

Dipl. Ing. Günther Kirchhoff
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

An der Aulenpetsche 6
34613 Schwalmstadt
0157 57918434

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches

für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebauten Grundstücks
in der Gemeinde Oberaula, Gemarkung Friedigerode, Knüllstraße 4



Abbildung 1 Bewertungsobjekt Ansicht von Südwesten

Verkehrswert 175.000 €

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Wertermittlungsstichtag	5
1.3	Qualitätsstichtag	5
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.5	Erläuterungen zum Sachverhalt	6
1.6	Unterlagen	6
2	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Grund und Boden	7
2.1.1	Grundbuch	7
2.1.2	Liegenschaftskataster	7
2.2	Grundstücksmerkmale	8
2.2.1	Entwicklungszustand	9
2.2.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung	9
2.2.3	Tatsächliche Nutzung	10
2.2.4	Beitragsrechtlicher Zustand	10
2.2.5	Lagemerkmale	11
2.2.6	Ertragsverhältnisse	13
2.2.7	Grundstücksgröße	13
2.2.8	Die Bodenbeschaffenheit	13
2.2.9	Grundstückszuschnitt	14
2.2.10	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	15
2.2.11	Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen	23
3	Wertermittlung	24
3.1	Definition des Verkehrswertes	24
3.2	Grundsätze und Begriffsbestimmungen	24
3.2.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
3.2.2	Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren	24
3.2.3	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
3.2.4	Eignung und Anpassung der Daten	25
3.2.5	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.2.6	Bodenwert	26
3.3	Sachwertverfahren	27
3.3.1	Grundlagen	27
3.3.2	Vorläufiger Sachwert	27
3.3.3	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	28
3.3.4	Sachwert	28

4	<i>Berechnung</i>	29
4.1	Sachwert	29
4.1.1	Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen	29
4.2	Berechnung des Sachwertes	30
4.2.1	Bodenwert	30
	Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2016)	33
4.2.2	Vorläufiger Sachwert der Gebäude	36
5	<i>Vergleichswertverfahren</i>	38
5.1	Grundlagen	38
5.1.1	Vorläufiger Vergleichswert	38
5.2	Berechnung mittels Immobilien-Preis-Kalkulator	39
5.2.1	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG)	39
5.2.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	40
5.3	Vergleichswert	40
6	<i>Verkehrswert (Marktwert)</i>	41

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1 Bewertungsobjekt Ansicht von Südwesten	1
Abbildung 2 Makrolage (Quelle: OpenStreetMap)	11
Abbildung 3 Mikrolage (Quelle OpenStreetMap)	12
Abbildung 4 Auszug aus der Liegenschaftskarte – unmaßstäblich -	14
Abbildung 5: Wohnhaus Ansicht von Südosten	16
Abbildung 6: Wohnhaus Ansicht von Osten.....	16
Abbildung 7: Garage Ansicht von Westen.....	19
Abbildung 8 Bienenhaus Ansicht von Süden.....	20
Abbildung 9 Schuppen Ansicht von Nordwesten	21
Abbildung 10 Holzschuppen Ansicht von Norden.....	22
Abbildung 11 Grundrisskizze Erdgeschoss.....	33
Abbildung 12 Grundrisskizze Obergeschoss	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwalmstadt
Eigentümer/-in:	siehe Begleitschreiben
Datum des Auftrages:	21.09.2022
Zweck der Wertermittlung:	Grundlage für die Zwangsversteigerung
Aktenzeichen Auftraggebers:	32 K 3/23
Aktenzeichen Sachverständiger:	20/2023
Objektbesichtigungstag:	06.10.2023
Teilnehmer/-innen:	siehe Begleitschreiben
Besichtigungsumfang:	Vollständige Innen- und Außenbesichtigung
Objekt:	Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden
Sachverständiger:	Günther Kirchhoff

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Besichtigungstag, der **06.10.2023**

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.3 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.5 Erläuterungen zum Sachverhalt

Das Amtsgericht Schwalmstadt hat den Sachverständigen mit Schreiben vom 12.09.2023 beauftragt, im Zuge der Zwangsversteigerung, ein Verkehrswertgutachten zu erstellen.

Der Sachverständige hat den Beteiligten mit Schreiben vom 22.09.2023 den Besichtigungstermin 06.10.2023 14:00 Uhr mitgeteilt.

Der Sachverständige hat den Tag der Besichtigung als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag (§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV) angehalten.

Am Besichtigungstermin waren 2 Beteiligte anwesend und gaben dem Sachverständigen Auskünfte zum Grundstück. Es wurden auch Kopien von Bauzeichnungen und ein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Die Gebäude konnten vollständig von innen und außen besichtigt werden.

1.6 Unterlagen

Für die Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Bodenrichtwerte
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichspreise)
- Regionaler Immobilienmarktbericht 2023
- Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023
- Grundrisskizzen
- Energieausweis

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Grund und Boden

2.1.1 Grundbuch

Grundbuchbezirk:	Friedigerode
Grundbuchblatt:	568
Laufende Nummer:	4
Eigentümer/-in:	siehe Begleitschreiben

2.1.2 Liegenschaftskataster

Gemeinde:	Oberaula
Gemarkung:	Friedigerode
Flur:	7
Flurstück:	62/11
Fläche (m ²):	768
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Objektanschrift:	Knüllstraße 4
Objekt:	Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden

2.2 Grundstücksmerkmale

Gemäß § 2 Abs. 3 der ImmoWertV ergibt sich der Grundstückszustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

- der Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)
- die tatsächliche Nutzung
- der beitragsrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)
- die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
- die Ertragsverhältnisse (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)
- die Grundstücksgröße
- der Grundstückszuschnitt
- die Bodenbeschaffenheit (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)
- bei bebauten Grundstücken zusätzlich
- die Art der baulichen Anlagen
- die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen
- die Größe der baulichen Anlagen
- die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit
- der bauliche Zustand der baulichen Anlagen
- das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV)
- bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung
- die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

2.2.1 Entwicklungszustand

Entscheidend für den Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) eines Grundstückes ist die Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung objektiv anbietet.

Ausgehend von den Grundstücksmerkmalen und den planungsrechtlichen Gegebenheiten stuft der Sachverständige das Wertermittlungsobjekt wie folgt ein:

Entwicklungszustand: baureifes Land

Anmerkung: Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich- rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

2.2.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung

Darstellung im
Flächennutzungsplan:
(Bauflächen) M = gemischte Baufläche

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) stellt in seinen Grundzügen die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den vorausschbaren Bedürfnissen der Kommune unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung dar.
Der Flächennutzungsplan besitzt keine Rechtswirkung gegenüber den Eigentümern der überplanten Grundstücke. Er bildet jedoch die Grundlage für flächenbeanspruchende Planungen und Nutzungen und bindet die öffentlichen Planungsträger. Er ist damit nicht als allgemeinverbindlich, sondern als behördenverbindlich anzusehen.

Besondere Art der
baulichen Nutzung:
(Baugebiet)

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Anmerkung:

§ 34 (1) BauGB Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.2.3 Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus, einer Garage und 3 Schuppen bebaut.

2.2.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Straßenart: klassifizierte Straße, ortsüblich erschlossen (Kreisstraße 122)
(Straße mit geringem Verkehr)

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; einseitiger Gehweg
vorhanden (Bitumendecke).

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen: Strom und Wasser liegt in der Straße

Abwasserbeseitigung: Kanalanschluss

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

10

2.2.5 Lagemerkmale

Makrolage:

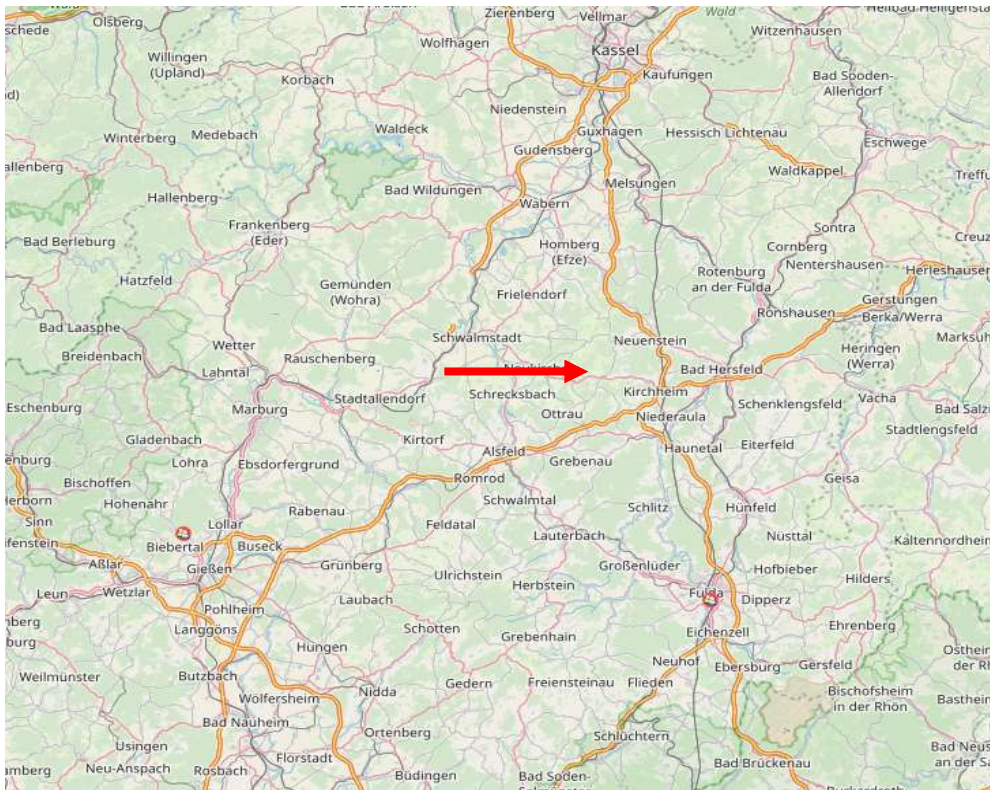


Abbildung 2 Makrolage (Quelle: OpenStreetMap)

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk	Kassel
Kreis:	Schwalm-Eder-Kreis
Ort und Einwohner:	Oberaula
Einwohner:	ca. 3.200 Einwohner (leicht rückläufige Einwohnerzahlen)
Nächstgelegene größer Orte:	Kassel (ca. 60 km), Marburg (ca. 65 km), Bad Hersfeld (ca. 23 km)
Straßenverkehr:	454 (von Kirchheim nach Schwalmstadt) Das Autobahndreieck Kirchheim ist ca. 10 km entfernt.

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Mikrolage:

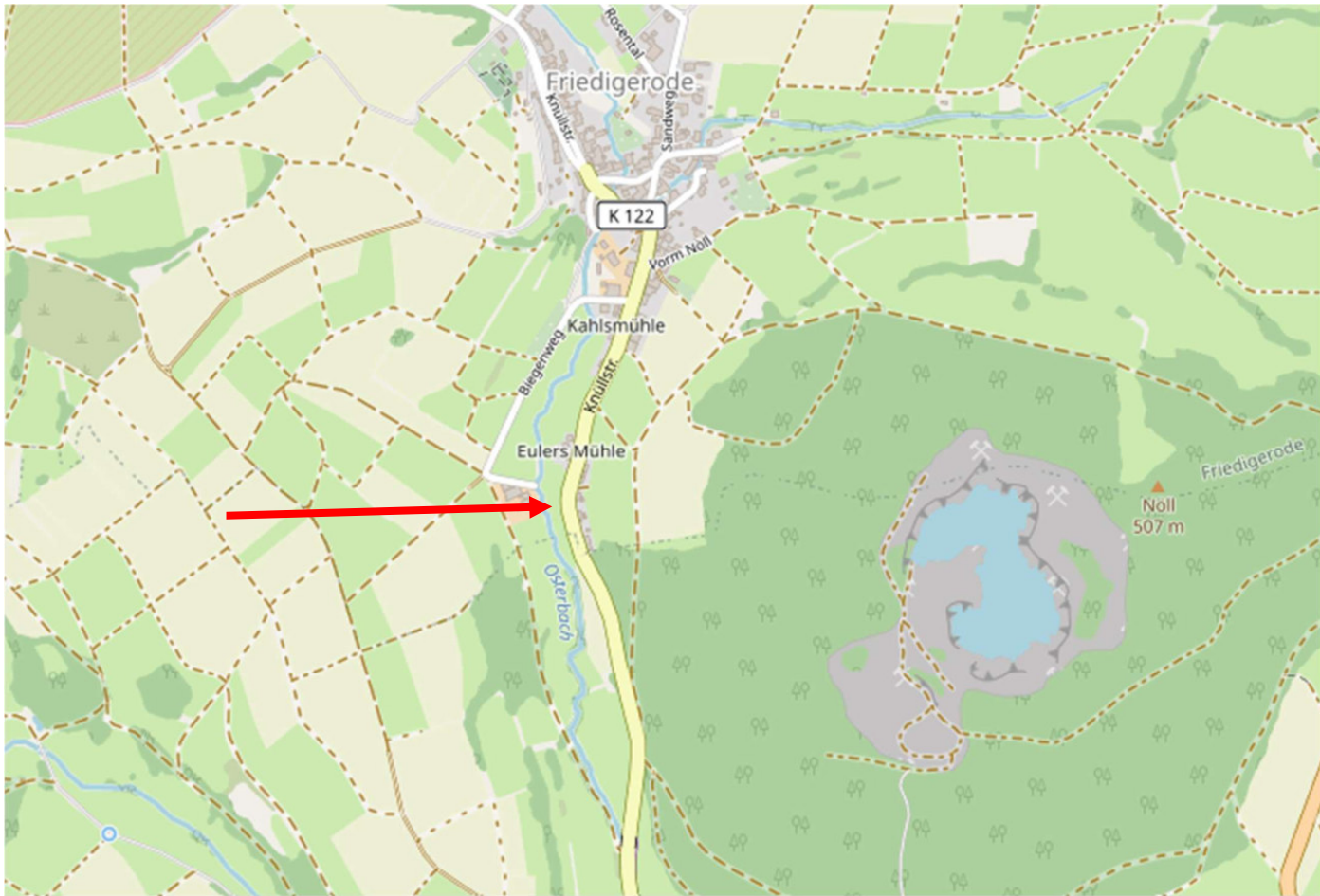


Abbildung 3 Mikrolage (Quelle OpenStreetMap)

Lage: Friedigerode ist mit ca. 230 Einwohnern ein Ortsteil von Oberaula. Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in Oberaula.

2.2.6 Ertragsverhältnisse

Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktübliche erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Das Wertermittlungsobjekt ist leestehend.

2.2.7 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von 768 m².

2.2.8 Die Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit umfasst, entsprechend § 5 Abs. 5 ImmoWertV, beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Bodenbeschaffenheit: Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, jedoch geht der Sachverständige von normal tragfähigem Baugrund aus.

Altlasten: Der Sachverständige hat nicht überprüft, ob auf dem Wertermittlungsobjekt Altlasten vorhanden sind.

Für die Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Für weitergehende Aussagen und Untersuchungen bezüglich des eventuellen Vorliegens von Altlasten und deren mögliche Auswirkungen, verweist der Unterzeichner auf speziell hierfür qualifizierte Sachverständige.

2.2.9 Grundstückszuschnitt

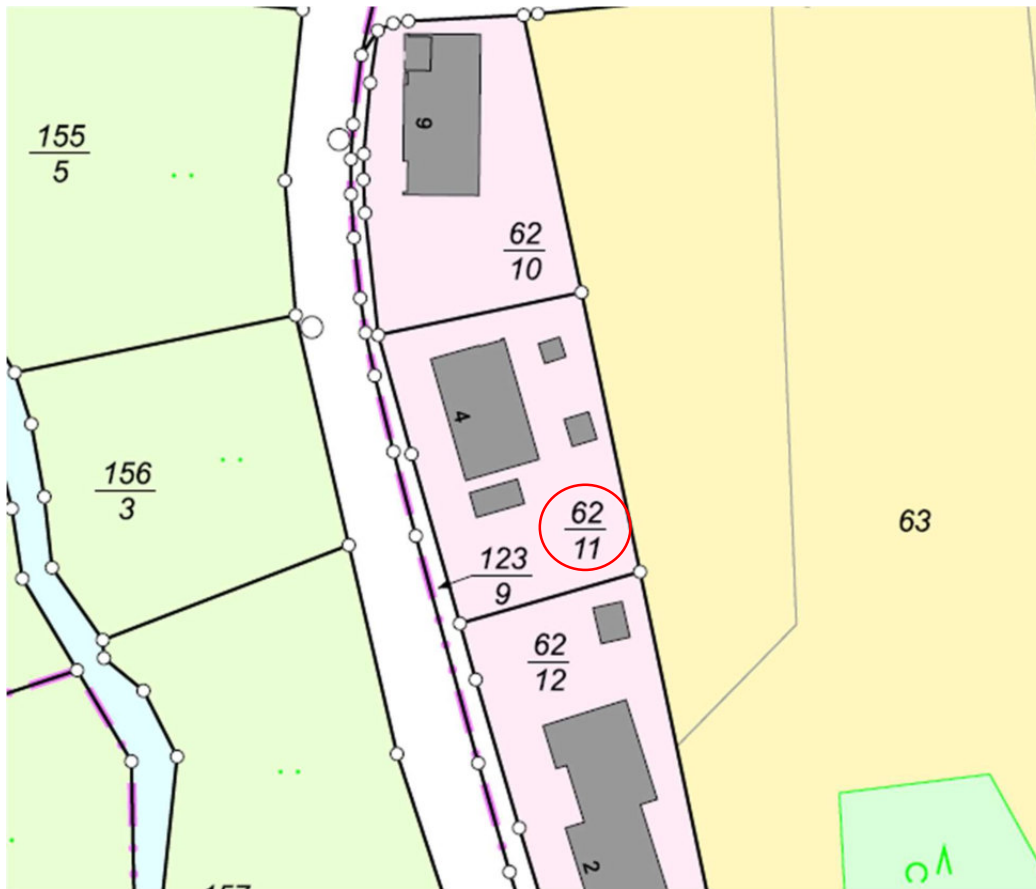


Abbildung 4 Auszug aus der Liegenschaftskarte – unmaßstäblich -

Grundstückszuschnitt:	regelmäßig
Straßenfront:	ca. 35 m
Mittlere Tiefe:	ca. 23 m
Topografie:	Das Grundstück steigt nach Osten hin an.
Straßenart:	Kreisstraße
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus, einer Garage und 3 Schuppen bebaut.

2.2.10 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Umfang der Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde vollständig innen und außen besichtigt.

Wohnhaus



Abbildung 5: Wohnhaus Ansicht von Südosten



Abbildung 6: Wohnhaus Ansicht von Osten

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Art: zweigeschossiges unterkellertes Wohnhaus mit nicht
ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr: 1934
Anbau 1961
Aufstockung 1971

Bauweise:

Ausführung: massiv
Fundamente: Streifenfundamente
Sohle: Beton
Außenwände: Mauerwerk
Fassaden: Sandsteinsockel, Glasbausteine sonst Putz
Innenwände: massiv
Außentüren: Holztür mit Verglasung
Geschossdecken: Betonträgerdecke über KG, Betondecke über EG
Holzbalkendecke über OG
Treppen: massive Treppen zum KG mit Anstrich
massive Außentreppe mit Kunststeinbelag zum EG
massive Treppe mit Kunststeinbelag zum OG
freitragende Metalltreppe mit Kunststeinbelag zum DG
Dachkonstruktion: Pfettendach
Dachform: Walmdach
Dacheindeckung: Betondachstein
Heizungsinstallation: Zentralheizung,
Ölkessel, Baujahr 1992
3 doppelwandige Metalltanks à 1000 Liter (Bj. 2006)

Raumaufteilung: Siehe Abbildung11 und 12 (Seite 36)

Ausstattung

Bodenbeläge: KG: Fliesen, Estrich mit Anstrich
EG: Fliesen, Textilbelag Parkett, PVC-Belag
OG: Textilbelag, PVC-Belag
DG: Holzspanplatten

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Deckenflächen:	tlw. Holzpaneele
Fenster:	EG: Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolier-Verglasung Bj. 2008, 2011 und 2017 OG: Holzfenster mit Zweischeibenverglasung Bj.1971
Innentüren:	Holzfüllungstüren mit Futter und Bekleidung
Elektroinstallation:	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen
Sanitäre Installation:	EG: eingebaute Wanne und Dusche, WC, Handwaschbecken raumhoch gefliest OG: WC und Handwaschbecken Anschlüsse für Bad vorhanden
Heizungsinstallation:	überwiegend Rippenheizkörper
Energetische Eigenschaften:	Entsprechend dem Anbaujahr 1971 mit Ausnahme der Fenster im EG und Heizungskessel
Barrierefreiheit	kein barrierefreier Zugang,
Sonstige Ausstattung:	Garage im KG
Besondere Bauteile	
Besondere Einrichtungen	
Baulicher Zustand:	
Modernisierung:	Fenster EG
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchteschäden im KG, Fenster im OG erneuerungsbedürftig
Wirtschaftliche Wertminderung:	Bad im OG nicht ausgebaut

Garage



Abbildung 7: Garage Ansicht von Westen

Art: eingeschossige Fertiggarage

Alter:

Baujahr ca. 1980

Bauweise:

Ausführung: massiv

Außenwände: Beton

Fassaden: Anstrich

Dachform: Betonflachdach

Dacheindeckung: Bitumenbahnen

Ausstattung

Bodenbeläge: Beton

Außentüren: Metallschwinger mit Antrieb

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Bienenhaus:



Abbildung 8 Bienenhaus Ansicht von Süden

Art: eingeschossiges ehemaliges Bienenhaus

Bauweise:

Ausführung: Holzkonstruktion

Außenwände: Holz, Sandstein

Fassaden: Holz

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Tonziegel

Ausstattung

Bodenbeläge: Fliesen

Außentüren: Holztür

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Belichtung und Besonnung: gut

Bauschäden und Baumängel: Dacheindeckung teilweise abgängig

Wirtschaftliche Wertminderung:

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Geräteschuppen:



Abbildung 9 Schuppen Ansicht von Nordwesten

Art: eingeschossiger massiver Geräteschuppen

Bauweise:

Ausführung:	Massiv
Außenwände:	Mauerwerk
Fassaden:	Putz mit Anstrich
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung:	Faserzementwellplatten

Ausstattung

Bodenbeläge:	Beton
Außentüren:	Holztür

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Holzschuppen:



Abbildung 10 Holzschuppen Ansicht von Norden

Art: eingeschossiger Schuppen

Bauweise:

Ausführung: Holzkonstruktion

Außenwände: Holz

Fassaden: Holzverkleidung

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Tonziegel

Ausstattung

Außentüren: Holztür

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Belichtung und Besonnung:

Bauschäden und Baumängel: Das Gebäude ist abgängig

Wirtschaftliche Wertminderung:

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück / Wertermittlungsobjekt und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen

Flächen- und Wegebefestigungen:	Waschbetonplatten, Betonplatten, Betonpflaster
Stützmauern:	Massive Stützmauer
Einfriedigungen/Tore:	Holzzaun, Maschendrahtzaun
Besondere Gartenanlagen:	

2.2.11 Die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Grundbuch

Im Grundbuch sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, eingetragen am 19.05.2023

Baulast:

Nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 25.05.2023 sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Das Grundstück ist nach Angabe des Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.05.2023 nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Ebenfalls nicht als geschützte Gesamtanlage.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Sachverständige ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert. Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.2 Grundsätze und Begriffsbestimmungen

3.2.1 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gemäß § 4 ImmoWertV ergibt sich das Alter einer baulichen Anlage aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (fiktives Baujahr, fiktives Alter; siehe Anlage 2 der ImmoWertV).

3.2.2 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 ImmoWertV).

3.2.3 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstückmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstückmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV, vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrere Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

3.2.4 Eignung und Anpassung der Daten

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstückmarkt zutreffend abbildet und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

3.2.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV);
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei dem Wertermittlungsobjekt steht der Wert der Bausubstanz im Vordergrund. Der Verkehrswert ist daher den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen entsprechend mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Zur Stützung der Verkehrswertermittlung wird auch das Vergleichswertverfahren herangezogen.

3.2.6 Bodenwert

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 25 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf Ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Stehen keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgrößen, kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren und sonstigen Teilflächen in Betracht. Der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Sachverständiger Günther Kirchhoff

3.3 Sachwertverfahren

3.3.1 Grundlagen

Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)
3. dem zu ermittelnden Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.3.2 Vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Nach § 36 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Sachverständiger Günther Kirchhoff

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert (§ 37 ImmoWertV) der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungswerten oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Bodenwert siehe 3.2.6

3.3.3 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Eine darüber hinaus gehende zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ist nur erforderlich, wenn der verwendete Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend abbildet.

3.3.4 Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe 3.2.3) des Wertermittlungsobjekts.

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

4 Berechnung

4.1 Sachwert

4.1.1 Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen

Grundlagen für die Ermittlung der Sachwerte

Entsprechend der bestehenden Gebäude- und Ausstattungsmerkmale sowie der Zustandsbesonderheiten der zu bewertenden Immobilie erachtet der Gutachterausschuss, in Anlehnung an die Beschreibung der Gebäudestandards der ImmoWertV (Anlage 4), für die zu bewertenden baulichen Anlagen die in den folgenden Tabellen ermittelten Kostenkennwerte (ggf. zum Zustand nach erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen) für sach- und marktgerecht.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt aufgrund seiner Standardmerkmale.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Bezugseinheit der durchschnittlichen Herstellungskosten ist die Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von weiteren untergeordneten Ebenen des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern usw.

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche.

Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss mit 1,0 festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

4.2 Berechnung des Sachwertes

4.2.1 Bodenwert

Bodenrichtwerte

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone 3 von Friedigerode
Vom Gutachterausschuss wurde zum 01.01.2022 ein Bodenrichtwert von **16,00 €/m²**
für Wohnbaufläche ermittelt.

Die Merkmale des Grundstückes stimmen mit dem Bewertungsobjekt überein.

Der Sachverständige hält zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen Preis von

16,00 €/m²

für angemessen.

Daraus ergibt sich folgender Bodenwert:

$$768 \text{ m}^2 \times 16,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{12.288,00 \text{ €}}$$

Modifizierte Restnutzungsdauer

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude:
Das Zweifamilienwohnhaus ist wie beschrieben im OG sanierungsbedürftig, im EG punktuell (Bad).
Bei der nachfolgenden Berechnung wird eine entsprechende Modernisierung unterstellt.

Das Gebäude wird somit mit der Punktrastermethode nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 zugeordnet.

Modernisierungselemente	max.	tatsächlich
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wämedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung der Bäder	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	6

Die ermittelten 6 Modernisierungspunkte würden eine Restnutzungsdauer von 29 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1981 ergeben.

6 Modernisierungspunkte würden bei einer Wohnfläche von 93 m² (OG und Bad EG)
Sanierungskosten von ca. 75.000 € bedeuten.

Diese Maßnahmen würden sich auf die Standardstufe wie folge auswirken:

NHK Standardstufen Zweifamilienwohnhäuser

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil (%)
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Ansatz	1,0					
Dächer	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%
Ansatz	1,0					
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
Ansatz	0,7		0,3			
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%
Ansatz	1,0					
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%
Ansatz	1,0					
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Ansatz	1,0					
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%
Ansatz	1,0					
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
Ansatz	1,0					
Sonstige technische Ausstattungen	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%
Ansatz	1,0					
	Durchschnittliche Standardstufe:		2,5			

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2016)

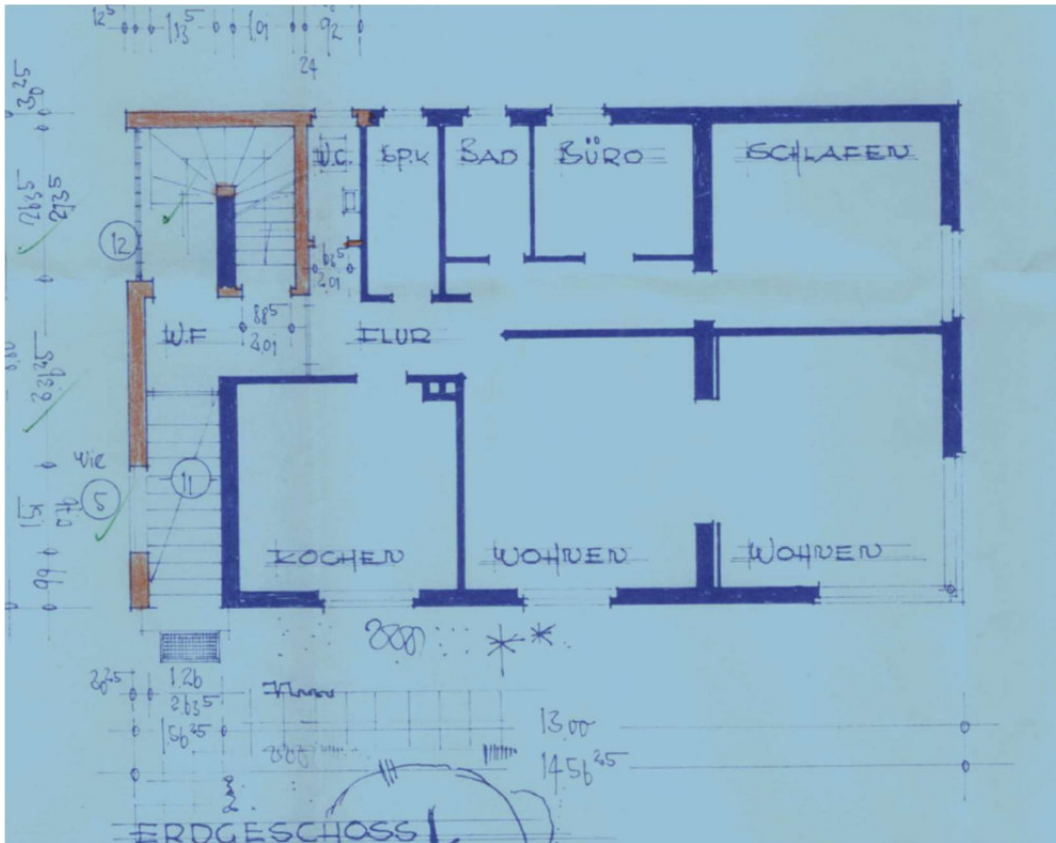


Abbildung 11 Grundriss-skizze Erdgeschoss

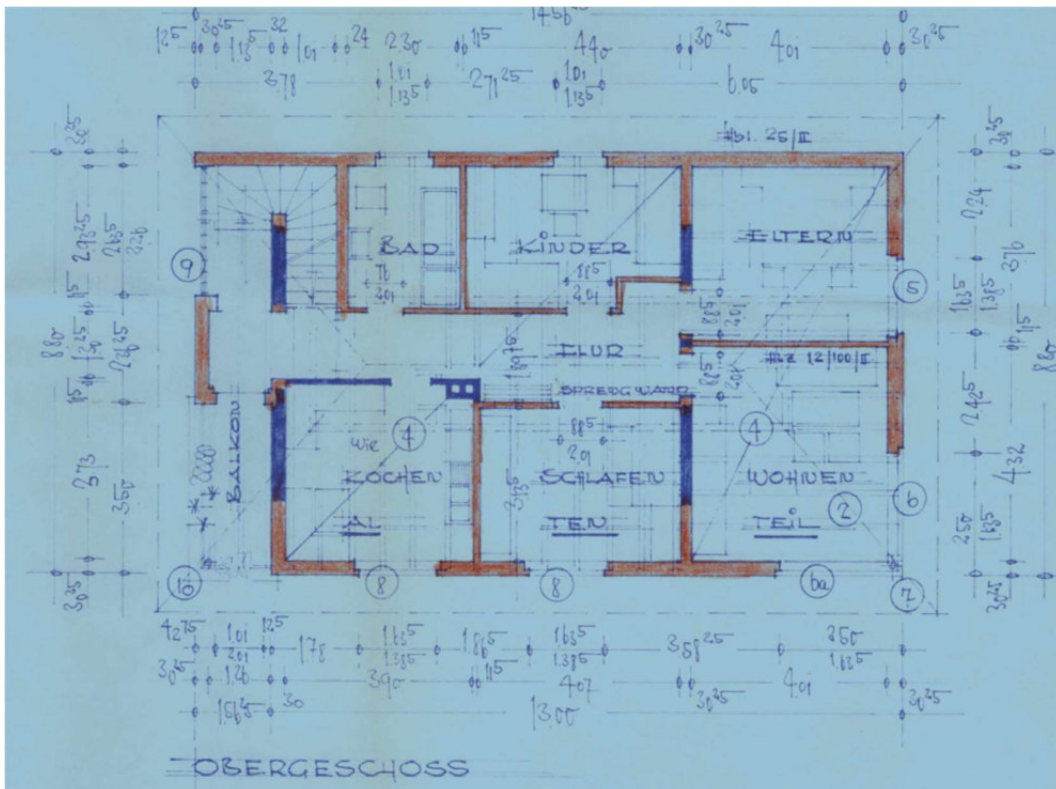


Abbildung 12 Grundriss-skizze Obergeschoss

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277 Teil 1)				
Die nachfolgenden Berechnungen erfolgten in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie können daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die Berechnung eingegangenen Maße wurden den in der Anlagen beigefügten Bauzeichnungen entnommen. Die Angaben wurden stichprobenhaft auf Plausibilität geprüft.				
Wohnhaus				
Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Bemerkung
Kellergeschoss	14,56	8,80	128,13	
Kellergeschoss	1,59	- 3,30	- 5,25	Abzug (Unter Außentreppe)
Erdgeschoss	14,56	8,80	128,13	
Obergeschoss	14,56	8,80	128,13	
Dachgeschoss	14,56	8,80	128,13	
		Summe	507	
Garage				
Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Bemerkung
	2,90	5,70	16,53	
		Summe	17	

Sachwertfaktoren

Aus Marktuntersuchungen, dargestellt in der einschlägigen Bewertungsliteratur, geht hervor, dass auf die ermittelten (vorläufigen) Sachwerte in Abhängigkeit der Höhe des Bodenwertes (€/m²) und der Höhe des (vorläufigen) Sachwertes Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Für den Amtsbezirk des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Landkreis Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder-Kreis und Werra-Meißner-Kreis) hat der zuständige Gutachterausschuss entsprechende objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Lagerhallen sowie für ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofreiten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind folgende Beträge zu berücksichtigen:

Baumängel Bauschäden:

Sanierungskosten von	75.000 €
Feuchteschäden im KG	5.000 €

4.2.2 Vorläufiger Sachwert der Gebäude

	Wohnhaus	Garage	Weitere Gebäude
Bruttogrundfläche m²	507	17	pauschale
Gebäudetyp entsprechend NHK 2010	1.22	14.1	Bewertung
Gebäudestandards siehe NHK 2010	2,5		
Baujahr	1971	1980	
fiktives Baujahr	1981	1993	
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	70	50	
Restnutzungsdauer (Jahre)	29	20	
NHK 2010 €/m² entsprechend NHK 2010 oder eigener Erfahrungswerte	700 €/m ²	245 €/m ²	
Regionalfaktor (Anpassung der Herstellungskosten an den örtlichen Grundstücksmarkt)	1,0	1,0	
durch Regionalfaktor angepasste NHK	700 €/m ²	245 €/m ²	
Abschlag für fehlenden oder geringen Drempel in Prozent	0,0%	0,0%	
NHK 2010 €/m²	700 €/m ²	245 €/m ²	
Abschlag für nicht ausbaufähiges Dachgeschoss in Prozent	0,0%	0,0%	
NHK 2010 €/m²	700 €/m ²	245 €/m ²	
Baupreisindex entsprechend der Veröffentlichung für August 2023	178,3	178,3	
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	632.787 €	7.426 €	
Übertrag			

Sachverständiger Günther Kirchhoff

An der Aulenpetsche 6, 34613 Schwalmstadt

Übertrag			
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	632.787 €	7.426 €	
Zuschlag für werthaltige, nicht erfasste Bauteile: Spitzböden, Dachgauben, Vordächer usw.			---
Herstellungskosten der nicht erfassten Bauteile			
Herstellungskosten der Gebäude	632.787 €	7.426 €	
Alterswertminderungsfaktor Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer	0,41	0,40	pauschal
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	259.443 €	2.970 €	4.000 €
Zeitwert der Außenanlagen	8.000 €		
Bodenwert	12.288 €		
vorläufiger Sachwert	286.701 €		
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,90		
marktangepasster vorläufiger Sachwert	258.031 €		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	80.000 €		
Sachwert	178.031 €		

5 Vergleichswertverfahren

5.1 Grundlagen

Im Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinn des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.

5.1.1 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes.

Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstücks/Grundstücksteil hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogenen Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen.

Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten, die diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.

5.2 Berechnung mittels Immobilien-Preis-Kalkulator

Der Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) basiert auf den oben beschriebenen Vergleichsfaktoren die durch die Gutachterausschüsse aus den notariellen Kaufverträgen mit Hilfe mathematischer Verfahren (multiple Regression) ermittelt werden. Dabei werden außer den Kaufpreisen von Standardimmobilien die bestimmenden Einflüsse auf den Immobilienpreis, wie Lage (Bodenrichtwert) Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattung sowie Ursprungsbaupjahr bzw. das aufgrund umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen angepasste Baujahr, berücksichtigt.

Eine Berechnung des mittleren Preisniveaus kann nur erfolgen, wenn das Wertermittlungsobjekt einer Standardimmobilie entspricht. Als Standardimmobilien werden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (alle inkl. Stellplatz, Carport oder Garage) bzw. Eigentumswohnungen (Ohne Stellplatz oder Garage) mit durchschnittlichem Unterhaltungszustand sowie regional üblicher Grundstücksfläche verstanden. Wertbeeinflussende individuelle Besonderheiten wie Zustand des Gebäudes sowie der speziellen Lage und des Zuschnitts des Grundstücks oder wertbeeinflussende Rechte und Belastungen des Grundstücks können nicht berücksichtigt werden.

Anhand der eingegebenen Grundstücksdaten

Bodenrichtwert:	16 €/m ²
Immobilientyp:	Zweifamilienwohnhaus
Baujahr:	1981 (fiktives Baujahr)
Wohnfläche:	175 m ²
Ausstattung:	2,5 (Standardstufe)
Grundstücksgröße:	768

ergibt sich ein mittleres Preisniveau des Wertermittlungsobjektes von **195.000 €** (vorläufiger Vergleichswert).

5.2.1 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG)

Die in das Vergleichswertverfahren einfließenden Vergleichspreise sind erfahrungsgemäß mit BoG behaftet. Ein vollständiger Ansatz der BoG (hier 80.000 €) ist daher im Vergleichswertverfahren nicht sachgerecht. Der Sachverständige hält daher ein Abschlag von 50 % für angemessen.

5.2.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch durch eine Anpassung nach § 9 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die Garage ist bei der Betrachtung des Vergleichswertes berücksichtigt, die weiteren Nebengebäude allerdings nicht. Im Sachwertverfahren wurde hier ein Wert von 4.000 € angesetzt.

5.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe 3.2.3) des Wertermittlungsobjektes.

195.000 € minus 40.000 € plus 4.000 € = **159.000 €.**

6 Verkehrswert (Marktwert)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß den Merkmalen der BauGB steht im Vordergrund, die wirtschaftlichen Aspekte des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert (Marktwert) soll nach § 194 BauGB aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen.

Der Unterzeichner orientiert sich vorrangig am Sachwert und schätzt den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes Knüllstraße 4 , 36280 Oberaula für den **06.10.2023** auf

175.000,00 €

=====

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

Schwalmstadt-Michelsberg,
den 16.10.2023



Dipl. Ing. Günther Kirchhoff

Literatur:

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage (2023)