

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch, ImmoWertV2021)

## Einfamilienwohnhaus

in 36110 Schlitz  
Brauhausstraße 16

Grundstück	Baujahr	Wohnfläche	Nutzfläche	BRI
146 m <sup>2</sup>	ca. 1750	ca. 92 m <sup>2</sup>	ca. 60 m <sup>2</sup>	ca. 560 m <sup>3</sup>



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 19.01.2023 ermittelt mit rd.

**120.000,00 Euro**

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 7 Seiten Anlagen

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt

**Az. : 36 K 55 / 22**

## **BESCHREIBUNG**

<b>Aktenzeichen:</b>	36 K 55 / 22
<b>1. Ortstermin:</b>	19.01.2023
<b>2. Ortstermin:</b>	26.01.2023
<b>Stichtag der Wertermittlung:</b>	19.01.2023
<b>Qualitätsstichtag:</b>	19.01.2023
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Alsfeld Landgraf- Hermann- Straße 1 36291 Alsfeld
<b>Objektanschrift:</b>	Hof- und Gebäudefläche Einfamilienwohnhaus Brauhausstraße 16 36110 Schlitz
<b>Eigentümer:</b>	xxx xxx xxx
<b>Nutzung:</b>	Das Objekt wird durch die xxx bewohnt.
<b>Energiekennwert:</b>	Das Gebäude ist energetisch nicht modernisiert.
<b>Barrierefreiheit:</b>	Das Gebäude ist durch eine Außentreppe <b>nicht</b> <b>barrierefrei</b> zugänglich.
<b>Zweck des Gutachtens:</b>	Zwangsversteigerung

## Ausführliche Grundbuchdarstellung

### Bestandsverzeichnis:

<b>Amtsgericht:</b>	Alsfeld
<b>Grundbuch:</b>	von Schlitz
<b>Blatt:</b>	3495
<b>Lfd. Nr.:</b>	2
<b>Gemarkung:</b>	Schlitz
<b>Flur:</b>	16
<b>Flurstück:</b>	81 / 1
<b>Liegenschaftsbuch:</b>	-
<b>Wirtschaftsart:</b>	Hof- und Gebäudefläche
<b>Größe:</b>	146 m <sup>2</sup>

### Abteilung I:

Nr. 1 - 8 gelöscht

Nr. 9 xxxx

### Abteilung II:

Nr. 1 - 8 gelöscht

Nr. 9 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ( Amtsgericht Alsfeld 36 K 55 / 22,  
eingetragen am 23.11.2022.

## Allgemeine Objektdaten

### Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Alsfeld hat mich mit Schreiben vom 04.01.2023 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

### Ortsbesichtigung:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen:

- 1.Ortstermin am 19.01.2023 Der Bausachverständige Thomas Fischer und der Lebenspartner von xxxx (Besprechung vor Haustür)
2. Ortstermin am 26.01.2023 ( Dieser Termin zur Besichtigung wurde mit xxxxxx am 19.01.2023 vereinbart)

### Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand der Besichtigung. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auch auf die Grundbuch und Katasterunterlagen, sowie die persönlich eingeholten Auskünfte bei der Baubehörde. Bauzeichnungen und Berechnungen mussten durch meine Person angefertigt werden.

Wertermittlungstichtag: 19.01.2023

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 23.11.2022.
- Auszug aus der Liegenschaftskarte.
- mündliche Auskunft von Kreisbauamt Vogelsbergkreis über planungsrechtliche Gegebenheiten ( Bebauungsplan, Flächennutzungsplan ).
- Im Baulasten-Verzeichnis sind gemäß Auskunft des Kreisbauamtes Vogelsbergkreis keine Eintragungen vorhanden.
- Auskunft von Gutachterausschuss Fulda über Bodenrichtwert, Kaufpreissammlung usw.

### **Information zum Gesamtobjekt:**

Das Objekt wurde nach Recherche im 17. Jahrhundert ( ca. 1750) erbaut und für Wohnzwecke genutzt. Die Eigentümer wechselten in der Zeit mehrfach. Das Wohnhaus wurde immer wieder den Bedürfnissen durch Umbauten und Modernisierungen angepasst.

In 1981 wurde das Wohnhaus komplett entkernt und saniert. In 2010 sanierten es die damaligen Eigentümer erneut im EG und OG.

Das EG und OG wurden komplett in hochwertiger altertümlichen Fachwerkbauweise saniert. Es wurden angepasste Holzisoliertglasfenster eingebaut. Elektroleitungen, Sanitärleitungen, und Heizungsleitungen wurden auch erneuert.

Die Heizung ist als Gastherme mit Warmwasserspeicher in 2010 im Keller aufgestellt.

Das Wohnhaus wird durch die Eigentümerfamilie bewohnt.

Das Objekt ist gut für eigene Wohnzwecke geeignet. Das Wohnhaus ist auch für Vermietung als Ferienhaus nutzbar.

Das Wohnhaus konnte innen nicht besichtigt werden. Die Innenbeschreibung der Ausführung resultiert aus dem Gerichtsgutachten von 2017, welches auch durch meine Person angefertigt wurde. Innen soll es sich nach Angabe von dem Mitbewohner auch nicht verändert haben.

Das Wohnhaus befindet sich in einem guten Allgemeinzustand.

Im Dachgeschoss ist noch Wohnreserve vorhanden. Hier muss allerdings einiges investiert werden.

Für das Objekt ist Denkmalschutz aufgelegt.

Durch den Beschluss vom 27.12.2022 ist der Verkehrswert für das Flurstück Nr. 81 / 1 zu ermitteln.

### **Hinweis zur Haftung**

- Die Verwendung und Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den genannten Zweck gestattet.
- Der unterzeichnende Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, nicht für leichte und einfache Fahrlässigkeit. Die Haftung beschränkt sich auf den ermittelten Verkehrswert nicht auf die Zwischenergebnisse.
- Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach auf 20 % des ermittelten Wertes, höchstens jedoch auf 250.000 Euro begrenzt.
- Die Höhe der Haftung des unterzeichnenden Sachverständigen ist weiterhin darauf beschränkt, was sie im Falle einer berechtigten Inanspruchnahme von ihrer Haftpflichtversicherung als Deckung zu erlangen vermöge.
- Soweit Ersatzansprüche gegen den Sachverständigen bereits Kraft gesetzlicher Vorschriften verjährt sind, verjähren die Ersatzansprüche nach drei Jahren gerechnet vom Tag der Ablieferung an den Auftraggeber.

## **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

### **Bau NVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Immo Wert V 2021:**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken.

### **BewG:**

Bewertungsgesetz in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist.

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515)

### **BBodSchG:**

Bundes- Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 geändert worden ist.

### **II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990. Die zuletzt am 23.11.2007 geändert worden ist.

### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden. Neu GEG.

### **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 weiter

### **NHK:**

Normalherstellungskosten 2010 ( NHK 2010) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen.

## **Ausführliche Objektbeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude- und Freifläche wird in Ausstattung und Ausführung nur soweit beschrieben wie es für die Wertermittlung notwendig ist. Eventuelle Abweichungen sind nicht werterheblich.

### **Lage:**

#### **Ort:** (großräumige Lage)

Bundesland:	Hessen.
Kreis:	Vogelsbergkreis.
Stadt:	Die Stadt Schlitz mit ihren 16 dazugehörigen Dörfern hat ca. 10.000 Einwohner. Schlitz liegt ca. 250 m über N.N.  Die Stadtverwaltung befindet sich in Schlitz.
Städte:	Lauterbach ca. 16,0 km, Fulda ca. 24 km , Alsfeld ca. 25 km,  Bad Hersfeld ca. 30 km, Frankfurt ca. 128 km.
Bahnhof:	ICE- Bahnhof in Fulda.
Flughafen:	Frankfurt am Main ca. 138 km.
Autobahn:	Autobahnauffahrt zur A 7 in ca. 9 km Entfernung.

#### **Umgebung:** (kleinräumige Lage)

Lage:	Ortsgebiet an ausgebauter gepflasterten Anliegerstraße mit geringen Anliegerverkehr.
Geschäfte:	In Schlitz befinden sich Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleister, Fachgeschäfte und Gewerbebetriebe.
Bushaltestelle:	Der Fußweg zur Haltestelle beträgt ca. 5 min.
Erholung:	Kurze Entfernungen mit PKW in verschiedene Waldgegenden.
Umliegende Bebauung:	In der direkten Umgebung befinden sich kleine Gewerbebetriebe und Wohnhäuser.
Immissionen:	Bei dem Ortstermin wurde kein Fahrzeuglärm festgestellt.

## **Grundstück**

Größe: 146 m<sup>2</sup>

Zuschnitt: Das unregelmäßig geformte Grundstück ist fast eben und hat 10 Grenzpunkte. Die mittlere Länge ist ca. 14 m lang, und die mittlere Breite ist ca. 10 m lang. Das Grundstück ist von 3 Seiten erreichbar.

Bodenverhältnisse: Es handelt sich um ortsübliche Bodenverhältnisse. Es sind keine Grundwasserschäden und sonstige Belastungen ( z.B. Kontamination ) ersichtlich. Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus bebaut.

Erschließung: Strom-, Wasser-, Gas-, und Telefonanschluss sind vorhanden. Nach Auskunft werden die Abwässer durch einen Abwasserkanal direkt der Kläranlage zugeführt.

Bau- und Planungsrecht: Für diese Gegend gibt es nach Auskunft von Kreisbauamt Vogelsbergkreis einen genehmigten Bebauungsplan. Das Gebiet wird als Mischgebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Denkmalschutz besteht. Das Objekt ist Bestandteil der Gesamtanlage. ( § 2 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetz ).

Privates Recht: Die Wertermittlung des Objekts wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die Funktionsfähigkeit und die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden mündlich eingeholt. Bei Interesse des Objekts sollten schriftliche Bestätigungen von den zuständigen Stellen eingeholt werden.

### **Gebäude:**

Einfamilienwohnhaus mit Teilkeller-, Erd-, Ober-, und nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Baujahr: ca. 1750

### **Bauweise und Konstruktion:**

Das Wohnhaus ist in zweigeschossiger Fachwerkbauweise mit massiven Teilkeller, Satteldach und Tonziegeleindeckung erbaut. Als Heizung ist eine neuwertige Gastherme eingebaut. Alle Decken sind als Holzbalkendecken eingebaut. In 1981 wurde das Wohnhaus kern saniert. In 2010 wurde das Wohnhaus innen im EG und OG ein weiteres Mal komplett saniert.

### **Kellergeschoss:**

Das KG ist über eine Außentür von der Gartenseite und eine Holzterrasse vom EG Flur zu erreichen. Die Kellergeschossaußen- und Innenwände sind in verschiedenen Wandstärken in Bruchstein- und Ziegelsteinmauerwerk massiv erstellt. Es sind eine Stahlbetondecke und eine Stahlträgerdecke mit Hohlkörpersteinen eingebaut. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 1,85 m. Als Fußboden ist einfacher Betonboden vorhanden. Die Kellerräume werden als Abstell- und Lagerfläche genutzt.

### **Erd-, und Obergeschoss:**

Das EG wird über einen ebenerdigen und einen mehrstufigen Zugang von der Gartenseite erreicht. Von dem Esszimmer führt eine Außentür über eine Holzterrasse zum Innenhof. Die Geschossaußen- und Innenwände sind in Fachwerk und Ziegelmauerwerk in verschiedenen Wandstärken hergestellt. Die lichten Raumhöhen im EG betragen ca. 2,10 m bis 2,15 m, und im OG ca. 2,20 m. Die Beheizung erfolgt durch Wandheizkörper und einem Kachelofen im EG. Vom EG führt eine gerade Holzterrasse zum OG. Als Decken sind Holzbalkendecken eingebaut.

### **Dachgeschoss:**

Die Geschossaußenwände sind in Fachwerkbauweise hergestellt. Als Treppe ist eine einfache steile Holzterrasse eingebaut. Das Dach wurde in 1981 saniert. Die lichte Raumhöhe bis zu den Kahlbalken beträgt ca. 2,00 m. Der Dachboden dient nur für Abstellzwecke.

**Die Innenbeschreibung resultiert aus dem Gerichtsgutachten von 2017, welches durch meine Person angefertigt wurde.**

**Nach Information vom 19.01.23 wurden nur kleinere Veränderungen im Innenbereich vorgenommen.**

**Ausstattung:**

**Kellergeschoss:**

<u>Türen:</u>	Es sind zwei einfache Holzaußentüren zum Keller eingebaut.
<u>Fenster:</u>	Es sind Holzfenster eingebaut.
<u>Fußböden:</u>	Es ist einfacher Beton- und Steinboden vorhanden.
<u>Wände:</u>	Die Kellerwände sind einfach verputzt.
<u>Decken:</u>	Die Decken sind als Rohdecken sichtbar.
<u>Elektroinstallation:</u>	Mittlere Elektroausstattung.
<u>sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im Kellerbereich ist schlecht

**Erdgeschoss:**

<u>Türen:</u>	Die Haustür ist eine zweiflügelige braune Holztür. Die Innentüren sind Holztüren.
<u>Fenster:</u>	Es sind neuwertige braune Holzfenster eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Innen sind Holzbänke eingebaut. Außen sind Holzbänke eingebaut.
<u>Rollläden:</u>	Es sind keine Rollläden eingebaut.
<u>Fußböden:</u>	Es sind Holzdielen eingebaut.
<u>Wände:</u>	Die Wände sind verputzt und weiß gestrichen.
<u>Decken:</u>	Die Decken sind verputzt und weiß gestrichen.
<u>Elektroinstallation:</u>	Mittlere Elektroausstattung.
<u>Heizung:</u>	Das Erdgeschoss wird mit Wandheizkörpern durch die Gasheizung im Keller und dem Kachelofen im Wohnzimmer beheizt.
<u>Warmwasser:</u>	Das Warmwasser wird über die Gastherme erzeugt.
<u>sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im EG ist ausreichend.

### **Obergeschoss:**

<u>Türen:</u>	Die Innentüren sind Holztüren.
<u>Fenster:</u>	Es sind neuwertige braune Holzfenster eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Innen sind Holzbänke eingebaut. Außen sind Holzbänke eingebaut.
<u>Rollläden:</u>	Es sind keine Rollläden eingebaut.
<u>Fußböden:</u>	Es sind Fliesen und Holzdielen verlegt.
<u>Wände:</u>	Die Wände sind verputzt und weiß gestrichen.
<u>Decken:</u>	Die Decken sind verputzt und weiß gestrichen.
<u>Elektroinstallation:</u>	Mittlere Elektroausstattung.
<u>Sanit. Einrichtung:</u>	Es ist ein Bad mit Doppelwaschtisch, Dusche, WC und Urinal vorhanden. Der Boden und die Wände sind gefliest.
<u>Heizung:</u>	Das Obergeschoss wird über Wandheizkörper und einem Holzkamin beheizt.
<u>Warmwasser:</u>	Das Warmwasser wird über die Gastherme erzeugt.
<u>sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im OG ist ausreichend.

### **Dachgeschoss:**

Im Moment dient das DG nur für Abstellzwecke. Hier lässt sich aber weiterer Wohnraum schaffen.

<u>Türen:</u>	Die Tür ist eine einfache Holztür.
<u>Fenster:</u>	Es sind einfache Holzfenster eingebaut.
<u>Fensterbänke:</u>	Innen sind Holzbänke eingebaut. Außen sind Holzbänke eingebaut.
<u>Fußboden:</u>	Es ist einfacher Holzboden vorhanden.
<u>Wände:</u>	Die Innenwand ist als Fachwerk sichtbar.
<u>Decken:</u>	Die Zwischendecke zum Spitzboden ist als einfache Holzdecken ausgeführt.
<u>Elektroinstallation:</u>	Einfache Elektroausstattung.
<u>sonstiges:</u>	Die Besonnung und Belichtung im DG ist schlecht.

### **Allgemeine Gesamtobjektausstattung:**

- Außenfassade: Die Außenfassade ist als Fachwerk und verputztes Mauerwerk in verschiedenen Farben sichtbar.  
Der Sockel ist in Bruchsteinmauerwerk hergestellt.
- Dachrinne: Die Dachrinnen sind aus Zink.
- Außenanlagen: Versorgungsleitungen sind von den Hausanschlüssen bis an das öffentliche Netz vorhanden. Die Hausabwässer werden dem Abwasserkanal zugeführt.
- Gesamtbeurteilung: Das Objekt befindet sich in mittelmäßiger Lagequalität und verfügt über eine gute Ausstattung. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder Fahrzeugverkehr wurden nicht festgestellt.

### **Es besteht Unterhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.**

## **Information zu Baumängelaufstellung :**

Dieses Gutachten dient der Verkehrswertermittlung ( ist kein Bauschadengutachten ) und stellt keine vertiefende Mängelursache bzw. abschließende Mängelaufstellung dar. Daher übernimmt der Unterzeichner keine Haftung für die Mängelursache und nicht aufgeführte Mängel.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Zu beachten ist, dass der ausgewiesene Betrag nicht den tatsächlichen Kosten entspricht, die zur Beseitigung des Schadens aufgewendet werden müssen, sondern vielmehr den wertmindernden Einfluss wiedergeben, den die vorhandenen Baumängel auf den Sachwert des Gebäudes ausüben. Es wird empfohlen ggf. eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Funktionsprüfung erfolgte nicht.

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadengutachten erforderlich.

## **Baumängel :**

<u>Maurer und Betonarbeiten:</u> ( Risse, Fugen, usw. )	ca.	2.000,00 Euro
<u>Feuchtigkeitsschäden:</u> ( Feuchtigkeitsschäden in KG beseitigen)	ca.	2.000,00 Euro
<u>Außenfassade:</u> ( Holz, Mauerfugen usw. )	ca.	2.000,00 Euro
<u>Dachstuhl:</u> ( Holzausbesserungen)	ca.	2.000,00 Euro
<u>Dach- und Klempnerarbeiten:</u> ( Rinne, Eindeckung, Dämmung )	ca.	2.000,00 Euro
<u>Putz- und Trockenbauarbeiten:</u> ( Ausbesserung usw. )	ca.	1.000,00 Euro
<u>Bodenbeläge:</u> ( ausbessern usw.)	ca.	1.000,00 Euro
<u>Türen, Fenster:</u> ( nachstellen, streichen, eindichten usw. )	ca.	1.000,00 Euro
<u>Malerarbeiten:</u> ( Ausbesserungen usw. )	ca.	2.000,00 Euro
<u>Heizung , Installation:</u> ( Isolierung, Einstellung usw. )	ca.	500,00 Euro
<u>Elektro:</u> (Absicherung )	ca.	500,00 Euro
<u>Sonstiges:</u> ( sonstiges )	ca.	9.000,00 Euro
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>25.000,00 Euro</b>

### Wohn- und Nutzflächenberechnung:

Die nachfolgenden überschlägig ermittelten Berechnungen aus den selbst angefertigten Bauzeichnungen weichen teilweise von den DIN Vorschriften und der Bebauung ab, sie sind deshalb nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar. Die Räume werden gemäß Nutzung beschrieben.

#### Wohnhaus:

##### KG.

	<u>Wohnfläche</u>	<u>Verkehrsfläche</u>	<u>Nutzfläche</u>
Nr. 1 Keller			7,00 m <sup>2</sup>
Nr. 2 Keller			7,00 m <sup>2</sup>
Nr. 3 Heizung			6,00 m <sup>2</sup>
Nr. 4 Keller			4,00 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamt</b>	-	-	<b>24,00 m<sup>2</sup></b>
---------------	---	---	----------------------------

##### EG.

Nr. 1 Flur		4,00 m <sup>2</sup>	
Nr. 2 Garderobe	3,25 m <sup>2</sup>		
Nr. 3 Wohnen	17,00 m <sup>2</sup>		
Nr. 4 Essen	6,25 m <sup>2</sup>		
Nr. 5 Küche	13,50 m <sup>2</sup>		

---

<b>Gesamt</b>	<b>40,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4,00 m<sup>2</sup></b>	-
---------------	----------------------------	---------------------------	---

##### OG.

Nr. 1 Diele	14,00 m <sup>2</sup>		
Nr. 2 Bad	8,00 m <sup>2</sup>		
Nr. 3 Zimmer	17,00 m <sup>2</sup>		
Nr. 4 Zimmer	13,00 m <sup>2</sup>		

---

<b>Gesamt</b>	<b>52,00 m<sup>2</sup></b>	-	-
---------------	----------------------------	---	---

**DG. Die 2 m Linie ist berücksichtigt**

Nr. 1 Abstellen			35,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	-	-	<b>35,00 m<sup>2</sup></b>

---

**Gesamtflächen**

Gesamt- Wohnfläche = ca. 92,00 m<sup>2</sup> = **92,00 m<sup>2</sup>**

Gesamt- Nutzfläche = ca. 59,00 m<sup>2</sup> = **60,00 m<sup>2</sup>**

---

**Bruttorauminhalt ( BRI ) Wohnhaus:**

**KG**

ca. 7,00 m<sup>2</sup> x 6,50 i.M. = 45,50 m<sup>2</sup> x (0,15 + 1,85) = 91,00 m<sup>3</sup>

**EG, OG und DG**

9,10 m x 7,00 m = 63,70 m<sup>2</sup>

63,70 m<sup>2</sup> x (0,20 + 2,15 + 0,25 + 2,15 + 0,25 + 2,30 i.M.) = 465,01 m<sup>3</sup>  
556,01 m<sup>3</sup>

**BRI Wohnhaus gerundet = 560,00 m<sup>3</sup>**

---

**Bruttogrundfläche ( BGF ) nach DIN 277:**

Die Bruttogrundfläche ist die Bezugsgröße für die Berechnung des Herstellungswertes eines Gebäudes auf der Basis der Normalherstellungskosten ( NHK 2010)

**KG**

ca. = 45,50 m<sup>2</sup>

**EG, OG und DG**

9,10 m x 7,00 m = 63,70 m<sup>2</sup>

63,70 m<sup>2</sup> x 3 Geschosse = 191,10 m<sup>2</sup> + 45,50 m<sup>2</sup> = 236,60 m<sup>2</sup>

**BGF Wohnhaus ca. 235,00 m<sup>2</sup>**

## Bodenwert

### Begründung für Bodenwertableitung:

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Bodenrichtwert für diese Gegend beträgt nach Auskunft durch den Gutachterausschuss 60,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land als gemischte Baufläche. Der Richtwert wurde zum 01.01.2022 letztmalig angepasst.

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	<u>Min ( einfach )</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max ( gehoben )</u>
	0 %	50 %	100 %
Anpassung für Zeit			110 %
Verkehrsanbindung			100 %
Geschäftslage			100 %
Wohnlage			100 %
Lage an benachbarte Bodenrichtwertzone			100 %
Zuschnitt			70 %
Baureserve		50 %	
Bodenbeschaffenheit			100 %
Nutzungsrechte			100 %
Umwelteinflüsse			90 %
		<b><u>920</u></b>	<b>= ca. 92 %</b>
		<b>10</b>	

### **Bodenwertermittlung:**

Richtwert zum 01.01.22:	60,00 Euro / m <sup>2</sup>
Faktor:	0,92
Bodenwert ( 60,00 Euro / m <sup>2</sup> x 0,92 ) :	55,20 Euro / m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	146 m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt ( 146 m <sup>2</sup> x 55,20 Euro / m <sup>2</sup> = 8.059,20 Euro	

**Bodenwert gerundet = 8.100,00 Euro**

### **Erläuterungen zur Wertermittlung:**

#### Der Verkehrswert:

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

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

#### Gesetzliche Grundlagen:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten. Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität:

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

### Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

### Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Ein- Zweifamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

### Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Diese Grundlagen sind ebenfalls gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren zur Stützung der Plausibilität als zweites Verfahren verwendet.



## Mietpreisanpassung für Objekt

	<u>Min ( einfach )</u>	<u>Mittel</u>	<u>Max ( gehoben )</u>
	0 %	50 %	100 %
Lage für Geschäfte			100 %
Lage für Wohnungen			80 %
Zuschnitt			90 %
Heizung, Lüftung			80 %
Sanitäre Ausstattung			70 %
Erreichbarkeit			100 %
Parkplatzsituation		60 %	
Repräsentation			70 %
Außenanlage			70 %
Architektur			80 %
Baustoffe			90 %
Baujahr			70 %
Beleuchtung			70 %
Belichtung			70 %
Deckenhöhe			80 %
Schallschutz			80 %
Energiekennwert		50 %	
			<b><math>\frac{1.310}{17} = \text{ca. } 77 \% \text{ im Mittel}</math></b>

## Mietpreise in Schlitz:

**Mietpreis für Wohnflächen mittel** ca. 8,80 €/ m<sup>2</sup> x ca. 77 % = 6,80 €/m<sup>2</sup>

**Mietpreis für Nutzflächen** ca. 1,20 €/ m<sup>2</sup> x ca. 77 % = 0,95 €/m<sup>2</sup>

## Wertminderung wegen Alter:

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf 80 Jahre festgelegt.

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

#### 1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente Maximal zu vergebende Punkte

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte
- Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte
- Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte
- Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte
- Modernisierung von Bädern	2 Punkte
- Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte

#### 2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad Modernisierungspunktzahl

- nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
- kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
- mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
- überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
- umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Das Gebäude befindet sich nach den durchgeführten Reparaturen, Sanierungen und Modernisierungen in einem unteren Modernisierungsgrad und wird daher mit 12 Modernisierungspunkten berücksichtigt.

## Ertragswert für Wohnhaus

### Mietertrag:

	Miete / m <sup>2</sup>	Mietertrag / Monat
<b>Wohnung</b>		
Wohnfläche	6,80 Euro / m <sup>2</sup> x 92 m <sup>2</sup> =	625,60 Euro
Nutzfläche	0,95 Euro / m <sup>2</sup> x 60 m <sup>2</sup> =	<u>57,00 Euro</u>
	Zwischensumme:	<u>682,60 Euro</u>
Jahresmiete = 682,60 € x 12 Monate		= 8.191,20 Euro
Marktmiete Zuschlag: Anpassung zu Miete		<u>308,80 Euro</u>
<b>Summe angemessene Miete:</b>		<b>8.500,00 Euro</b>

### Abzgl. Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 12 %	1.020,00 Euro
Verwaltungskosten: 8 %	680,00 Euro
Mietausfallwagnis: 10 %	<u>850,00 Euro</u>

**Miet-Reinertrag Wohnhaus:** **5.950,00 Euro**

### **Ertragswertberechnung:**

Liegenschaftszins für Wohnhäuser 3,5 %

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):

Bodenwert = 8.100,00 Euro x 3,5 % = 283,50 Euro

**Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 5.666,50 Euro**

Alter: 2023 – (1750 x 20% + 1981 x 40 % + 2010 x 40 %) 1946

gemittelt = 77 Jahre

Restnutzungsdauer = 80 Jahre – Alter 77 Jahre = 3 Jahre

Erhöht um 32 Jahre

Restnutzungsdauer: 35 Jahre

Zinssatz: 3,50 %

Vervielfältiger: 20,00

Gebäudeertragswert: 113.330,00 Euro

zzgl. Bodenwert: 8.100,00 Euro

Ertragswert: 121.430,00 Euro

Wertminderung / Baumängel - 25.000,00 Euro

**Gesamtsumme Ertragswert Wohnhaus vorläufig: 96.430,00 Euro**

### **Anmerkung zum Ertragswertverfahren:**

Dem Ertragswertverfahren wird der nachhaltig erzielbare Mietertrag zugrunde gelegt. Dieser wird über die angenommene Nutzungsdauer des Objektes mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert. Beim Ertragswertverfahren werden Boden- und Gebäudewert getrennt, da der Bodenwert als ewige Rente kapitalisiert wird und beim Gebäudewert jedoch die Abschreibung, bezogen auf die Nutzungsdauer, mit berücksichtigt werden muss.

## Sachwert Wohnhaus

### NHK 2010 für freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd-, Ober-, und nicht ausgebauten Dachgeschoss

<u>Ausstattungsstufe</u>	1	2	3	4	5
	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €
Fassade		630 €			
Dach			750 €		
Fenster und Außentüren			750 €		
Innenwände und Türen			700 €		
Decke und Treppen		650 €			
Bodenbeläge		680 €			
Sanitär Einrichtungen				850 €	
Heizung				880 €	
Technische Ausstattung			750 €		
			<hr style="width: 100%;"/>		
			$\frac{6.640}{9} =$		<b><u>737,78 Euro = Ausgangswert</u></b>

### Daten für Sachwertberechnung:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einfamilienwohnhaus mit KG, EG, OG, und nicht ausgebauten DG
Ausstattung:	einfach – mittel
Baujahr:	1946 fiktiv
Berechnung:	<b>737,78 €/ m<sup>2</sup></b>

### Korrekturfaktoren:

Bundesland:	Hessen ( 0,95 - 1,00 )	→	0,96
Ortsgröße:	Kleinstadt	→	1,00
Bauart:	Fachwerk, Massiv	→	0,98
Ø-Wohnungsgröße:	Mittelmäßig	→	1,00
Korrekturfaktor:	$1,0 - (0,04 + 0,00 + 0,02 + 0,00)$	=	0,94

Ausgangswert:  $737,78 \text{ € / m}^2 \times \text{ca. } 0,94 = \underline{\underline{695,00 \text{ € / m}^2}}$

### Indexermittlung:

Gebäudeart:	insgesamt
Basis: 2010	100,00
Index zum Stichtag (3.Quartal 2022):	178,4

### Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	$(1750 \times 20\% + 1981 \times 40\% + 2010 \times 40\%) = 1946$
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	77 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Restnutzungsdauer rechn.:	3 Jahre
erhöht/verkürzt um:	32 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	35 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	68 %

### Berechnung Wohnhaus:

<b>BGF m<sup>2</sup></b>	<b>x NHK</b>	<b>x Index</b>	<b>=</b>	<b>Summe</b>
235,00 m <sup>2</sup>	x 695,00 Euro/m <sup>2</sup>	x 178,40	=	291.371,80 Euro

#### Abzüglich:

Kellergeschoss und Dachgeschoss in NHK zu hoch bewertet - 15.000,00 Euro

#### Zuzüglich:

Komplettsanierung mit Abflussleitungen, Elektro, Fenster, Möbel

Heizung, Bad, usw. in 2010 in NHK noch nicht genug angepasst + 45.000,00 Euro

Zwischensumme: 321.371,80 Euro

Minderung / Alter ( 68 %): 218.532,82 Euro

Minderung / Baumängel und Schäden  
(aus Bauschadenermittlung): 25.000,00 Euro

**Summe Sachwert Wohnhaus vorläufig:** **77.838,98 Euro**

### Berechnung Außenanlage:

Ver- und Entsorgungsleitungen 4.000,00 Euro

Hof- und Wegebefestigung mit Pflaster, Mauern, Zaun usw. 4.500,00 Euro

**Gesamt 8.500,00 Euro**

## Zusammenstellung der Sachwerte

Bodenwert Flurstück:	8.100,00 Euro
Sachwert Wohnhaus:	77.838,98 Euro
<u>Außenanlage:</u>	<u>8.500,00 Euro</u>
<b>Summe Sachwert vorläufig:</b>	<b>94.438,98 Euro</b>

---

## Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 Bau GB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist besonders die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei der Ableitung des X wurden Wert beeinflussende Faktoren zum Teil mit erfasst. Die Marktanpassung wird mit dem Sachwertfaktor 1,25 berücksichtigt.

Begründung :

Vorläufiger Sachwert bis 100.000 € für Wohnhaus , Bodenwert bis 60,00 €

### Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwertes:

**Ertragswertverfahren = 96.430,00 Euro**

#### Flurstück 81 / 1:

**Summe Sachwert vorläufig: 94.438,98 Euro**

Marktanpassungssachwertfaktor bis 100.000 Euro ca. 1,25

Marktangepasster vorläufiger Sachwert mit Rundung 120.000,00 Euro

Zu- Abzüglich objektspezifische Merkmale

- Schon berücksichtigt = 0 Euro

**Verkehrswert = 120.000,00 Euro**

## Verkehrswert unbelastet gesamt nach dem Sachwertverfahren

**120.000,00 €**

Ausbach, den 08.02.2023



### **Hinweis:**

Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden.

Der vorstehend ermittelte Preis stellt lediglich eine Prognose des Marktwertes zum Bewertungsstichtag dar, der je nach Marktlage um den ermittelten Wert oszillieren kann.