



An das
Amtsgericht Dillenburg
- Zweigstelle Herborn -
Westerwaldstraße 16

35745 Herborn

Daniel Arfeller

Dipl.-Ing.
Gutachter für Immobilienbewertung

Sachverständigenbüro Arfeller
Hofbergstraße 6
57629 Müschenbach

Tel.: 02662 1705
Fax: 02662 5337
Mobil: 0177 4848948
E-Mail: info@arfeller.com

Az.: 2307 131
40 K 7/23

Datum: 16.10.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in **35745 Herborn - Uckersdorf, Weinbergstraße 2**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
10.08.2023 ermittelt mit rd.

190.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|---|--------------|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer..... | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers..... | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 6 |
| 2.1 | Lage..... | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 7 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 7 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 8 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 8 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 8 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 9 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 9 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 9 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 9 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 10 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 10 |
| 3.2 | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | 10 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 10 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung..... | 11 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 11 |
| 3.2.4 | Fenster und Türen..... | 11 |
| 3.2.5 | Keller- und Garagenausstattung..... | 12 |
| 3.2.6 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung | 12 |
| 3.2.7 | Besondere Bauteile und Einrichtungen | 13 |
| 3.2.8 | Raumausstattungen und Ausbauzustand..... | 13 |
| 3.2.9 | Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes | 13 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 14 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 15 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 15 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 15 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 16 |
| 4.3.2 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 16 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 17 |
| 4.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 17 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 17 |
| 4.4.3 | Sachwertberechnung | 20 |
| 4.4.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 21 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 26 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 26 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 27 |
| 4.5.3 | Ertragswertberechnung | 29 |
| 4.5.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung..... | 30 |
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen..... | 32 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 32 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 32 |
| 4.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 32 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 32 |
| 4.6.5 | Verkehrswert | 33 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 34 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 34 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 35 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 35 |
| 5.4 | Hinweise zum Urheberschutz..... | 35 |
| 6 | Anlagen..... | 37 |
| 6.1 | Übersichtskarte Bundesrepublik | 37 |
| 6.2 | Straßenkarte | 38 |
| 6.3 | Ortsplan | 39 |
| 6.4 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 40 |
| 6.5 | Fotostandpunkte | 41 |
| 6.6 | Fotos | 42 |
| 6.7 | Pläne..... | 64 |
| 6.7.1 | Grundriss Erdgeschoss | 64 |
| 6.7.2 | Grundriss Obergeschoss..... | 65 |
| 6.8 | Flächenberechnung | 66 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung |
| Objektadresse: | Weinbergstraße 2 35745 Herborn – Uckersdorf |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Uckersdorf, Blatt 758, lfd. Nr. 4 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Uckersdorf, Flur 5, Flurstück 592/3 (605 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Dillenburg - Zweigstelle Herborn - Westerwaldstraße 16 35745 Herborn |
| | Auftrag vom 21.09.2023 (Datum des Auftragseingangs) |
| Eigentümer: | zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungstichtag: | 10.08.2023 |
| Qualitätstichtag: | 10.08.2023 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 10.08.2023 |
| Umfang der Besichtigung etc. | Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | der Sachverständige |

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 05.06.2023;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.07.2023;
- Baulastenauskunft.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauzeichnungen (Grundrisse);
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Herborn;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) Nähere Angaben zur **Verkehrs- und Geschäftslage** im folgenden Gutachtentext.
- b) Nähere Angaben zum **baulichen Zustand** im folgenden Gutachtentext.
- c) **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- e) Verdacht auf **Altlasten** besteht nicht.
- f) **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist unbewohnt.
- g) Ein **Gewerbebetrieb** ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.
- h) **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. **Zubehör** im Sinne der §§ 97,98 BGB ist nicht vorhanden.
- i) Die örtliche **Lagebezeichnung** des Objekts stimmt mit den Angaben im Beschluss überein.
- j) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|---|
| Bundesland: | Hessen |
| Kreis: | Lahn-Dill-Kreis |
| Ort und Einwohnerzahl: | Stadt Herborn (ca. 21.000 Einwohner); Stadtteil Uckersdorf (ca. 1.000 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gießen (ca. 47 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 120 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 277 (ca. 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A45 (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Herborn (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 101 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Ortskern von Uckersdorf; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kita und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) vor Ort; Grundschule ca. 3,5 km entfernt (in Burg); weitere Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte ca. 4-6 km entfernt; mittlere Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 1-2-geschossige Bauweise; Einzelhausbebauung |
| Beeinträchtigungen: | keine bekannt |
| Topografie: | leichte Hanglage, von der Straße leicht ansteigend |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|--|
| Straßenfront: | ca. 41 m |
| mittlere Tiefe: | ca. 15 m |
| Grundstücksgröße: | 605 m ² |
| Bemerkungen: | regelmäßige, rechteckige Grundstücksform |

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Erschließung: | Das Grundstück ist direkt über die Weinbergstraße erschlossen. Eine weitere Zugangsmöglichkeit besteht derzeit über das benachbarte Grundstück Flurstück 592/4, das einen öffentlichen Charakter besitzt und u.a. als Stellplatzfläche genutzt wird. |
| Straßenart: | Anliegerstraße mit geringem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Holzzaun, Maschendrahtzaun, Stützmauer zur Straße |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Grundwasserschäden nicht ersichtlich |
| Altlasten: | Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.07.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Uckersdorf, Blatt 758 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk;
- Zwangsverwaltungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös-)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschvermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde von der Auftraggeberin abgefragt. Demnach enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Objekt sind mehrere Bauscheine vorhanden. Die letzte Nutzungsänderung stammt aus dem Jahr 2010 und beinhaltet Umbauten und die Nutzung der Terrasse für Gastronomie (Az. 2010-BA-12-106) (Anmerkung: Das Gebäude wurde zuvor tlw. als Gastwirtschaft genutzt). Eine weitere Nutzungsänderung besteht nicht.

Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut (derzeitige Nutzung, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagenplatz. Das Objekt ist unbewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. 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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-----------------|--|
| Gebäudeart: | freistehendes, teilunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Garage (ehemalige Gastwirtschaft), bestehend aus Haupthaus und zwei giebelseitigen, eingeschossigen Anbauten |
| Baujahr: | ca. 1965 (gemäß Schätzung), später offenbar erweitert |
| Modernisierung: | umfangreiche Modernisierungen hauptsächlich ca. 2013/14: Erneuerung der Sanitärausstattung, der Außentüren, tlw. der Fenster, tlw. der Elektroinstallation, des Innenausbaus, tlw. Innentüren, Bodenbeläge, tlw. Heizkörper, tlw. neue Leitungen, neues Edelstahlzugsrohr für Kaminofen; Erneuerung der Öltanks ca. 2007 |
| Fläche: | rd. 107 m ² Nutzfläche KG inkl. Garage; rd. 70 m ² Wohnfläche EG; rd. 178 m ² Wohnfläche EG/OG inkl. Terrassenanteil |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

| | |
|-----------------|--|
| Kellergeschoss: | Abstellräume, Garage, Öllager, Heizung |
| Erdgeschoss: | Einliegerwohnung: Wohnküche, 1 Zimmer, Diele, Bad Hauptwohnung: Du-WC, Sauna, Diele 1/Wohnbereich, Kaminofenzimmer, Abstellraum, Vorraum mit Aufgang zum OG |
| Obergeschoss: | Hauptwohnung: 4 Zimmer, Du-Bad, Bad, Flur, Terrassen- vorbereitung |
| Dachgeschoss: | nicht aufrecht begehbar, flacher Dachboden |

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

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | massiv |
| Fundamente: | nicht bekannt, üblicherweise: Bruchsteinfundamente |
| Kellerwände: | Mauerwerk |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk, ggf. tlw. Leichtbauwände |
| Geschossdecken: | Träger- oder Massivdecke (Kellerdecke); Massivdecken (Geschossdecken) |
| Geschosstreppen: | Massivtreppe zum Kellergeschoss Massivtreppe mit Laminat-/Vinylbelag zum Obergeschoss; Zugtreppe zum Spitzboden |
| Dach: | flaches Satteldach aus Holzbinder-Konstruktion ohne Aufbauten; Eindeckung aus Eternitplatten; Flachdächer mit Bitumenabdichtung, davon eins mit hochgezogener Attika/Brüstung; Regenrinnen aus Zinkblech bzw. Blech mit Anstrich |

3.2.4 Fenster und Türen

| | |
|------------------|---|
| Fenster: | tlw. Holz- und überwiegend erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Bj. nicht bekannt; tlw. Rollläden vorhanden; Fensterbänke innen aus Natur- und Kunststein, außen aus Kunststein |
| Hauseingangstür: | erneuerte Haustüren aus Kunststoff mit Glaseinsatz |
| Zimmertüren: | einfache Türen aus Holzwerkstoffen, entsprechende Holz- zargen, tlw. schadhaft |

3.2.5 Keller- und Garagenausstattung

| | |
|-------------------|---|
| Bodenbeläge: | Beton mit Anstrich, tlw. Fliesen (Garage) |
| Wandbekleidungen: | Putz mit Anstrich, tlw. Fliesen (Garage) |
| Fenster: | tlw. erneuerte Kunststofffenster, tlw. Kellerfenster |
| Türen: | Stahltür (Heizung); erneuertes Sektionaltor (Garage) |
| Sonstiges: | lichte Raumhöhe im KG ca. 2,10 m |

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung

| | |
|-----------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | teilerneuerte Ausstattung mit ein oder mehreren Lichtauslässen und mehreren Steckdosen pro Raum; Verteilung erneuert, tlw. nicht fertiggestellt; Schalter erneuert, tlw. nicht fertiggestellt TV-Sat-Anlage |
| Heizung: | Ölzentralheizung (Hersteller: Windhager), Bj. nicht bekannt, schätzungsweise Ende 1980er Jahre; erneuerte Flachheizkörper mit Thermostatventilen, überwiegend noch nicht angeschlossen; Leitungen überwiegend unter Putz; Energieausweis liegt nicht vor; 2007 erneuerte Öltankanlage aus Stahlblech mit Auffangwanne (3 Tanks) mit ins. 3.000 L Fassungsvermögen; |
| Anmerkung: | Auf der Hausnordseite befindet sich ein Schrank für Gasflaschen. Der Nutzungszweck ist nicht bekannt. |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung |
| Sanitäre Installation: | Ausstattung in einfachem Standard (Baumarktqualität) |
| Bad, EG (Einliegerwohnung): | Waschtisch mit Schrankwand und Spiegel, Eckwanne, wandhängendes WC, Bj. tlw. vor 2005 |
| Du-WC, EG (Hauptwohnung): | Waschtisch mit Unterschrank, halbrunder Duschtempel, wandhängendes WC, Bj. ca. 2014 |
| Bad, OG (Hauptwohnung): | Waschtisch mit Unter- und Spiegelschrank, Wanne, wandhängendes WC, Handtuchwärmekörper, Bj. ca. 2014 |
| Du-Bad, OG (Hauptwohnung): | kleines Handwaschbecken mit Unterschrank, Spiegel, halbrunder Duschtempel, wandhängendes WC, Handtuchwärmekörper, Bj. ca. 2014 |

3.2.7 Besondere Bauteile und Einrichtungen

| | |
|--------------------------|---|
| Besondere Bauteile: | geschlossene Terrassenüberdachung aus einfacher Holzkonstruktion (insg. abgängig); Eingangsvordach mit Seitenteil aus Holz |
| Besondere Einrichtungen: | einfacher Kaminofen mit erneuertem Edelstahlrohr; eingestellte Holzsauna o.ä. |
| Küchenausstattung: | nicht Gegenstand dieser Wertermittlung |

3.2.8 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|---------------------|---|
| Bodenbeläge: | Vinyl- oder Laminat (insgesamt); Teppichboden (Zimmer Einlieger) |
| Wandbekleidungen: | überwiegend Rauputz mit Anstrich (insg. auch Sanitärräume); tlw. Riemchen in Natursteinoptik (Kaminofenbereich); tlw. Tapeten (Zimmer OG, Zimmer EG Einliegerwhg.); Fliesen, halb- bis raumhoch (Bad EG Einliegerwohnung); tlw. Fliesen, stellenweise (Sanitärräume, Sauna) |
| Deckenbekleidungen: | tlw. Styropordecorplatten (Zimmer OG, Zimmer EG Einliegerwhg.); Putz mit Anstrich; Spanndecke (1 Zimmer OG) |

3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

| | |
|----------------------------------|--|
| Grundrissgestaltung: | bedingt zweckmäßig, tlw. ungünstig, tlw. unwirtschaftlich (z.B. übergroße Wohndiele); Einliegerwohnung abtrennbar (noch herzustellen); lichte Raumhöhe im EG tlw. 3,04 m, 2,70 m (Küche), 2,43 m (Bad Einlieger), 2,40 m (Zimmer Einlieger) |
| Besonnung und Belichtung: | befriedigend ausreichend |
| Baumängel und Bauschäden: | durchgängige Mängelvielfalt, zahlreiche Klein- und Ausführungsmängel vorhanden; mangelhafter Einbau von Innen- und Außentüren; beschädigte Innentürrahmen und Türen; fehlende Fertigstellung verschiedener Gewerke (Elektro, Heizung, Heizkörperanschlüsse); mangel- und schadhafte Fassade; tlw. Stolperstufen im Bodenbelag zwischen den Räumen |
| Wirtschaftliche Wertminderungen: | keine bekannt |
| Hauseingangsbereich (außen): | vernachlässigt |

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist nicht zufriedenstellend. Es wurden zwar umfangreiche Modernisierungen vorgenommen, diese wurden jedoch überwiegend mangelhaft ausgeführt bzw. nicht fertiggestellt. Insgesamt hat die vorhandene Ausstattung einen durchschnittlichen Standard. Es sind allgemeine Mängelbeseitigungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Einfriedigung (Stützmauer (stark beschädigt), Maschendraht- und Holzzaun, Holztor), verwilderte Grünanlagen, Gewächshaus, Kinderspielhaus, Wege (befestigt mit Betonpflaster). Die Außenanlagen befinden sich in einem verwilderten, stark pflegebedürftigen Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 35745 Herborn - Uckersdorf, Weinbergstraße 2, zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-------------------|------------|--------------|--------------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| <i>Uckersdorf</i> | <i>758</i> | <i>4</i> | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| <i>Uckersdorf</i> | <i>5</i> | <i>592/3</i> | <i>605 m²</i> |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. 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 Wertermittlungsstichtag.

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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 750 m ² |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 10.08.2023 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 605 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| | | | | |
|--|---------------------|----------------------|---------------------------------------|-------------|
| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | | | Erläuterung |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | = | 70,00 €/m² | |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 10.08.2023 | × 1,00 | E1 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 70,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 750 | 605 | × 1,02 | E2 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 71,40 €/m² | |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | | Erläuterung |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 71,40 €/m² | |
| Fläche | | × | 605 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | | = | 43.197,00 € rd. 43.200,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2023 **43.200,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

E2

Die Anpassung erfolgt gemäß den Tabellen aus [1].

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im 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 und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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.

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.4.3 Sachwertberechnung

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudebezeichnung | | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 794,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 437,00 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 346.978,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 10.08.2023 (2010 = 100) | x | 177,9/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 617.273,86 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 34 Jahre |
| • prozentual | | 51,43 % |
| • Faktor | x | 0,4857 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 299.809,91 € |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 299.809,91 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 5.996,20 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 305.806,11 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 43.200,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 349.006,11 € |
| Sachwertfaktor | x | 0,93 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 324.575,68 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 131.100,00 € |
| Sachwert | = | 193.475,68 € |
| | rd. | 193.000,00 € |

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|-------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | 1,0 | | | |
| Dach | 15,0 % | | 1,0 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 57,0 % | 43,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Auch wird bei einer erforderlichen und berücksichtigten Sanierung die Ausstattungsstandardstufe gewählt, wie sie sich nach einer erfolgten Sanierung darstellt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|------------------------|--|
| Außenwände | |
| Standardstufe 2 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 2 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |

| | |
|---------------------------------|--|
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 2 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung |
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 2 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

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

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|--|---|--|--|
| 1 | 665,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 740,00 | 57,0 | 421,80 |
| 3 | 850,00 | 43,0 | 365,50 |
| 4 | 1.025,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.285,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 787,30 gewogener Standard = 2,4 | | | |

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

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 1} &= 787,30 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 787,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäude- standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 1 | 705,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 785,00 | 57,0 | 447,45 |
| 3 | 900,00 | 43,0 | 387,00 |
| 4 | 1.085,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.360,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | | | 834,45 |
| gewogener Standard = 2,4 | | | |

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 834,45 €/m² BGF
 rd. 834,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

| Gebäudeteil | NHK 2010 [€/m ² BGF] | Anteil am Gesamtgebäude | | NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|--|------------------------------------|----------------------------|-------|---|
| | | BGF [m ²] | [%] | |
| Gebäudeteil 1 | 787,00 | 373,00 | 85,35 | 671,70 |
| Gebäudeteil 2 | 834,00 | 64,00 | 14,65 | 122,18 |
| gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude = | | | | 794,00 |

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen 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: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (299.809,91 €) | 5.996,20 € |
| Summe | 5.996,20 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das ca. 1965 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|---|--------------------|----------------------------|---------------------------|------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0,5 | 0,0 | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 2,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,0 | 2,0 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1,0 | 1,0 | |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1,0 | 1,0 | |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Summe | | 6,5 | 4,0 | |

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1965 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 58 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (34 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 34 Jahre =) 36 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 36 Jahre =) 1987. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1987
- zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 95 des Immobilienmarktberichts) unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Baumängel und unterstellte Modernisierungen <ul style="list-style-type: none"> • Abzug für zahlreiche Klein- und Ausführungsmängel • energetisches Modernisierungsrisiko • fehlende Fertigstellung • Überprüfung und Erneuerung der Heizung, Anschluss Heizkörper • Abriss und Entsorgung der Terrassenüberdachung • genehmigungsrechtliche Risiken • erforderliche Modernisierungen, Anteil | -131.100,00 € |
| Summe | -131.100,00 € |

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 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 (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen 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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich 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 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 umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die 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 auf 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 und sonstigen 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. 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)

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|---|-------------|------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ² bzw. €/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | 1 | Einliegerwhg. EG | 70,00 | | 5,71 | 400,00 | 4.800,00 |
| | 2 | Hauptwhg. EG/OG | 178,00 | | 4,49 | 800,00 | 9.600,00 |
| | 3 | Garage KG | | 1,00 | 30,00 | 30,00 | 360,00 |
| Summe | | | 248,00 | 1,00 | | 1.230,00 | 14.760,00 |

Das Objekt ist unbewohnt. Die Ertragswertberechnung wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete nach angehaltenen Maßnahmen durchgeführt.

| | |
|---|-------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 14.760,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – 3.904,20 € |
| jährlicher Reinertrag | = 10.855,80 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 43.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – 648,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 10.207,80 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer | × 26,482 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 270.322,96 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 43.200,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 313.522,96 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 313.522,96 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 131.100,00 € |
| Ertragswert | = 182.422,96 € |
| | rd. 182.000,00 € |

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie 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 dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden und/oder aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (hier MIKA des Gutachterausschusses) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil | | | |
|-----------------------|---------------------|------------------------|------------|
| Verwaltungskosten | | | |
| Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 2 Whg. × 297,00 € | 594,00 € |
| | Garagen (Gar.) | 1 Gar. × 39,00 € | 39,00 € |
| Instandhaltungskosten | ---- | 12,00 €/m ² | 2.976,00 € |
| Mietausfallwagnis | | | |
| Wohnen | 2,0 % vom Rohertrag | | 295,20 € |
| Summe | | | 3.904,20 € |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 99 des Immobilienmarktberichts) unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Baumängel und unterstellte Modernisierungen | -131.100,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • Abzug für zahlreiche Klein- und Ausführungsmängel • energetisches Modernisierungsrisiko • fehlende Fertigstellung • Überprüfung und Erneuerung der Heizung, Anschluss Heizkörper • Abriss und Entsorgung der Terrassenüberdachung • genehmigungsrechtliche Risiken • erforderliche Modernisierungen, Anteil | |
| Summe | -131.100,00 € |

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **193.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **182.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[193.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 182.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 190.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **193.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **182.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 35745 Herborn - Uckersdorf, Weinbergstraße 2,

| | | |
|-------------------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| <i>Uckersdorf</i> | 758 | 4 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| <i>Uckersdorf</i> | 5 | 592/3 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.08.2023 mit rd.

190.000 €

in Worten: einhundertneunzigtausend Euro

geschätzt. Der ermittelte Wert unterstellt ein normal geräumtes Grundstück (besenrein).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Müschbach, den 16. Oktober 2023

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 202
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

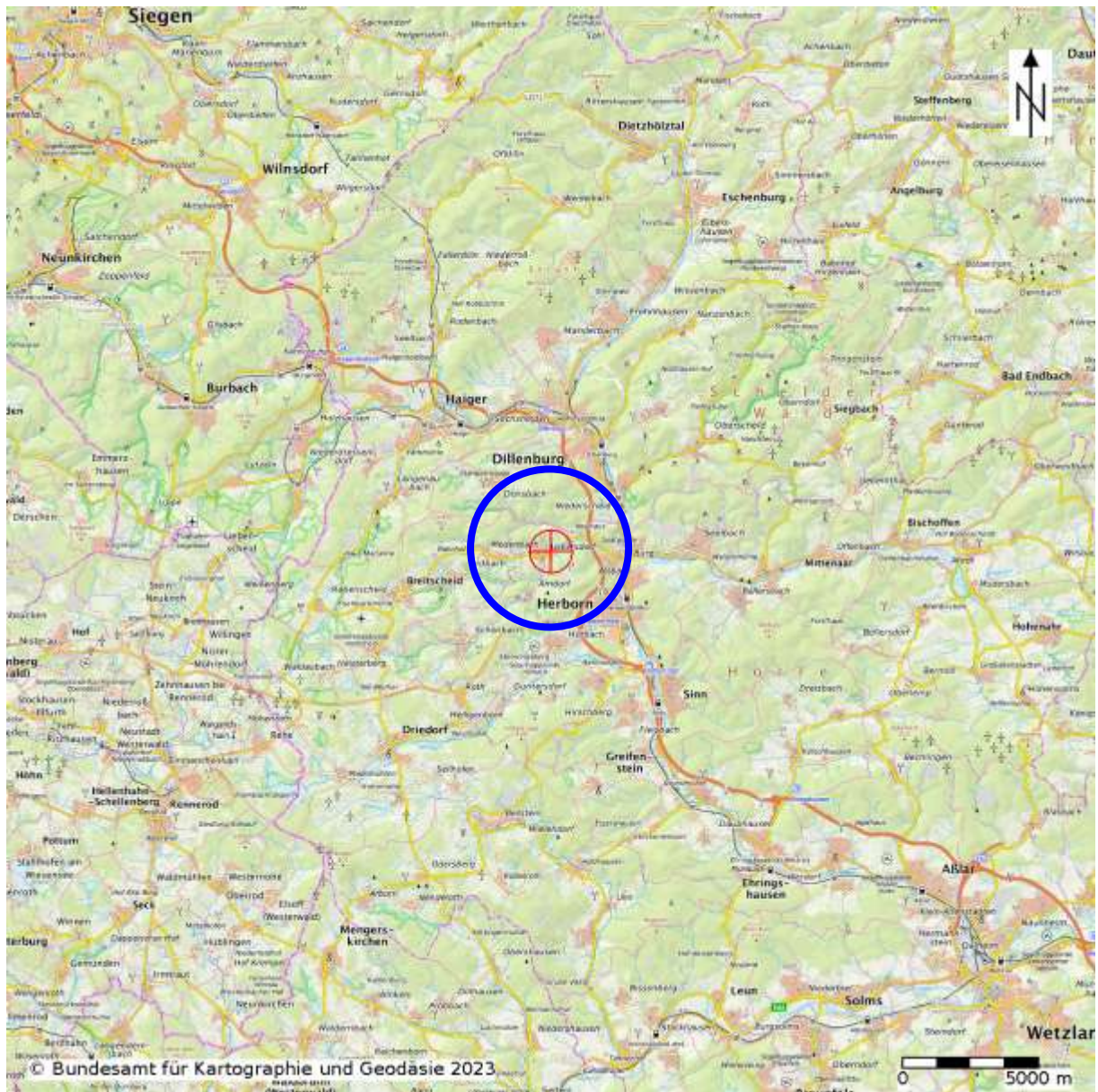
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

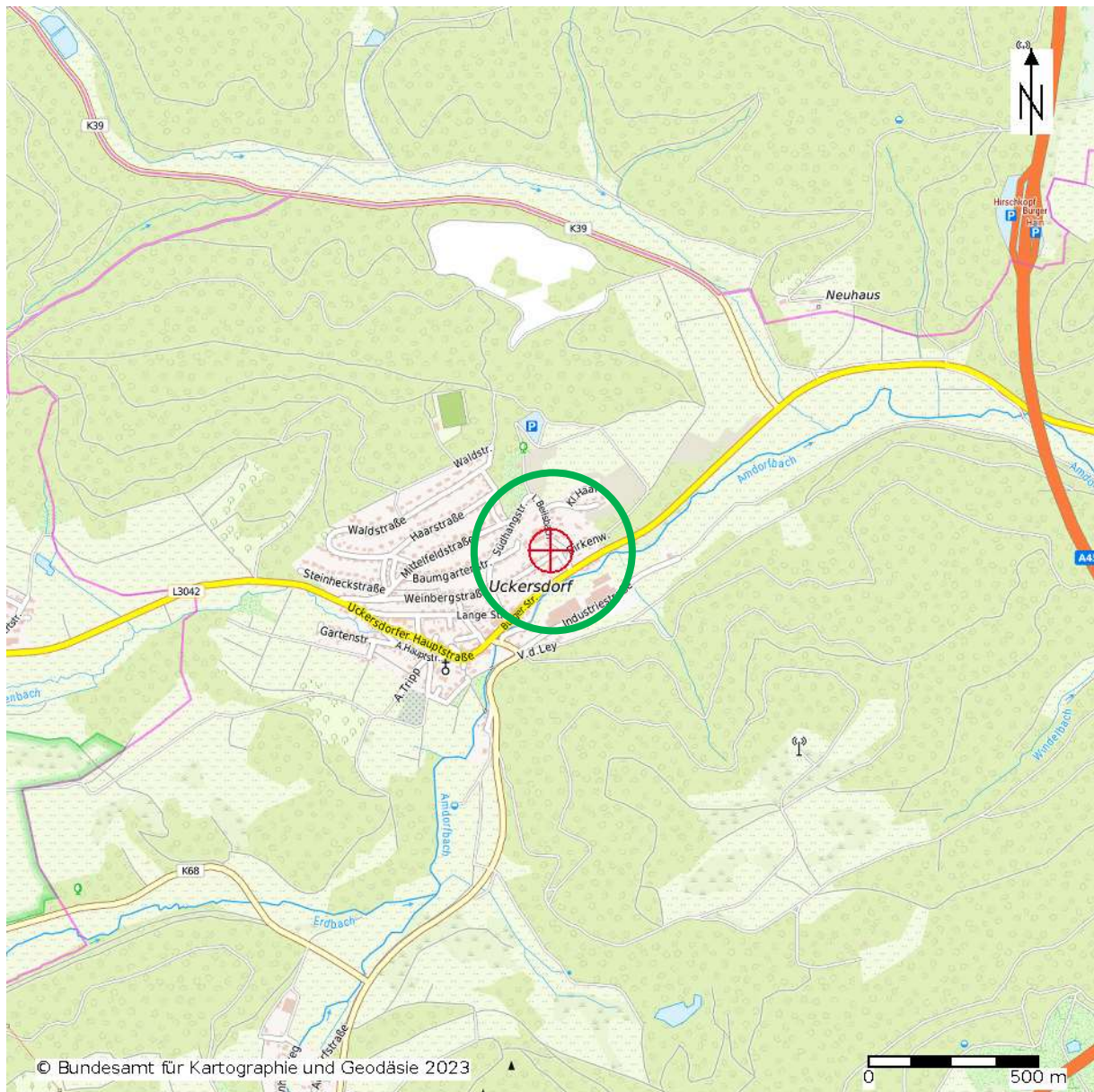
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

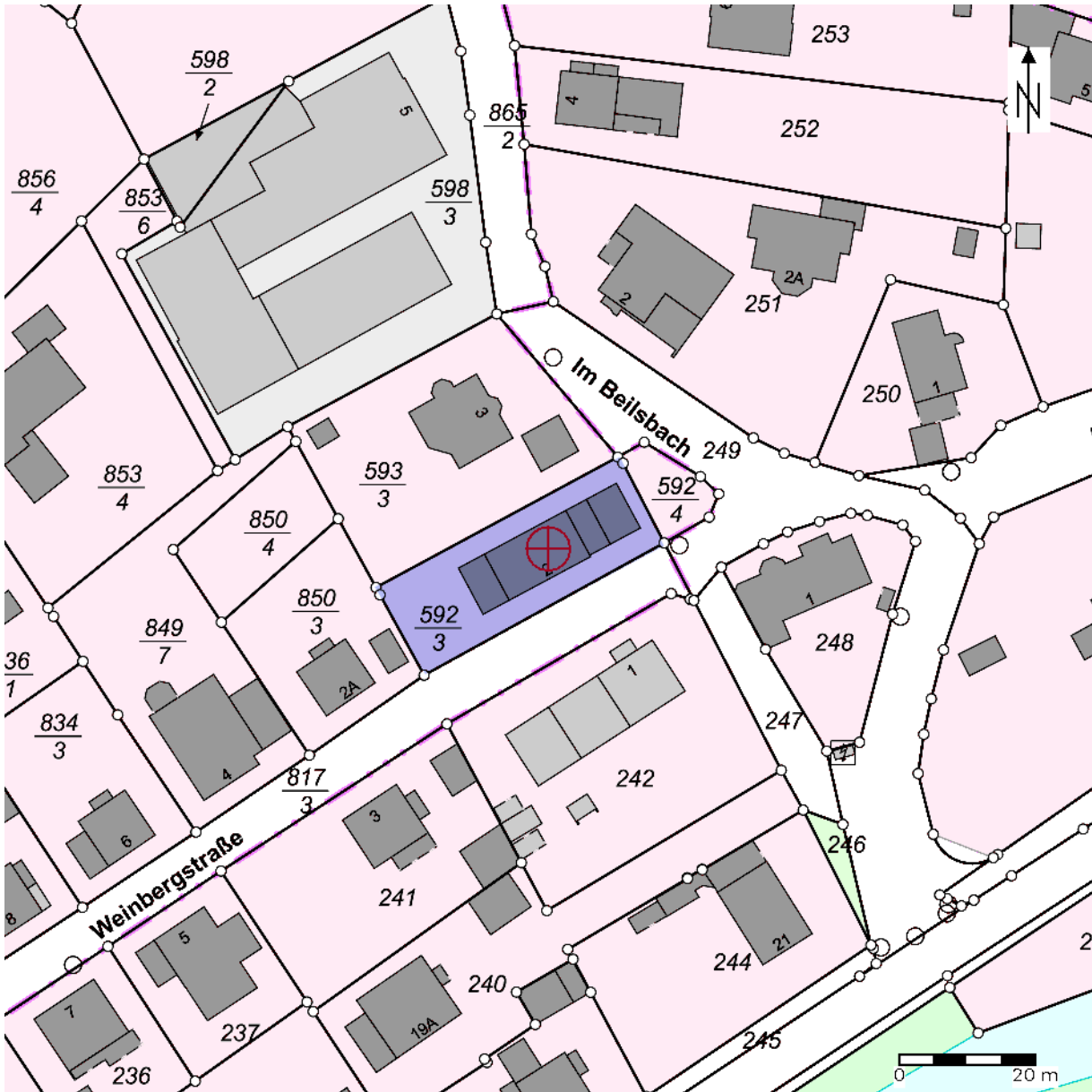


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Lage in der Straße, Umgebung



2 Eckansicht (Ostansicht)



3 Zustand Stützmauer



4 Südostansicht Anbau



5 Südostansicht Haupthaus



6 Südostansicht Anbau mit Garage



7 Einfriedung



8 Südwestansicht



9 verwilderter Garten



10 Westansicht Anbau



11 a Nordseite



11 b Gasflaschenschrank



12 a Eingangsbereich Einliegerwohnung



12 b Eingangsbereich Einliegerwohnung



13 a Detail Kabelführung



14 a Nordseite



14 b Eingangsbereich Hauptwohnung



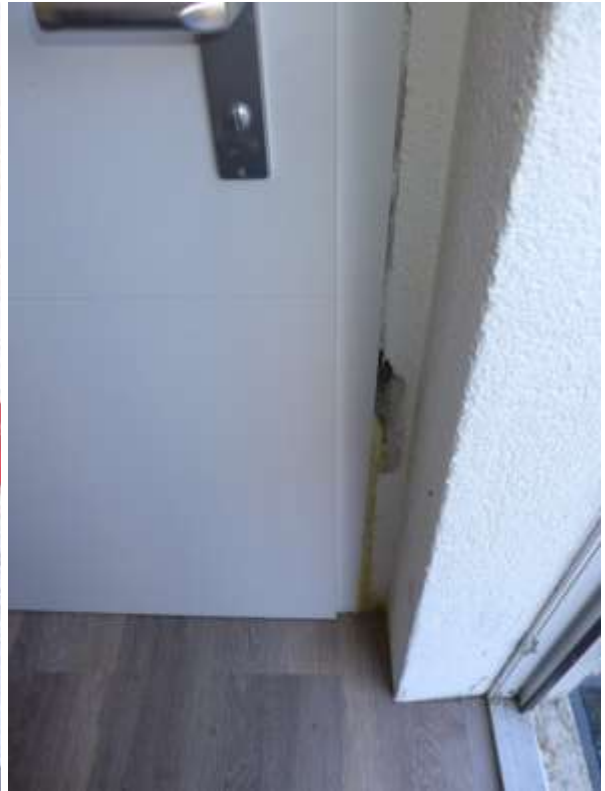
15 Nordostansicht



16 Ostansicht, Eingang Hauptwohnung



17 a Eingangsbereich Hauptwohnung



17 b Ausführungsmängel



18 a + b Du-WC Hauptwohnung





19 a schadhafte Türzarge



19 b fehlende Lichtschalter



20 a Sauna Hauptwohnung



20 b Feuchtigkeitsflecken



21 Diele 1/ Wohnbereich Hauptwohnung EG



22 a Tür zur Terrasse



22 b Kaminofen Hauptwohnung



23 Fenster und Heizung Kaminofenzimmer Hauptwohnung EG



24 a Elektroinstallation



24 b fehlender Heizungsanschluss



25 Küche Hauptwohnung



26 Elektroinstallation Hauptwohnung



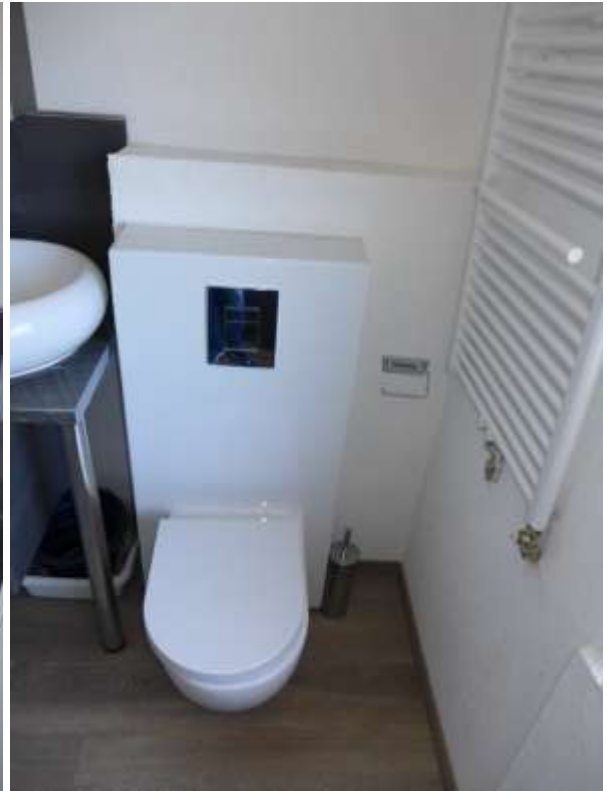
27 Treppe zum Obergeschoss



28 Zimmer Hauptwohnung OG



29 a Badezimmer Hauptwohnung OG



29 b Kleinmängel



30 a Handtuchwärmekörper Bad OG



30 b Kleinmängel



31 a Elektroinstallation Hauptwohnung OG



31 b Dachboden



32 a Zimmer Hauptwohnung OG



32 b Diele Hauptwohnung OG



33 Dachabdichtung Anbau



34 Dachabdichtung (Terrassenvorbereitung) Anbau



35 a beschädigte Türzarge



35 b unebener Fußboden mit Stolperschiene



36 a fehlender Heizungsanschluss



36 b fehlender Heizungsanschluss



37 a Zimmer Einliegerwohnung EG



37 b Badezimmer Einliegerwohnung EG



38 a Badezimmer Einliegerwohnung EG



38 b mangelhafter Heizungseinbau



39 a Durchgang zur Einliegerwohnung EG



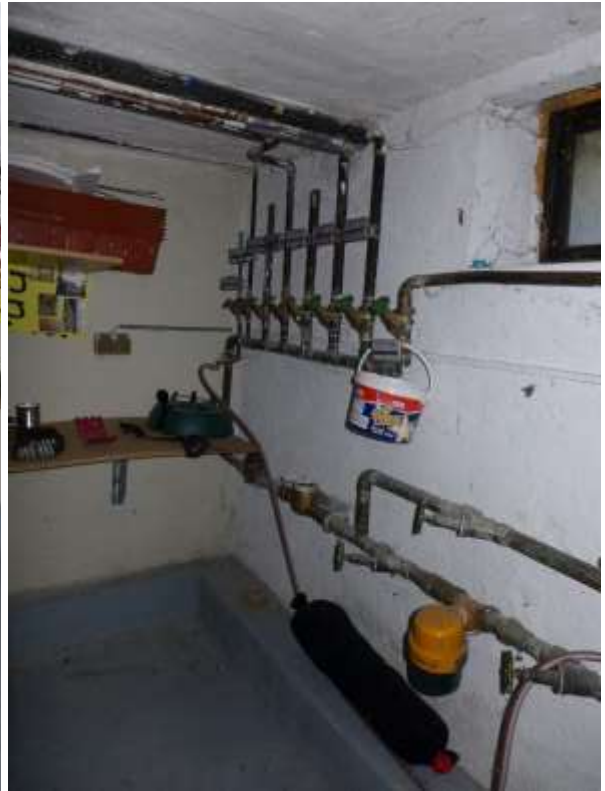
39 b Küchenanschluss Einliegerwohnung EG



40 Eingangsbereich Einliegerwohnung EG



41 a Keller



41 b Wasseranschluss Keller



42 a Heizung



42 b Öltanklager



43 a Garage mit Sektionaltor



43 b Ausblühungen



44 a Leitungsführung

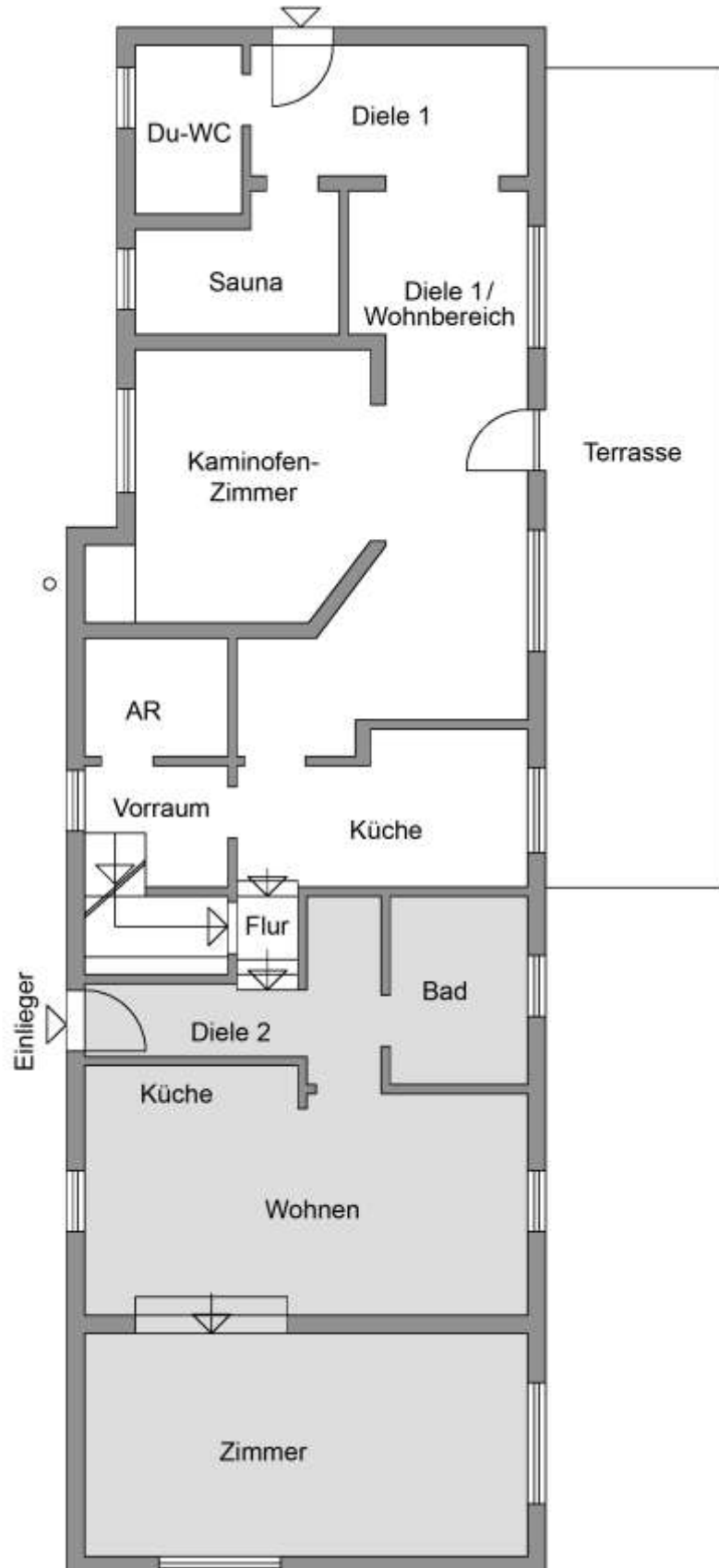


44 b Keller

6.7 Pläne

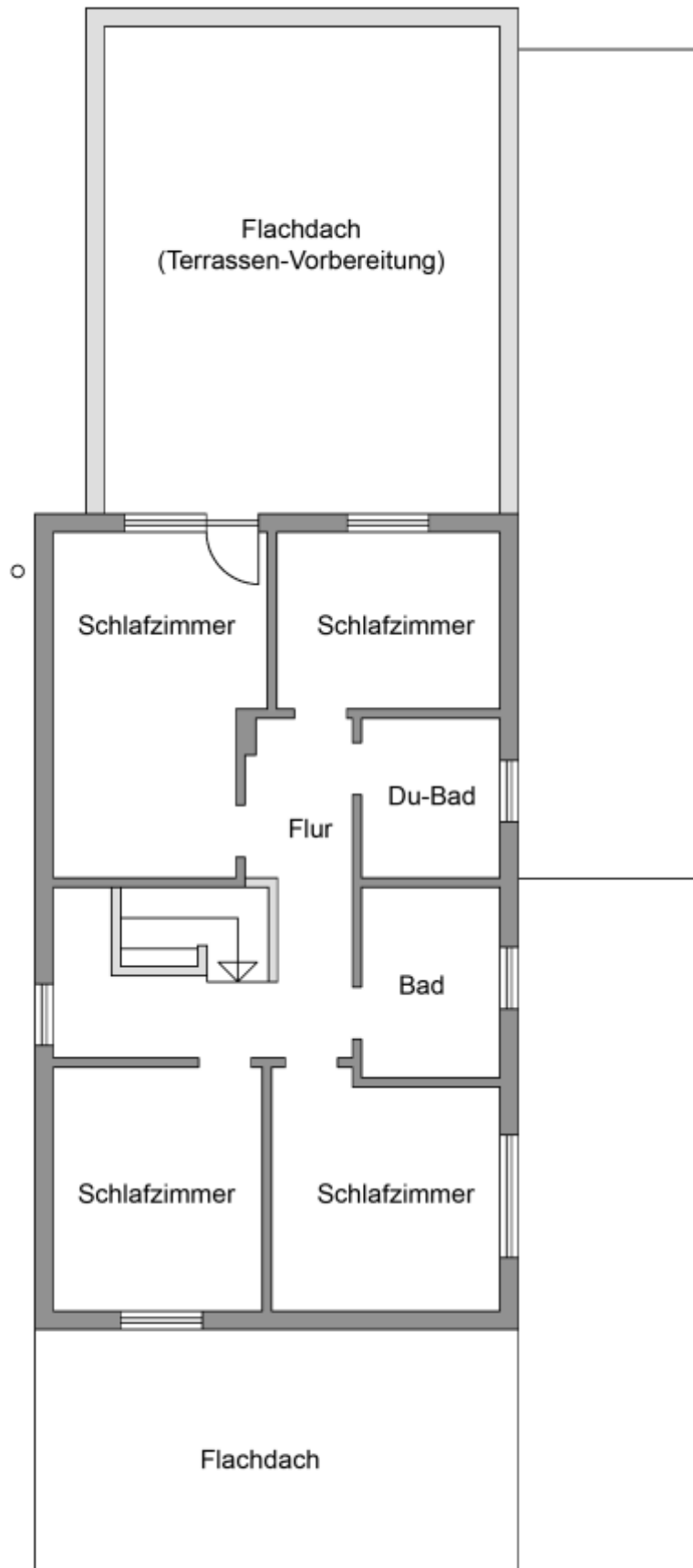
6.7.1 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.2 Grundriss Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

| Einheit | Raum | Länge m | Breite m | Brutto-Fläche m ² | Faktor | Netto-Fläche m ² |
|---|-------------------------------|---------|----------|------------------------------|--------|-----------------------------|
| Kellergeschoss | | | | | | |
| | Garage | | | 26,80 | 1,000 | 26,80 |
| | Keller pauschal ca. | | | 80,00 | 1,000 | 80,00 |
| | Summe Nutz-/Technikfläche KG | | | | | 106,80 |
| Erdgeschoss | | | | | | |
| Einlieger | Diele 2 | | | 8,00 | 1,000 | 8,00 |
| | Bad | | | 7,00 | 1,000 | 7,00 |
| | Wohnküche | | | 28,10 | 1,000 | 28,10 |
| | Zimmer | | | 26,80 | 1,000 | 26,80 |
| | Summe Wohnfläche Einlieger EG | | | | | 69,90 |
| Hauptwhg. | WC | | | 4,90 | 1,000 | 4,90 |
| | Sauna | | | 6,70 | 1,000 | 6,70 |
| | Diele | | | 37,30 | 1,000 | 37,30 |
| | Kaminzimmer | | | 17,20 | 1,000 | 17,20 |
| | Abstellraum | | | 4,00 | 1,000 | 4,00 |
| | Küche | | | 10,90 | 1,000 | 10,90 |
| | Vorraum Treppe | | | 3,80 | 1,000 | 3,80 |
| | Flur | | | 1,00 | 1,000 | 1,00 |
| | Terrasse | | | 40,00 | 0,250 | 10,00 |
| | Summe Wohnfläche EG | | | | | 95,80 |
| Obergeschoss | | | | | | |
| Hauptwhg. | Schlafzimmer | | | 18,20 | 1,000 | 18,20 |
| | Schlafzimmer | | | 10,50 | 1,000 | 10,50 |
| | Du-Bad | | | 5,90 | 1,000 | 5,90 |
| | Bad | | | 7,00 | 1,000 | 7,00 |
| | Flur | | | 12,80 | 1,000 | 12,80 |
| | Schlafzimmer | | | 13,50 | 1,000 | 13,50 |
| | Schlafzimmer | | | 14,00 | 1,000 | 14,00 |
| | Summe Wohnfläche OG | | | | | 81,90 |
| Summe Hauptwohnung | | | | | | 177,70 |
| Summe Einlieger- u. Hauptwohnung | | | | | | 247,60 |
| Wohnfläche gesamt | | | | | | ca. 248,00 |