, Erdgas, Kabelfernsehen und Telefon.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art

Zweigeschossiges voll unterkellertes massiv in Mauerwerk errichtetes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Zweckbestimmung

Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten.

3.6.2 Baujahr

Baujahr

(laut Unterlagen der ehem. Eigentümerin) 1957

3.6.3 Gebäudebeschreibung

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

Zweigeschossiges voll unterkellertes massiv in Mauerwerk errichtetes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Es hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände massiv in Mauerwerk (im Kellergeschoss Außenwände aus

Natursandsteinmauerwerk, Innenwände wahrscheinlich Ziegelstein- oder Natursteinmauerwerk, Außen- und Innenwände ab dem Erdgeschoss in nicht bekanntem Mauerwerk), Geschossdecken wahrscheinlich aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen, zimmermannsmäßige Holzstabdachkonstruktion mit einer älteren Tonziegeldacheindeckung, neuwertige Dachrinnen aus Zinkblech. In beiden Dachflächen befinden sich Schleppgauben, die Dacheindeckung entspricht der des Hauptdachs, Stirnseiten und Wangen haben eine wahrscheinlich asbesthaltige kleinformatige Eternitplattenverkleidung.

Die Außenfassade des Gebäudes besteht im Außenwandsockelbereich des Kellergeschosses aus Natursandsteinquadersichtmauerwerk, ab dem Erdgeschoss Rauhputz mit Anstrich, der Oberflächenbeschädigungen und Risschäden aufweist.

Aufgrund des vorhandenen Sanierungsbedarfs und unter energetischen Gesichtspunkten wird in der vorliegenden Wertermittlung eine Fassadensanierung mit Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems unterstellt.

Fenster aus isolierverglasten Kunststofffenstern, die ca. 2002 erneuert wurden.

Treppenhaus:

Hauseingangstürelement aus einem isolierverglasten Holztürelement mit feststehendem isolierverglasten Seitenteil, normaler Beschlag. Im Eingangsbereich befinden sich Klingel- und Sprechanlage sowie Briefkasten.

Eingangstür mit baujahrestypischem Werksteinplattenbodenbelag. Im Eingangstür befinden sich die Elektrozähler der einzelnen Wohnungen sowie ein Zähler für den Allgemeinstrom. Die Zählerverteilung wurde ca. 1973 ausgeführt. Treppe vom Keller- bis zum Erdgeschoss massiv in Stahlbeton, Treppe vom Erd- bis zum Dachgeschoss als Holzgangentreppe mit Holzgeländer, Treppenhauswände und Decke bzw. Untersicht der Treppenläufe Putz bzw. Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung.

Kellergeschoss:

Treppenhausflur mit Betonverbundsteinpflasterbodenbelag, Wände und Decke Rappputz mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung. Zu den angrenzenden Fluren hin Stahlblechtürblätter.

Zu den Kellerfluren gelangt man über Stahlblechtüren, die Flure haben eine vergleichbare Ausführung wie das zuvor beschriebene Kellergeschosstreppenhaus. In den Kellerfluren befinden sich auf Putz die Erdgaszähler der einzelnen Wohneinheiten.

Waschküche mit Beton- bzw. Estrichfußboden mit Beschichtung, Wände Putz mit Anstrich, Decke augenscheinlich gespachtelte Gipskartonplatten mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind sechs Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschlüsse deren Verbräuche über Wasserzweischenzähler bzw. die Stromzähler der Wohnungen erfasst wird.

Die Mieterkeller haben einfache Holztürblätter und eine vergleichbare Ausstattung wie die des zuvor beschriebenen Kellerflurs. Hier ist die Deckenuntersicht jedoch mit einer in 1991 ausgeführten ca. 4 cm bis 5 cm dicken Styroporplattenwärmedämmung versehen.

Wohnungen im Erd- bis Dachgeschoss:

Zum Zeitpunkt meines Ortstermins konnte ich alle Wohnungen mit Ausnahme der Wohnung im Erdgeschoss links besichtigen.

Die Wohnungseingangstüren der Wohnungen bestehen aus Holztürblättern mit integriertem Türspion und Holzzarge, normaler Beschlag. Innentüren der Wohnungen aus einfachen glatten Holztürblättern mit Holzzargen, einfache Beschläge.

Flure und Wohnräume haben unterschiedliche, eher einfache Bodenbeläge (Linoleum, PVC, Laminat, Teppichboden), Wände und Decken tapeziert bzw. Raufasertapete mit Anstrich, einfache elektrische Ausstattung. In den Fluren befindet sich auf Putz jeweils eine einfache Elektrounterverteilung mit wenigen Sicherungsautomaten ohne FI-Schutzschalter. In der Küche sind ein Spülen- und ein Elektroherdanschluss vorhanden, im Küchenarbeitsbereich einfacher Fliesenspiegel.

Die Bäder haben Fliesenbodenbeläge, Wände umlaufend ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber Wände und Decke Putz bzw. Raufasertapete, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Waschtisch, ein Stand WC und eine Einbaubadewanne sowie ein Waschmaschinenanschluss. Der Modernisierungsstand wird mit um 1990 geschätzt und ist noch zweckentsprechend.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung der Wohnungen erfolgt über Gasetagenheizungen. Die Erdgaskombithermen sind jeweils in den Bädern installiert, die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Stahlblechheizkörper. Die Gasthermen im Erd- und Obergeschoss wurden um 1990 installiert, so dass sie mit einem Alter von rd. 30 Jahren modernisierungsbedürftig sind. Die beiden Gasthermen im Dachgeschoss wurden in 2023 installiert.

Innerhalb der Wohnungen besteht teilweise Renovierungsbedarf (u.a. Bodenbelags-, Maler- u. Tapezierarbeiten).

Für die zum Zeitpunkt meines Ortstermins nicht zu besichtigende Wohnung wird ein mit den zuvor beschriebenen Wohnungen vergleichbarer Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt. Auch hier wird teilweise vorhandener Renovierungsbedarf vermutet.

Spitzboden:

Zum Spitzboden gelangt man vom Treppenhaus im Dachgeschoss über eine Bodeneinschubtreppe. Der Spitzboden hat einen Holzwerkstoffplattenbelag oberhalb einer Wärmedämmung, Dachschrägen = Unterseite der Dachkonstruktion (Dachsparren, einfache Lattung mit Styroporplattenauflage – „Thermo-Dach“).

3.7 Außenanlagen

Die Außenanlagen haben einen einfachen Ausstattungsstandard in einfachem Unterhaltungszustand.

3.8 Besondere Einrichtungen

Keine. Die vorhandenen KÜcheneinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibung unter 3.6.3 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>
tlw. vorhandener Instandhaltungsbedarf innerhalb des Gebäudes (u.a. Bodenbelags-, Maler- u. Tapezierarbeiten, Feuchtigkeitsschäden Kellergeschoss)	ca. 30.000,- €
Sanierungsbedarf Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem	ca. 65.000,- €
<u>Modernisierung von fünf Gasthermen</u>	<u>ca. 35.000,- €</u>
Summe	ca. 130.000,- €

Der allgemeine Bau- und Unterhaltungszustand ist weiterhin im Ansatz der Restnutzungsdauer und im Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete 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 Altlasten, 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. Laut den mir vorliegenden Unterlagen der ehemaligen Eigentümerin soll das Gebäude einen Endenergiebedarf von 223,6 kWh/(m²·a) haben.

An energetischen Verbesserungen wurden bisher ausgeführt: Wärmedämmmaßnahmen im Bereich der Kellerdecke und zum unbeheizten Spitzboden in 1991 und Erneuerung der Fenster in ca. 2002 sowie Erneuerung einer Gastherme in 2023. In der vorliegenden Wertermittlung werden die Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems und die Erneuerung

der um 1990 eingebauten und damit mehr als 30 Jahre alten fünf Erdgasthermen als bereits durchgeführt unterstellt und bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Im Gegenzug erfolgt die Berücksichtigung entsprechender Wertminderungen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

3.9.1 Grundrissgestaltung, Geschosshöhen

Das Mehrfamilienhaus hat eine nicht barrierefreie baujahrestypisch einfache, jedoch noch zweckentsprechende Grundrissgestaltung mit gefangenen Räumen (jeweils ein nur durch die Küche erreichbares Zimmer). Die Wohnungen haben jeweils zwei Zimmer, Wohnküche und Bad. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss eine Wohnfläche von jeweils rd. 50 m² und die Wohnungen im Dachgeschoss haben jeweils eine Wohnfläche von ca. 40 m². Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 280 m².

Die lichten Raumhöhen entsprechen den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume und sind nutzungsentsprechend.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 34613 Schwalmstadt-Ziegenhain, Rudolf-Diesel-Straße 3 zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ziegenhain	3965	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ziegenhain	12	98/15	626 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes 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 selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	626 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 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)	= 75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.09.2023	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 79,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	580	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 79,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	79,50 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	+ 0,50 €/m ²	E3
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 80,00 €/m²	
Fläche	× 626 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 50.080,00 € rd. <u>50.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 insgesamt **50.100,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2022 wurden aus Verkäufen der Jahre 2020 und 2021 abgeleitet. In 2022 waren noch Bodenwertsteigerungen feststellbar, so dass ein Zuschlag in Höhe von 6% auf den Bodenrichtwert erfolgt.

E2

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

E3

Rundung

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG links	50,00		-	193,00	2.316,00
	2	Wohnung EG rechts	50,00		-	194,00	2.328,00
	3	Wohnung OG links	50,00		-	210,00	2.520,00
	4	Wohnung OG rechts	50,00		-	0,00	0,00
	5	Wohnung DG links	40,00		-	180,00	2.160,00
	6	Wohnung DG rechts	40,00		-	150,00	1.800,00
Summe			280,00	-		927,00	11.124,00

Ein Mietvertrag mit einer „tatsächlichen“ Kaltmiete lag mir nur für die Wohnung im Erdgeschoss links vor. Bezüglich der weiteren Wohnungen wurden mir vom Zwangsverwalter die gezahlten Mieten einschließlich der Kaltbetriebskosten (ohne Erdgas und Strom) mitgeteilt. Für diese Wohnungen wurden daher die o.a. Kaltmieten lediglich geschätzt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG links	50,00		5,50	275,00	3.300,00
	2	Wohnung EG rechts	50,00		5,50	275,00	3.300,00
	3	Wohnung OG links	50,00		5,50	275,00	3.300,00
	4	Wohnung OG rechts	50,00		5,50	275,00	3.300,00
	5	Wohnung DG links	40,00		5,50	220,00	2.640,00
	6	Wohnung DG rechts	40,00		5,50	220,00	2.640,00
Summe			280,00	-		1.540,00	18.480,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 7.356,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Die vorliegende Mietabweichung bleibt in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da unterstellt wird, dass für die leer stehende Wohnung im Obergeschoss rechts zukünftig die marktüblich erzielbare Miete vereinbart werden kann und dass die tatsächlichen Wohnungsmieten mit einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB und/oder nach der Durchführung der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 BGB in Verbindung mit § 558 BGB zeitnah auf das Niveau der marktüblich erzielbaren Mieten anpassbar sind.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		18.480,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	5.657,60 €
jährlicher Reinertrag	=	12.822,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 50.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	801,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	12.020,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	23,679
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	284.640,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	334.740,52 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-33.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	301.740,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	130.000,00 €
Ertragswert	=	171.740,52 €
	rd.	170.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses [7],
- aus dem Mietwertkalkulator für Wohnraummiets 2023 (MiKa) des Gutachterausschusses [8] und
- anhand von Recherchen bei Immobilienmaklern, Bauträgern u. Sachverständigen.

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Die im Bewertungsobjekt befindlichen Wohnungen haben, dies teilweise erst nach der Durchführung der unterstellten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen, einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Im aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 [7] ist für eine 70 m² große Wohnung, Baujahr 1980 mit mittlerer Ausstattung in Schwalmstadt-Ziegenhain das durchschnittliche Mietwertniveau in einer Bandbreite zwischen 5,95 €/m² bis unter 6,20 €/m² angegeben.

Nach dem Mietwertkalkulator für Wohnraummieten 2023 (MiKa) des Gutachterausschusses [8] ergibt sich in Ziegenhain unter der Berücksichtigung des fiktiven Gebäudealters bei einer einfachen Ausstattung bei einer Wohnfläche von 40 m² eine Wohnungsmiete von 5,65 €/m² und bei einer Wohnfläche von 50 m² eine Wohnungsmiete von 5,55 €/m² und bei einer mittleren Ausstattung bei einer Wohnfläche von 40 m² eine Wohnungsmiete von 6,40 €/m² und bei einer Wohnfläche von 50 m² eine Wohnungsmiete von 6,25 €/m².

Nach Recherchen bei im Raum Schwalmstadt tätigen Immobilienmaklern, Bauträgern, Sachverständigen und Vermietern vergleichbarer Objekte sind die sich nach dem Mietwertkalkulator ergebenden Mieten jedoch nicht auf das Bewertungsobjekt übertragbar, da für vergleichbare Objekte (u.a. ehemaliger sozialer Wohnungsbau, einfache baujahrestypische Grundrissgestaltungen mit gefangenen Räumen und kleinen Bädern) Mieten zwischen ca. 5,00 €/m² bis ca. 5,75 €/m² erzielbar sind. Nach mir vorliegenden tatsächlichen Mieten vergleichbarer Objekte und den im Bewertungsobjekt tatsächlich erzielten Mieten ist auch keine Abhängigkeit der Miethöhe von der Wohnungsgröße ersichtlich.

Unter Berücksichtigung der Marktrecherchen halte ich daher für alle Wohnungen jeweils eine Miete von ca. 5,50 €/m² für marktüblich erzielbar.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	6 x 312,00	1.872,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	3.416,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	369,60
Summe			5.657,60 (ca. 31 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle bestimmt.

Der Gutachterausschuss des AfB Homberg hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 [7] für Mehrfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,6% (Standardabweichung +/- 1,5%) bei einer Durchschnittsmiete von 5,05 €/m², einem Bodenrichtwert von 58,- €/m², einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren und durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten von 30% veröffentlicht, der nach den Vorgaben der ImmoWertV in die Ertragswertermittlung eingeht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der in die Ertragswertermittlung eingegangene Liegenschaftszinssatz wurde aus Verkäufen der Jahre 2021-2022 abgeleitet. Seitdem wurden zum einen bedingt durch die steigende Inflationsrate, die Nachwirkungen der Corona-Krise und des Ukraine Kriegs die hohen Immobilienpreise der letzten Jahre nach Marktrecherchen

und ersten Auswertungen jedoch gebremst. Neben den steigenden Preisen für Benzin, Energie und Lebensmittel erschweren vor allem die stark erhöhten Zinsen Immobilienfinanzierungen und ließen die bisherige hohe Nachfrage ersten Auswertungen zufolge ebenfalls abflauen. Die Vermarktungszeit hat sich hierdurch ebenfalls bereits verlängert. Die wirtschaftliche Lage hat somit Auswirkungen auf den Verkehrswert. Insbesondere durch die gestiegenen Kosten der Baufinanzierungen ist ein Rückgang der Kaufpreise feststellbar.

Ich halte daher vorliegend den Ansatz eines Abschlags in Höhe von rd. 10% des vorläufigen Ertragswertes für marktgerecht.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
pauschale Schätzung	-33.000,00 €
Summe	-33.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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: Mehrfamilienhaus

Das 1957 errichtete Gebäude wurde 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	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,6	1,4	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	3,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	
Summe		3,1	5,4	

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 (2023 – 1957 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 66 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 30 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 40 Jahren =) 1983.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1983

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• tlw. vorhandener Instandhaltungsbedarf innerhalb des Gebäudes (u.a. Bodenbelags-, Maler- u. Tapezierarbeiten, Feuchtigkeitsschäden Kellergeschoss)	-30.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-100.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Sanierungsbedarf Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem• Modernisierung von fünf Gasthermen	-65.000,00 € -35.000,00 €
Summe	-130.000,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **170.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 34613 Schwalmstadt-Ziegenhain, Rudolf-Diesel-Straße 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ziegenhain	3965	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ziegenhain	12	98/15

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 mit rd.

170.000 €

in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro

geschätzt.

Bei einem Verkaufspreis von 170.000,- € ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 170.000,- € : ca. 280 m² Wohnfläche = ca. 610,- €/m² Wohnfläche, den ich, dies auch nach Maklerrecherchen, in der vorliegenden Lage unter Mitberücksichtigung der Wertminderung infolge besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in Höhe rd. 465,- €/m² Wohnfläche für marktgerecht halte.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert von rd. 300.000,- € entspricht dem ca. 16,3-fachen des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrags, was ebenfalls für marktgerecht erachtet wird.

Marburg/Lahn, den 23. Januar 2024



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 2023 für den Bereich des AfB Homberg
- [8] Gutachterausschuss des AfB Homberg: Mietwertkalkulator (MiKa) 2023 für den Bereich des AfB Homberg
- [9] tlw. Mietverträge, Angaben der Mieten einschl. der Kaltbetriebskosten

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 06.12.2023) erstellt.

Rudolf-Diesel-Straße 3 – 34613 Schwalmstadt-Ziegenhain Aufstellung / Berechnung der Wohnfläche

(Die nachfolgende Aufstellung / Berechnung erfolgt in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie kann daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die Aufstellung / Berechnung eingegangenen Flächenangaben wurden den in den Anlagen beigefügten Bauzeichnungen entnommen und dabei auf Plausibilität überprüft. Eine vollständige Überprüfung des Gebäudebestands wurde nicht vorgenommen, so dass keine Gewähr für die abschließende Richtigkeit der Berechnungen übernommen werden kann.)

Erdgeschoss Wohnung links

Flur	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	4,34 m ²
Bad	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	3,87 m ²
Wohnküche	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	14,97 m ²
Schlafzimmer	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	15,80 m ²
Zimmer	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	12,52 m ²
		=	51,50 m ²
	- 3 % Putzabzug	=	1,55 m ²
	Wohnfläche EG Wohnung links	=	49,95 m ²

Erdgeschoss Wohnung rechts

Flur	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	4,34 m ²
Bad	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	3,87 m ²
Wohnküche	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	14,97 m ²
Schlafzimmer	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	15,80 m ²
Zimmer	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	12,52 m ²
		=	51,50 m ²
	- 3 % Putzabzug	=	1,55 m ²
	Wohnfläche EG Wohnung rechts	=	49,95 m ²

1. Obergeschoss Wohnung links

= Wohnfläche EG Wohnung links = 49,95 m²

1. Obergeschoss Wohnung rechts

= Wohnfläche EG Wohnung rechts = 49,95 m²

Dachgeschoss Wohnung links

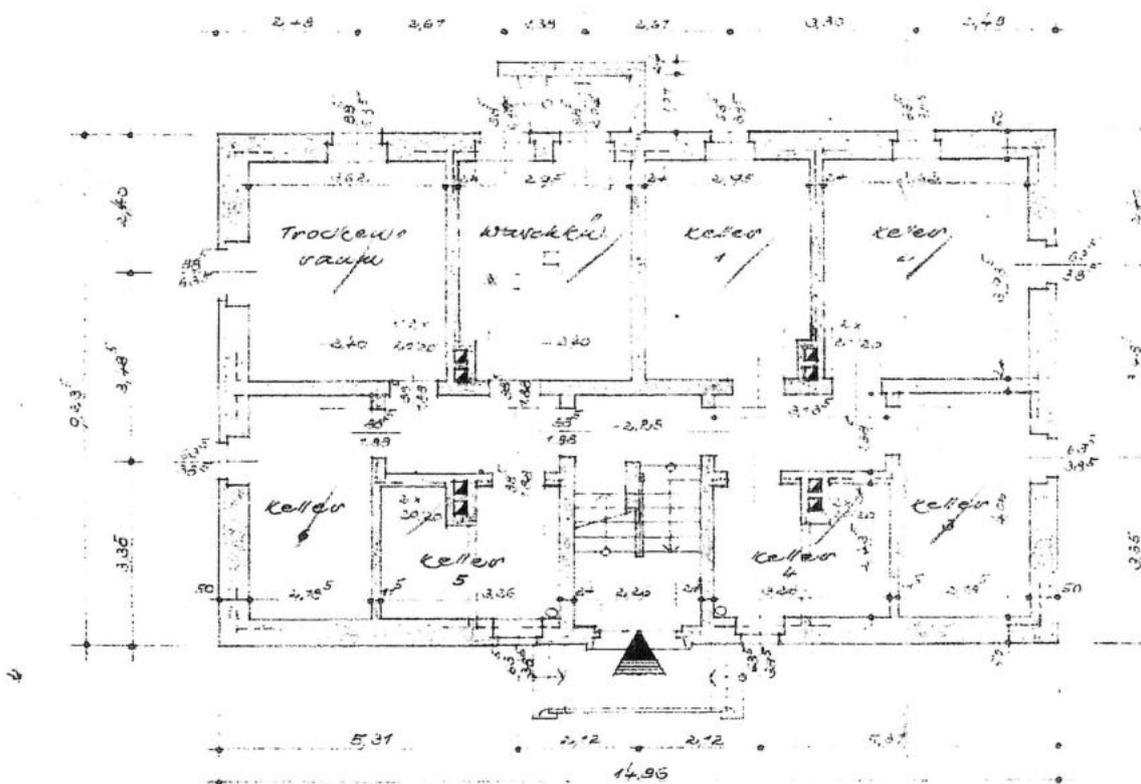
Flur	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	4,51 m ²
Bad	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	3,66 m ²
Wohnküche	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	10,64 m ²
Schlafzimmer	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	11,69 m ²
Zimmer	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	10,98 m ²
		=	41,48 m ²
	- 3 % Putzabzug	=	1,24 m ²
	Wohnfläche DG Wohnung links	=	40,24 m ²

Dachgeschoss Wohnung rechts

Flur	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	4,51 m ²
Bad	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	3,66 m ²
Wohnküche	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	10,64 m ²
Schlafzimmer	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	11,69 m ²
Zimmer	lt. Angabe in Bauzeichnung	=	10,98 m ²
		=	41,48 m ²
	- 3 % Putzabzug	=	1,24 m ²
	Wohnfläche DG Wohnung rechts	=	40,24 m ²

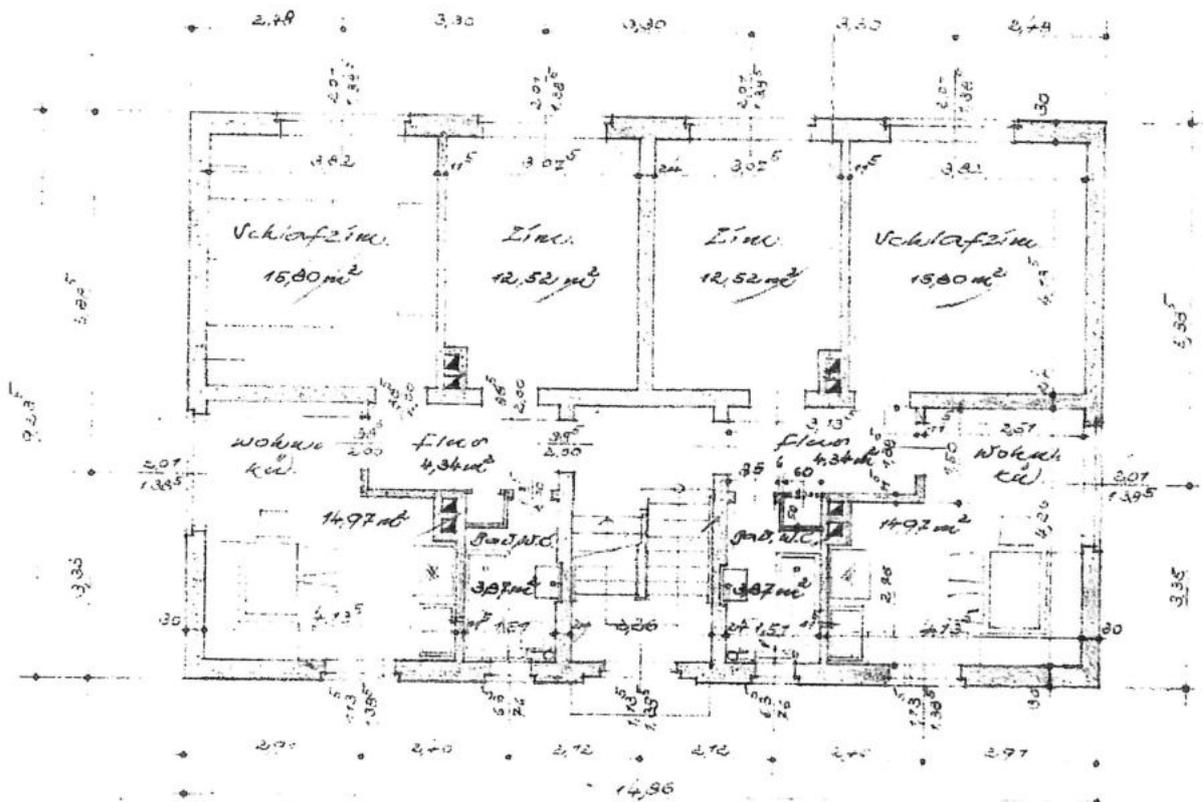
Rudolf-Diesel-Str. 3

Grundriss Keller



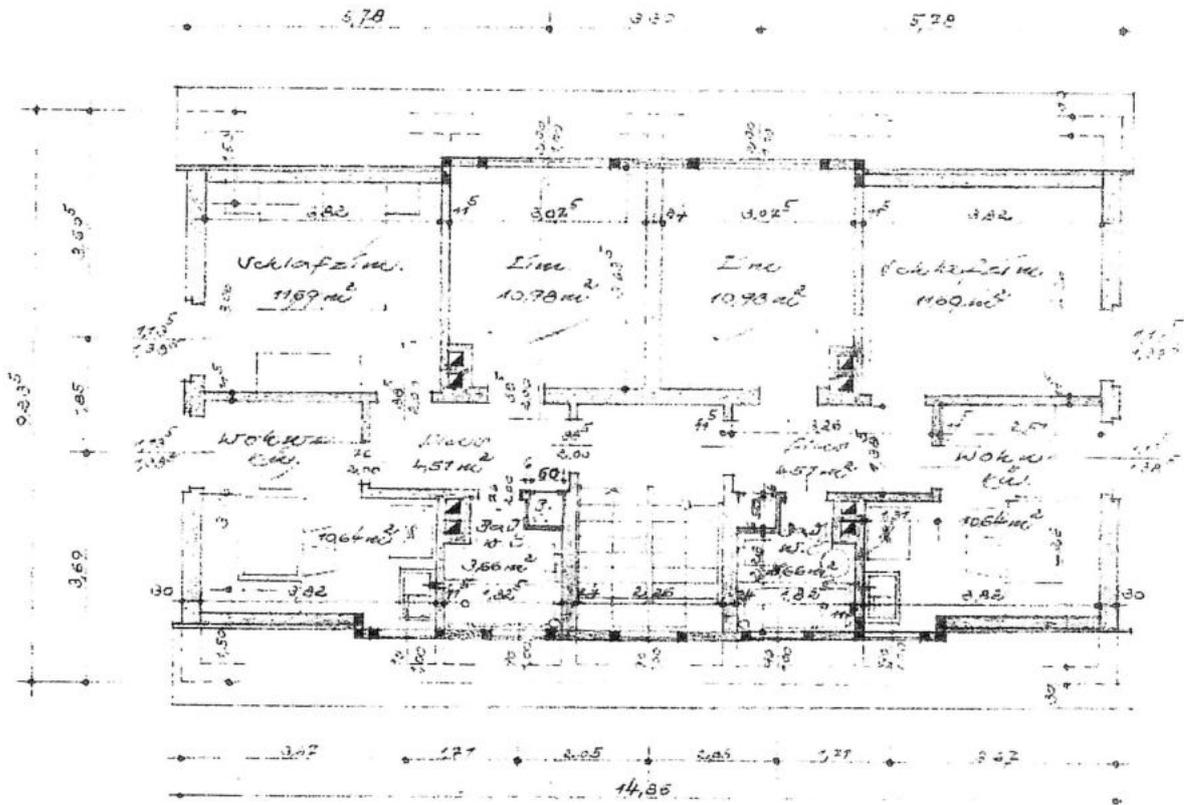
Kellergeschoss

Grundriss Erd- und Obergeschoss



Erd- u. 1. Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss



**Nordostansicht von der
Rudolf-Diesel-Straße**



Nordostansicht



Nordwestansicht



Nordwestansicht



Südostansicht



Südwestansicht