

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:	Am Schwimmbad 13 34619 Frielendorf-Lenderscheid
Art des Objektes:	als Mehrfamilienwohnhaus genutztes Wohnhaus mit ehemaligem Schreinereianbau
Wertermittlungstichtag:	30. Mai 2022
Qualitätsstichtag:	30. Mai 2022
besichtigt am:	30. Mai 2022
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungssache 32 K 2/22
Bodenwert:	11.700,- €
Liquidationswert:	- 48.000,- €
Verkehrswert:	12.000,- €

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

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.....	3
3.1	Lage	3
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bodenbeschaffenheit	4
3.4	Grundstücksgestalt	4
3.5	Erschließungszustand.....	5
3.6	Baubeschreibung	5
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	5
3.6.2	Baujahr	5
3.6.3	Gebäudebeschreibung Wohnhaus	5
3.6.4	Gebäudebeschreibung ehemaliges Schreinereigebäude.....	7
3.7	Außenanlagen.....	8
3.8	Besondere Einrichtungen.....	8
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	19
4.5	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.3	Weitere verwendete Quellen.....	32
5.4	Verwendete fachspezifische Software	32

1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift	Am Schwimmbad 13 34619 Frielendorf- Lenderscheid
Grundbuch von	Lenderscheid Blatt 332 lfd. Nr. 6
Gemarkung	Lenderscheid
Flur 3	Flurstück 34/4
Grundstücksgröße	489 m ²

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom 28.02.2022)

In Abteilung II des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 2: 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 weder um ein Kulturdenkmal (KD) noch liegt es innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (GA).

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	gemischte Baufläche (M)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Lenderscheid. Lenderscheid hat ca. 420 Einwohner, die Großgemeinde Frielendorf ca. 7.300. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind nicht vorhanden, dieser kann z.B. in Frielendorf und Homberg/Efze gedeckt werden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann z.B.

	in Homberg/Efze, Schwalmstadt und Kassel gedeckt werden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage ist mittel, Lenderscheid liegt ca. 8 km von Frielendorf, ca. 10 km von Homberg/Efze, ca. 15 km vom Autobahn-Anschluss an die A7 in Homberg/Efze, ca. 21 km von Schwalmstadt-Treysa (Eisenbahn-Anschluss) und ca. 45 km von Kassel entfernt. Eingeschränkte Busverbindungen nach Frielendorf, Knüllwald, Schwalmstadt und Melsungen sowie Schulbusverbindungen sind vorhanden.
Himmelsrichtungen	Der Gebäudebestand ist nach Südwesten und Nordosten hin orientiert.
Beeinträchtigungen	Keine.
benachbarte störende Betriebe	Südwestlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein praktizierender landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Frielendorf als gemischte Baufläche (M) dargestellt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Eine mögliche Bebauung 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
Grenzverhältnisse	Das Wohnhaus ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze an Nachbargebäude angebaut. An der nordöstlichen und der südöstlichen Grenze ist das ehemalige Schreinereigebäude als Grenzbebauung ausgeführt.

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße

Bei der Straße Am Schwimmbad handelt es sich um eine asphaltierte innerörtliche Erschließungsstraße ohne Bürgersteige, die nur bis zum Bewertungsgrundstück führt und danach als asphaltierter Feldweg fortgesetzt ist.

Versorgung

Vorhanden sind Wasser, Strom und Telefon. Inwieweit das Bewertungsobjekt noch Versorgungsanschlüsse aufweist, konnte nicht festgestellt werden.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgte über den öffentlichen Kanal, die Dachentwässerungen sind jedoch nicht angeschlossen.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art

Wohnhaus mit ehemaligem Schreinereianbau

Zweckbestimmung

Der seit ca. vier bis fünf Jahren leer stehende Gebäudebestand wurde zuletzt als „Mehrfamilienhaus“ mit drei Wohneinheiten genutzt. Das Erdgeschoss der ehemaligen Schreinerei soll bis ca. 2000 gewerblich genutzt worden sein.

3.6.2 Baujahr

Baujahr

Wohnhaus unbekannt, geschätzt vor 1940
Ehemaliges Schreinereigebäude unbekannt, geschätzt um 1955 – 60, nachträglicher, wahrscheinlich nicht baugenehmigter Teilausbau zu Wohnzwecken im Ober- und Dachgeschoss aus den 1990er Jahren

3.6.3 Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Vorbemerkung zu den nachfolgenden Gebäudebeschreibungen:

Beide auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäude waren zum Zeitpunkt meines Ortstermins nicht zu besichtigen. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher aufgrund einer äußeren Inaugenscheinnahme und anhand von im Ortstermin vom Sohn des Eigentümers gemachten Angaben zum Zustand im Gebäudeinneren.

Eingeschossiges voll unterkellertes (massive Unterkellerung), augenscheinlich in Holzfachwerkkonstruktionen errichtetes Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Es hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außen und Innenwände im Kellergeschoss wahrscheinlich massiv in Mauerwerk (in nicht bekannter Ausführung), Außenwände wahrscheinlich und auch Innenwände ab dem Erdgeschoss augenscheinlich in Holzfachwerkkonstruktionen mit Lehm- oder Bimssteinausfachung, Geschossdecken wahrscheinlich aus Holzbalkendecken mit nicht bekanntem Einschub, Holzsatteldachkonstruktion mit einer Betondachsteindeckung (geschätztes Alter ca. 30 bis 35 Jahre), Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech (ohne Entwässerungsanschluss). In der straßenseitigen Dachfläche sind zwei und in der rückwärtigen Dachfläche ist eine Schleppgaube ausgeführt, die Dacheindeckung entspricht der des Hauptdachs, Stirnseiten und Wangen bestehen aus sichtbaren Holzfachwerkkonstruktionen mit verputzten Gefachen. Die Außenfassade der Gauben ist sanierungsbedürftig.

Die Außenfassade des Wohnhauses besteht im Kellergeschoss teilweise aus einem Rauputz und teilweise aus einem glatten Putz mit erheblichem Sanierungsbedarf, im Außenwandsockelbereich Feuchtigkeitsschäden infolge mangelhafter Bauwerksabdichtungsmaßnahmen, darüber ist die straßenseitige Längsfassade im Erdgeschoss mit einer Kunststoffplattenverkleidung versehen, der südöstliche Giebel besteht aus einer sanierungsbedürftigen Holzfachwerksichtfachwerkfassade mit verputzten Gefachen und gestrichenen Holzbalken. Im Bereich der Dachkehle zum angrenzenden ehemaligen Schreinereigebäude hin sind Undichtigkeiten vorhanden, die zusätzliche Schäden an der Fassade verursacht haben. Die rückwärtige Längsfassade hat augenscheinlich eine vergleichbare Ausführung wie die der zuvor beschriebenen straßenseitigen Fassade, auch hier besteht Sanierungsbedarf.

Fenster im Kellergeschoss straßenseitig aus erneuerungsbedürftigen einfachverglasten Holzfenstern, giebelseitig Glasbausteinfenster, darüber ältere isolierverglaste Kunststofffenster (geschätzt 1980er Jahre), die Kunststoffrollläden haben.

Vor dem Hauseingang zum Erdgeschoss befindet sich eine sanierungsbedürftige massive Außentreppe mit Stahlrundrohrgeländer, oberhalb des Hauseingangs sanierungsbedürftige Vordachkonstruktion (Stahlkonstruktion mit Wellkunststoffplatteneindeckung).

Hauseingangstürelement aus einem erneuerungsbedürftigen Holzfüllungstürblatt mit Einfachornamentglaslichtausschnitt und Holzzarge.

Laut Auskunft des Sohnes des Eigentümers soll sich das Wohnhaus im Gebäudeinneren in einem insgesamt modernisierungs- und renovierungsbedürftigen Bau- und Unterhaltungszustand befinden. Das Erdgeschoss sei bereits teilweise entkernt, das Dachgeschoss sei noch zu entkernen. Das im Dachgeschoss vorhandene Badezimmer sei ebenfalls durchgreifend modernisierungsbedürftig. Die Elektroinstallation soll sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand befinden. Die Geschosstreppe zwischen Keller- und Erdgeschoss sei als massive Betontreppe ausgeführt, die

Geschosstreppe zum Dachgeschoss als erneuerungsbedürftige baujahrestypische Holzwangentreppe. Die Beheizung des Gebäudes soll in der Vergangenheit über eine Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung erfolgt sein, die Anfang der 1990er Jahre ausgeführt worden sei. Diese sei jedoch nicht mehr funktionsfähig und der Brenner soll fehlen, auch seien nur noch in Teilbereichen Heizkörper vorhanden.

3.6.4 Gebäudebeschreibung ehemaliges Schreinereigebäude

Zweigeschossiges nicht unterkellertes augenscheinlich massiv in Mauerwerk errichtetes ehemaliges Schreinereigebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Es hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außenwände massiv in Mauerwerk (wahrscheinlich Hohlblockmauerwerk), Innenwände laut Auskunft des Sohnes des Eigentümers in einfachen Holzständerwandkonstruktionen, Geschossdecken aus Holzbalken mit nicht bekanntem Einschub, Holzsateldachkonstruktion mit einer Betondachsteineindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech (auch hier ohne Entwässerungsanschluss). Das Alter der Dacheindeckung wird auch hier auf ca. 30-35 Jahre geschätzt.

Die Außenfassade des Gebäudes besteht im Außenwandsockelbereich aus einem glatten Putz, der Feuchtigkeitsschäden und Oberflächenbeschädigungen aufweist, darüber ist ein Rauhputz mit erneuerungsbedürftigem Anstrich und ebenfalls vorhandenen Oberflächenbeschädigungen aufgebracht.

Fenster im Erdgeschoss straßenseitig und giebelseitig aus in 2003 ausgeführten isolierverglasten Kunststofffenstern, wovon drei Stück erneuerungsbedürftig sind, rückwärtig ein erneuerungsbedürftiges einfachverglastes Holzfenster und ein Glasbausteinfenster. Im Giebel zum Wohnhaus hin zwei erneuerungsbedürftige Holzfenster und zwei Glasbausteinfenstern im Erdgeschoss. Im Obergeschoss rückwärtig ältere isolierverglaste Kunststofffenster (geschätzt 1980er Jahre) und zwei erneuerungsbedürftige isolierverglaste Holzfenster, im Dachgeschoss am Giebel und rückwärtig erneuerungsbedürftige Holzfenster mit Einfachverglasung, im straßenseitigen Zwerchhaus Kunststofffenster wie im Obergeschoss beschrieben. Im Obergeschoss haben die Fenster Kunststoffrollläden.

Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über ein Massivholztürblatt. Das Erdgeschoss war teilweise durch die Fenster einsehbar. Die einsehbaren Erdgeschossbereiche haben erneuerungsbedürftige Bodenbeläge wahrscheinlich oberhalb eines Estrichfußbodenaufbaus, Wände und Decken erneuerungsbedürftiger Putz bzw. Gipskartonplattenverkleidung, augenscheinlich erneuerungsbedürftige einfache elektrische Ausstattung. Im rückwärtigen Außenwandsockelbereich sind Feuchtigkeitsschäden infolge mangelhafter Bauwerksabdichtungs- und Dränmaßnahmen ersichtlich.

Im an das Wohnhaus angrenzenden Erdgeschossbereich sollen laut Auskunft des Sohnes des Eigentümers sanierungsbedürftige Sanitärräume vorhanden sein.

Zum Treppenhaus im Obergeschoss gelangt man über die zuvor im Rahmen des Wohnhauses beschriebene sanierungsbedürftige Außentreppe. Eingangstürelement zum Treppenhaus ebenfalls aus einem Massivholztürblatt. Treppe vom Erd- bis zum Dachgeschoss laut Auskunft des Sohnes des Eigentümers als einfache Holzwangentreppe.

Die beiden Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sollen laut Auskunft des Sohnes des Eigentümers vergleichbar ausgestattet sein, sie seien insgesamt in einer laienhaften Heimwerkerqualität ausgeführt und sollen erneuerungsbedürftige Boden- und Wand- sowie Deckenbeläge, erneuerungsbedürftige Elektroinstallationen und erneuerungsbedürftige Bäder haben. Auch hier sei das Gebäude in nahezu allen Bereichen zu entkernen und die Innenwände aus Leichtbauständerwandkonstruktionen teilweise zu erneuern.

Das Erdgeschoss ist augenscheinlich unbeheizt, das Obergeschoss wurde laut Auskunft des Sohnes des Eigentümers in der Vergangenheit über nicht mehr vorhandene Gaseinzelraumöfen beheizt und im Dachgeschoss war ein Anschluss an die Heizungsanlage des Wohnhauses vorhanden, es seien jedoch nur noch in einigen Räumen Heizkörper vorhanden. Im Dachgeschoss ist weiterhin ein Festbrennstoffofenanschluss vorhanden, der über einen am südöstlichen Giebel ausgeführten Außenschornstein aus Edelstahl realisiert ist.

3.7 Außenanlagen

Die südwestlich vor dem Wohnhaus gelegene Grundstücksfreifläche ist mit einem erneuerungsbedürftigen Holzfährzaun oberhalb einer sanierungsbedürftigen Betonsockelmauer eingefriedet, der Fußweg zum Hauseingang ist mit erneuerungsbedürftigen Waschbetonplatten befestigt. Der verbleibende Freiflächenbereich ist mit natürlichem Aufwuchs versehen und befindet sich in einem ungepflegten Unterhaltungszustand. Die Freifläche vor der Kellergarage weist einen sanierungsbedürftigen Ort beton auf, ebenfalls die im Gebäudewinkel zwischen Wohnhaus und ehemaligem Schreinereigebäude gelegene Hoffläche.

Die rückwärtig hinter dem Wohnhaus gelegene Grundstücksfreifläche ist mit natürlichem Aufwuchs versehen und insgesamt verwildert, vom Erdgeschoss des Wohnhauses führt eine einfache freitragende Betontreppe zu diesem Freiflächenbereich.

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>
Modernisierungsbedarf Wohnhaus (+)	ca. 157.000,- €
Modernisierungsbedarf ehemaliges Schreinereigebäude (++)	ca. 247.000,- €
über den Modernisierungsbedarf hinausgehender Instandhaltungsbedarf (u.a. Sanierungsbedarf Fassaden, Sanierungsbedarf Außen- treppe, Instandhaltungsbedarf Außenanlagen)	ca. 25.000,- €
Summe	ca. 429.000,- €

(+). Modernisierungsbedarf Wohnhaus:

Das Wohnhaus 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:

- Verbesserung der Wärmedämmung zum unbeheizten Dachgeschoss
- Teilerneuerung der Fenster und der Hauseingangstüren
- 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 11,5 Modernisierungspunkte vergeben (und die unterstellten Modernisierungen werden bei der Ermittlung des fiktiven Baujahres und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie bei der Ableitung der Normalherstellungskosten berücksichtigt).

Die aus dem vorhandenen Modernisierungsbedarf resultierende Wertminderung wird in der nachfolgenden Sachwertermittlung für das Wohnhaus nach den in [1] unter 3.02.2/2.1/1 ff veröffentlichten auf Wohnflächen bezogenen Kostentabellen unter Berücksichtigung von Wertzuschlägen wegen Gestaltungsmöglichkeit und Erst-/Eigennutzung sowie eingesparter

anteiliger Schönheitsreparaturen mit rd. 157.000,- € ermittelt 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!

(++) Modernisierungsbedarf ehemaliges Schreinereigebäude:

Das Wohnhaus 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:

- Verbesserung der Wärmedämmung zum unbeheizten Dachgeschoss
- Teilerneuerung der Fenster und der Hauseingangstüren
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Modernisierung von Bädern
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum
- Verbesserung der Grundrissgestaltung

Für diese Modernisierungsmaßnahmen werden in der Punktrastermethode der Sachwertrichtlinie 11,0 Modernisierungspunkte vergeben (und die unterstellten Modernisierungen werden bei der Ermittlung des fiktiven Baujahres und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie bei der Ableitung der Normalherstellungskosten berücksichtigt).

Die aus dem vorhandenen Modernisierungsbedarf resultierende Wertminderung wird in der nachfolgenden Sachwertermittlung für das ehemalige Schreinereigebäude nach den in [1] unter 3.02.2/2.1/1 ff veröffentlichten auf Wohnflächen bezogenen Kostentabellen unter Berücksichtigung von Wertzuschlägen wegen Gestaltungsmöglichkeit und Erst-/Eigennutzung sowie eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen mit rd. 247.000,- € ermittelt 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. Der Gebäudebestand weist im Bereich der Gebäudehüllen bis auf die teilweise erneuerten Fenster augenscheinlich einen jeweils baujahrestypischen energetischen Standard auf.

Die Heizungsanlage, über die in der Vergangenheit ein Teil des Gebäudebestands beheizt wurde, soll laut Auskunft des Sohnes des Eigentümers erneuerungsbedürftig sein.

3.9.1 Grundrisslösung, Geschosshöhen

Zur jeweiligen Grundrissgestaltung können aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

Die überschlägig anhand der aus dem Lageplan herausgemessenen Gebäudeaußenmaße ermittelte Wohnfläche des ursprünglichen Wohnhauses beträgt, ohne eine Gewähr auf Richtigkeit, rund 165 m². Das ehemalige Schreibereigebäude hat eine ebenfalls anhand der aus dem Lageplan herausgemessenen Gebäudeaußenmaße überschlägig ermittelte Wohn- und Nutzfläche von ca. 235 m².

Die lichten Raumhöhen im ursprünglichen Wohnhaus entsprechen augenscheinlich den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume.

Das Erdgeschoss des ehemaligen Schreinereigebäudes hat eine der ehemaligen Nutzung entsprechende überhohe lichte Raumhöhe von ca. 2,95 m, die lichte Raumhöhe im Obergeschoss soll laut Auskunft des Sohnes des Eigentümers „normal“ und die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss soll „eingeschränkter“ sein.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit ehemaligem Schreinereigebäude bebaute Grundstück in 34621 Frielendorf-Lenderscheid, Am Schwimmbad 13 zum Wertermittlungstichtag 30.05.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lenderscheid	332	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lenderscheid	3	34/4	489 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 6 ImmoWertV können zur Wertermittlung das Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem durchgreifend modernisierungs- und renovierungsbedürftigen Wertermittlungsobjekt steht der (verbleibende) Wert der Bausubstanz im Vordergrund. Der Verkehrswert ist daher den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen entsprechend mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

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 **24,00 €/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	=	30.05.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	489 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	24,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.05.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 24,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	489	× 1,00	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 24,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	24,00 €/m ²	
Fläche	×	489 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	11.736,00 € <u>rd. 11.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2022 insgesamt **11.700,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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.

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, Eingangstreppen 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 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 Unterhaltungszustands 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 Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder

auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der 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	ehemalige Schreinerei
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	400,00 m²	351,00 m²
Baupreisindex (BPI) 30.05.2022 (2010 = 100)	164,2	164,2
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	735,00 €/m² BGF	748,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.206,87 €/m² BGF	1.228,22 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	482.748,00 €	431.105,22 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	15.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	497.748,00 €	431.105,22 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre	39 Jahre
• prozentual	45,71 %	44,29 %
• Faktor	0,5429	0,5571
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	270.227,39 €	240.168,72 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	270.227,39 €	240.168,72 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	510.396,11 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 20.415,84 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 530.811,95 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.700,00 €
vorläufiger Sachwert	= 542.511,95 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,60
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 325.507,17 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 429.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= -103.492,83 €
	rd. -103.000,00 €

Die Differenz zwischen dem **Sachwert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

Sachwert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	325.507,17 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	– 429.000,00 €
Differenz	= -103.492,83 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV), da vorliegend trotz der eigentlich nach § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes gegebenen Erhaltungspflicht seitens des Landesamts für Denkmalpflege einem Abbruch zugestimmt wird.

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks
– Freilegungskosten
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Bodenwert	11.700,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	– 60.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	= -48.300,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 16 Abs.3 ImmoWertV)	
vorläufiger Sachwert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-48.300,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	= -48.300,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Sachwert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-48.300,00 €
	rd. -48.000,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-60.000,00 €
• Freilegungskosten (Abbruch- u. Entsorgungskosten (+))	-60.000,00 €
Summe	-60.000,00 €

(+) Die Freilegungskosten können nach Rücksprache mit einem Abbruchunternehmen in der vorliegenden Lage überschlägig mit rd. 60.000,- € geschätzt werden.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,3	0,4		
Dach	15,0 %		0,8	0,2		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
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 %	6,9 %	38,7 %	54,4 %	0,0 %	0,0 %

In der vorstehenden Tabelle wurden 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)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	6,9	42,44
2	685,00	38,7	265,10
3	785,00	54,4	427,04
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 734,58 gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 734,58 €/m² BGF
rd. 735,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
ehemalige Schreinerei**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	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 %	0,0 %	43,5 %	56,5 %	0,0 %	0,0 %

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; 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:
ehemalige Schreinerei**

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	43,5	313,20
3	825,00	56,5	466,13
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 779,33 gewogener Standard = 2,6			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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		779,33 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Reihenhäuser	×	0,98
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• eingeschränkte lichte Raumhöhe im Dachgeschoss	×	0,98
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	748,47 €/m ² BGF
	rd.	748,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, 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).

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

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachgauben	15.000,00 €	
Summe	15.000,00 €	

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 angesetzt, 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 vorhandenem Instandhaltungsbedarf und Pflegerückstand. Der gewählte prozentuale Anteil in Höhe von 4,0% der Gebäudesachwerte berücksichtigt einen nach Beseitigung des Instandhaltungsbedarfs unterstellten mittleren Ausstattungsstandard. Im Gegenzug erfolgt die Berücksichtigung einer Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (510.396,11 €)	20.415,84 €
Summe	20.415,84 €

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 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 Unterhaltungszustaus 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

Das vor 1940 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 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	1,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	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		1,5	11,5	

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 ($2022 - 1940 = 82$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 82 \text{ Jahre} =$) 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 ($70 \text{ Jahre} - 38 \text{ Jahre} =$) 32 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2022 - 32 \text{ Jahren} =$) 1990.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

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

Das vor 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 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	1,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	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	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0	
Summe		2,0	11,0	

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 ($2022 - 1960 = 62$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} =$) 8 Jahren

-
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (39 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 39 Jahre =) 31 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 31 Jahren =) 1991.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1991

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Bei dem vorläufigen Sachwert von rd. 540.000,- € und dem vorliegenden Bodenwertniveau halte ich, dies auch nach Maklerrecherchen, in Anlehnung an die im aktuellen Immobilienmarktbericht 2022 [7] des Gutachterausschusses für Mehrfamilienhäuser veröffentlichten Sachwertfaktoren unter Mitberücksichtigung der aufgrund gestiegener Baukosten zurückgehenden Nachfrage nach vergleichbaren Objekten einen Sachwertfaktor in Höhe von 0,60 für marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung

mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-404.000,00 €
• Wohnhaus -157.000,00 €	
• ehemalige Schreinerei -247.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-25.000,00 €
• über den Modernisierungsbedarf hinausgehender Instandhaltungsbedarf (u.a. Sanierungsbedarf Fassaden, Sanierungsbedarf Außentreppe, Instandhaltungsbedarf Außenanlagen) -25.000,00 €	
Summe	-429.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohnhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11,50 Modernisierungspunkten)	1.209,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	× 165,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 199.485,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 199.485,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 199.485,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 199.485,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.282,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	× 165,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 541.530,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,37
Erstnutzungsfaktor	1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 325.507,17 €	x 0,37	x (1,25 – 1)	= 30.109,41 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		126,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	165,00 m ²
Kostenanteil	×	11,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	11.954,25 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	199.485,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	30.109,41 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	11.954,25 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–157.421,34 €
	rd.	–157.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,787$

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „ehemalige Schreinerei“**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11,00 Modernisierungspunkten)		1.120,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	235,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	263.200,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	263.200,00 €
Baukosten-Regionalfaktor $Rf(Ik)$	×	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	263.200,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen $([a] + [c]) \times Rf(Ik)$	=	263.200,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.333,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	235,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	783.255,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz $NS = ([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$		0,34
Erstnutzungsfaktor		1,13

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 325.507,17 €	x	0,34	x (1,13 – 1) = 14.387,42 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		17,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	235,00 m ²
Kostenanteil	×	11,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	2.197,25 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	263.200,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	14.387,42 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	2.197,25 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. $[g]$	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) $[h]$	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. $[i]$	=	–246.615,33 €
	rd.	–247.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM } [i] / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,938$

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **-103.000,00 €** ermittelt.

Der nach dem besonderen Liquidationswertverfahren ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **-48.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 34621 Frielendorf-Lenderscheid, Am Schwimmbad 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lenderscheid	332	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lenderscheid	3	34/4

wird zum Wertermittlungstichtag 30.05.2022 mit rd.

12.000 €

in Worten: zwölftausend Euro

geschätzt.

Vorliegend ergibt sich nach dem im besonderen Liquidationswertverfahren ermittelten Sachwert ein Negativwert = Unwert. Die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthält jedoch keine Verkaufsfälle mit Negativwerten. Laut Auskunft des Gutachterausschusses lassen die dort dokumentierten Verkaufspreise vielmehr den Schluss zu, dass sich bei vergleichbaren Objekten Kaufpreise ergeben, die in einer Spanne zwischen einem geminderten bis zum vollen Bodenwert liegen.

Vorliegend wird der unter Punkt 4.3 des Gutachtens mit 11.700 € ermittelte Bodenwert für angemessen gehalten, so dass sich ein gerundeter Verkehrswert ergibt von 12.000,- €.

Marburg/Lahn, den 28. Februar 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 Schwalm-Eder-Kreis

5.4 Verwendete fachspezifische Software

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



Flurstück: 34/4

Flur: 3

Gemarkung: Lenderscheid

Gemeinde:

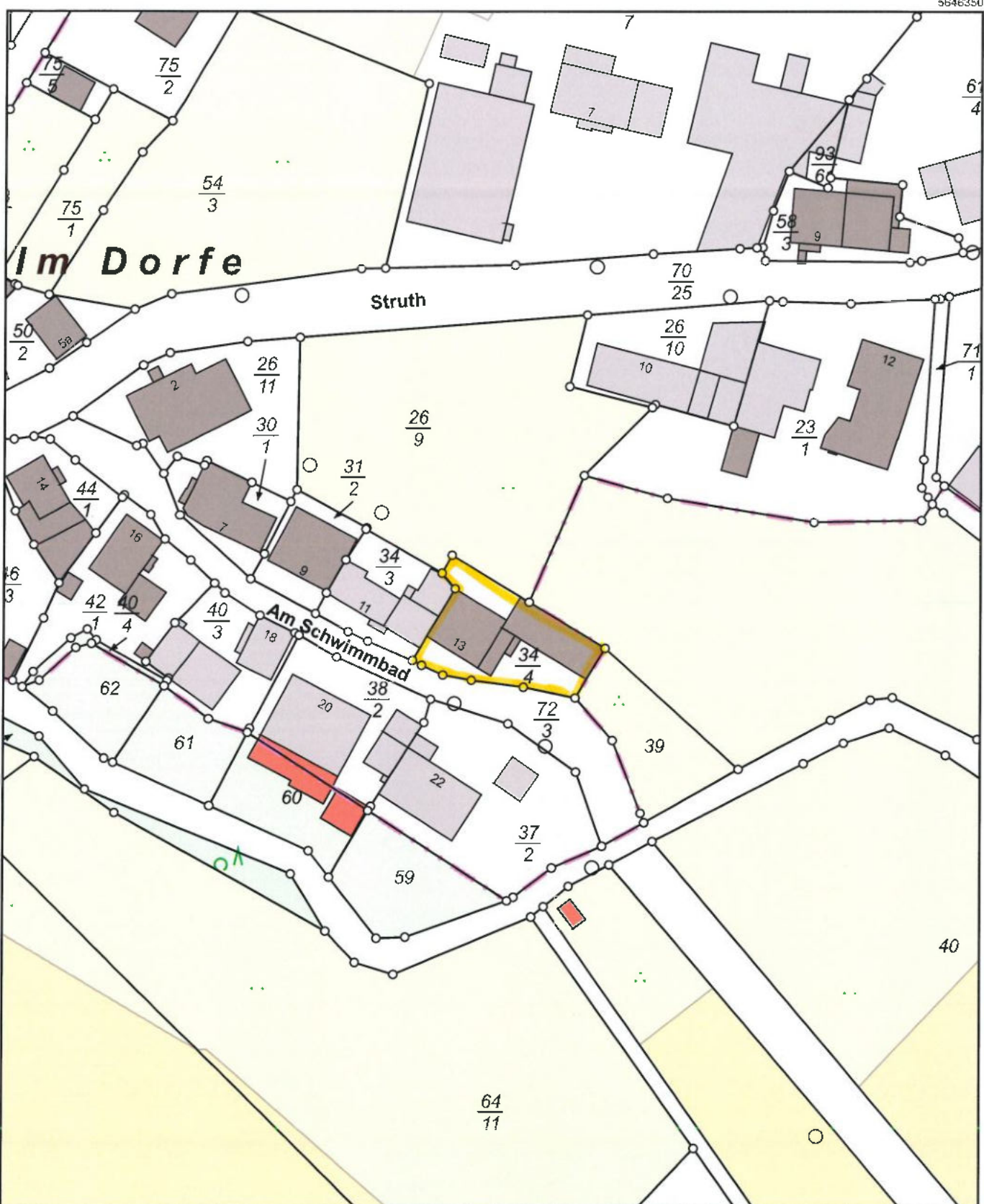
Frielendorf

Kreis:

Schwalm-Eder

Regierungsbezirk:

Kassel



5646130

Maßstab 1:1000



Meter

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.)

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. $11,00 \times 10,00 + 2,80 \times 8,40$	=	133,50 m ²
Erdgeschoss	= KG	=	133,50 m ²
Dachgeschoss	= EG	=	133,50 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus		=	400,50 m ²

Ehem. Schreinerei

Erdgeschoss	ca. $18,00 \times 6,50$	=	117,00 m ²
Obergeschoss	= EG	=	117,00 m ²
Dachgeschoss	= OG	=	117,00 m ²
Brutto-Grundfläche ehem Schreinerei		=	351,00 m ²

Wohn- und Nutzfläche

Die überschlägig anhand der Gebäudeaußenmaße ermittelte Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses beträgt ca. 165 m².

Die überschlägig anhand der Gebäudeaußenmaße ermittelte Wohn- und Nutzfläche des ehem. Schreinereigebäudes beträgt ca. 235 m²



Straße Am Schwimmbad



Straße Am Schwimmbad



Straßenansicht Wohnhaus



straßenseitige Freifläche



straßenseitige Freifläche



straßenseitige Freifläche



straßenseitige Freifläche



Südostansicht



**Straßenansicht ehemalige
Schreinerei**



straßenseitige Freifläche



Südostansicht



Rückansicht



Nordwestansicht



Rückansicht Wohnhaus