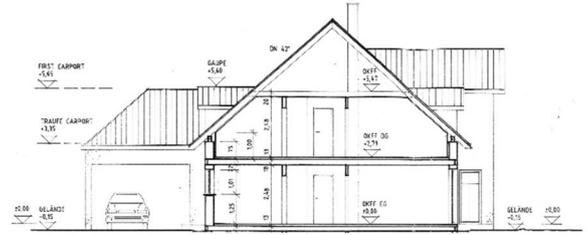


Hans Elmshäuser

Personenzertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung (Euro-Zert)



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

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwalmstadt Steinkautsweg 2 34613 Schwalmstadt
Objektanschrift:	Obergasse 6 34621 Frielendorf-Spieskappel
Art des Objektes:	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
Wertermittlungsstichtag:	17. Januar 2025
Qualitätsstichtag:	17. Januar 2025
besichtigt am:	17. Januar 2025
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungssache 32 K 10/24
Wert Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	95.000,- €
Wert Bewertungsteilbereich „Garten“	5.000,- €
Verkehrswert unbelastet (+):	100.000,- €

(+) ohne Berücksichtigung der Wertminderung durch das in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Wegerechts

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

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage	5
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bodenbeschaffenheit	6
3.4	Grundstücksgestalt	6
3.5	Erschließungszustand.....	6
3.6	Baubeschreibung	7
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	7
3.6.2	Baujahr	7
3.6.3	Gebäudebeschreibung.....	7
3.6.4	Gebäudebeschreibung Garage.....	11
3.7	Außenanlagen.....	12
3.8	Besondere Einrichtungen.....	12
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
3.9.1	Grundrisslösung, Geschosshöhen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
4.4.3	Sachwertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“	26
4.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“	27
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	28
4.7	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Weitere verwendete Quellen.....	30
5.4	Verwendete fachspezifische Software	30

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage	5
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bodenbeschaffenheit	6
3.4	Grundstücksgestalt	6
3.5	Erschließungszustand.....	6
3.6	Baubeschreibung	7
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	7
3.6.2	Baujahr	7
3.6.3	Gebäudebeschreibung.....	7
3.6.4	Gebäudebeschreibung Garage.....	11
3.7	Außenanlagen.....	12
3.8	Besondere Einrichtungen.....	12
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
3.9.1	Grundrisslösung, Geschosshöhen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
4.4.3	Sachwertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“	26
4.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“	27
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	28
4.7	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Weitere verwendete Quellen.....	30
5.4	Verwendete fachspezifische Software	30

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage	5
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bodenbeschaffenheit	6
3.4	Grundstücksgestalt	6
3.5	Erschließungszustand.....	6
3.6	Baubeschreibung	7
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	7
3.6.2	Baujahr	7
3.6.3	Gebäudebeschreibung.....	7
3.6.4	Gebäudebeschreibung Garage.....	11
3.7	Außenanlagen.....	12
3.8	Besondere Einrichtungen.....	12
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
3.9.1	Grundrisslösung, Geschosshöhen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
4.4.3	Sachwertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“	26
4.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“	27
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	28
4.7	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Weitere verwendete Quellen.....	30
5.4	Verwendete fachspezifische Software	30

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage	5
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bodenbeschaffenheit	6
3.4	Grundstücksgestalt	6
3.5	Erschließungszustand.....	6
3.6	Baubeschreibung	7
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	7
3.6.2	Baujahr	7
3.6.3	Gebäudebeschreibung.....	7
3.6.4	Gebäudebeschreibung Garage.....	11
3.7	Außenanlagen.....	12
3.8	Besondere Einrichtungen.....	12
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
3.9.1	Grundrisslösung, Geschosshöhen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
4.4.3	Sachwertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“	26
4.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“	27
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	28
4.7	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Weitere verwendete Quellen.....	30
5.4	Verwendete fachspezifische Software	30

1 Grundstücksbezeichnung

Eigentümer	dem Gericht bekannt
Grundstücksanschrift	Obergasse 6 34621 Frielendorf-Spieskappel
Grundbuch von	Spieskappel Blatt 783 lfd. Nr. 2
Gemarkung	Spieskappel
Flur 4	Flurstück 84/44
Grundstücksgröße	976 m ²

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom 11. September 2024)

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Spieskappel Flur 4 Flurstücke 34 und 35.

Lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Das unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Geh- und Fahrrecht gemäß der in der Anlage beigefügten Eintragungsbewilligung vom 18.01.1956) wie folgt definiert:

„Die Eheleute XXXX räumen hiermit dem jeweiligen Eigentümer des vorbezeichneten Nachbargrundstücks das Recht ein, ihr Grundstück in der Weise zu benutzen, dass er von dem Dorfweg Flur 4 Flurstück 56 zu seinem Grundstück geht und fährt mit der Maßgabe jedoch, dass einmal die Ausübung des Wegerechts auf die in der beigefügten Zeichnung schraffierte Südecke des belasteten Grundstücks beschränkt ist und zum andern dass das Wegerecht entfällt und erlischt, wenn der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks es ablehnt, zu den Kosten der Unterhaltung des Verbindungswegs die Hälfte zu tragen.“

Bei dem von dem Wegerecht begünstigten Grundstück handelt es sich um das westlich angrenzende Nachbargrundstück Obergasse 4, das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude (Garage u.a.) bebaut ist und das nur über das Bewertungsgrundstück erschlossen ist.

Da keine Wegerechte gezahlt wird und die Kosten der Unterhaltung der Wegefläche durch den Grundstückseigentümer und den Berechtigten jeweils zur Hälfte zu tragen sind, ergibt sich durch das Wegerecht kein wirtschaftlicher Vorteil.

Von dem Wegerecht ist auf dem Bewertungsgrundstück eine Fläche von ca. 55 m² (aus der der Eintragungsbewilligung beigefügten Zeichnung herausgemessen) betroffen.

Der betroffene Grundstücksbereich befindet sich im westlichen Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstücks und nimmt nur einen geringen Teil des Bewertungsteilbereichs „bebautes Grundstück“ (ca. 12%) ein. Die vom Wegerecht belastete Grundstücksfläche verläuft jedoch direkt entlang des auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Wohnhauses.

Die bauliche Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks wird, da an den Grundstücksgrenzen nach der Hessischen Bauordnung (HBO) ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten ist, nur geringfügig eingeschränkt.

Da das begünstigte Grundstück mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, sind durch das Wegerecht nur geringe Immissionen zu erwarten.

Die durch das Wegerecht entstehenden Nachteile sind, dies auch unter der Berücksichtigung, dass der vom Wegerecht betroffene Grundstücksbereich auch als Zufahrt zur Garage des Bewertungsgrundstücks genutzt wird, damit als vertretbar einzustufen.

In der Literatur Kröll / Hausmann / Rolf „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ [6] wird für den Fall einer vertretbaren Belastung durch ein Wegerecht eine Wertminderung in einer Spanne zwischen 6% bis 20% des unbelasteten Bodenwertes vorgeschlagen.

Vorliegend halte ich eine Wertminderung an der oberen Grenze der vorgenannten Bandbreite in Höhe von ca. 20% des nachfolgend für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“ ermittelten unbelasteten Bodenwertes für angemessen, also $12.400,- \text{ €} \times 0,20 = 2.480,- \text{ €} = \text{rd. } 2.500,- \text{ €}$.

Die durch die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Grunddienstbarkeit (Wegerecht) bedingte Wertminderung beträgt damit 2.500,- €.

Die vorstehende Wertminderung bleibt im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren bei der Ableitung des Verkehrswertes unberücksichtigt, da es sich um ein Recht handelt, das seitens des Zwangsversteigerungsgerichtes zu berücksichtigen ist.

Der unter der lfd. Nr. 5 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen wertrelevanten Einfluss.

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich weder um ein Kulturdenkmal (KD) noch liegt es innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (GA).

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	teilweise gemischte Baufläche (M), teilweise Grünfläche
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlich Ortsrand von Frielendorf-Spieskappel. Spieskappel hat ca. 600 Einwohner, die Großgemeinde Frielendorf einschließlich Eingemeindungen hat ca. 7.200 Einwohner. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Spieskappel nicht vorhanden, dieser kann zum Beispiel in Frielendorf gedeckt werden. Der mittel- bis langfristige Bedarf kann zum Beispiel in Schwalmstadt, Homberg/Efze oder Kassel gedeckt werden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage ist mittel, Spieskappel liegt ca. 1,5 km von Frielendorf, ca. 12 km von Homberg/Efze, ca. 13 km von Schwalmstadt und ca. 58 km von Kassel entfernt. Autobahnanschluss an die A7 besteht in ca. 17 km Entfernung in Homberg/Efze und an die A49 in ca. 16 Kilometer Entfernung am Anschluss Schwalmstadt. Busverbindungen bestehen nach Homberg/Efze und nach Schwalmstadt.
Himmelsrichtungen	Das Wohnhaus ist überwiegend nach Süden hin orientiert.
Beeinträchtigungen	keine
benachbarte störende Betriebe	keine

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Frielendorf teilweise (westlicher Grundstücksteil) als gemischte Baufläche (M) und teilweise als Grünfläche (östlicher Grundstücksbereich) dargestellt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Eine Bebauung des westlichen Grundstücksteils erfolgt daher nach § 34 BauGB in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung, der östliche Grundstücksteil befindet sich im Außenbereich und ist damit nicht bebaubar.

Das Bewertungsgrundstück wird daher in der nachfolgenden Wertermittlung in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei dem Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“ handelt es sich um den westlichen mit Wohnhaus und Garage bebauten Grundstücksteil mit einer Größe von rd. 476 m². Bei dem Bewertungsteilbereich „Garten“ handelt es sich um den verbleibenden östlichen Grundstücksteil mit einer Größe von ca. 500 m²

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

Das Bewertungsgrundstück ist nach Norden und Westen hin einfallend.

Baugrund

Es wird bindiger Baugrund angenommen.

3.4 Grundstücksgestalt

Form

unregelmäßig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen

Grenzverhältnisse

Das auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Wohnhaus ist teilweise als Grenzbebauung und nach Norden „grenznah“ ausgeführt.

Das Nebengebäude (Garage) des Nachbargrundstücks Obergasse 4 ist geringfügig auf das Bewertungsgrundstück überbaut. Bei diesem Überbau handelt es sich um einen geduldeten Überbau, für den keine Überbaurente gezahlt wird.

Laut Auskunft des Eigentümers des Bewertungsgrundstücks soll im Gegenzeig das östlich der Garage auf dem Nachbargrundstück gelegene kleine Grundstücksdreieck durch das Bewertungsgrundstück genutzt werden. Eine dingliche Sicherung soll diesbezüglich jedoch nicht bestehen.

3.5 Erschließungszustand

Art der Straße

Bei der Obergasse handelt sich um einen schmalen asphaltierten innerörtlichen Erschließungsweg (Sackgasse), der im Bereich des Bewertungsgrundstücks endet.

Versorgung

Vorhanden sind Wasser, Strom und Telefon.

Entwässerung Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art Zweigeschossiges teilunterkellertes Wohnhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss (keine

Zweckbestimmung Zweifamilienhaus, im Erdgeschoss eigen genutzt, im Ober- und Dachgeschoss leer stehend.

3.6.2 Baujahr

Baujahr Wohnhaus unbekannt, geschätzt vor um 1800. Laut mir vom betreibenden Gläubiger überlassenen Unterlagen sollen in 1961 Um- (Ausführung des Erdgeschosses in Mauerwerk) und Anbaumaßnahmen (am östlichen Giebel) durchgeführt worden sein. Garage unbekannt, geschätzt um 1985

3.6.3 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Zweigeschossiges teilunterkellertes im Keller- und Erdgeschoss massiv in Mauerwerk und ab dem Obergeschoss in Holzfachwerkkonstruktionen errichtetes Wohngebäude mit teilausgebautem Dachgeschoss. Es hat wahrscheinlich Beton- oder Naturstreifenfundamente, Außen- und Innenwände im Keller- und Erdgeschoss massiv in Mauerwerk (im Kellergeschoss wahrscheinlich Natursandstein- oder Ziegelsteinmauerwerk, im Erdgeschoss wahrscheinlich Hohlblock- bzw. Bimssteinmauerwerk), Außen- und Innenwände ab dem Obergeschoss aus Holzfachwerkkonstruktionen mit wahrscheinlich Lehmausfachung, Innenwände auch als Leichtbauständerwände, Geschossdecke über dem Kellergeschoss als Hourdisdecke, Decken ab dem Erdgeschoss als

Holzbalkendecken mit Lehmeinschub, Holzstahldachkonstruktion mit einer asbesthaltigen kleinformatigen Welleternitplattendacheindeckung (Berliner Welle), Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Die Außenfassade des Gebäudes besteht im sichtbaren Bereich des Kellergeschosses aus einem glatten Putz mit Anstrich und im Erdgeschoss aus einem Rauhputz mit Anstrich, im Bereich der Außenfassade besteht Sanierungsbedarf aufgrund von Risschäden und Putzablösungen. Obergeschossfassade an beiden Giebeln und nach Süden hin mit einer wahrscheinlich asbesthaltigen kleinformatigen Eternitplattenverkleidung, nach Norden hin sichtbare Holzfachwerkkonstruktion mit deckend gestrichenen Holzbalken (Anstrich erneuerungsbedürftig) und verputzten und mit Anstrich versehenen Gefachen.

Fenster aus älteren isolierverglasten Kunststofffenstern (vor 1995 eingebaut), die Fenster haben Kunststoffrollläden mit manuellem Antrieb. Eingangstür zum Kellergeschoss als Kunststofffürelement, Hauseingangstürelement zum Erdgeschoss aus einem älteren Holzfüllungstürblatt mit einfach verglasten Lichtausschnitten. Vor dem Hauseingang zum Erdgeschoss befindet sich eine massive Außentreppe aus Betonblockstufen.

Erdgeschoss:

Der Hauseingangsvorbau, der aus einem unterkellerten eingeschossigen Mauerwerksgebäude mit als Dachterrasse genutzter Stahlbetonflachdachkonstruktion besteht, wurde wahrscheinlich zum Zeitpunkt der Erneuerung des Erdgeschosses ausgeführt und ist in vergleichbaren Baukonstruktionen ausgeführt.

Windfang im Eingangsvorbau mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung.

Eingangstürelement zur Erdgeschosswohnung aus einem einfachen glattfurnierten Holztürblatt mit Holzzarge, normaler Beschlag.

Treppenhaus- und Wohnungsflur mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke mit kunststoffbeschichteter Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung.

Innentüren im Erdgeschoss aus einfachen glatten Holztürblättern mit Holzzargen, teilweise haben die Türblätter Ornamentglaslichtausschnitte, einfache Beschläge. Wohnzimmer mit Nurglastürblatt. Zwischen Wohnzimmer und Hausbar ist ein zweiflügliges Holzschiebetürelement mit einfachverglasten Lichtausschnitten ausgeführt.

Küche mit Fliesenbodenbelag, Wände erneuerungsbedürftige Mustertapete, im Küchenarbeitsbereich Fliesenspiegel, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Elektroherd- und ein Spülenanschluss. Die aufgestellte Einbauküche ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Schlafen mit Fliesenbodenbelag, Wände erneuerungsbedürftige Mustertapete, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und einfache bis normale elektrische Ausstattung. Im Außenwandeckbereich sind Pilzschimmelschäden infolge von wahrscheinlich im Mauerwerk der Außenwände aufsteigender Feuchtigkeit vorhanden.

WC mit Fliesenbodenbelag, Wände umlaufend raumhoch gefliest, Decke Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung. Vorhanden sind ein wandhängendes WC und ein Waschtisch, einfache bis normale sanitäre Ausstattung. Das Badezimmer wurde ca. 2002 modernisiert, die Ausführung erfolgte in einer laienhaften Heimwerkerqualität.

Badezimmer in vergleichbarer Ausführung wie die des zuvor beschriebenen WC. Vorhanden sind eine Einbaubadewanne und ein Handwaschbecken, auch hier einfache bis normale sanitäre Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über einen Handtuchheizkörper.

Wohnzimmer mit Fliesenbodenbelag, Wände Rauhfasertapete mit Anstrich, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. Über ein Kunststoffbalkontürelement gelangt man zur giebelseitig angrenzenden Terrasse.

Raum Hausbar in einer vergleichbaren Ausstattung wie die des zuvor beschriebenen Wohnzimmers.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss liegt zwischen ca. 2,05 m bis ca. 2,23 m.

Obergeschoss:

Treppe vom Erd- zum Obergeschoss als einfache halbgewendelte Holzwangentreppe mit Holzgeländer, Treppe und Geländer sind mit einem deckenden Anstrich versehen, Treppenhauswände kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, Decke erneuerungsbedürftige Styroporstrukturplattenverkleidung, einfache elektrische Beleuchtung.

Treppenhausflur mit Fliesenbodenbelag, sonst wie zuvor im Treppenhaus beschrieben. Im Treppenhausflur befindet sich in einem Aufputzverteilerkasten die Elektroverteilung des Gebäudes. Vorhanden sind ein Zählerplatz, wenige Sicherungsautomaten und ein FI-Schutzschalter.

Vom Treppenhausflur gelangt man über ein Kunststoffbalkontürelement auf den oberhalb des Eingangsvorbaus gelegenen Balkon. Der Balkon, der eine bituminöse Abdichtung aufweist, ist mit Holzpflaster belegt, Geländer aus Holz an Stahlrundrohrgeländerpfosten, die nicht fachgerecht von oben durch den Balkonaufbau befestigt sind. Eine Außensteckdose ist vorhanden.

Obergeschossflur in vergleichbarer Ausstattung wie die des zuvor beschriebenen Treppenhausflurs. Im Obergeschossflur ist eine nicht fertiggestellte Abtrennung als Holzleichtbauwandkonstruktion vorhanden, die den Zugang zum Dachgeschoss vom Obergeschossbereich abtrennt. Diese Abtrennung ist zurückzubauen, da der Zugang zur Treppe zum Dachgeschoss derzeit „unfallträchtig“ von der Treppe zum Obergeschoss aus erfolgt.

Wohnzimmer mit PVC Fußboden oberhalb von geschüsselten Holzdielen, Wände überwiegend Mustertapete und in Teilbereichen kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung.

Küche mit PVC Bodenbelag oberhalb von geschüsselten und mit Oberflächendurchbiegungen aufweisenden Holzdielen, Wände erneuerungsbedürftige Tapete, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung, einfache bis normale elektrische Ausstattung.

Badezimmer mit Fliesenbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Handwaschbecken, ein Stand WC und eine Einbaubadewanne, einfache sanitäre Ausstattung. Das Badezimmer wurde ca. 2003 modernisiert, es wurde in einer laienhaften Heimwerkerqualität ausgeführt.

Spielzimmer und Kinderzimmer sind vergleichbar ausgestattet mit erneuerungsbedürftigen Laminatbodenbelägen, Wände überwiegend kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, teilweise tapeziert und teilweise lediglich gespachtelte Gipskartonplattenverkleidung, Decke (mit Durchbiegungen) mit erneuerungsbedürftiger Styroporstrukturplattenverkleidung, einfache elektrische Beleuchtung und einfache bis normale elektrische Ausstattung.

Die lichte Höhe im Obergeschoss beträgt ca. 1,85 m.

Dachgeschoss:

Treppe vom Ober zum Dachgeschoss als halbgewendelte Holzraumspartreppe ohne Geländer, Dachgeschossflur mit erneuerungsbedürftigem Teppichbodenbelag, Wände, Dachschräge und Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, einfache elektrische Beleuchtung.

Raum 1 mit einfachem glatten Holztürblatt mit Holzzarge, sonst in einer vergleichbaren Ausstattung wie die des zuvor beschriebenen Treppenhausflurs, hier jedoch normale elektrische Ausstattung.

Raum 2 (Bodenraum) mit einfacher Holzbrettereingangstür mit eingeschränkter lichter Durchgangshöhe, Fußboden aus erneuerungsbedürftigen Teppichfliesen, Wände gespachtelte Gipskartonplattenverkleidung (Plattenstöße ungeschliffen), Decke kunststoffbeschichtete Profilholzbrettverkleidung, einfache elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung als Aufputzinstallation.

Die lichte Höhe im Dachgeschoss beträgt ca. 2,05 m, der Raum 1 ist daher nach den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen zulässig und stellt daher keine Wohnfläche dar.

Laut Auskunft des Eigentümers soll in der Dachschräge und der Decke eine mineralische Wärmedämmung (Glaswolle) mit einer Dicke von ca. 6 cm ausgeführt worden sein.

Kellergeschoss:

Treppe vom Erd- zum Kellergeschoss als halbgewendelte Stahlbetontreppe ohne Belag und ohne Geländer, Wände Rappputz, Decke Untersicht der Holzwangentreppe zum Obergeschoss, einfache elektrische Beleuchtung.

Kellerflur mit Estrichfußboden ohne Belag, Wände Rappputz, Decke Hourdisdecke mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung.

Keller im Eingangsvorbau in einer vergleichbaren Ausführung wie der Kellerflur, hier im Wandbereich teilweise einfache Fliesen bzw. Profilholzbrettverkleidungen.

Waschküche mit Fliesenbodenbelag, Wände mit Fliesensockel, darüber Rappputz, Decke Hourdisdecke mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung sowie Ausgussbecken.

Heizöllager mit Stahlblechtürblatt, im Vorraum Fliesenbodenbelag, im Öllageraum, der durch eine ca. 1 m hohe Mauerwerkswand abgeteilt ist Estrichfußboden mit Beschichtung, Wände und Decke Rappputz, einfache elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung. Im Öllagerbereich sind vier doppelwandige Kunststofföltanks mit einem Inhalt von jeweils 750 Litern, Baujahr 2003 aufgestellt.

Heizungsraum mit einfachem glatten Holztürblatt mit Holzzarge, Fliesenfußboden, Wände Rappputz, Decke Hourdisdecke, einfache elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung.

Aufgestellt sind ein Degatherm Ölheizkessel mit einer Nennwärmeleistung von 25 kW mit separatem Warmwasserspeicher gleichen Fabrikats mit einem Inhalt von ca. 120 Litern, Baujahr der Heizungsanlage ist 1997. Über diese Heizungsanlage erfolgen die Beheizung und Warmwasserbereitung des Wohngebäudes. Die Heizkörper bestehen aus Stahlblech, die Heizungsleitungen aus Kupferrohr sind überwiegend auf Putz verlegt.

Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt ca. 1,98 m.

3.6.4 Gebäudebeschreibung Garage

Bei dem Garagengebäude handelt es sich um eine handelsübliche Stahlbetonfertigteildoppelgarage, die mit einer Holzstabdachkonstruktion versehen wurde, die eine ältere Tonziegeleindeckung (Doppelfalzziegel) hat. Die Dachgeschossgiebel haben eine asbesthaltige kleinformatige Eternitplattenverkleidung auf.

Beide Garagen haben Stahlblechschwingtore mit manuellem Antrieb, Garageninneres Oberfläche der Betonfertigteile, elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung sind vorhanden.

3.7 Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück ist im westlichen Grundstücksbereich nicht eingefriedet, die Grundstücksfreiflächen westlich und zwischen Wohnhaus und Garage sind befestigt, die westliche Befestigung besteht aus Asphalt und die Befestigung zwischen Wohnhaus und Garage besteht aus Betonverbundsteinpflaster. Westlich an die Garage angebaut ist eine kleinere Hofflächenüberdachung in einer Holzkonstruktion und am östlichen Garagengiebel befindet sich ein Holzschuppengebäude, siehe auch die Fotos in den Anlagen.

An der südlichen Wohnhauslängsseite befindet sich eine massive Kelleraußentreppe mit Spaltfliesenbelag, über die das Kellergeschoss im Treppenvorbau erreichbar ist.

Der östlich des Wohnhauses gelegene Freiflächenbereich, der nach Osten hin ansteigt, besteht überwiegend aus einer Gartenfläche. Entlang der Grundstücksgrenzen sind teilweise einfache Einfriedungen und Holzschutzwände (Eigentum des Nachbargrundstücks) vorhanden. Rückwärtig grenzt an den Wohnhausgiebel eine im Mittel ca. 4 m x 3,50 m große mit einfachen Betonplatten befestigte Terrasse an, die teilweise mit einer Holzpultdachkonstruktion überdacht ist. Weiterhin befindet sich hier ein nicht abschließend fertig gestelltes Holzschuppengebäude.

Die Außenanlagen haben einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard in weitgehend normalem Unterhaltungszustand.

3.8 Besondere Einrichtungen

Keine, die im Erdgeschoss vorhandene Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibungen unter 3.6.3 und 3.6.4 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>
Sanierungsbedarf Außenfassade	ca. 5.000,- €
vorhandener Instandhaltungsbedarf im Gebäudeinneren (u.a. Bodenbelags-, Maler- u. Tapezierarbeiten, Pilzschnimmelbefall Außenwandbereich, Rückbau Abtrennung Treppenhaus Obergeschoss, Reparatur Treppengeländer	ca. 20.000,- €
Modernisierung der 28 Jahre alten Heizungsanlage kurzfristig erforderlich	ca. 15.000,- €
Summe	ca. 40.000,- €

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 Altlasten, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsgefährdende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht überprüft, hier wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Ebenso wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen angenommen.

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Im Bereich der Außenwände weist das Wohnhaus augenscheinlich einen jeweils baujahrestypischen (Erdgeschoss verputztes Mauerwerk, darüber Holzfachwerk mit wahrscheinlich Lehmausfachung) energetischen Standard auf. Die Fenster bestehen aus vor 1995 (laut mir vom betreibenden Gläubiger überlassenen Unterlagen ca. 1990) ausgeführten isolierverglasten Kunststofffenstern. In den Dachschrägen und der Decke zum Spitzboden soll laut Auskunft des Eigentümers eine ca. 6 cm dicke mineralische Wärmedämmung ausgeführt sein.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über einen Ölheizkessel mit separatem Warmwasserspeicher, Baujahr 1997. Mit einem Alter von 28 Jahren ist die Heizungsanlage kurzfristig modernisierungsbedürftig.

In der vorliegenden Wertermittlung wird als energetische Verbesserung die Erneuerung der 28 Jahre alten Heizungsanlage als bereits durchgeführt unterstellt. Im Gegenzug erfolgt die Berücksichtigung einer entsprechenden Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

3.9.1 Grundrisslösung, Geschosshöhen

Das Wohnhaus weist eine einfache Grundrissgestaltung mit gefangenen Räumen im Erd- und Obergeschoss auf. Die Wohnung im Erdgeschoss hat drei Zimmer („Hausbar“ gefangener Raum), Küche, Bad und WC mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² und die Wohnung im Obergeschoss hat drei Zimmer, Küche (Kinderzimmer und Küche gefangene Räume), Bad und Balkon mit einer Wohnfläche von ca. 73 m².

Im Dachgeschoss befinden sich zwei unbeheizte Räume, die ohne eine Baugenehmigung ausgebaut wurden. Diese entsprechen nicht den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume und stellen damit keine Wohnfläche dar.

Die lichten Raumhöhen der Wohnungen sind stark eingeschränkt (Erdgeschoss zwischen ca. 2,05 m bis ca. 2,23 m, Obergeschoss ca. 1,85 m) und entsprechen damit nicht den derzeitigen Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume, sie genießen jedoch Bestandsschutz. Die lichten Raumhöhe im Kellergeschoss ca. 1,98 m und Dachgeschoss ca. 2,05 m sind baujahrestypisch ebenfalls stark eingeschränkt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 34621 Frielendorf-Spieskappel, Obergasse 6 zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Spieskappel	783	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Spieskappel	4	94/44	976 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Dem bebauten Grundstücksteil wird dabei eine Grundstücksfläche von ca. 476 m² zugeordnet, bei dem verbleibenden Grundstücksbereich mit einer Fläche von ca. 500 m² handelt es sich aufgrund der Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan (= Lage im Außenbereich) lediglich um Gartenland.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebautes Grundstück	Zweifamilienhaus	476 m ²
Garten	Garten	500 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		976 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 für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **26,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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 Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	17.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 976 m ² Bewertungsteilbereich = 476 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 17.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	26,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.01.2025	× 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 Wertermittlungstichtag			= 26,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	476	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 26,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	26,00 €/m²
Fläche	×	476 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	12.376,00 € rd. 12.400,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.01.2025 insgesamt **12.400,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

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

E2

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

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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 (Altterswertminderung) 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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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.

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.

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.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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)

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 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.

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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	618,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	314,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	201.052,00 €	
Baupreisindex (BPI) 17.01.2025 (2010 = 100)	x	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	360.084,13 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	360.084,13 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	
• prozentual		71,43 %	
• Faktor	x	0,2857	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	102.876,04 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	105.876,04 €	8.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		113.876,04 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.832,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	120.708,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	12.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	133.108,60 €
Sachwertfaktor	x	1,07
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-7.121,31 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	=	135.304,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebautes Grundstück“	=	95.304,89 €
	rd.	95.000,00 €

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: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	26,5 %	50,5 %	23,0 %	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)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	26,5	151,05
2	635,00	50,5	320,68
3	730,00	23,0	167,90
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			639,63
gewogener Standard =			2,1

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		639,63 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• stark eingeschränkte lichte Raumhöhen, tlw. Gefangene Räume	×	0,900
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	604,45 €/m ² BGF
	rd.	604,00 €/m ² 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 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	26,5	164,30
2	690,00	50,5	348,45
3	790,00	23,0	181,70
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			694,45
gewogener Standard = 2,1			

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		0,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• stark eingeschränkte lichte Raumhöhen, tlw. Gefangene Räume	×	0,900
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	694,45 €/m ² BGF
	rd.	656,00 €/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	604,00	231,00	73,57	444,36
Gebäudeteil 2	656,00	83,00	26,43	173,38
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				618,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (höherwertiger Dachgeschossausbau; pauschal)	7.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	7.000,00 €

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Eingangsvorbau	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	3.000,00 €

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. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Außenanlagen haben einen einfachen bis

weitgehend mittleren Ausstattungsstandard. Unter Mitberücksichtigung des Schuppens neben der Garage erfolgt der Zeitwertansatz mit 6,0% der Gebäudesachwerte im mittleren Drittel der üblichen Bandbreite von 2% bis 8% der Gebäudesachwerte.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (113.876,04 €)	6.832,56 €
Summe	6.832,56 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses wird nach dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus 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 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das vor/um 1800 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,0	
Summe		1,5	3,0	

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1800 = 225 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 225 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Die Alterswertminderung erfolgt daher nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor 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. 133.000,- € und dem vorliegenden Bodenwertniveau ergibt sich nach den die im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 [7] des Gutachterausschusses für Ein- u. Zweifamilienhäuser veröffentlichten Sachwertfaktoren unter Mitberücksichtigung der für Frielendorf prognostizierten demographischen Entwicklung ein Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,07.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus tatsächlichen Verkäufen der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet und bilden daher das aktuelle Marktgeschehen nicht mehr ab, da seitdem, dies insbesondere im Vergleich zum Jahr 2022, ein deutlicher Preisrückgang bei vergleichbaren Immobilien feststellbar ist.

Ich halte daher vorliegend, dies auch nach Maklerrecherchen, einen Abschlag in Höhe von 5% des vorläufigen Sachwerts von 133.108,60 € x 1,07 = 142.426,20 €) für marktgerecht.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (142.426,20 €)	-7.121,31 €
Summe	-7.121,31 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sanierungsbedarf Außenfassade -5.000,00 € vorhandener Instandhaltungsbedarf im Gebäudeinneren (u.a. Bodenbelags-, Maler- u. Tapezierarbeiten, Pilzschimmelbefall Außenwandbereich, Rückbau Abtrennung Treppenhaus Obergeschoss, Reparatur Treppengeländer -20.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Modernisierung der 28 Jahre alten Heizungsanlage kurzfristig erforderlich -15.000,00 € 	
Summe	-40.000,00 €

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **26,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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 Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	17.01.2025
Entwicklungsstufe	=	Grünfläche
Art der baulichen Nutzung	=	hausnahes Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 976 m ² Bewertungsteilbereich = 500 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	26,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	hausnahes Gartenland	×	1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	26,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	500	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Grünfläche	×	0,20	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	5,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		5,20 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	–	0,20 €/m ²	E3
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	5,00 €/m²
Fläche		×	500 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	2.500,00 €
		rd.	<u>2.500,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 insgesamt **2.500,00 €**.

4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

Der Bewertungsteilbereich „Garten“ liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone 20540002, für die mit Stand vom 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von 26,- €/m² ausgewiesen ist.

Der Bewertungsteilbereich ist jedoch im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und nach § 34 BauGB nicht bebaubar. Er schließt sich jedoch unmittelbar an den bebauten Grundstücksbereich an, so dass er als „hausnahes“ Gartenland genutzt werden kann. Ich halte daher, dies auch nach Maklerrecherchen, für das „hausnahe“ Gartenland einen Bodenwertansatz in Höhe von 20% des für baureifen Landes ausgewiesenen Bodenrichtwerts für angemessen.

E3

Rundung

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Garten“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Garten“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Garten“ (vgl. Bodenwertermittlung)		2.500,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	2.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garten“	=	5.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garten“	=	5.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Garten“	=	5.000,00 €
	rd.	<u>5.000,00 €</u>

4.6.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Anpflanzungen, Schuppen, u.a.; pauschale Schätzung	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €

4.7 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
bebautes Grundstück			95.000,00 €
Garten			5.000,00 €
Summe	-----	-----	100.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **100.000,00 €** ermittelt.

Der unbelastete (+) **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 34621 Frielendorf-Spieskappel, Obergasse 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Spieskappel	783	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Spieskappel	4	94/44

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 mit rd.

100.000 €

in Worten: einhunderttausend Euro

geschätzt.

(+) ohne Berücksichtigung der Wertminderung durch das in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Wegerechts

Marburg/Lahn, den 3. Februar 2025

H. Elmshäuser

Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Personenzertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung (Euro-Zert)

Personenzertifiziert und überwacht
durch SVG Euro-Zert GmbH

Zertifizierungsnummer: ZN-2024-16-04-2644
gültig bis 15. April 2029

Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

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 Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss des AfB Homberg: Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des AfB Homberg

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

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 Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss des AfB Homberg: Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des AfB Homberg

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

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 Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss des AfB Homberg: Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des AfB Homberg

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

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 Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss des AfB Homberg: Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des AfB Homberg

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

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 BGF-Berechnung eingegangenen Gebäudeaußenmaße wurden anhand der amtlichen Geobasisdaten ermittelt. Die in die überschlägige Ermittlung der Wohnfläche eingegangenen Maße wurden teilweise in einem im Ortstermin überschlägig erstellten Aufmaß („rote“ Maße in Grundrisszeichnungen) ermittelt und teilweise den Skizzen entnommen („schwarze“ Maße). Eine abschließende Überprüfung des Gebäudebestands wurde nicht vorgenommen, so dass keine Gewähr für die abschließende Richtigkeit der Berechnung übernommen werden kann.)

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. 7,90 x 7,30	=	57,70 m ²
Erdgeschoss	ca. 11,70 x 7,30	=	85,40 m ²
Obergeschoss	= EG	=	85,40 m ²
Dachgeschoss	= OG	=	85,40 m ²
<hr/>			
	BGF Wohnhaus	=	313,90 m ²

Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche

Erdgeschoss

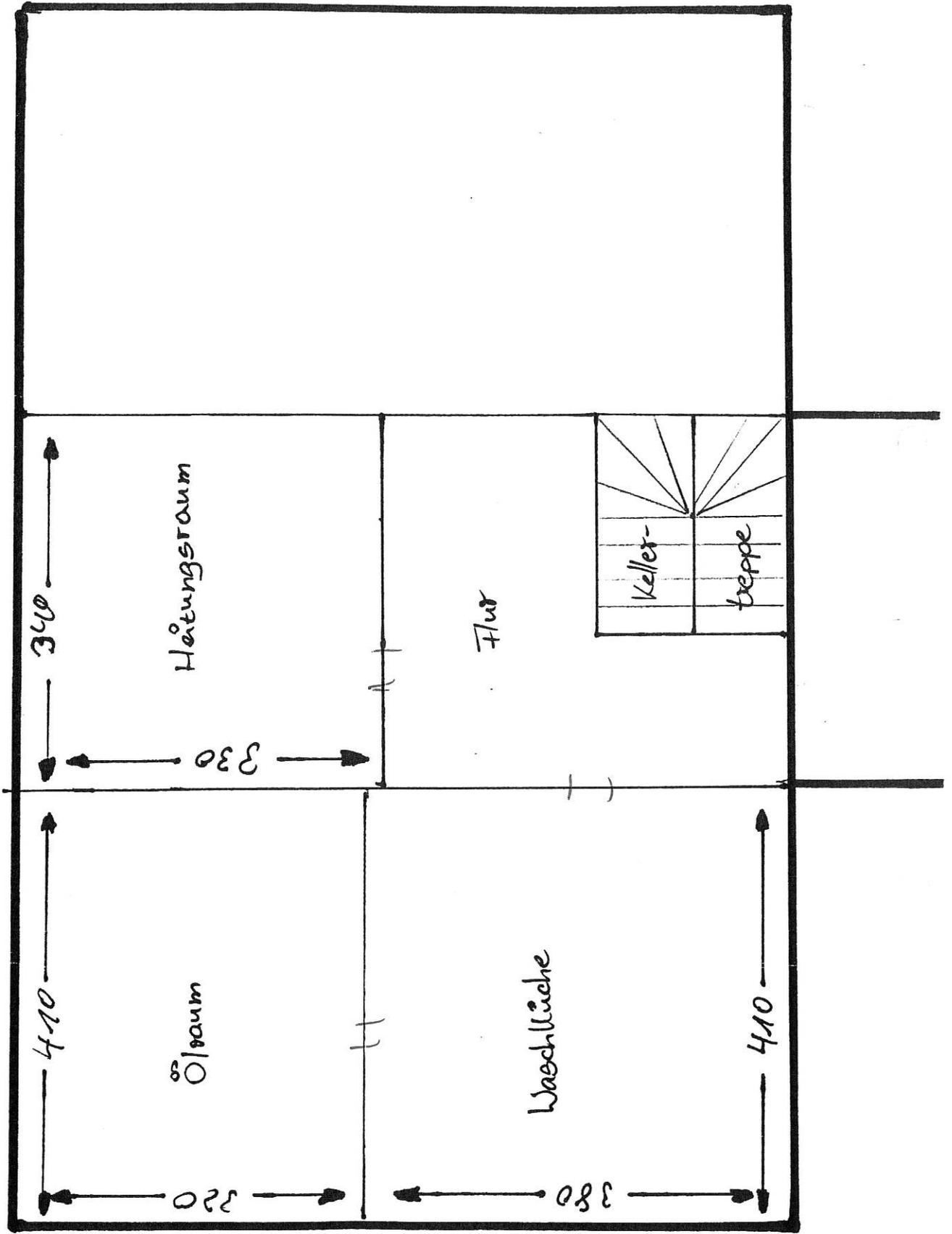
Vorbau	ca. 2,52 x 1,45	=	3,70 m ²
Flur	ca. 0,80 x 1,90 + 2,80 x 1,80 + i.M. 1,75 x 1,20 + 1,00 x 0,60	=	9,30 m ²
Küche	ca. 4,10 x 3,87	=	15,90 m ²
Schlafen	ca. 4,10 x 2,95 – 0,80 x 1,40	=	11,00 m ²
WC	ca. 2,00 x 1,20	=	2,40 m ²
Bad	ca. 2,20 x 2,00 + i.M. 1,60 x 1,30	=	6,50 m ²
Hausbar	ca. 3,55 x 2,45	=	8,70 m ²
<u>Wohnzimmer</u>	ca. 3,55 x 4,28	=	15,20 m ²
<hr/>			
	Wohnfläche Erdgeschoss	=	72,70 m ²

Obergeschoss

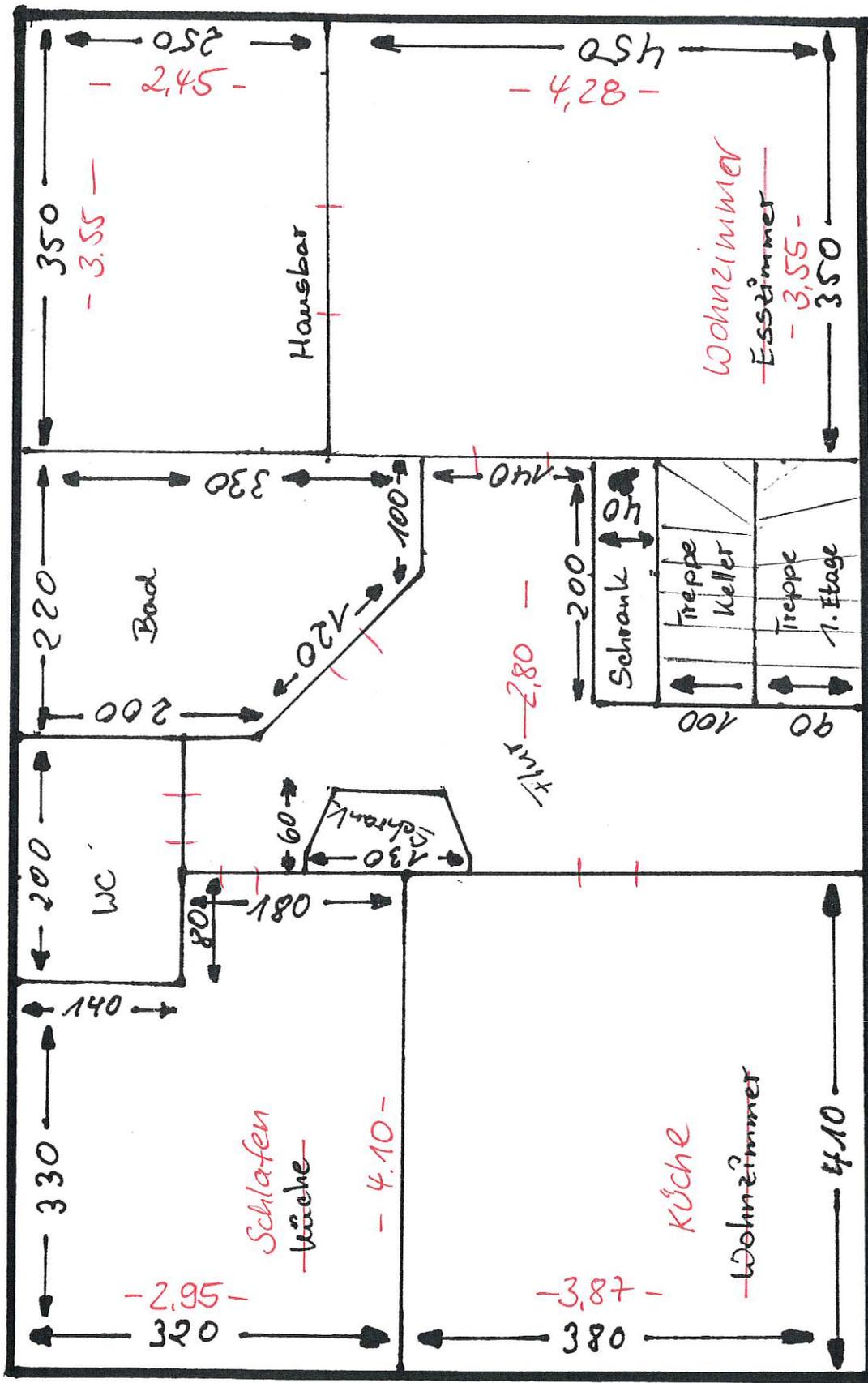
Balkon	ca. $2,80 \times 1,60 \times \frac{1}{4}$	=	1,10 m ²
Flur	ca. $0,80 \times 1,90 + 2,80 \times 2,20$	=	7,70 m ²
Wohnzimmer	ca. $4,22 \times 4,50$	=	19,00 m ²
Küche	ca. $4,22 \times 2,35$	=	9,90 m ²
Bad u. WC	ca. $1,30 \times \text{i.M. } 2,75$	=	3,60 m ²
Spielzimmer	ca. $4,87 \times 2,40 + 1,40 \times 0,35$	=	12,20 m ²
<u>Kinderzimmer</u>	ca. $3,55 \times 4,60$	=	16,30 m ²
	Wohnfläche Obergeschoss	=	69,80 m ²

Wohnfläche gesamt $72,70 \text{ m}^2 + 69,80 \text{ m}^2 = 142,50 \text{ m}^2$

Keller

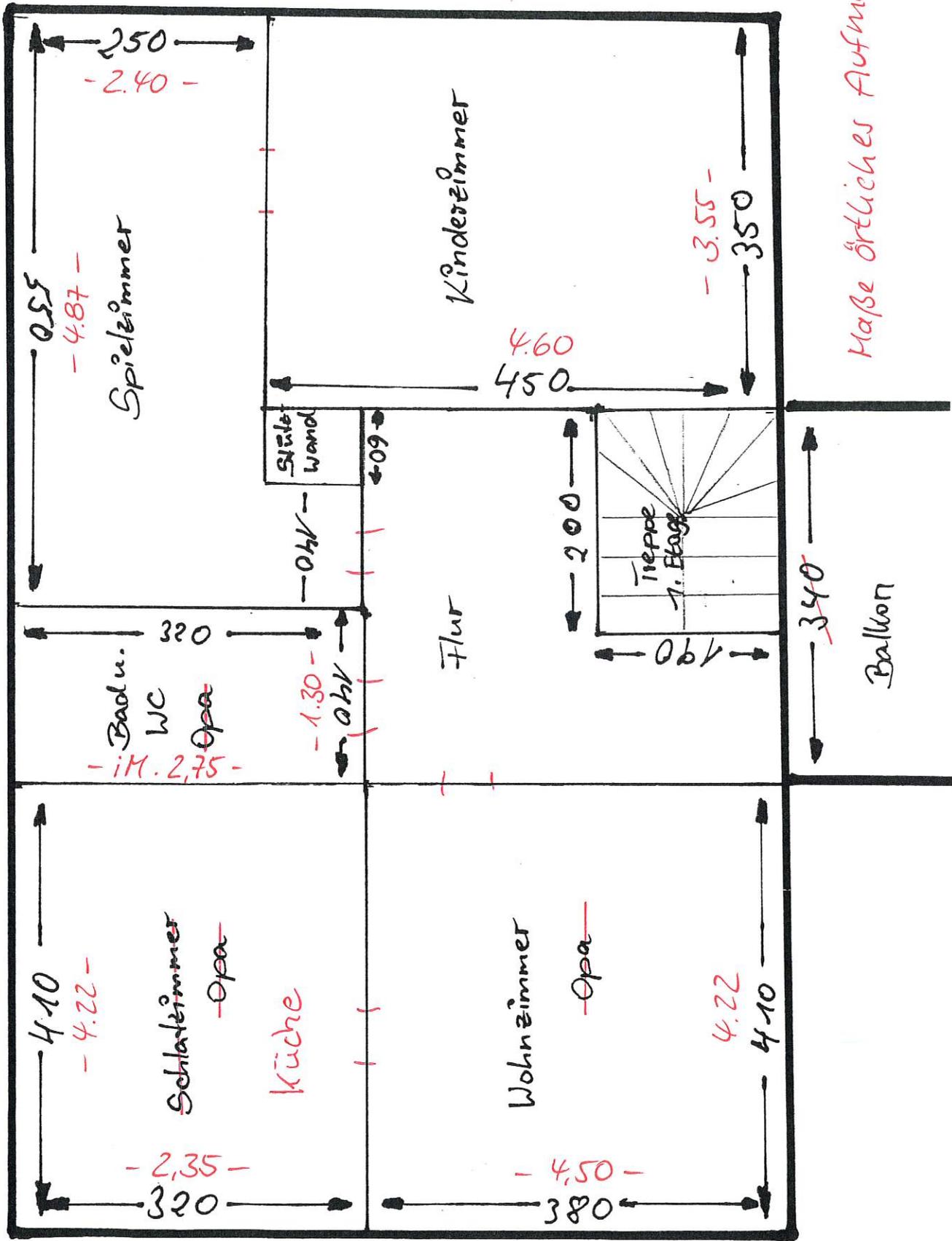


Erdgeschoß

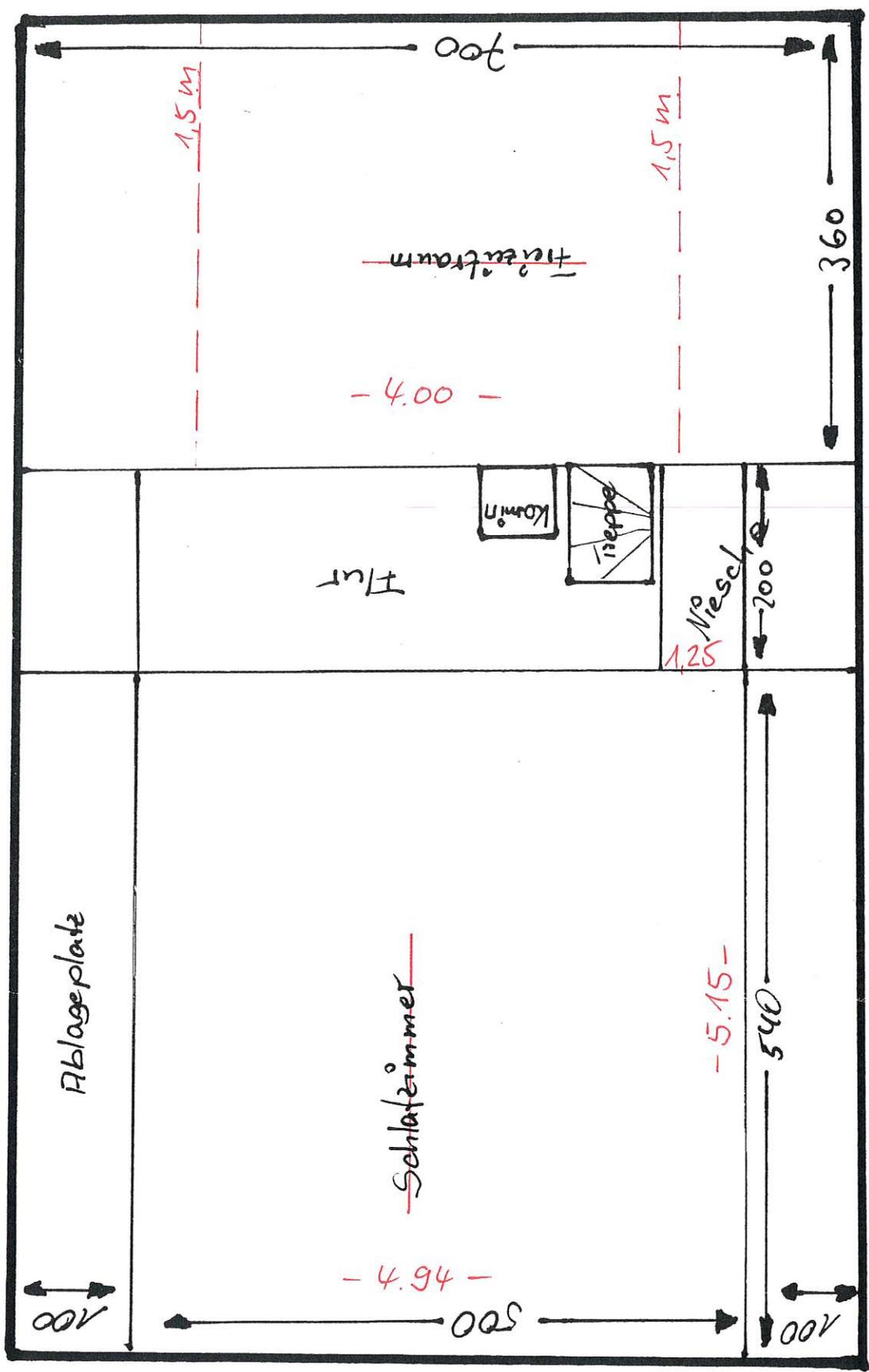


Masse örtliches Aufmaß

1. Etage



Dachgeschoß



Maße örtliches Aufmaß



Obergasse



westlicher Grundstücksbereich



Nordansicht Wohnhaus



nördliche Freifläche



Westansicht



Südansicht



Hoffläche



Südostansicht



Ostansicht



Terrasse am östlichen Giebel



Schuppen neben Garage



Nordansicht Garage



Nordansicht Garage



**Ostansicht Garage und
Schuppendach**



Freifläche südlich der Garage



östlicher Gartenbereich



östlicher Gartenbereich



östlicher Gartenbereich



östlicher Gartenbereich



östlicher Gartenbereich



Schuppen



Schuppen