
Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung	4
3.1	Lage	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bodenbeschaffenheit	5
3.4	Grundstücksgestalt	5
3.5	Erschließungszustand.....	5
3.6	Baubeschreibung	6
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	6
3.6.2	Baujahr	6
3.6.3	Gebäudebeschreibung Wohnhaus	6
3.6.4	Gebäudebeschreibung Garage.....	8
3.7	Außenanlagen.....	8
3.8	Besondere Einrichtungen.....	9
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	9
3.9.1	Grundrisslösung, Geschosshöhen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	13
4.4.3	Sachwertberechnung	16
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
4.5	Verkehrswert.....	25
5	Ermittlung des Wertes des zugunsten von Frau XXXX YYYY geb. ZZZZ eingetragenen Einsitzrechtes	26
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
6.3	Weitere verwendete Quellen.....	31
6.4	Verwendete fachspezifische Software	31

1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift	Alsfelder Straße 45 34637 Schrecksbach
Grundbuch von	Schrecksbach Blatt 1388 lfd. Nr. 1
Gemarkung	Schrecksbach
Flur 6	Flurstück 38
Grundstücksgröße	968 m ²

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom 08.06.2022)

In Abteilung II des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einsitzrecht) für Frau XXXX YYYY geb. ZZZZ, geb. am 18.08.1949, 34637 Schrecksbach; löschbar bei Todesnachweis.

Das unter der lfd. Nummer 3 eingetragene Einsitzrecht bleibt in der nachfolgenden Wertermittlung bei der Ableitung des Verkehrswertes auftragsgemäß unberücksichtigt. Unter Punkt 5 des Gutachtens erfolgt jedoch eine Ermittlung des Wertes des Wohnungsrechtes für die Berechtigte.

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich laut der Denkmaltopographie Schwalm-Eder_Kreis I 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 südwestlichen Ortsrand von Schrecksbach, die Entfernung zum direkten Ortskern beträgt ca. 500 m. Schrecksbach hat ca. 1.570 Einwohner, einschließlich Eingemeindungen hat die Großgemeinde ca. 3.030 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind vorhanden, der darüber hinausgehende Bedarf kann zum Beispiel in Alsfeld und Schwalmstadt gedeckt werden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage ist mittel, Schrecksbach liegt ca. 12 km von Alsfeld, ca. 12 km von Schwalmstadt-Ziegenhain und ca. 6 km von Neukirchen entfernt. In Alsfeld und Schwalmstadt sind jeweils Autobahnanschlüsse vorhanden. Busverbindungen bestehen nach Schwalmstadt und Alsfeld, der nächste Bahnanschluss besteht in Schwalmstadt-Treysa.
Himmelsrichtungen	Das Wohngebäude ist überwiegend nach Nordosten und Südwesten hin orientiert.
Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungen liegen vor durch die am Bewertungsobjekt vorbeiführende innerörtliche Durchgangsstraße.
benachbarte störende Betriebe	Nördlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein noch praktizierender landwirtschaftlicher Betrieb.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schrecksbach 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 Nordosten hin einfallend.

Baugrund

Es wird bindiger Baugrund angenommen.

3.4 Grundstücksgestalt

Form

unregelmäßig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen

Grenzverhältnisse

Sowohl das Wohnhaus als auch das südwestliche Nachbargebäude sind grenznah bzw. teilweise als Grenzbebauung ausgeführt, wodurch die natürliche Belichtung des Bewertungsobjektes teilweise eingeschränkt ist.

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße

Bei der Alsfelder Straße handelt sich um eine asphaltierte innerörtliche Durchgangsstraße mit einseitigem mit Betonverbundsteinpflaster befestigtem Bürgersteig. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Eckgrundstück Alsfelder Straße / Kodenhöfer Weg. Bei dem Kodenhöfer Weg handelt sich um eine asphaltierte innerörtliche Erschließungsstraße ohne Bürgersteige.

Versorgung

Vorhanden sind Wasser, Strom und Telefon. Es ist davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt über diese Anschlüsse verfügt.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	Teilunterkellertes zweigeschossiges Wohngebäude mit laut Bauzeichnung nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie eingeschossiger Garage.
Zweckbestimmung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.6.2 Baujahr

Baujahr	unbekannt, geschätzt vor 1940, Umbau ehemaliger Scheunenteil und Anbau Garage ca. 2003
---------	--

3.6.3 Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt meines Ortstermins nicht zu besichtigen, da zum einen der Eigentümer nicht anwesend war und zum anderen die Berechtigte des Einsitzrechtes den Zugang verwehrt hat. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher lediglich aufgrund einer äußeren Inaugenscheinnahme.

Der auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Gebäudebestand besteht aus dem ursprünglichen oberhalb einer massiven Unterkellerung in Holzfachwerkkonstruktion errichteten Wohngebäude, dessen ehemals vorhandener Scheunenteil zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Im Zuge dieser Maßnahme wurde ebenfalls am südlichen Giebel eine Doppelgarage angebaut.

Der ursprüngliche Wohnhausteil hat im Bereich der Unterkellerung wahrscheinlich Naturstreifenfundamente, Außen- und Innenwände im Kellergeschoss augenscheinlich in Natursandsteinmauerwerk, Geschossdecke über dem Kellergeschoss in nicht bekannter Ausführung (wahrscheinlich Holzbalkendecke), Außen- und Innenwände ab dem Erdgeschoss wahrscheinlich überwiegend in Holzfachwerkkonstruktionen mit wahrscheinlich Lehmausfachung, im Hauseingangsbereich im Erdgeschoss auch massiv in Mauerwerk, Geschossdecken vermutlich als Holzbalkendecken mit wahrscheinlich Lehmeinschub.

Der Bereich der ehemaligen Tenne hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außenwände hier überwiegend massiv in nicht bekanntem Mauerwerk, teilweise Holzfachwerkkonstruktionen und im Dachgeschoss auch in Holzständerbauweise, Innenwände in nicht bekannter Ausführung, Geschossdecke über dem Erdgeschoss wahrscheinlich aus Stahlbeton und im Obergeschoss wahrscheinlich als Holzbalkendecke.

Das Gebäude hat eine, im Zuge des Tennenumbaus teilweise erneuerte Holzständerdachkonstruktion mit neuerer Tonziegeleindeckung und teilweise (bis oberhalb des Hauseingangs des ursprünglichen Wohnhausteils) älterer Tonziegeldacheindeckung. Im Bereich der ehemaligen Tenne nach Nordosten hin größere Schleppgaube, die Dacheindeckung entspricht der des Hauptgebäudes,

Stirnseite und Wangen haben eine kleinformatische Naturschieferverkleidung. Rückwärtig wurde im Bereich der ehemaligen Tenne abweichend von den vorliegenden Bauzeichnungen ein höherer Drempel ausgeführt.

Die Außenfassade des Gebäudes besteht im sichtbaren Bereich des Kellergeschosses aus Natur-sandsteinmauerwerk, das Feuchtigkeitsschäden infolge baualtersbedingt mangelhafter Abdich-tungsmaßnahmen aufweist. Die Giebelfassade zur Alsfelder Straße hin und die südwestliche Fas-sade des ursprünglichen Wohnhausteils sind mit einer Holzschindelverkleidung versehen, die Sa-nierungsbedarf aufweist. Die zur Alsfelder Straße hin gelegene Giebelfassade des ehemaligen Tennenbereichs ist im Erd- und im Obergeschoss mit einer nicht abschließend fertig gestellten Wärmedämmplattenverkleidung (zur Aufnahme eines Außenputzes) versehen, im Dachgeschoss Holzwerkstoffplattenverkleidung ohne Dämmung, die südwestliche Längsseite ist im Erdgeschoss mit einem Putz mit Anstrich und im Obergeschoss teilweise mit Wärmedämmplatten und teilweise mit Holzwerkstoffplatten ohne Dämmung versehen.

Die nordöstliche Längsfassade des ursprünglichen Wohnhausteils besteht im Sockelbereich aus Natursandsteinmauerwerk, darüber überwiegend sanierungsbedürftige asbesthaltige Eternitplat-tenverkleidung, im Hauseingangsbereich glatter Putz mit Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich im Bereich des Eingangsvorbaus.

Der ehemalige Tennenbereich ist nach Südosten im Erdgeschoss lediglich mit einem Unterputz versehen, im Obergeschoss Eternitplattenverkleidung wie am Wohnhausteil. Die südliche Giebel-fassade ist überwiegend mit einem Rauhputz mit Anstrich versehen, im Dachgeschoss teilweise Holzwerkstoffplattenverkleidung.

Fenster aus isolierverglasten Kunststofffenstern mit in den Scheibenzwischenräumen liegenden Sprossen, teilweise mit Kunststoffrollläden. Die Fenster wurden wahrscheinlich zum Zeitpunkt des An- und Umbaus in ca. 2003 ausgeführt.

Vor dem Hauseingang des ursprünglichen Wohnhausteils befindet sich eine massive Außentreppe mit vier Steigungen, die Umfassungswand, die ursprünglich mit Spaltklinkern verkleidet war, weist erhebliche Feuchtigkeitsschäden und Putzablösungen auf, das Vordach ist nur noch in der Stahl-grundkonstruktion vorhanden.

Hauseingangstürelement zum Erdgeschoss ursprünglichen Wohnhausteils aus einem erneue-rungsbedürftigen Holztürelement mit Einfachornamentglaslichtausschnitt. Hauseingangstürelement zur Hauptwohnung im Bereich der ehemaligen Tenne aus einem neueren Kunststofffürlatt mit Or-namentisoliertglaslichtausschnitten.

Nach den vorliegenden Bauunterlagen wurde die ursprünglich im Ursprungsgebäude vorhandene Holztreppe entfernt und im Anbau eine Stahlbetontreppe ausgeführt.

Laut Auskunft von Nachbarn soll sich das Bewertungsobjekt im Gebäudeinneren im Gegensatz zum äußeren Erscheinungsbild in einem gepflegten Unterhaltungszustand befinden. In der nachfolgenden Wertermittlung wird für das Gebäudeinnere, dies auch unter Mitberücksichtigung des in ca. 2003 erfolgten Umbaus, ein mittlerer Ausstattungsstandard in normalem Unterhaltungszustand unterstellt.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über einen Niedertemperaturölheizkessel mit separatem Warmwasserspeicher, Baujahr der Heizungsanlage ist 1993. Mit einem Alter von 29 Jahren ist die Heizungsanlage kurzfristig modernisierungsbedürftig.

3.6.4 Gebäudebeschreibung Garage

Bei der Doppelgarage handelt es sich um ein eingeschossiges massiv in Mauerwerk errichtetes Gebäude mit Flachdachkonstruktion, das Flachdach wird als Dachterrasse genutzt. Das Gebäude hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außenwände massiv in Mauerwerk, Flachdachkonstruktion wahrscheinlich aus Stahlbeton mit nicht bekannter Abdichtung und nichtbekanntem Fußbodenaufbau, das Gelände besteht aus den höher gezogenen Außenwänden.

Die Außenfassade ist mit einem Putz mit Anstrich versehen, im Außensockelbereich geringe Feuchtigkeitsschäden, an der straßenseitigen Gebäudeecke Anfahrtschaden. Zum Kodenhöfer Weg hin sind zwei Leichtmetallsektionaltore eingebaut, nach Süden hin zwei isolierverglaste Kunststofffenster in vergleichbarer Ausführung wie zuvor beim Wohnhaus beschrieben.

3.7 Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück ist angrenzend an den Kodenhöfer Weg und die Alsfelder Straße mit einem Holzlatenzaun eingefriedet, im Bereich der Doppelgarage und des danebengelegenen Stellplatzes ist keine Einfriedung ausgeführt. Der Kfz Stellplatzbereich neben der Garage ist zur angrenzenden Gartenfläche hin mit einer massiven Ziegelsteinmauerwand abgetrennt.

Entlang der südwestlichen Grenze ist bis zu einem kleineren massiv in Mauerwerk ausgeführtem Gartenhaus eine Einfriedung aus Holzschutzelementen ausgeführt.

Die vor der Wohnhauslängsseite und am nördlichen Giebel gelegene Grundstücksfreifläche ist überwiegend mit Rasen eingesät, integriert sind einige Büsche und Sträucher sowie zwei kleinere Pflanzbeete, die nordwestliche Freifläche ist augenscheinlich mit natürlichem Aufwuchs versehen. Vom Kodenhöfer Weg führt ein mit Betonverbundsteinpflaster befestigter Fußweg zu beiden Hauseingängen. Die Freifläche vor der Garage und der danebengelegene Kfz Stellplatz sind mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.

Die südliche Grundstücksfreifläche ist bis zu dem massiven Schuppengebäude gärtnerisch angelegt und überwiegend mit Rasen eingesät, integriert sind einige Anpflanzungen sowie Pflanzbeete und Hangstützmauern aus Natursandsteinen. Von dieser Gartenfläche führt eine verzinkte

Außentreppe mit Holztrittstufen und Stahlgeländer mit Holzlattenverkleidung zur Dachfläche der Garage, die als Dachterrasse genutzt wird. Neben dem massiven Schuppen sind kleinere Holzregale vorhanden.

Der südwestliche gelegene Grundstückszipfel verfügt über unterschiedliche Einfriedungen aus einem erneuerungsbedürftigen Maschendrahtzaun und teilweise aus Holzbretterzaunelementen.

Dieser Grundstücksteil liegt ca. 2 m bis 2,50 m höher als der zuvor beschriebene Gartenbereich und ist über eine Außentreppe, die augenscheinlich aus Betonblockstufen besteht, erschlossen. Diese Freifläche war nur eingeschränkt einsehbar. Hier befinden sich ein Kunststofffolien-Swimmingpool (nicht Bestandteil der Wertermittlung und mehrere einfache Holzschuppengebäude, die Freifläche ist augenscheinlich mit Rasen und natürlichem Aufwuchs versehen.

3.8 Besondere Einrichtungen

Keine. Der Kunststofffolien-Swimmingpool und eventuell vorhandene Kücheneinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

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>
Sanierungs- und Fertigstellungsbedarf Fassaden, Sanierungsbedarf Außentreppe, Dachreparaturen	ca. 30.000,- €
Erneuerung Hauseingangstüre Ursprungsgebäude	ca. 1.000,- €
<u>Heizungsanlage (29 Jahre alt) kurzfristig modernisierungsbedürftig</u>	<u>ca. 14.000,- €</u>
Summe	ca. 45.000,- €

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. Das Wohnhaus weist im Bereich der Gebäudehüllen bis auf die wahrscheinlich in 2003 erneuerten Fenster und das ebenfalls ca. 2003

erneuerte Hauseingangstürelement im ehemaligen Tennenbereich wahrscheinlich einen jeweils baujahrestypischen energetischen Standard auf. Im ehemaligen Tennenbereich besteht noch Fertigstellungsbedarf im Bereich des geplanten Wärmedämmverbundsystems, wahrscheinlich wurden bei der Erneuerung der Dachkonstruktion dieses Gebäudeteils Wärmedämmmaßnahmen im Bereich der Dachschrägen ausgeführt.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über einen Niedertemperaturölheizkessel mit separatem Warmwasserspeicher, Baujahr 1993. Aufgrund des Alters von 29 Jahren ist die Heizungsanlage kurzfristig modernisierungsbedürftig. Zu den ausgeführten Heizkörpern können keine Angaben gemacht werden, vermutlich sind Stahlblechheizkörper ausgeführt.

In der vorliegenden Wertermittlung werden an energetischen Verbesserungen ein Austausch der 29 Jahre alten Heizungsanlage und der Hauseingangstüre im Ursprungsgebäude als bereits durchgeführt unterstellt und sowohl bei der Ermittlung des Ausstattungsstandards als auch der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Im Gegenzug erfolgt die Berücksichtigung einer entsprechenden Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

3.9.1 Grundrisslösung, Geschosshöhen

Die „Einliegerwohnung“ im Erdgeschoss hat nach der vorliegenden Grundrisszeichnung eine einfache Grundrissgestaltung mit gefangenen Räumen. Die Wohnfläche beträgt, ohne eine Gewähr auf Richtigkeit, rund 100 m². Im Kellergeschoss sind Nebenräume vorhanden.

Die „Hauptwohnung“ im Erd- und Dachgeschoss hat eine zweckentsprechende Grundrissgestaltung mit großzügigem Wohn- u. Esszimmer, jedoch kleinem Kinderzimmer und hohem Fluranteil (ca. 23% der Wohnfläche). Die Wohnfläche beträgt, ohne eine Gewähr auf Richtigkeit, rund 155 m².

Die lichten Raumhöhen sind nach den vorliegenden Schnittzeichnungen mit 2,39 m im Erd- und 2,28 m im Obergeschoss baujahrestypisch eingeschränkt und entsprechen damit nicht den derzeitigen Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume (Mindesthöhe 2,40 m), sie genießen jedoch Bestandsschutz.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 34637 Schrecksbach, Alsfelder Straße 45 zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schrecksbach	1388	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schrecksbach	6	38	968 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **38,00 €/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	=	12.12.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	968 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2022 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)	= 38,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.12.2022	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 38,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	968	× 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,80	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 30,40 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	30,40 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	– 0,40 €/m ²	E4
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 30,00 €/m ²	
Fläche	× 968 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 29.040,00 € <u>rd. 29.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2022 insgesamt **29.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

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

E3

Das Bewertungsgrundstück hat einen ungünstigen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt, aufgrund dessen das Grundstück trotz der Grundstücksgröße von 968 m² nur eingeschränkt baulich nutzbar ist. Daher erfolgt ein Abschlag in Höhe von 20% auf den Bodenrichtwert.

E4

Rundung

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

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	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	458,00 m ²	42,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 12.12.2022 (2010 = 100)	171,8	171,8
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	707,00 €/m ² BGF	603,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.214,63 €/m ² BGF	1.035,95 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	556.300,54 €	43.509,90 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	13.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	569.300,54 €	43.509,90 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	55 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre	35 Jahre
• prozentual	50,00 %	36,36 %
• Faktor	0,5	0,6364
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	284.650,27 €	27.689,70 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	284.650,27 €	27.689,70 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	312.339,97 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 12.493,60 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 324.833,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 353.833,57 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,82
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 290.143,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 45.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 245.143,53 €
	rd. 245.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,4	0,3	0,3		
Dach	15,0 %		0,4	0,6		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,6	0,4		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,3	0,7		
insgesamt	100,0 %	9,2 %	21,3 %	69,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
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 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
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
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 Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	9,2	52,44
2	635,00	21,3	135,26
3	730,00	69,5	507,35
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			695,05
gewogener Standard = 2,6			

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 695,05 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,05

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• gefangene Räume, baujahrestypisch geringere Raumhöhen × 0,95

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 693,31 €/m² BGF

rd. 693,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	9,2	57,04
2	690,00	21,3	146,97
3	790,00	69,5	549,05
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			753,06
gewogener Standard = 2,6			

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			753,06 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21			
• Zweifamilienhaus	×		1,05
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren			
• gefangene Räume, baujahrestypisch geringere Raumhöhen	×		0,95
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=		751,18 €/m ² BGF
	rd.		751,00 €/m ² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	693,00	348,00	75,98	526,54
Gebäudeteil 2	751,00	110,00	24,02	180,39
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				707,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,6	0,4
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	60,0	291,00
5	780,00	40,0	312,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			603,00
gewogener Standard =			4,4

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 603,00 €/m² BGF
rd. 603,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

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: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachgaube	13.000,00 €	
Summe	13.000,00 €	

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) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden in ihrem Zeitwert in einem prozentualen Anteil des Gebäudesachwertes geschätzt. Grundlage sind die in [1] angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Außenanlagen haben einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard. Der gewählte prozentuale Anteil in Höhe von 4,0% der Gebäudesachwerte liegt daher unter Mitberücksichtigung des Gartenhauses in der Mitte der üblichen Bandbreite von 2% bis 8% der Gebäudesachwerte.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (312.339,97 €)	12.493,60 €
Summe	12.493,60 €

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses mit 70 Jahren angenommen. Für die Garage wird eine Gesamtnutzungsdauer von 55 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 Unterhaltungszustands 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: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das ca. 1955 (mittleres Baujahr; Ursprungsgebäude vor 1940, An- u. Umbau ca. 2003) errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 11 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	2,5	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	1,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		10,0	1,0	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1955 = 67 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 67 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 35 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 35 Jahren =) 1987.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1987

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. 354.000,- € und dem vorliegenden Bodenwertniveau halte ich, dies auch nach Maklerrecherchen, in der vorliegenden Lage in Anlehnung an die im aktuellen Immobilienmarktbericht 2022 [7] des Gutachterausschusses für Ein- u. Zweifamilienhäuser veröffentlichten Sachwertfaktoren unter

Mitberücksichtigung der für Schrecksbach prognostizierten demographischen Entwicklung einen Sachwertfaktor in Höhe von 0,82 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €
• Sanierungs- und Fertigstellungsbedarf Fassaden, Sanierungsbedarf Außentreppe, Dachreparaturen	-30.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-15.000,00 €
• Erneuerung Hauseingangstüre Ursprungsgebäude	-1.000,00 €
• Heizungsanlage (29 Jahre alt) kurzfristig modernisierungsbedürftig	-14.000,00 €
Summe	-45.000,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **245.000,00 €** ermittelt.

Der unbelastete (+) **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 34637 Schrecksbach, Alsfelder Straße 45

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schrecksbach	1388	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schrecksbach	6	38

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2022 mit rd.

245.000 €

in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

(+) ohne Berücksichtigung des eingetragenen Einsitzrechtes

Marburg/Lahn, den 6. März 2023



Hans Elmhäuser
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Freier Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden

5 Ermittlung des Wertes des zugunsten von Frau XXXX YYYY geb. ZZZZ eingetragenen Einsitzrechtes

In der in den Anlagen auszugsweise beigefügten Eintragungsbewilligung ist das Einsitzrecht in § 4 wie folgt definiert:

Der Übernehmer gewährt seiner Mutter, Frau XXXX YYYY, folgendes lebenslängliches Einsitzrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit):

1. Zur Wohnung und Benutzung die gesamten Räume im Erdgeschoss des Hauses Alsfelder Straße 45 in Schrecksbach,
2. Mitbenutzung von Keller und Boden sowie Mitbenutzung der Waschküche,
3. Jederzeit freien und ungehinderten Ein- und Ausgang von und zu den Einsitzräumen.

Frau XXXX YYYY und der Übernehmer sind darüber einig, dass Frau XXXX YYYY die in ihren Einsitzräumen anfallenden Verbrauchs- und Nebenkosten, insbesondere die Kosten für Strom, Heizung, Wasser und Kanalgebühren und Müllabfuhr selbst zu tragen hat und dass sie auch die Schönheitsreparaturen in ihren Einsitzräumen auszuführen hat.

In der Eintragungsbewilligung und auch im Grundbuch ist das Recht als Einsitzrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) bezeichnet. Der Ausgestaltung nach handelt es sich aber um ein Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB, weshalb nachfolgend die Bezeichnung Wohnungsrecht verwendet wird.

Die Berechtigte, Frau XXXX YYYY geb. ZZZZ, ist am 18.08.1949 geboren und am Wertermittlungsstichtag 73 Jahre alt. Ihre Lebenserwartung beträgt nach der allgemeinen Sterbetafel 2019/21, Deutschland insgesamt, noch 14,68 Jahre. Die Lebenserwartung der Berechtigten ist damit geringer als die Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Wertermittlungsmodell

Wohnungsrechte gemäß § 1093 BGB sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und als solche an die Person des/der Berechtigten gebunden; d.h. sie sind unveräußerlich und unvererblich. Es kann für sie folglich einen Markt, der hauptsächlich von Angebot und Nachfrage bestimmt wird, nicht geben. Bei der nachfolgenden Ermittlung der durch das Wohnungsrecht bedingten Wertminderung wird daher das Marktverhalten fiktiv nachvollzogen, indem der wirtschaftliche Nachteil, den der Grundstückseigentümer durch das Wohnungsrecht zu tragen hat, ermittelt wird. Vorrangig ist dieser wirtschaftliche Nachteil an dem Mietwert(anteil) der Wohnung/des Gebäudes zu orientieren, der dem Berechtigten unentgeltlich zufällt. Denn Wohnungsrechte sind zwar i.d.R. unentgeltlich, es können aber auch Entgelte vereinbart werden.

Der Wert des Wohnungsrechts für den Berechtigten wird im vorliegenden Fall nach dem Wertermittlungsmodell für Einfamilienhäuser der WertR 2006 durch die Barwertberechnung des nicht zu erzielenden Mietzinses ermittelt.

Kapitalisierungszinssatz

In Anlehnung an die WertR wird vorliegend zur Kapitalisierung der für das Bewertungsobjekt maßgebliche Liegenschaftszinssatz herangezogen. In Anlehnung an den im Immobilienmarktbericht 2021 [7] für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlichten durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes halte ich in der vorliegenden Lage unter Mitberücksichtigung des Bodenwertniveaus und der Restnutzungsdauer den Ansatz eines Kapitalisierungszinssatzes in Höhe von 1,5% für angemessen.

Unterhaltung der Sache

Der Wohnungsrechtsinhaber nach § 1093 BGB hat für die Erhaltung des Grundstücks in seinem wirtschaftlichen Bestand Sorge zu tragen (§ 1041 Satz 1 i.V.m. § 1093 BGB). Allerdings obliegen ihm Ausbesserungen nur insoweit, als sie zur gewöhnlichen Unterhaltung des Grundstücks gehören (§ 1041 Satz 2 BGB). Zur

gewöhnlichen Unterhaltung gehört beispielsweise nicht die Erneuerung des Daches eines Wohnhauses (vgl. Urteil des BGH vom 4.11.1993 – 5 U 1714/92-). In diesem Fall hatte der Nießbraucher¹⁾ mit Einverständnis des Eigentümers das Dach erneuern lassen. Der Grundstückseigentümer wurde durch das Gericht verpflichtet, dem Nießbraucher die entstandenen Kosten wegen § 1041 Satz 2 BGB zu ersetzen. **Von § 1041 BGB abweichende vertragliche Vereinbarungen sind möglich.**

Laut der Eintragungsbewilligung hat die Berechtigte nur die Schönheitsreparaturen und die üblicherweise auf einen Mieter entfallenden Nebenkosten zu tragen.

Ausgangsdaten

	1.Berechtigter	2. Berechtigter
Geb.datum	18. August 1949	
Alter	73 Jahre	
Geschlecht	weiblich	
Durchschn. Lebenserwartung	14,68 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des betroffenen Gebäudes	35 Jahre	

Umfang des Wohnungsrechtes

Laut der Eintragungsbewilligung stehen der Berechtigten zur Wohnung und Benutzung die gesamten Räume im Erdgeschoss des Hauses Alsfelder Straße 45 in Schrecksbach und die Mitbenutzung von Keller und Boden sowie Mitbenutzung der Waschküche zu.

Sachverständigenseits wird die Eintragungsbewilligung dahingehend ausgelegt, dass der Berechtigten die Nutzung der „Einliegerwohnung“ im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 100 m² zusteht.

Mietwert

Nach dem Mietwertkalkulator für Wohnraummieten 2021 des Gutachterausschusses [8] ergibt sich in Schrecksbach unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres und eines mittleren Ausstattungsstandards bei einer Wohnfläche von 100 m² eine Miete von 4,75 €/m². Unter Berücksichtigung der Lage und insbesondere der Grundrissgestaltung halte ich jedoch den Ansatz eines geringeren Mietertrag in Höhe von 4,50 €/m² Wohnfläche für angemessen.

Zuschlag wegen Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen

Das Wohnungsrecht an einem Eigenheim etc. bietet dem Berechtigten Schutz vor Kündigungen und Mietsteigerungen. Der Nutzungswert z. B. des Eigenheims kann daher nicht allein an der Miete gemessen werden, die üblicherweise für derartigen Mietwohnraum gezahlt wird, sondern ist durch einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu berücksichtigen (so auch das OLG Bremen in seinem Urteil vom 29.11.1967 - UBc 5/67 - für das Wohnungsrecht).

Bauer hat für Wohnungsrechte (vgl. § 1093 BGB) derartige Zuschläge 1973 ermittelt, die von **Sprengnetter** 1990 an das herrschende Mietniveau angepasst wurden. Da der Nießbrauch in aller Regel einen höheren Nutzungswert aufweist als das Wohnungsrecht (z. B. berechtigt der Nießbrauch grundsätzlich zur Überlassung, beim Wohnungsrecht bedarf es der Gestattung durch den Eigentümer), sind die Zuschläge in freier Schätzung zu erhöhen. Grundsätzlich werden Erhöhungen des Zuschlags um bis zu 50 % als angemessen gelten können.

¹⁾ Wegen § 1093 i.V.m. § 1041 BGB gilt für das Wohnungsrecht nichts anderes.

Nachfolgend werden die Zuschläge von **Bauer** bzw. **Sprengnetter** angegeben:

Tabelle 1 (1973): **Zuschlag nach Bauer**

<u>Monatsmiete in DM</u>	<u>Zuschlag in %</u>
unter 50	25
50 – 100	20
100 - 200	15
über 200	10

Tabelle 2 (1990): **Anpassung der Tab.1 durch Sprengnetter an das Mietniveau 1990 (Zuschlag nach Bauer/Sprengnetter)**

<u>Monatsmiete in DM</u>		<u>Zuschlag in %</u>	Mietniveau
<u>hoch</u>	<u>niedrig</u>		
unter 200	unter 125	25	
200 – 400	125 – 250	20	
400 – 800	250 – 500	15	
über 800	über 500	10	

Diese Zuschläge können jedoch nur als grober Anhalt dienen. Das Ergebnis ist grundsätzlich auf seine Plausibilität, d.h. auf seine Erzielbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt hin zu werten.

Im vorliegenden Fall halte ich einen Zuschlag in Höhe von 10% für angemessen.

Ermittlung der Rentenrate

Miet-/Nutzereinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete (€/m ²) bzw. (€/Stk.)	marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete monatlich (€)
Wohnung	100		4,50	459,00

marktüblich erzielbare monatliche (Netto-Kalt-)Miete insgesamt		450,00 EUR
x 12 Monate	x	12
= insgesamt	=	5.400,00 EUR
+ jährlich vom Eigentümer zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Mieter getragen werden; sowie Lasten (0 % des Rohwerts)	+	0,00 EUR
= jährlicher Rohwert des Rechts	=	5.400,00 EUR
+ Zuschlag für das Recht (ländliche Region) (10 % des Rohwerts)	+	540,00 EUR
- jährlich vom Berechtigten zu übernehmende Instandhaltungskostenanteile, die üblicherweise vom Vermieter getragen werden	-	0,00 EUR
= jährlicher reiner Wert des Rechts R (zu kapitalisierende Rentenrate)	=	5.940,00 EUR
monatliche Rentenrate	=	495,00 EUR

Ermittlung des Werts des Wohnungsrechts

Der Wert des Wohnungsrechts wird als **Barwert einer Leibrente** ermittelt, da die „Laufzeit“ des Rechts an das Leben der Berechtigten gekoppelt ist.

In Analogie zu einer Mietzahlung (üblicherweise am Anfang eines jeden Monats) ist von einer **vorschüssigen monatlichen Zahlungsweise** auszugehen

Berechnungsformel für den Barwert des Rechts B_x :

$$B_x = R \times a_x^{(t)}$$

mit $a_x^{(t)}$ = Leibrentenbarwertfaktor für die Berechtigte im entsprechenden Alter x

R = Jährlicher Nutzungswert des Rechts

$$\begin{aligned} B_x &= R \times a_x^{(t)} \\ &= 5.940,00,- \text{ €} \times 12,955490 \\ &= 76.955,61 \text{ €} = \text{gerundet } 77.000,- \text{ €} \end{aligned}$$

Der Wert des Wohnungsrechts für Frau XXXX YYYY geb. ZZZZ beträgt damit 77.000,- €.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 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

6.2 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

6.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss des AfB Homberg: Immobilienmarktbericht 2022 für den Schwalm-Eder-Kreis
- [8] Gutachterausschuss des AfB Homberg: Mietwertkalkulator für Wohnraummieten (MiKa) 2021

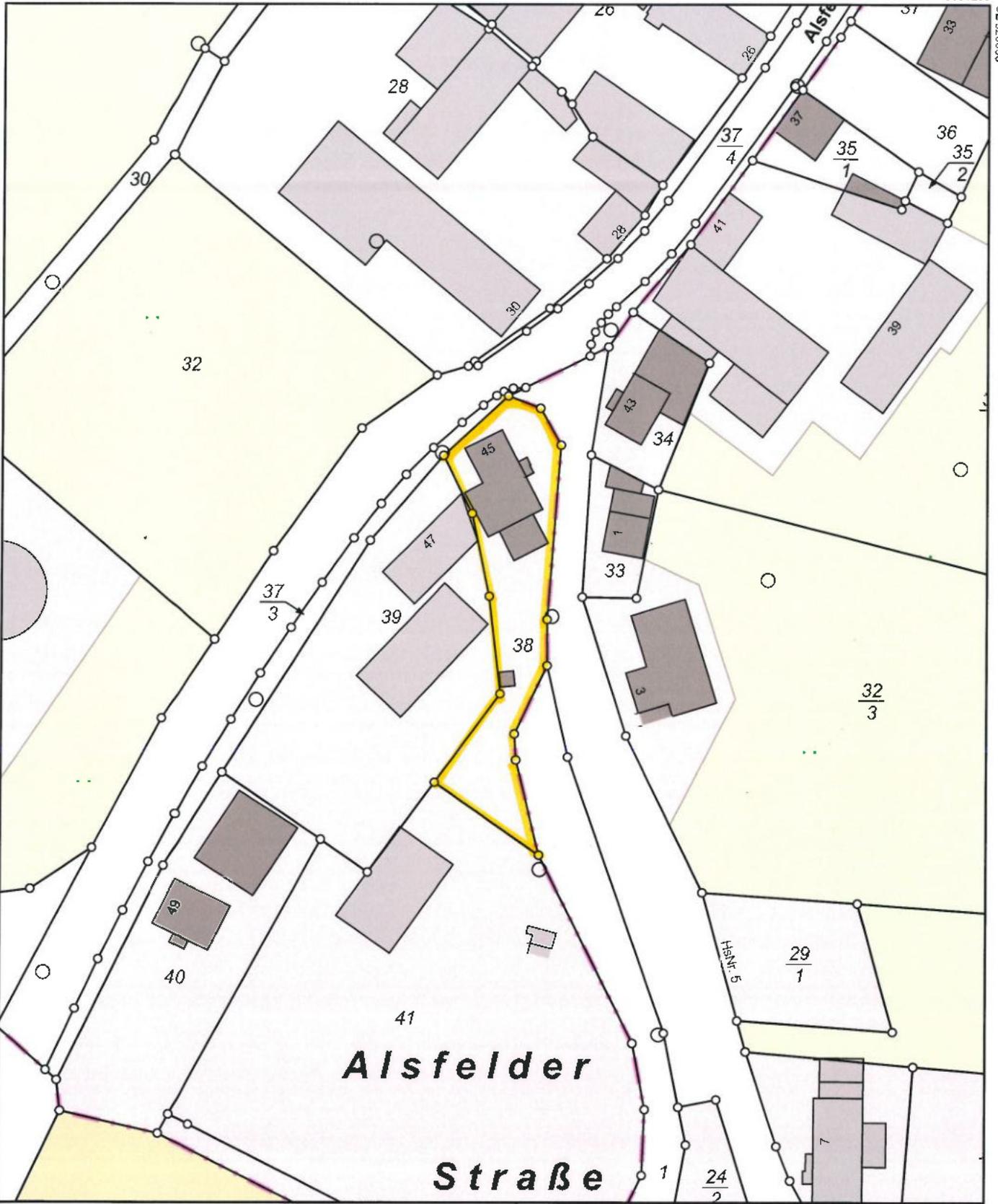
6.4 Verwendete fachspezifische Software

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: 38
Flur: 6
Gemarkung: Schrecksbach

Gemeinde: Schrecksbach
Kreis: Schwalm-Eder
Regierungsbezirk: Kassel



5631010

Maßstab 1:1000



Meter

Berechnung der Brutto-Grundfläche

(Die nachfolgenden Berechnungen erfolgen in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie können daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die Berechnung eingegangenen Maße wurden den in den Anlagen beigefügten Bauzeichnungen entnommen bzw. herausgemessen, bei der Ermittlung der Wohnfläche wurden auch die in den Bauzeichnungen angegebenen Raumgrößen übernommen. Eine Überprüfung des Gebäudebestands wurde nicht vorgenommen, so dass keine Gewähr für die abschließende Richtigkeit der Berechnung übernommen werden kann.)

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. i. M. 12,00 x 7,25	=	87,00 m ²
Erdgeschoss	ca. i. M. 12,00 x 7,25+ 9,25 x 3,96	=	123,60 m ²
Obergeschoss	= EG	=	123,60 m ²
Dachgeschoss	= OG	=	123,60 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus		=	457,80 m ²

Garage

Erdgeschoss	ca. 6,00 x 6,99	=	42,00 m ²
Brutto-Grundfläche Garage		=	42,00 m ²

Ermittlung/Zusammenstellung der Wohnfläche

Einliegerwohnung Erdgeschoss

Schlafen	lt. Bauzeichnung	=	15,06 m ²
Raum 1	ca. 4,40 x 3,66 + 3,10 x 3,50	=	27,00 m ²
Raum 2	ca. 3,55 x 3,25	=	11,50 m ²
Raum 3	ca. 3,00 x 3,35 – 0,60 x 0,60 – 0,70 x 0,60	=	9,30 m ²
Raum 4	ca. 3,00 x 3,25	=	9,80 m ²
Raum 5	ca. 4,27 x 3,17	=	13,50 m ²
Raum 6	ca. 4,37 x 3,62	=	15,80 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung EG		=	101,96 m ²

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss hat eine gerundete Wohnfläche von ca. 100 m².

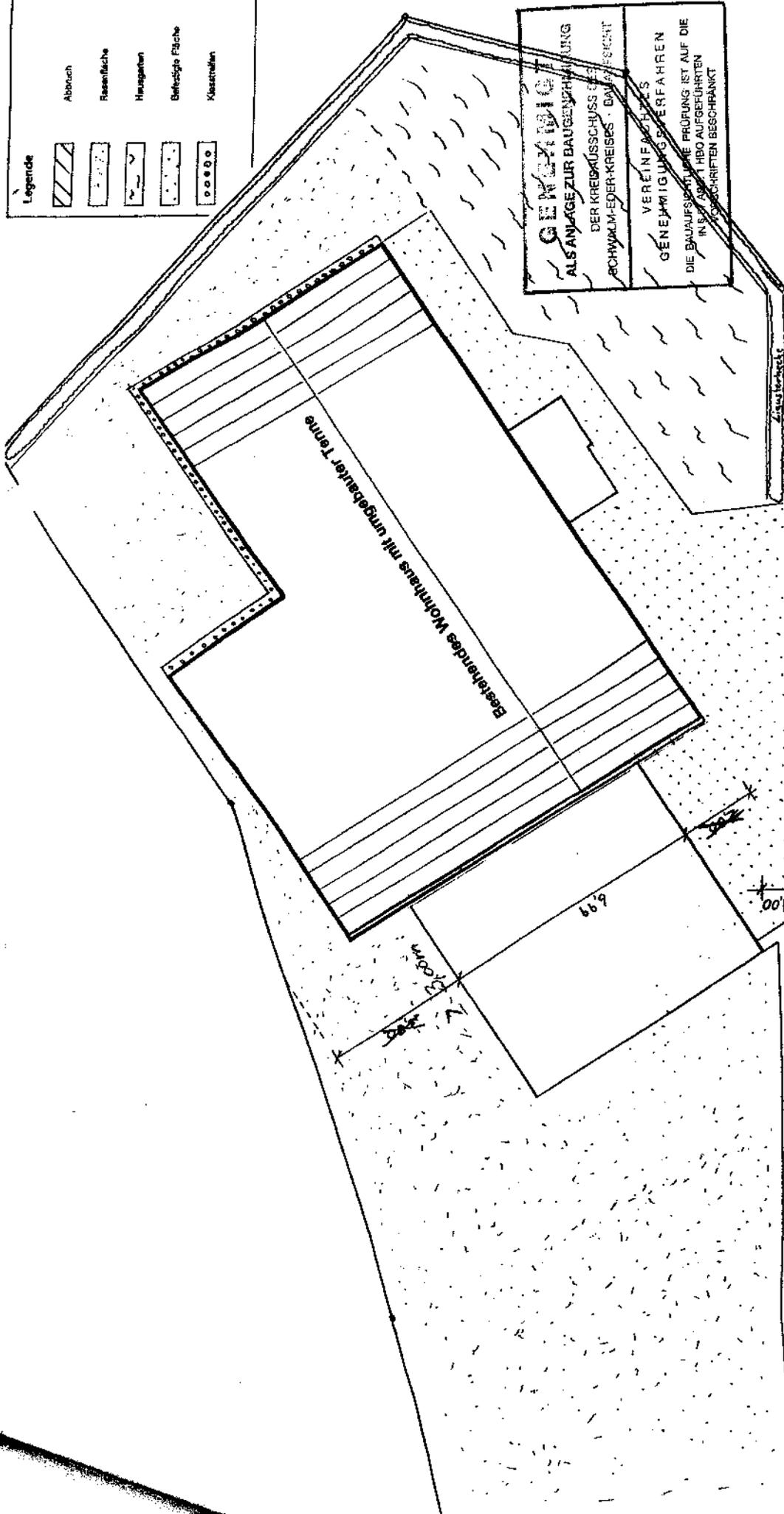
Hauptwohnung Erd- und Obergeschoss

Flur EG	ca. 13,63 m ² - 2,00 m ² (Treppe)	=	11,63 m ²
Abstellen	lt. Bauzeichnung	=	9,41 m ²
Flur OG	lt. Bauzeichnung	=	11,80 m ²
Abstellen	lt. Bauzeichnung	=	7,50 m ²
Wohnen/Essen	lt. Bauzeichnung	=	43,25 m ²
Dachterrasse	ca. 5,76 x 6,54 x ¼	=	9,40 m ²
Küche	lt. Bauzeichnung	=	11,36 m ²
Flur	lt. Bauzeichnung	=	12,08 m ²
Kind	lt. Bauzeichnung	=	8,25 m ²
Bad	lt. Bauzeichnung	=	11,97 m ²
Schlafen.	lt. Bauzeichnung	=	18,25 m ²
Wohnfläche Hauptwohnung EG + OG			= 154,90 m ²

Die Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss hat eine gerundete Wohnfläche von ca. 155 m².

Legende

	Abbruch
	Rasenfläche
	Hausgarten
	Befestigte Fläche
	Kleinstreifen



GENEHMIGUNG
 ALS ANLAGE ZUR BAUGENEHMIGUNG
 DER KREISSCHUSS DER VEREINIGTEN
 ARCHITAKT-UND-INGENIEURKAMMERN
 VEREINFACHTES
 GENEHMIGUNGSVERFAHREN
 DIE BAUFESICHERUNGSPRÜFUNG IST AUF DIE
 IN § 10 Abs. 1 HBO AUFGEFÜHRTEN
 MASSSCHRITTEN BESCHRÄNKT

Projekt	Abbruch Garage und Scheune, Umbau bestehendes Gebäude, Neubau Doppelgarage
Bauherr	34637 Schreckbach
Beauftragter	Alsfelder Straße 45
Flur	6
Plan-Nr.	E 2
Index	38
Index	A
Datierung	Freiflächenplan Neu
Datum	17.12.2002
Maßstab	1 : 100

Thomas Jäckel
 Dipl.-Ing. Bau (FH)
 Im Messingweg 7
 34637 Schreckbach
 Tel./Fax 0525 910 91

[Signature]
 Bauherr

Planer

Legende

- Bestand
- Abbruch
- Mauerwerk neu
- Stahlbeton neu
- Holz

Mauerwerks- und Betongötzen sind der geprüften statischen Berechnung zu entnehmen.
Alle Maße sind örtlich zu prüfen.

GENEHMIGT
ALS ANLAGE ZUR DAUGENERMIGUNG
DES KREISAUSSCHUSS DES
SCHWÄBISCHER-KREISES - BAUAUFSICHT

**VEREINFACHTES
GENEHMIGUNGSVERFAHREN**
DIE BAUAUFSICHTLICHE PRÜFUNG IST AUF DIE
IN § 57 ABS. 1 HBO AUFGEFÜHRTEN
VORSCHRIFTEN BESCHRÄNK

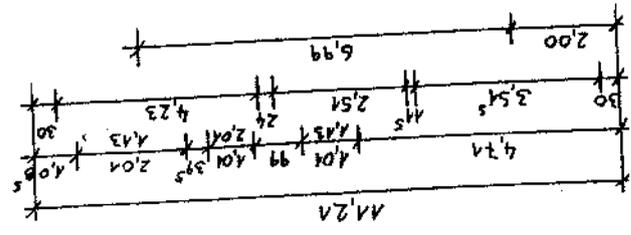
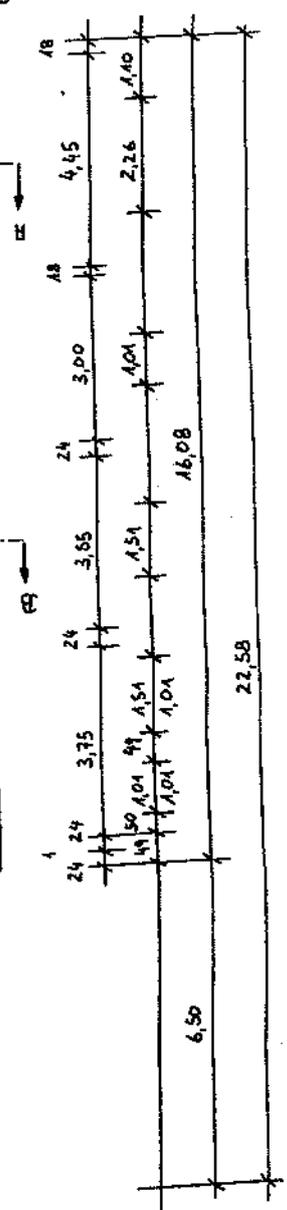
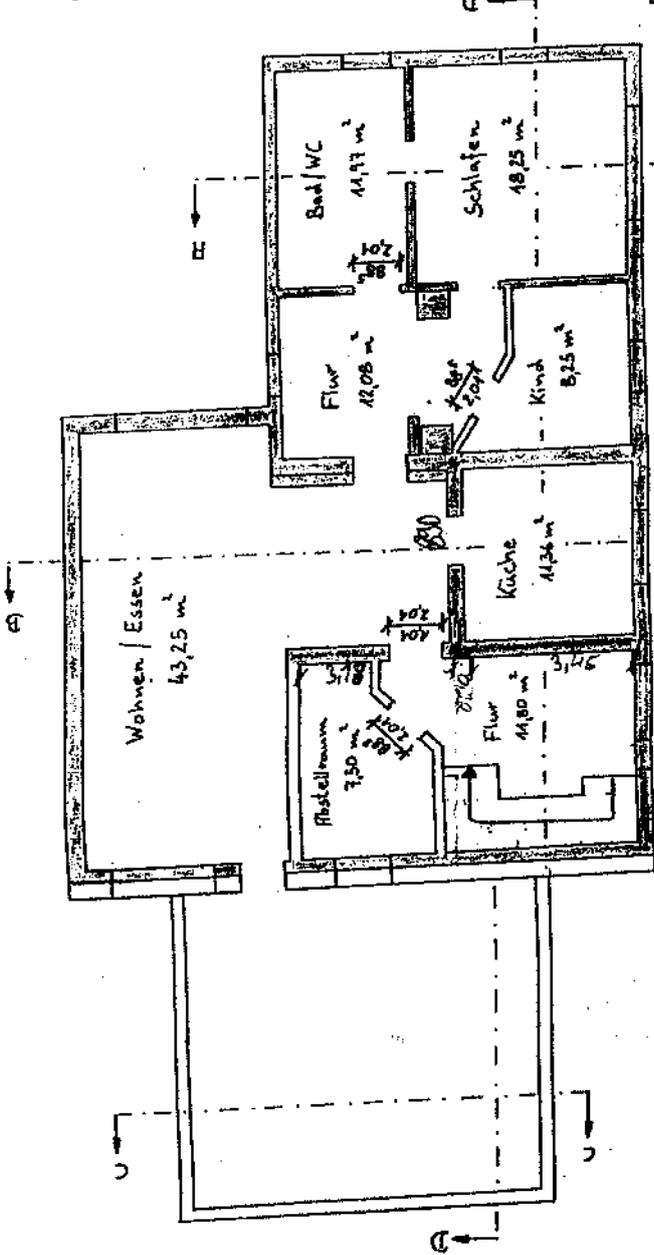
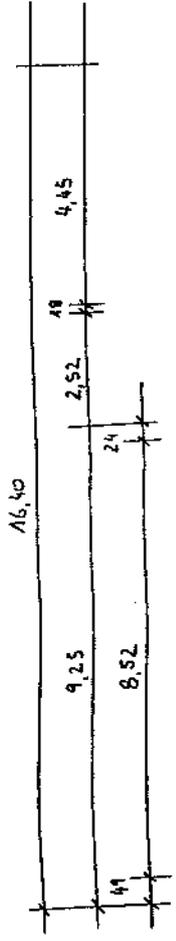
**Konstruktionen, Bemessungen
und Baustoffgüten
der einzelnen Bauteile**

nehmen sich nicht nach den Angaben bzw. Änderungen der geprüften statischen Berechnung u. d. dazugehörigen Positionenplanmer. ggf. Konstruktionszeichnungen.

Straßen
Dipl.-Ing. P. Straub

Projekt	Abbruch Garage und Scheune, Umbau bestehendes Gebäude, Neubau Doppelgarage		
Baufert	34637 Schreckelbach		
Beauftr.	Altefelder Straße 45		
Flur	6	Flurstück	38
Plan-Nr.	A 2	Index	A
Darstellung Obergeschoss Ausführungsplan			
Datum	17.12.2002	Maßstab	1:100

Dipl.-Ing. Bau (FH)
Im Hohenweg 7
94837 Schreckelbach
09300 9689



Legende

- Bestand
- Abruch
- Mauerwerk neu
- Stahlbau neu
- Holz

Mauerwerk- und Bedeckungen sind der geprüften statischen Berechnung zu entnehmen.

Alle Maße sind britisch zu prüfen.

GENEHMIGT
ALS ANLAGE ZUR DAUGENERNENIGUNG
DER KREISAUSSCHUSS DES
SCHWÄRM-EDER-KREISES - DAURUFICHT

VEREINFACHTES
GENEHMIGUNGSVERFAHREN
DIE DAURUFICHTUNG FÜR DIE

**Konstruktionen, Bemessungen
und Saustoffgütern
der einzelnen Bauteile**
sind sich nicht nach den Angaben bzw.
Änderungen für geprüften statischen Be-
rechnung u d. dazugehörigen Positionen-
plänen, ggf. Konstruktionszeichnungen.

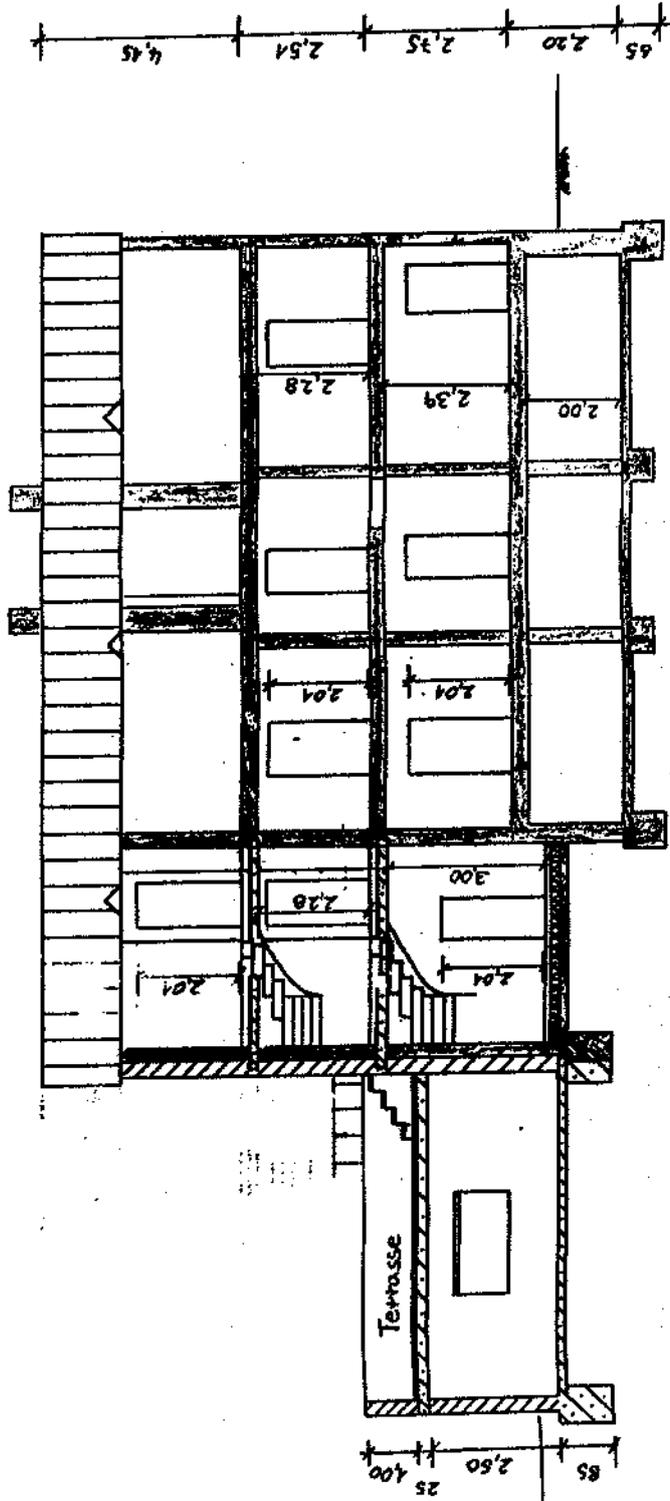
Gesehen
Dipl.-Ing. P. Gaus
i.A.

Projekt	Abruch Garage und Scheune, Umbau bestehendes Gebäude, Neubau Doppelgarage		
Bauherr	34637 Schredtsbach		
Bauort	Amsler Straße 45 34637 Schredtsbach		
Flur	6	Flurstück	36
Plan - Nr.	D 2	Index	B
Darstellung	Schnitt D - D		
Datum	17.12.2002	Maßstab	1 : 100

Thomas Jöckel
Dipl.-Ing. Bau P.D.
Im Pflanzweg 17
34637 Schredtsbach
Tel. / Fax: 05203 9311-0

Planer
Bauherr

Schnitt D - D

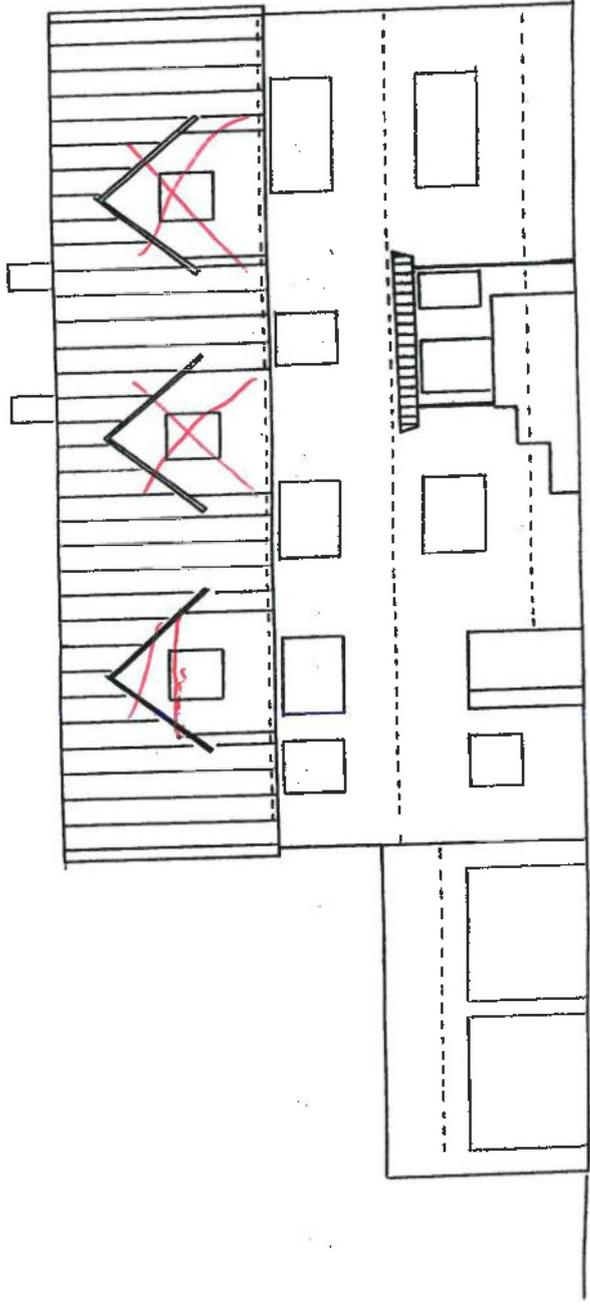


Legende

-  Bestand
-  Abbruch
-  Mauerwerk neu
-  Stahlbeton neu
-  Holz

Mauerwerks- und Holzbohlen sind der geprüften statischen Berechnung zu entnehmen.
Alle Maße sind örtlich zu prüfen.

Ansicht Nordost



geplantes Gelände = bestehendes Gelände

GENEHMIGT
 ALS ANLAGE ZUR BAUGENEHMIGUNG
 DER KREISAUSSCHUSS DES
 SCHWÄRM-EDER-KREISES - BAUAUF SICHT
 VEREINFACHTES
 GENEHMIGUNGSGEBIETH
 DIE BAUMASSSTÄBE SIND

Gesehen
 Dipl.-Ing. P. Strauß

Projekt	Abbruch Garage und Scheune, Umbau bestehendes Gebäude, Neubau Doppelgarage		
Bauherr	Mike Lerch, Alsfelder Str. 45 34837 Schrecksbach		
Bauort	Alsfelder Straße 45 34637 Schrecksbach		
Flur	5	Flurstück	38
Plan - Nr.	C 2	Index	A
Darstellung	Ansicht Nordost		
Datum	17.12.2002	Maßstab	1 : 100

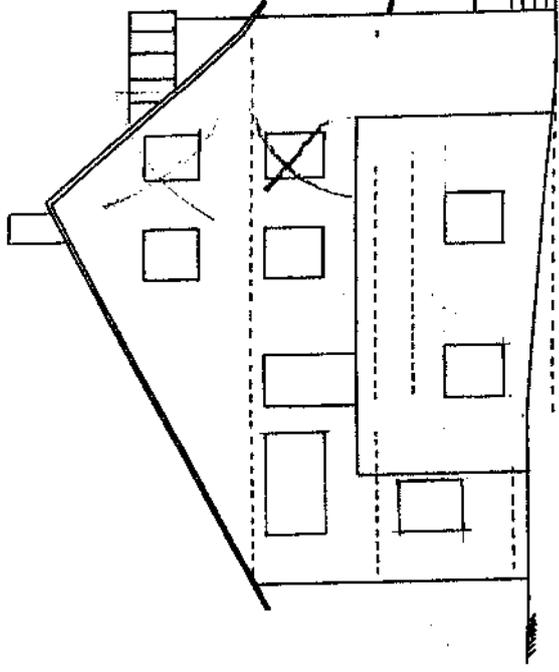
Thomas Jäckel
 Dipl.-Ing. Bau (FH)
 Ing.-Büro
 34637 Schrecksbach
 Tel./Fax: 05204 88 67
 Planer

Legende

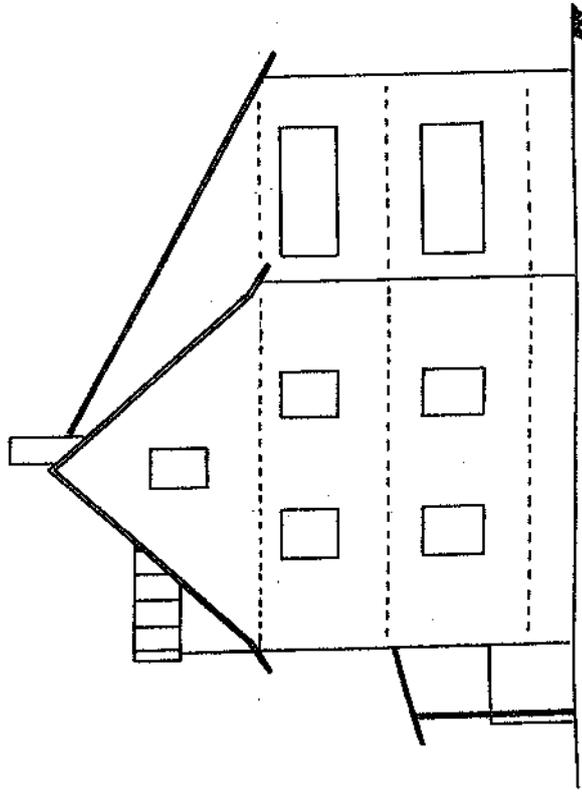
-  Bestand
-  Abbruch
-  Mauerwerk neu
-  Stahlbeton neu
-  Holz

Mauerwerke und Betongelände sind der
geprüften statischen Berechnung zu entnehmen.
Alle Maße sind örtlich zu prüfen.

Ansicht Südost



Ansicht Nordwest



GENEHMIGT
 ALS ANLAGE ZUR BAUGENEHMIGUNG
 DER VORSAUSSCHUSS DES
 SCHWÄBISCHEN BAUKREISES - BAUAUFGICHT
 VEREINLICHTES
 GENEHMIGUNGSVERFAHREN
 DIE DRUFORSCHUNG VON 1988 FÜR DIE
 1989

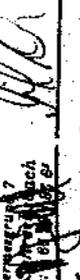
Gesehen
 Dipl.-Ing. R. Strauß
 1.11.1989

Projekt	Abbruch Garage und Scheune, Umbau bestehendes Gebäude, Neubau Doppelgarage		
Bauherr	5		
Bauort	34637 Schreimbach		
	Auffelder Straße 45		
Flur	6	Flurstück	38
Plan - Nr.	C 3	Index	A
Darstellung	Ansichten Nordwest, Südost		
Datum	17.12.2002	Maßstab	1 : 100

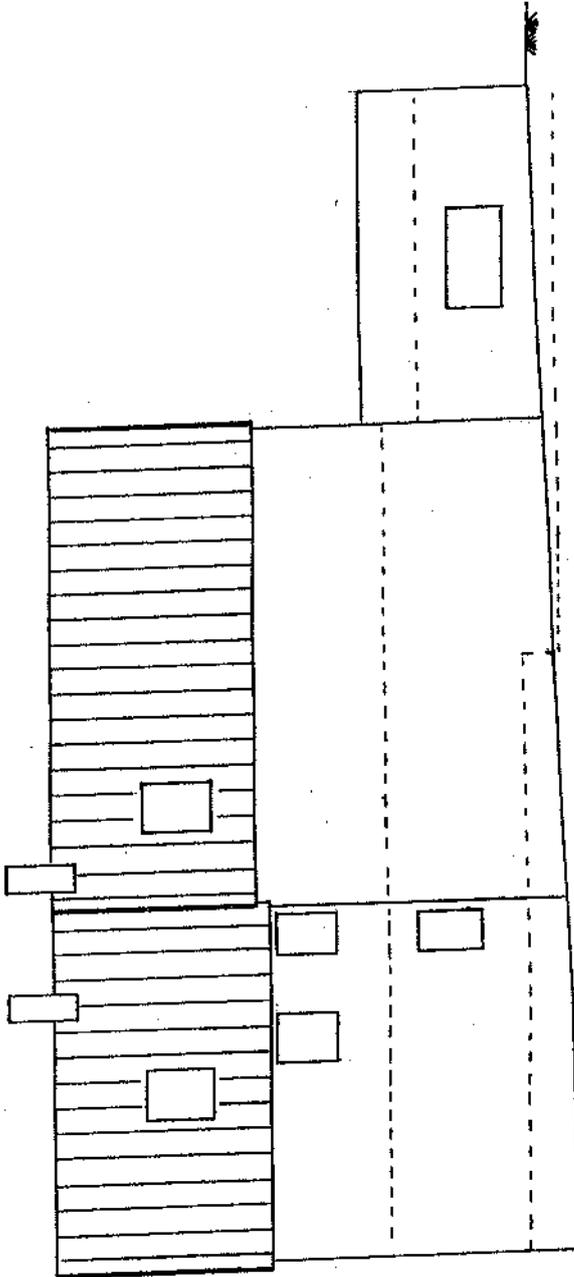
geplantes Gelände = bestehendes Gelände

geplantes Gelände = bestehendes Gelände

Thomas Jäckel
 Dipl.-Ing. Bau (FH)
 im Herrmannsgraben 7
 34637 Schreimbach
 Tel./Fax: 051 31 12 12 12
 E-Mail: tj@tj-arch.de

Plenar  Bauherr

Ansicht Südwest



geplantes Gelände * bestehendes Gelände

Legende

- Bestand
- Abbruch
- Mauerwerk neu
- Stahlbeton neu
- Holz

Mauerwerks- und Belagflächen sind der geprüften statischen Berechnung zu entnehmen.
Alle Maße sind örtlich zu prüfen.

GENEHMIGT
ALS ANLAGE ZUR BAUGENEHMIGUNG
 DER KREISAUSSCHUSS DES
 SCHWALM-EDER-KREISES - BAUAUFSICHT
 VEREINFACHTES
 GENEHMIGUNGSVERFAHREN
 DIE BAUAUFSICHTLICHE PRÜFUNG IST AUF DIE
 18.07.2002 NACH SCHWALM-EDER-KREIS
 VERFÜGBAR

Gesehen
 Dipl.-Ing. P. Strauß
 1. A.

Projekt	Abbruch Garage und Scheune, Umbau bestehendes Gebäude, Neubau Doppelgarage		
Bauherr	45		
Bauort	34637 Schreiebach Alfelder Straße 45		
Flur	6	Flurstück	36
Plan - Nr.	C 1	Index	A
Darstellung	Ansicht Südwest		
Datum	17.12.2002	Maßstab	1 : 100

Thomas Jäckel
 Dipl.-Ing. Bau (FH)
 Im Schreiebach 7
 34637 Schreiebach
 Tel./Fax: 05241 9111

Planer Bauherr



Alsfelder Straße



Straßenansicht



Nordwestansicht



**Reparaturbedarf Dacheindeckung
und Fassade**



straßenseitige Freifläche



nordwestliche Freifläche



**sanierungsbedürftige
Fassadenverkleidung**



**nicht fertig gestellter
Fassadenbereich**



Kodenhöfer Weg



Nordostansicht



Nordostansicht



Sanierungsbedarf Außentreppe und Vordach



nordöstliche Freifläche



nordöstliche Freifläche



Südostansicht



Garagenanbau



Südansicht



Kfz.-Stellplatz



südliche Freifläche



südliche Freifläche



massiver Schuppen



südwestliche Außenfassade



südlicher "Grundstückszipfel"