

Heumüller Ingenieur- und Sachverständigenbüro GmbH & Co. KG
Niesiger Straße 50 · 36039 Fulda

Amtsgericht Alsfeld
Landgraf-Herrmann-Str. 1
36304 Alsfeld

Datum: 11.05.2023
GA-Nr.: G 06-23
AZ-Gericht: 36 K 69/22

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem freistehenden Wohnhaus
bebaute Grundstück in 36341 Lauterbach (Hessen), Am Eisenberg 29



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
wurde zum Stichtag 14.04.2023 insgesamt ermittelt mit rd.

173.000,00 €

Digitale Ausfertigung:

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.

Das Gutachten wurde in einer digitalen Ausfertigung (PDF) und fünf gedruckten Ausfertigungen erstellt, eine davon für meine Unterlagen.

Heumüller Ingenieur- und Sachverständigenbüro
GmbH & Co. KG

Sitz der Gesellschaft: Fulda
Amtsgericht Fulda · HRA 6254

Niesiger Straße 50 · 36039 Fulda

Telefon: (0661) 206 641-0
Telefax: (0661) 206 641-2

E-Mail: info@ib-heumueller.de
Internet: www.ib-heumueller.de

Komplementärin und Geschäftsführung:
Heumüller Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz der Gesellschaft: Fulda
Amtsgericht Fulda · HRB 7673

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Kay Heumüller

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse mit wertrelevanten Faktoren	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Mietstatus.....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags.....	7
2.5	Beantwortung der Fragen des Auftraggebers	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage	8
3.2	Grundstücksgestalt	9
3.3	Erschließung / Bodenzustand	9
3.4	Privat-rechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	10
3.5.3	Bauordnungsrecht	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
4.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung	12
4.2	Wohnhaus.....	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	13
4.2.3	Nutzungseinheiten	13
4.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
4.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
4.3	Außenanlagen	16
4.4	Allgemeinbeurteilung	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts	17
5.1	Grundstücksdaten	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
5.2.1	Bewertung des bebauten Grundstücks	17
5.2.2	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	18

5.3	Bodenwertermittlung	19
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	19
5.3.3	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	20
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	21
5.4	Sachwertermittlung	22
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
5.4.3	Sachwertberechnung	26
5.4.4	Erläuterungen zur Sachwertberechnung	27
5.5	Ertragswertermittlung	35
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	36
5.5.3	Ertragswertberechnung	38
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	39
5.6	Verkehrswertableitung	41
5.6.1	Plausibilitätsprüfung	41
5.6.2	Verkehrswert	41
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	42
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
6.2	Wesentliche verwendete Wertermittlungsliteratur	42
7	Verzeichnis der Anlagen	43

1 Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse mit wertrelevanten Faktoren

Objekt:	Wohnhaus (Ein- bis Zweifamilienhaus)
Baujahr:	1927
Objektadresse:	Am Eisenberg 29, 36341 Lauterbach (Hessen)
Wohnfläche:	rd. 190 m ² (Erd- und Obergeschoss)
Mietstatus:	eigengenutzt/unbewohnt
Bodenwert:	12.000 €
Sachwert:	173.000 €
Ertragswert:	168.000 €
Verkehrswert, unbelastetes Grundstück:	173.000 €
Sonstiges:	Das angrenzende Flurstück 40/1 wird von den Eigentümern als Gartengrundstück genutzt. Dieses Flurstück ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

2 Allgemeine Angaben

Das Bewertungsobjekt wurde im Jahre 1927 als freistehendes eingeschossiges Wohngebäude errichtet. Im Jahr 1967 wurde das Gebäude durch einen Anbau erweitert und gleichzeitig aufgestockt; Eine Einhausung der Eingangstreppe erfolgte im Jahr 1979.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich weiterhin ein massives, älteres Nebengebäude; das Baujahr ist nicht bekannt.

Das Wohngebäude wurde als Zweigenerationenhaus genutzt; es sind bauliche Maßnahmen erforderlich, um zwei abgeschlossene Wohneinheiten zu schaffen.

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	freistehendes Wohnhaus
Grundstücksfläche:	Flurstück 40/2: 399 m ²
Objektadresse:	Am Eisenberg 29, 36341 Lauterbach (Hessen)
Wohnfläche:	Erdgeschoss: rd. 92 m ² Obergeschoss: rd. 98 m ² <hr/> Summe: rd. 190 m ²
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wallenrod, Blatt 737, Lfd. Nr. 4: Gemarkung Wallenrod, Flur 3, Flurstück 40/2, Gebäude- und Freifläche, Am Eisenberg 29, 399 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Mietstatus

Auftraggeber:	Amtsgericht Alsfeld Landgraf-Herrmann-Str. 1 36304 Alsfeld Auftrag vom 07.03.2023, 36 K 69/22
Eigentümer:	Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.
Mietstatus:	eigengenutzt/unbewohnt

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	14.04.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	14.04.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Kay Heumüller (Gutachter) und Mitarbeiterin, 1 Eigentümer
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von dem Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug;- Vom Gutachter wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:- Auszug aus der Straßenkarte und dem Stadtplan (Geoport);- Liegenschaftskarte (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation);- mündliche Auskünfte zum Bebauungsplan, zur abgabenrechtlichen Situation sowie zu Gewerbeeintragungen (Stadtverwaltung Lauterbach);- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Vogelsbergkreis);- Bodenrichtwerte 2022 (Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-Hessen);- Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Fulda und des Vogelsbergkreises;- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 6.2 aufgeführten Fachliteratur;

2.4 Besonderheiten des Auftrags

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastverzeichnis vorgenommen.

Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch die Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, und auf vorhandenen Unterlagen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

2.5 Beantwortung der Fragen des Auftraggebers

Mieter/Pächter:	keine, da eigengenutzt bzw. unbewohnt
Verwalter:	kein Wohnungseigentum
Gewerbebetrieb:	Gemäß mündlicher Auskunft der Stadt Lauterbach ist kein Gewerbebetrieb angemeldet.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	keine
Verdacht auf Hausschwamm:	Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Baubehördliche Beanstandungen oder Beschränkungen:	keine bekannt
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Vogelsbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Lauterbach (ca. 14.000 Einwohner) Stadtteil Wallenrod (ca. 700 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	
nächstegelegene Städte:	Fulda (ca. 31 km entfernt), Alsfeld (ca. 14 km entfernt), Gießen (ca. 54 km entfernt)
Verkehrslage:	A 5 Anschlussstelle Alsfeld-West (ca. 15 km entfernt), Hauptbahnhof Fulda (ca. 30 km entfernt) mit ICE-Anschluss nach München, Frankfurt, Hamburg und Berlin; Regionalbahnhof Lauterbach (ca. 8 km entfernt), Strecke Fulda - Gießen
Ortslage:	Stadt Lauterbach: In Lauterbach sind Kindertagesstätten, Grund-, Haupt- und Realschule, Gymnasium, Freizeit- und Erlebnisbad, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Stadtteil Wallenrod: Der Stadtteil Wallenrod liegt ca. 7 km nordwestlich der Kernstadt Lauterbach. Es besteht eine Busverbindung nach Lauterbach; ansonsten ist in Wallenrod keine wesentliche Infrastruktur vorhanden.
Grundstückslage:	Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an einer Ortsdurchfahrtsstraße im westlichen Teil des Stadtteils. Nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an; an der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich gewerbliche Bebauung (Holzbaubetrieb).
Art der Bebauung in der Straße:	überwiegend Wohnbebauung mit freistehenden Gebäuden und gewerbliche Bebauung
Immissionen:	keine wesentlichen

3.2 Grundstücksgestalt

Topografie, Zuschnitt etc.:	nahezu rechteckiger Zuschnitt mit Gefälle in südöstliche Richtung
Grenzverhältnisse:	grenznahe Bebauung des Nebengebäudes (ca. 50 cm Grenzabstand, Grenze ist nicht eindeutig erkennbar)
Sonstiges:	-

3.3 Erschließung / Bodenzustand

Straßenart:	Ortsdurchfahrtsstraße
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Kontamination:	nicht bekannt

3.4 Privat-rechtliche Situation (wert beeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Ein Grundbuchauszug vom 07.03.2023 liegt vor. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs bezgl. des Bewertungsgrundstücks folgende Eintragungen vorhanden: <i>Lfd. Nr. 1:</i> Auszug für Eheleute (Einsitz und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten) <i>Lfd. Nr. 2:</i> Die Zwangsversteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung ist angeordnet;
---------------------------------------	--

Anmerkung: zu *Lfd. Nr. 1:* Nach Angaben des Eigentümers sind die Berechtigten verstorben.

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Überprüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Vogelsbergkreises vom 14.03.2023 sind auf dem Flurstück 40/2 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 6) eingetragen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz für das Objekt besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: -

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für das vorhandene Grundstück existiert kein gültiger Bebauungsplan. Daher ist §34 des BauGB zu beachten, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt. Das Bauvorhaben muss sich nach Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Das Gutachten wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens, der Kenntnisse aus der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht (Baugenehmigung) wurde nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4, ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabensituation: Gemäß mündlicher Auskunft der Bauabteilung der Stadt Lauterbach stehen für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge offen.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privat-rechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut. Das Obergeschoss wird von einem Eigentümer bewohnt; das Erdgeschoss ist unbewohnt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erkenntnisse im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauzeichnungen und Baubeschreibung.

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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Wohnhaus

Das Wohngebäude wurde als Zweigenerationenhaus genutzt; es sind bauliche Maßnahmen erforderlich, um zwei abgeschlossene Wohneinheiten zu schaffen.

Bei der nachfolgenden Bewertung wird die Nutzung als Einfamilienhauses unterstellt.

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes zweigeschossiges, unterkellertes Wohngebäude mit nicht ausgebautem Satteldach
Baujahr:	1927 Wohnhausanbau + Aufstockung: 1967 Anbau Eingangsbereich: 1979
Modernisierungen:	In den letzten 20 Jahren wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: Austausch von Dachziegeln (in Teilbereichen); Erneuerung der Hauseingangstür (die Kunststofffenster wurden bereits vor über 30 Jahren erneuert); Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung;
Außenansicht:	weiße/braune Verschalung mit Kunststoffpaneelen in Holzoptik (Baujahr ca. 1975) , heller Außenputz im Eingangsbereich, weiße Kunststofffenster, braune Dacheindeckung

4.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton/Bruchsteine
Umfassungswände:	Kellergeschoss: Bruchsteine, ca. 53 cm stark, im Anbau: Mauerwerk, 30 cm stark Erdgeschoss: Mauerwerk, 40 cm stark, im Anbau: Mauerwerk, 30 cm stark Obergeschoss: Mauerwerk, 30 cm stark
Innenwände:	Kellergeschoss: Bruchsteine, ca. 53 + 26 cm stark, im Anbau: Mauerwerk, 25 cm stark Erd- und Ober- Mauerwerk, 12,5 + 14 cm stark geschoss:
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	flach geneigtes Satteldach, ca. 20° Dachneigung, keine Aufbauten, kein Drempe
Dacheindeckung:	Flachdachpfannen
Decken:	Massivdecken
Eingang(sbereich):	Hauseingang über Anbau
Treppen:	einläufige Massivtreppe im Anbau zum Erdgeschoss, ansonsten zweiläufige, gerade Treppen mit Zwischenpodest, ausziehbare Bodenluke zur Dachspitze

4.2.3 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Abstellräume, Waschraum, Heizungsraum mit Öllager, Dusche mit WC
Erdgeschoss:	Flur mit Treppe, 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnraum, Kinderzimmer, Flur, Küche mit Speisekammer und angrenzendem Esszimmer, Bad, Balkon;
Obergeschoss:	Flur mit Treppe, 4 Zimmer (davon: 1 Durchgangszimmer), Küche, Flur, WC, Abstellraum im Anbau, Balkon;
Dachgeschoss:	nicht ausbaufähig

4.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, PVC/Vinyl, Teppichboden, Holzdielen

Wandbekleidungen: Tapete, Putz, Fliesen

Deckenbekleidungen: Putz, Tapete, Holzverschalung

Fenster und Türen

Fenster: (überwiegend) weiße Kunststofffenster (Baujahr 1987),
Glasbausteine im Treppenhaus

Türen: Hauseingangstür: Alu/Kunststofftür mit Verglasung
(neuwertig)
Innentüren: ältere Sperrholzfurniertüren im Erdgeschoss,
einfache Holzfurniertüren (weiß) im Obergeschoss

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: einfache bis mittlere Ausstattung

Heizung/Warmwasserversorgung: Ölzentralheizung (ca. 35 Jahre alt) mit 3 x 1.000 l Öltanks

Sanitäre Installation: Kellergeschoss: Dusche mit WC und Waschbecken;
Erdgeschoss: Bad mit Badewanne, WC und Wasch-
becken
Obergeschoss: WC mit Handwaschbecken

4.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Anbau/Einhausung Eingangstreppe (ca. 9 m ² BGF), 2 Balkone, Kaminofen im Obergeschoss, älteres, massives Nebengebäude mit Wellplatteneindeckung (Baujahr nicht bekannt, ca. 40 m ² BGF)
Besondere Einrichtungen:	Treppenlift, ca. 3 Jahre alt
Grundrissgestaltung:	nicht zeitgemäßer, ungünstiger Grundrisszuschnitt mit Zugang zum Bad über das Esszimmer und Trennung von Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss und nicht abgeschlossener Wohnung ohne Bad (nur WC) im Obergeschoss;
(lichte) Raumhöhen:	Kellergeschoss: 1,86 m (Türhöhen ca. 1,70 m) Erdgeschoss: 2,33 m Obergeschoss: 2,37 m Dachspitze: ca. 1,83 in Raummitte (bis Unterkante First)
Bauschäden, Baumängel:	Feuchteschäden an den Außenwänden und stark muffiger Geruch im Kellergeschoss;
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt

4.3 Außenanlagen

Entwässerung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Versorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Stromversorgung Anschluss an die Wasserversorgung
Bodenbefestigungen:	Betonpflaster in der Hoffläche
Einfriedung:	straßenseitige Mauer mit Metallzaun und Tor
Stellplätze:	Stellplatzmöglichkeiten in der Hoffläche
Gartenanlage:	einfache Gartenanlage mit Rasenfläche und mehreren Betonpflanzringen

4.4 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt macht insgesamt einen mittelmäßigen Gesamteindruck. Die Ausstattung ist einfach und älter, aber augenscheinlich funktionstüchtig.

Im Kellergeschoss sind Feuchteschäden sichtbar; ansonsten sind keine wesentlichen Bauschäden oder Baumängel bei der Ortsbesichtigung erkennbar.

Durchgeführte Modernisierungen liegen über 20 Jahre zurück; es sind Gebrauchsspuren und kleinere Beschädigungen sichtbar.

Die Grundrissgestaltung entspricht nicht dem heutigen Standard. Bauliche Anpassungen sind jedoch gut realisierbar.

Der energetische Zustand des Wohngebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

Das Nebengebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und ist nur eingeschränkt nutzbar.

Bauunterlagen für das Nebengebäude sind nicht vorhanden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Wohnhaus bebaute Grundstück in 36341 Lauterbach (Hessen), Am Eisenberg 29 zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wallenrod	737	4	Wallenrod	3	40/2	399 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Gemäß § 6 ImmoWertV 21 sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21) 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.2.1 Bewertung des bebauten Grundstücks

Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Bewertung bebauter Grundstücke angewendet, wenn diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Dies trifft für das Bewertungsobjekt zu. Der Verkehrswert wird daher vom ermittelten Sachwert abgeleitet.

Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Das Ertragswertverfahren wird zur Bewertung bebauter Grundstücke angewendet, die üblicherweise vorrangig zum Zwecke der Ertragserzielung erworben werden. Dies trifft auf das Bewertungsobjekt nicht zu. Es wird dennoch zusätzlich eine Ertragswertberechnung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur zur Plausibilisierung des Sachwertes angewendet.

Vergleichswertverfahren (gem. § 24 ImmoWertV 21)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann aufgrund der fehlenden Anzahl vergleichbarer Objekte bzw. annähernd gleichgelagerter Objekte nicht angewendet werden.

5.2.2 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für gemischte Bauflächen (inkl. Erschließungskosten) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks gemäß Internetauftritt der hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-Hessen) **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	gemischte Baufläche
beitrags- und abgabenrechtl. Zustand	=	frei
WGFZ	=	-



5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	gemischte Baufläche
beitrags- und abgabenrechtl. Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	399 m ²
WGFZ	=	-

5.3.3 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	30,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassungen)	=	30,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.04.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E01
lageangepasster b/a-freier BRW am Stichtag			= 30,00 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	-	399		
WGFZ	-	-	×	E03
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 30,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.:			-	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 30,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts			
relativer b/a-freier Bodenwert	=	30,00 €/m ²	
Fläche	×	399 m ²	
b/a-freier Bodenwert: Flurstück 40/2	=	11.970,00 €	rd. 12.000 €

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E01:

Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist vergleichbar mit dem Durchschnitt der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E02:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor).

E03:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) definiert die bauliche Ausnutzung eines Grundstückes und bestimmt sich nach dem Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche.

Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt keine Geschossflächenzahlen, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, da kein Zusammenhang zwischen baulicher Ausnutzung und Höhe des Bodenrichtwertes festgestellt werden konnte.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt.

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (=Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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 vorläufigem Sachwert unter Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Überdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjekts zu berücksichtigen.

Unter besondere Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u.a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i.d.R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft angesetzten Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ zugrunde gelegt.

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

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 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 erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 Immo WertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (z.B. Einfamilienhausgrundstücke, Geschäftsgrundstücke etc.), der Region (wirtschaftsstarke oder wirtschaftsschwache Regionen mit entsprechendem Bodenwertniveau) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus den Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude
Berechnungsbasis		
• Bruttogrundfläche (BGF) rd.		462 m ²
Baupreisindex (BPI) I/2023 (2010 = 100)		176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)		643,08 €/m ²
• NHK am Wertermittlungsstichtag		1.134,39 €/m ²
Herstellungskosten		
• Normgebäude		524.088,18 €
• Zu-/Abschläge		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)		524.088,18 €
Regionalfaktor		-
Alterswertminderung		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre
• prozentual		67,50 %
• Minderung (€)		-353.759,52 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)		170.328,66 €
• besondere Bauteile		10.000,00 €
• besondere Einrichtungen		500,00 €
vorläufiger Gebäudewert (inkl. BNK)		180.828,66 €

vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus, gesamt	=	180.828,66 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	5.400,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	186.228,66 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	12.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	198.228,66 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,9
marktübliche Zu- oder Abschläge		-
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	178.405,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-	5.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	173.405,79 €
	rd.	173.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen:

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Standardstufen					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dach		1,0				15
Fenster und Außentüren		1,0				11
Innenwände und -türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
insgesamt		91,50 %	8,50 %			100

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände (23%)	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellung, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxaalblech; mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach (15%)	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse, Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform; z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung, z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren (11%)	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch), höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große freistehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen (11%)	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Decken- konstruktion und Treppen (11%)	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz, Weich- holztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappen- decken, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich), geradläufige Treppen aus Stahl- beton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Decken- verkleidung (Holz- paneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholz- treppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfädelungen (Edelholz, Metall), breite Stahlbeton-, Metall oder Hartholz- treppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden (5%)	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum- oder Teppichböden, Laminat- und PVC- Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hoch- wertige Massivholz- böden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natur- steinplatten, hoch- wertige Edelholz- böden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär- einrichtungen (9%)	einfaches Bad mit Stand-WC, Instal- lation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Boden- beläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Bade- wanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Bade- wanne, Gäste-WC, Wand- und Boden- fliesen, raumhoch gefließt	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, boden- gleiche Dusche, Wand- und Boden- fliesen jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, boden- gleiche Dusche; Wand- und Boden- fliesen, jeweils in gehobener Qualität
Heizung (9%)	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentral- heizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußen- wandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwert- kessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeu- gung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu- gung und Heizung; Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Hybrid-Systeme, aufwendige zusätz- liche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung (6%)	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstrom- schutzschalter (FI- Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterver- teilung und Kipp- sicherungen	zahlreiche Steck- dosen und Lichtaus- lässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
 Gebäudetyp: freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus,
 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 (€/m ² BGF)	relativer Gebäudestandardanteil (%)	relativer NHK 2010 – Anteil (€/m ² BGF)
1	-	-	-
2	635,00	91,50	581,03
3	730,00	8,50	62,05
4	-	-	-
5	-	-	-
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 643,08			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gemischte, standardbezogene NHK 2010	=	643,08 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren: -		-
NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus	=	643,08 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Index zum Basisjahr 2010=100 wurde durch Umbasierung des amtlichen Indexes (Statistisches Bundesamt) zum Basisjahr 2015=100 berechnet.

Zu-/Abschläge

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

Für das Bewertungsobjekt sind keine weiteren Zu-/oder Abschläge erforderlich.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Es erfolgen pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besonders zu veranschlagende Bauteile Wohnhaus, pauschal geschätzt	Zeitwert
Anbau/Einhausung Eingangstreppe (ca. 9 m ² BGF)	3.000,00 €
2 Balkone	4.000,00 €
1 Kaminofen	500,00 €
Nebengebäude (ca. 40 m ² BGF)	2.500,00 €
gesamt	10.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs) Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dafür sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs) Einrichtungen.

Besondere Einrichtungen Wohnhaus, pauschal geschätzt	Zeitwert
Treppenlift, ca. 3 Jahre alt	500,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: rd. 3% der vorläufigen Gebäudesachwerte	5.400,00 €
gesamt	rd. 5.400,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser gemäß ImmoWertV 21 mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahres) für das Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäude aus dem Jahr 1927 und einem Anbau aus dem Jahr 1967.

Die Ermittlung eines vorläufigen rechnerischen Gebäudealters erfolgt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre und der anteiligen Gebädekubaturen (Altbau: 38%, Anbau: 62%):

$$(1927 \times 38 + 1967 \times 62) / 100 = 1951,80$$

Das vorläufige rechnerische (durchschnittliche) Baujahr wird mit 1952 angenommen.

Die (theoretische) Restnutzungsdauer beträgt nach der Regelfallformel:

$$80 \text{ Gesamtnutzungsdauer} - 71 \text{ Jahre Gebäudealter} = 9 \text{ Jahre Restnutzungsdauer}$$

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das Bewertungsobjekt wurde in Teilbereichen modernisiert. Da die Modernisierungsmaßnahmen aber teilweise längere Zeit zurückliegen, wird nicht die maximal zu vergebende Punktzahl angesetzt.

Modernisierungselemente Wohnhaus	Punkte	Punkte
	max.	tatsächlich
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	0,5
Wärmedämmung/Sanierung der Außenfassade	4,0	0,5
Modernisierung von Bädern	2,0	0,5
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2,0	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	-
gesamt	20,0	5,0

Die angesetzte Modernisierungspunktzahl von 5,0 entspricht dem Modernisierungsgrad: kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Die Restnutzungsdauer wird gemäß ImmoWertV 21 aufgrund der Modernisierung um 17 Jahre verlängert.

Die modifizierte Restnutzungsdauer für das Wohngebäude beträgt:

*80 Gesamtnutzungsdauer – 71 Jahre Gebäudealter + 17 Jahre Verlängerung durch Modernisierung
= 26 Jahre modifizierte Restnutzungsdauer*

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt gem. ImmoWertV linear: *Wohngebäude*

$$\frac{80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} - 26 \text{ Jahre Restnutzungsdauer}}{80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer}} \times 100 = 67,50 \% \text{ Alterswertminderung}$$

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der ggf. verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße angegeben sind sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vogelsbergkreis. Demnach liegt der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 200.000 € und einem Bodenrichtwertbereich von 25 €/m² bei ca. 0,87. Dieser Auswertung liegen Kauffälle aus den Jahren 2019-2021 zugrunde.

Unter Berücksichtigung der Objektbesonderheiten und der derzeitigen Marktlage wird der Sachwertfaktor in Anlehnung an die veröffentlichten Sachwertfaktoren sachverständig mit 0,9 bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Grundsätzlich wird für Schönheitsreparaturen sowie kleinere Modernisierungen kein Abzug vorgenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Werteinfluss/ marktüblicher Abschlag
Feuchteschäden im Kellergeschoss, pauschaler Abschlag	5.000,00 €
gesamt	5.000,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten beinhalten Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung aus Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal) Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

vgl. 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

vgl. 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

vgl. 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

5.5.3 Ertragswertberechnung

Tatsächliche Mieteinnahmen sind nicht vorhanden. Für die Ertragswertberechnung werden daher marktüblich erzielbare Nettokaltmieten eingesetzt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Wohnflächen/ Nutzflächen (ca. m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(ca.€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Erd- und Obergeschoss	190,00	4,50	855,00	10.260,00
Nebengebäude				20,00	240,00
Summe					10.500,00

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.500,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (ca. 27 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete), vgl. 5.5.4	-	2.788,00 €
jährlicher Reinertrag	=	7.712,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,5 % von 12.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	180,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.532,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 1,5\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 26$ Jahren Restnutzungsdauer	×	21,399
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	161.177,27 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	12.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	173.177,27 €
marktübliche Zu- oder Abschläge		-
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	173.177,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-	5.000,00 €
Ertragswert	=	168.177,27 €
	rd.	168.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen (Nutzflächen)

Die Berechnungen orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Gutachters, dem Mika - Mietwertkalkulator 2021, ggf. aus dem Mietspreisspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjekts hinsichtlich der mietbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV 21 zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten	Summe
Instandhaltungskosten: 190 m ² Wohnfläche x 12,00 €/m ² =	2.280,00 €/Jahr
Verwaltungskosten: 1 Wohneinheit x 298,00 €/Jahr =	298,00 €/Jahr
Mietausfallwagnis: 2% des Rohertrages =	210,00 €/Jahr
ca. 27% der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete	2.788,00 €/Jahr

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der ggf. verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

vgl. 5.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

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

vgl. 5.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

vgl. 5.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

5.6 Verkehrswertableitung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

5.6.1 Plausibilitätsprüfung

Der oben ermittelte Ertragswert von rd. 168.000 € weicht um ca. 3% von dem – für die Ableitung des Verkehrswertes maßgeblichen – Sachwert ab und stützt somit die Herleitung dieser Verkehrswertermittlung.

5.6.2 Verkehrswert

Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 173.000 € ermittelt.

Die ggf. im Grundbuch eingetragenen Rechte und Belastungen werden auftragsgemäß nicht bewertet.

Der Verkehrswert für das unbelastete - mit einem freistehenden Wohngebäude bebaute Grundstück in 36341 Lauterbach (Hessen), Am Eisenberg 29

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Verkehrswert
<i>Wallenrod</i>	<i>737</i>	<i>4</i>	<i>Wallenrod</i>	<i>3</i>	<i>40/2</i>	<i>399 m²</i>	<i>173.000,00 €</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 14.04.2023 mit insgesamt rd.

173.000,00 €

in Worten: Einhundertdreißigtausend Euro ermittelt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht ca. 910,53 €/m² Wohnfläche und liegt damit ca. 3% oberhalb der im Immobilienmarktbericht 2022 veröffentlichten Vergleichsfaktoren.

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Fulda, den 11.05.2023

Kay Heumüller

Hinweise zum Urheberschutz:

Der Verfasser des Gutachtens verweist auf die Urheberrechtsansprüche. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(jeweils in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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 weiter Anwendung)

6.2 Wesentliche verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] **Sprengnetter** (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] **Kleiber**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber-digital

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Lageplan (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (gelb) in Bildmitte
- Anlage 4:** Bauantragsunterlagen (1967)
- Anlage 5:** Fotos vom 14.04.2023 mit Übersichtsplan
- Anlage 6:** Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7:** Berechnung der Brutto-Grundfläche und Zusammenstellung der Wohnfläche

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts (in Bildmitte)

Übersichtskarte MairDumont
36341 Lauterbach (Hessen), Am Eisenberg 29



geoport



08.03.2023 | 01955971 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern
Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzien.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:600.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01955971 vom 08.03.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts (in Bildmitte)



Anlage 3: Lageplan (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (gelb) in Bildmitte



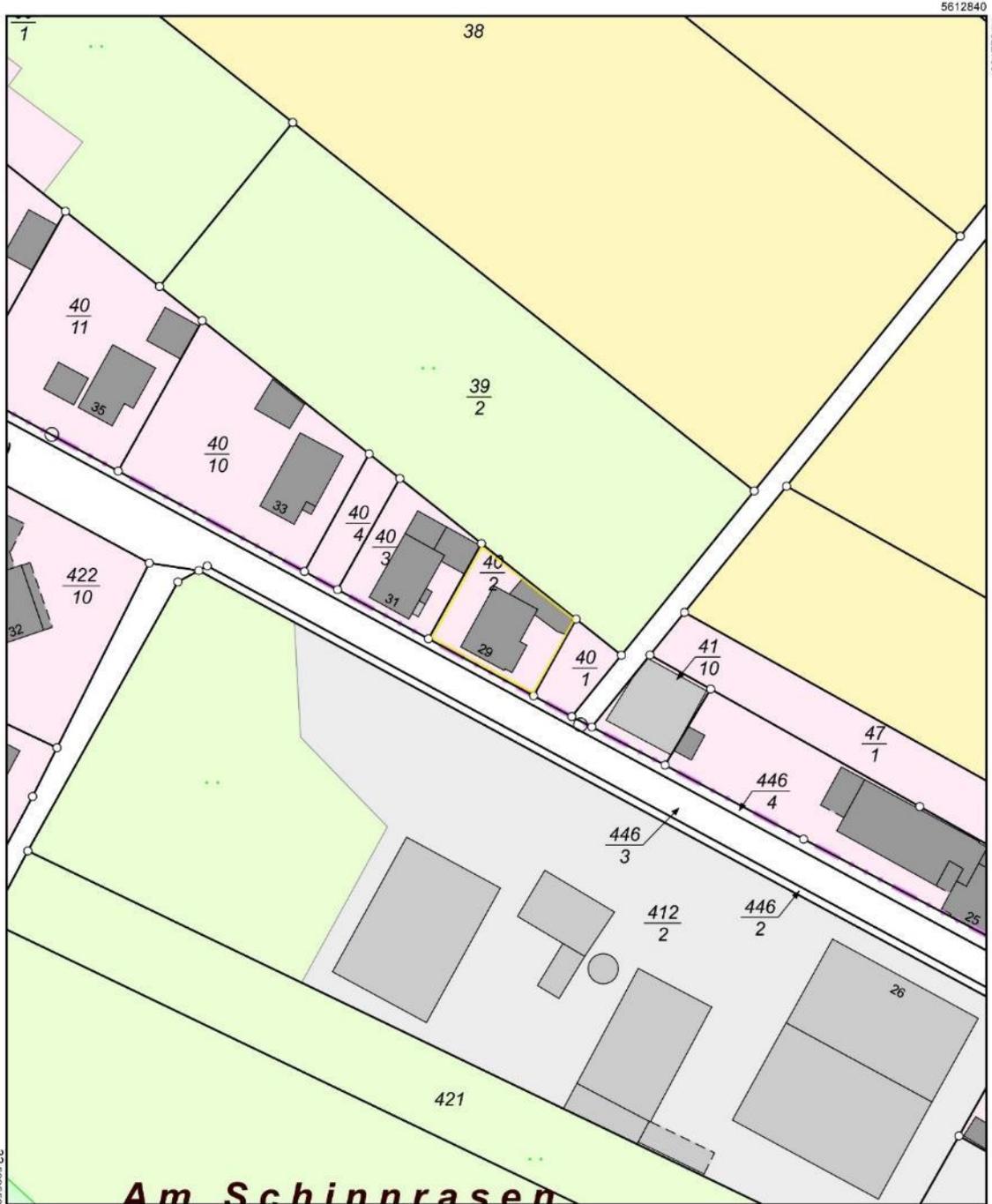
Amt für Bodenmanagement Fulda
Washingtonallee 1
36041 Fulda

Flurstück: 40/2
Flur: 3
Gemarkung: Wallenrod

Gemeinde: Lauterbach (Hessen)
Kreis: Vogelsberg
Regierungsbezirk: Gießen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen
Erstellt am 08.03.2023
Antrag: 201947271-1
AZ: GA 06-23; AG 36 K69-

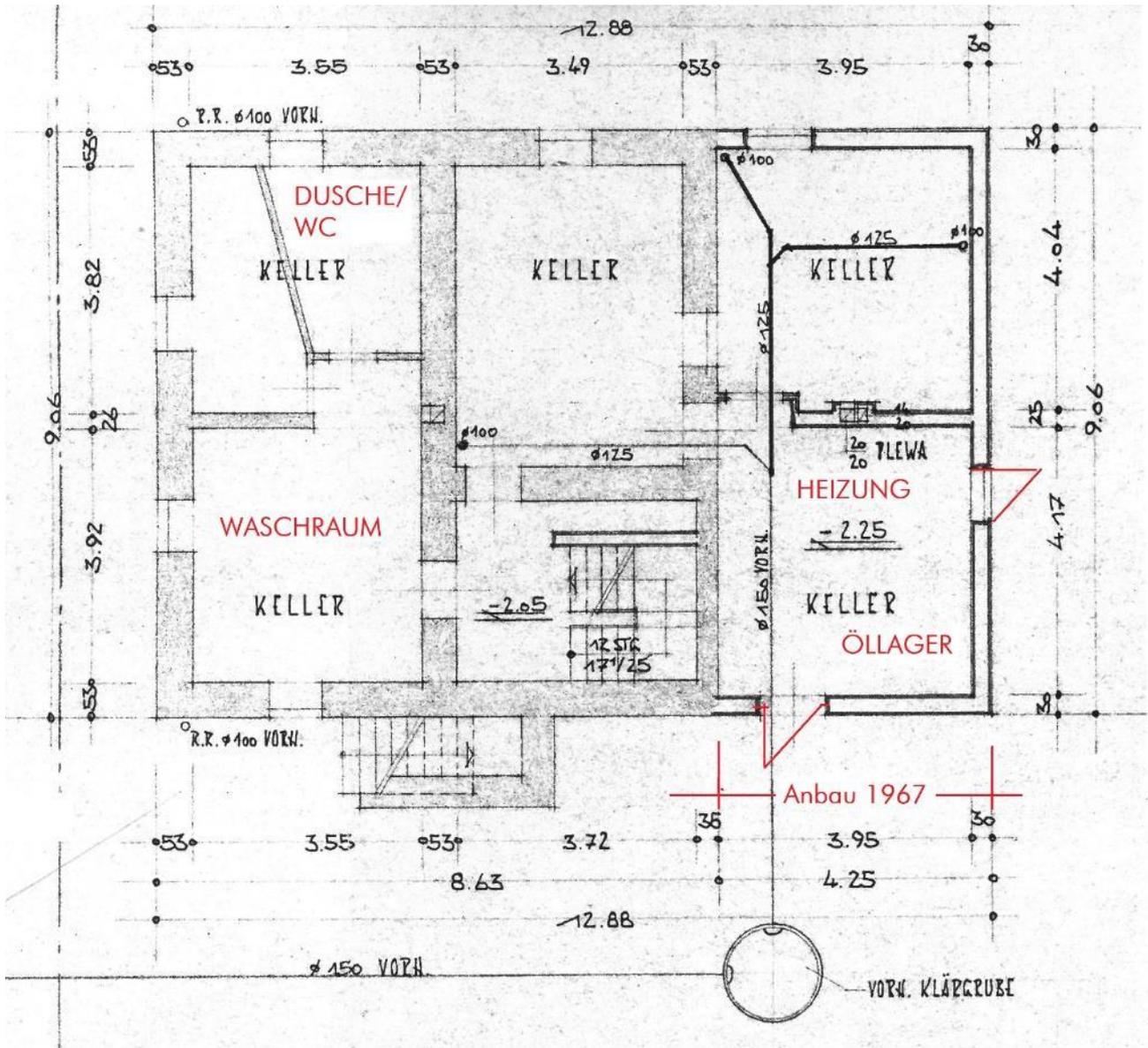


Maßstab 1:1000

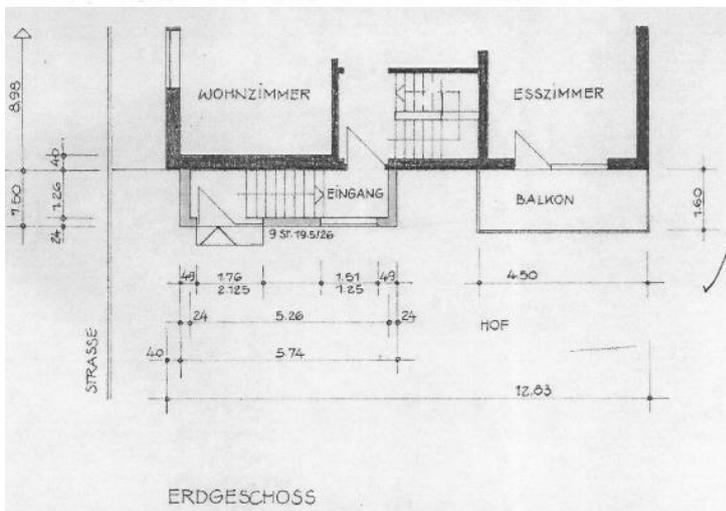
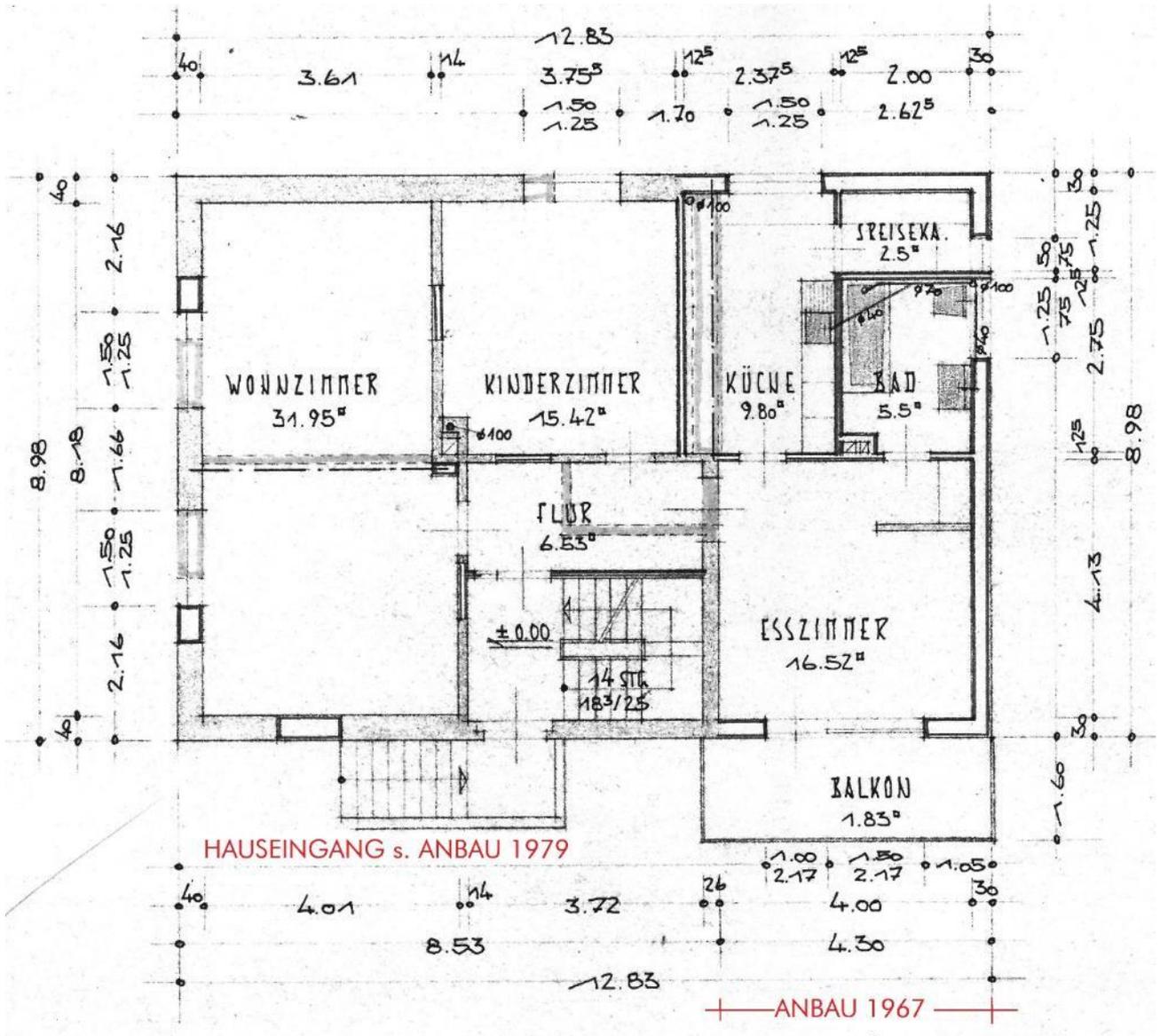
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Anlage 4: Bauantragsunterlagen (1967): Grundriss Kellergeschoss Anbau und Aufstockung mit Bestandsgebäude mit skizzenhaften Eintragungen der vorgefundenen baulichen Veränderungen (rot)

Seite 1 von 4

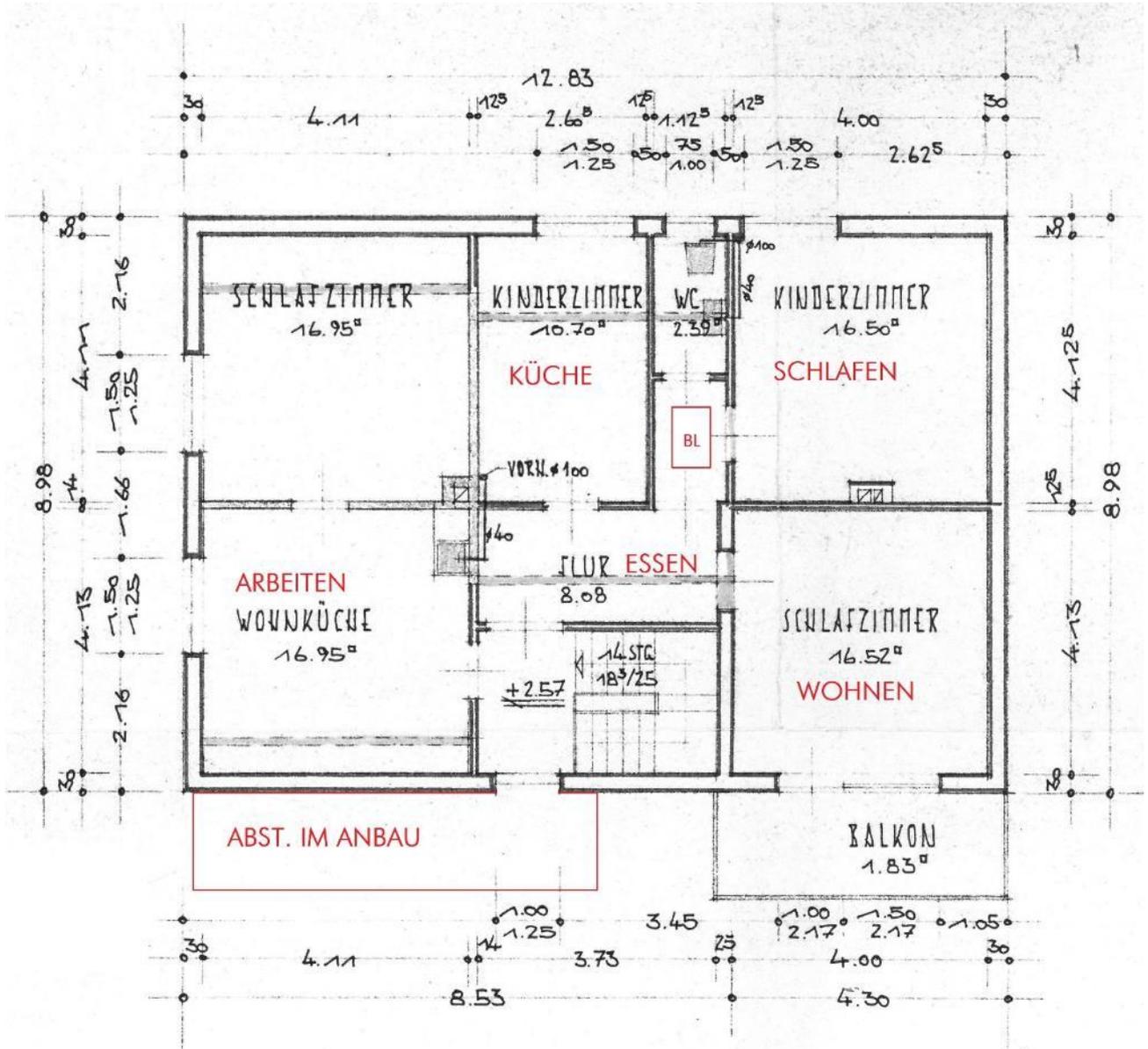


Anlage 4: Bauantragsunterlagen (1967): Grundriss Erdgeschoss Anbau und Aufstockung mit Bestandsgebäude mit eigenen Eintragungen (rot) und Grundriss Anbau (1979)
 Seite 2 von 4

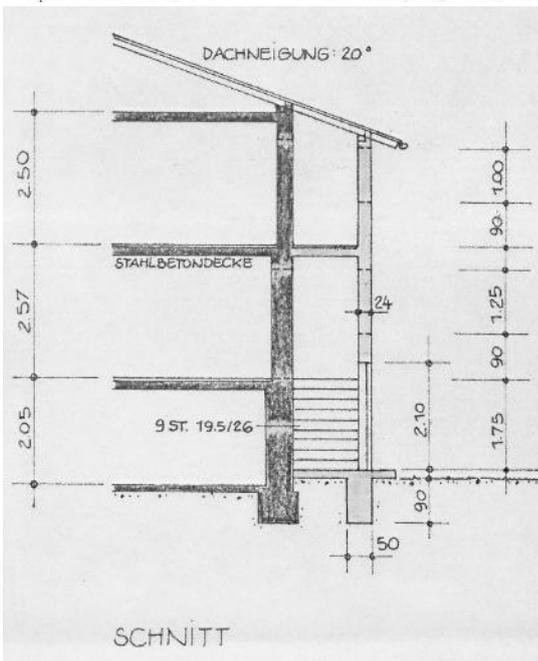
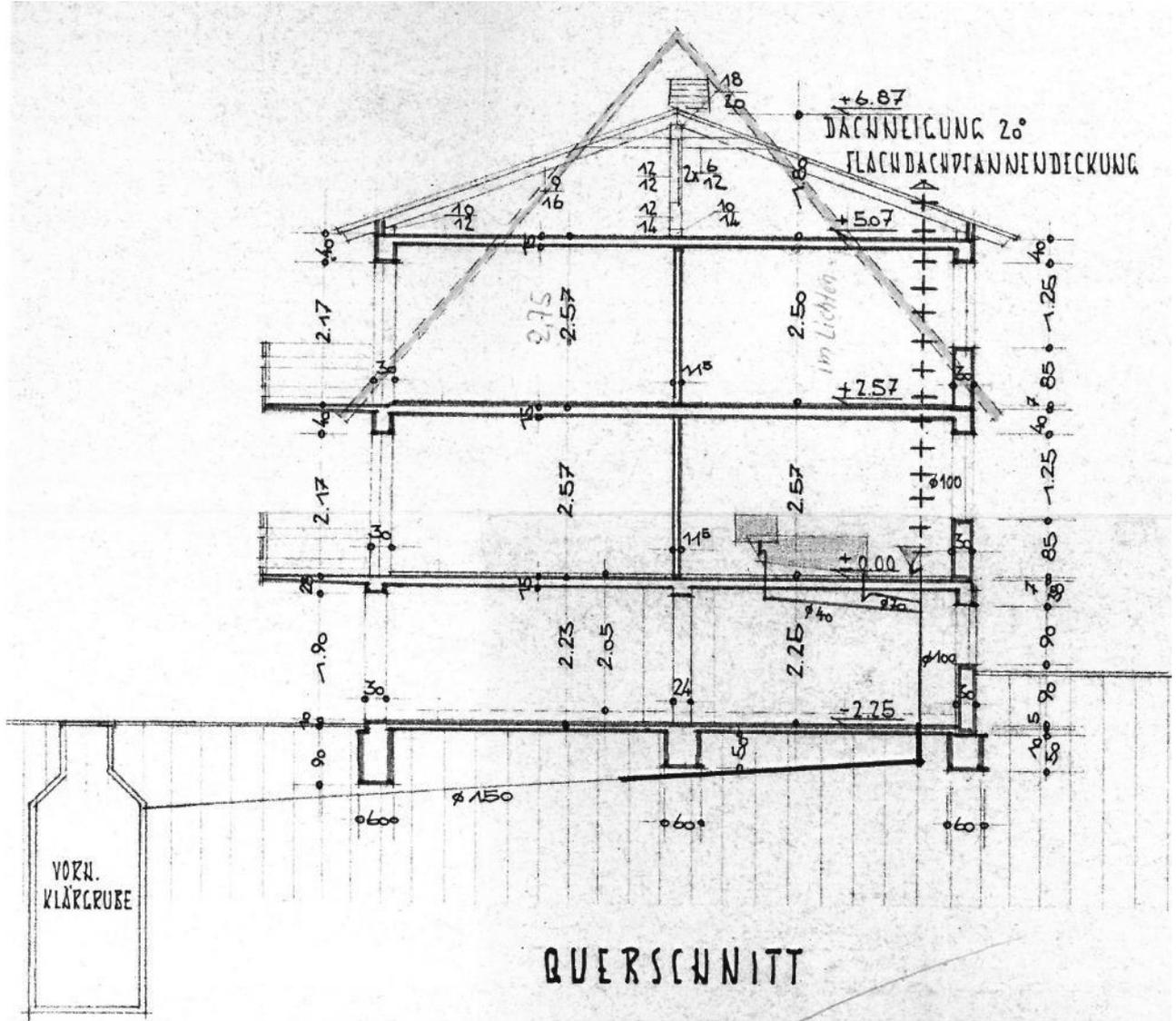


Grundriss Anbau Hauseingang 1979

Anlage 4: Bauantragsunterlagen (1967): Grundriss Obergeschoss Aufstockung
 Seite 3 von 4 mit skizzenhaften Eintragungen der vorgefundenen baulichen Veränderungen (rot)



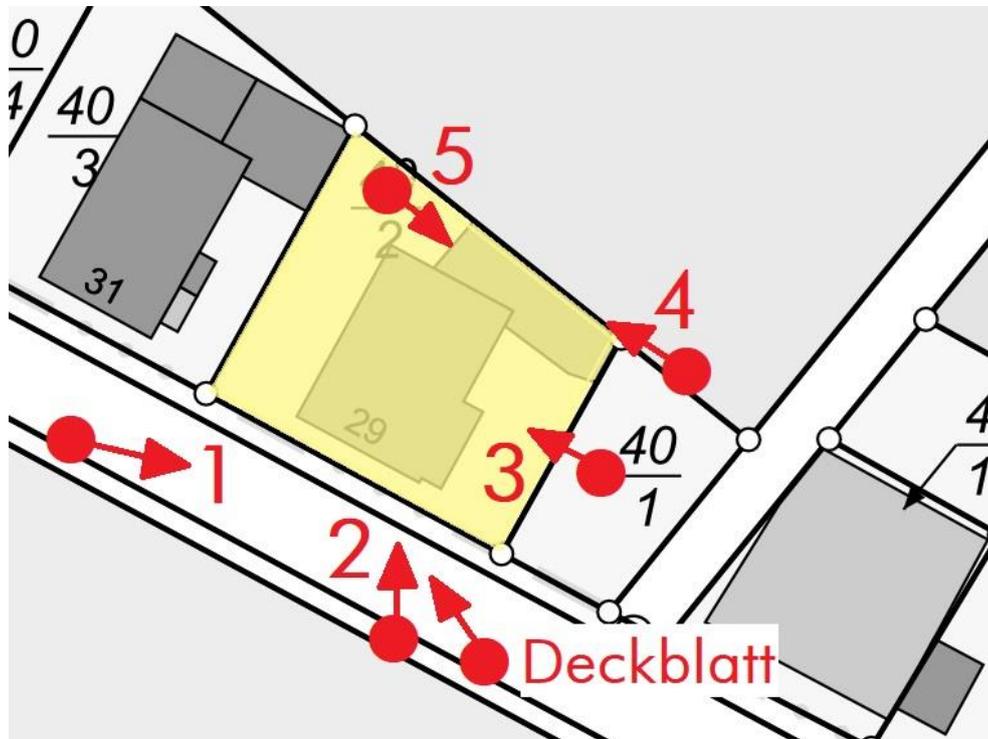
Anlage 4: Bauantragsunterlagen (1967): Gebäudeschnitt Anbau und Aufstockung mit Bestandsgebäude und Grundriss Anbau (1979)
Seite 4 von 4



Gebäudeschnitt Anbau Hauseingang 1979

Anlage 5: Fotos vom 14.04.2023 mit Übersichtsplan

Seite 1 von 6



Übersichtsplan zu den Fotos 1 – 5 (+ Deckblatt)
mit Kennzeichnung des Standortes und der Blickrichtung (rot)



Foto 1 – Lage in der Straße

Anlage 5: Fotos vom 14.04.2023

Seite 2 von 6



Foto 2 – Straßenseite (Südwestfassade)



Foto 3 – Südostfassade mit Hauseingang

Anlage 5: Fotos vom 14.04.2023

Seite 3 von 6



Foto 4 – Blick entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze



Foto 5 – Blick vom Garten auf den Anbau

Anlage 5: Fotos vom 14.04.2023

Seite 4 von 6



Foto 6 – Nahaufnahme Nordwestfassade

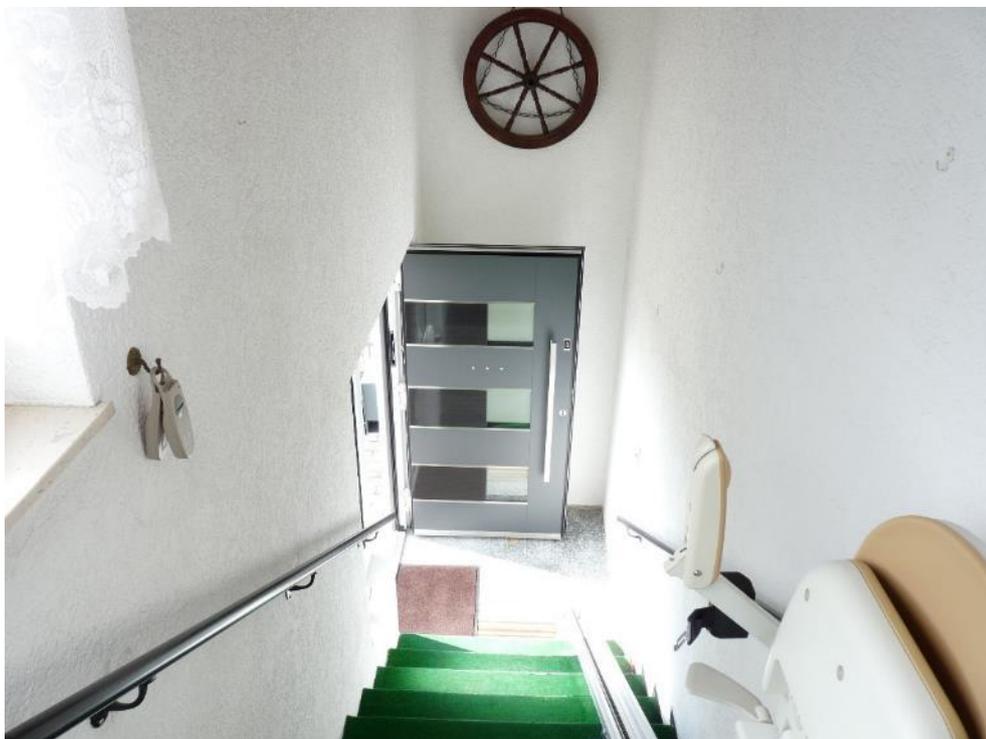


Foto 7 – Hauseingang im Anbau

Anlage 5: Fotos vom 14.04.2023

Seite 5 von 6



Foto 8 – Flur im Erdgeschoss



Foto 9 – Bad im Erdgeschoss

Anlage 5: Fotos vom 14.04.2023

Seite 6 von 6



Foto 10 – Dachgeschoss



Foto 11 – Blick vom Balkon auf das Nebengebäude

Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**VOGELSBERGKREIS**

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36341 Lauterbach

Herrn
 Kay Heumüller
 Niesiger Straße 50
 36039 Fulda

**VOGELSBERG****Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht**

Frau Lingnau
 T: +49 6641 977-455
 F: +49 6641 977-461

bauaufsicht@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldheilg 20
 36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 210
 Sprechtag:
 Mo. - Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr -
 nach telefonischer Vereinbarung

Ihr Zeichen:
 Ihr Schreiben vom

Lauterbach, den 14.03.2023

Aktenzeichen:	63-430-23-12
Grundstück:	Lauterbach, Am Eisenberg 29
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	Gemarkung Wallenrod, Flur 3, Flurstück 40/2
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Heumüller,

auf Antrag wird mitgeteilt, dass auf dem den aufgeführten Flurstück **keine** Baulasten eingetragen sind.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass das Baulastenverzeichnis keinen öffentlichen Glauben genießt, somit Grundstücke, auf denen eine Baulast ruht, die noch nicht in das Baulastenverzeichnis eingetragen sind, nicht gutgläubig baulastenfremd erworben werden können. Die Baulast wird erst mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

Entsprechend der Bauaufsichtsgebührensatzung des Vogelsbergkreises vom 08.12.2003 und dem dazu erlassenen Gebührenverzeichnis wird für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eine Gebühr in Höhe von **25,00 €** festgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

iv. Gold
 Lingnau

Kreisausschuss des
 Vogelsbergkreises

Goldheilg 20
 36341 Lauterbach
 T: +49 6641 977-0
 F: +49 6641 977-336

info@vogelsbergkreis.de
 www.vogelsbergkreis.de

Bankverbindung:
 Sparkasse Oberhessen
 IBAN: DE89 5185 0079 0360 1054 40
 BIC: HELADEF1FRI

Anlage 7: Berechnung der Brutto-Grundfläche und Zusammenstellung der Wohnfläche**Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Planunterlagen.

Gebäude: Wohnhaus

Geschoss	Faktor	Breite (m)	Tiefe (m)	Brutto-Grundfläche (m ²)	Brutto-Grundfläche (m ²) gesamt
Kellergeschoss	+1,00	12,88	9,06	116,69	
Erdgeschoss	+1,00	12,83	8,98	115,21	
Obergeschoss	+1,00	12,83	8,98	115,21	
Dachgeschoss	+1,00	12,83	8,98	115,21	
					462,33
Brutto-Grundfläche Wohnhaus gesamt					rd. 462,00

Zusammenstellung der Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen und im Bereich des Anbaus im Obergeschoss den Örtlichkeiten angepasst. Die Fläche der Balkone wurde mit 50% angesetzt.

Geschoss	Raum	Wohnfläche (m ²)
Erdgeschoss	Wohnzimmer	31,95
	Kinderzimmer	15,42
	Flur	6,53
	Esszimmer	16,52
	Küche	9,80
	Speisekammer	2,50
	Bad	5,50
	Balkon (50%)	3,44
Summe EG		91,66
		rd. 92,00

Geschoss	Raum	Wohnfläche (m ²)
Obergeschoss	Schlafzimmer	16,95
	Arbeiten	16,95
	Küche	10,70
	Flur (Essen)	8,08
	Wohnen	16,52
	Schlafen	16,50
	WC	2,39
	Abstellraum	6,63
	Balkon (50%)	3,44
Summe OG		98,16
		rd. 98,00