Dipl.-Ing. Adam W. Finger

Von der IHK-Kassel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. A.W. Finger - Wilhelm-Tischbein-Str. 15, 35066 Frankenberg

Amtsgericht Kirchhain
- Versteigerungsgericht -
Niederrheinische Straße 32
35274 Kirchhain

Wilhelm-Tischbein-Straße 15
35066 Frankenberg (Eder)

Telefon: (06451) 7238.0
Telefax: (06451) 7238.30
Internet: www.finger-fkb.de
eMail: info@finger-fkb.de

Datum: 17.09.2019
Az.: 476-2019G

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das **bebaute Grundstück**
in 35287 Amöneburg, Dorfstraße 5

im Zwangsversteigerungsverfahren ./. anonymisiert

Az. des Gerichts: 41 K 3/19

Ausfertigung Nr. 4
Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 7 Anlagen und wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**7**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Einfamilienhaus	7
3.3	Wirtschaftsgebäude	12
3.4	Feststellungen zum Ortstermin am 29.08.2019	14
3.5	Außenanlagen	14
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**14**
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	16
4.5	Verkehrswert	24
5	**Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur**	**25**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**26**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und einem Wirtschaftsgebäude (ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage)
Objektadresse:	Dorfstraße 5, 35287 Amöneburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rüdigheim, Blatt 535, lfd. Nr. 1, Gemarkung Rüdigheim, Flur 9, Flurstück 52, Hof- und Gebäudefläche = 290 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Kirchhain vom 14.06.2019 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	18.07.2019 (Tag der ersten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.07.2019 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.07.2019 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 19.06.2019 fristgerecht eingeladen. Ein zweiter Ortstermin fand am 29.08.2019 statt, da nach Angabe des Eigentümers nach dem ersten Ortstermin weitere Arbeiten, die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, durchgeführt wurden.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Anonymisiert, dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Auftrag vom 14.06.2019 • Beschluss vom 14.06.2019 und 07.03.2019 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.07.2019 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.06.2019 • Gebäudeskizzen sowie Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohnflächen, zur Verfügung gestellt vom SV Elmshäuser, Marburg • Baulastauskunft vom 22.07.2019 • Angaben über Erschließung und Bebaubarkeit vom 12.07.2019

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das vorliegende Gerichtsgutachten wurde auftragsgemäß nach dem Merkblatt für Gutachter zur Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt. Die Namen von Schuldnern, Bauherrn, Eigentümern, Mietern/Pächtern oder sonstigen Dritten werden daher nicht angegeben. Des Weiteren wird auf die Verwendung von unautorisiertem Kartenmaterial im Gutachten verzichtet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Amöneburg (ca. 5.100 Einwohner); Stadtteil Rüdigheim (ca. 650 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Marburg (ca. 20 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 125 km entfernt) Bundesstraßen: B62 (ca. 5 km entfernt) Autobahnzufahrt: A5 (ca. 20 km entfernt) Bahnhof: Kirchhain (ca. 10 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 100 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Lage im Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; Stadtverwaltung ca. 5 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gemischte Bebauung, durch (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen dörflich geprägt
Topografie:	von der Straße leicht abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 18 m; mittlere Tiefe: ca. 16 m; Grundstücksgröße: insgesamt 290 m²; Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße; Straße mit normalen Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (Trennsystem)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; beidseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Schutzgebiet:	Wasserschutzgebiet
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtiger Flächen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten 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 nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.06.2019 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rüdigheim, Blatt 535 folgende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk.
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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Grundstück ist Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Bauliche Veränderungen sind daher stets mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: MD = Dorfgebiet

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden, da auch beim Stadtbauamt keine Bauunterlagen vorhanden sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

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 Wohngebäude und einem Wirtschaftsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich ca. 2-3 Stellplätze.
Das Objekt ist eigengenutzt.

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

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; 6 Zimmer, Küche, Speisekammer, Bad, Flur, Treppenhaus, mit rd. 128 m² Wohnfläche überwiegend unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1910 (geschätzt, da nicht genau bekannt)
Modernisierung:	Heizungsanlage, Elektro- und Sanitärinstallation, Fenster, Raumausstattung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	überwiegend verputzt; Sockel Sichtmauerwerk, Bruchstein; Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Lager- und Kellerräume

Erdgeschoss:
Eingang/Treppenhaus, Flur, Wohnen, Schlafen, Kochen, Speisekammer, Bad

Obergeschoss:
Treppenhaus, 4 Zimmer

Dachgeschoss:
Dachboden

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

Konstruktionsart:	Massiver, konventioneller Mauerwerksbau
Fundamente:	Streifenfundament, Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk; Abdichtung und Dränage nicht bekannt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG und OG Gewölbedecke über KG
Treppen:	Hauseingangstreppe: 3 Blockstufen aus Betonwerkstein Kellertreppe: massiv Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Der Wärmeerzeuger und die Öltanks befinden sich in dem Wirtschaftsgebäude: • Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Öl; • Brenner und Kessel, 18 kW , Baujahr 2002; • 2 Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße ca. 4000 Liter • Flachheizkörper mit Thermostat
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Erdgeschoss:

Hauseingang:
Blockstufentreppe aus Betonwerkstein
Hauseingangstür: Holztür mit Seitenteil, Lichtausschnitt, der Anstrich ist verwittert.
einfache aufgesetzte Klingelanlage
Eingangsüberdachung als Holzkonstruktion, Pultdach mit transparenter Wellplatteneindeckung.

Flur:
Fußboden: PVC
Wände: Putz mit Anstrich, Paneele im Bereich des Kellerabgangs
Decke. Raufaser
Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, Füllstabgeländer
Innentüren: folienbeschichtete glatte Türen mit Futter und Bekleidung
Zählerschrank mit Sicherungsautomaten, Bj. 1993

Wohnzimmer:
Fußboden: Teppichboden mit Kunststoffsockelleiste
Wände: Putz mit Anstrich
Decke: folienbeschichtete Paneele
Stahlblechheizkörper mit Thermostat
Heizungsinstallation über Putz

Schlafzimmer:
Fußboden: Teppichboden, Kunststoffsockelleiste
Wände. Putz mit Anstrich
Decke: Paneele
Stahlblechheizkörper
Fensterbänke innen: Faserzement mit Anstrich

Küche:
Fußboden: Fliesen
Wände: Fliesen, Putz mit Anstrich
Decke: folienbeschichtete Paneele
Kunststofffenster, Iso-Verglasung, Kunststoffjalousien
Stahlblechheizkörper mit Thermostat
Heizungsinstallation über Putz
Einbauküche, nicht in WE enthalten.

Speisekammer
Fußboden: Bodenplatten
Wände Putz mit Anstrich
Decke: Paneele
Glasbausteinwand mit Kippstein

Bad:
Fußboden: Bodenfliesen
Wände: Fliesen raumhoch
Decke: folienbeschichtete Paneele
Stahlblechheizkörper mit Thermostat
San.-Objekte: Badewanne, bodenstehendes WC, Waschbecken
Waschmaschinenanschluss
Kunststofffenster, Iso-Verglasung
Heizungsinstallation über Putz

Obergeschoss:

Flur:
Fußboden: PVC
Wände: Putz mit Anstrich
Decke: Paneele
Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, Füllstabgeländer zum DG
Kunststofffenster, Iso-Verglasung,
Fensterbankklinker außen, Faserzement-FB innen

Kinderzimmer 1:
Fußboden: Teppichboden mit Kunststoffsockelleiste
Wände: Putz mit Anstrich
Decke: Paneele
Kunststofffenster, Iso-Verglasung, Kunststoffjalousien
Fensterbankklinker außen, Faserzementfensterbank innen
Stahlblechheizkörper mit Thermostat

Kinderzimmer 2:
Fußboden: Teppichboden mit Kunststoffsockelleiste
Wände: Anstrich
Decke: Paneele
Kunststofffenster, Iso-Verglasung, Kunststoffjalousien
Fensterbankklinker außen, Faserzementfensterbank innen
Stahlblechheizkörper mit Thermostat

Kinderzimmer 3:
Fußboden: Teppichboden mit Kunststoffsockelleiste
Wände: Putz mit Anstrich
Decke: Paneele
Kunststofffenster, Iso-Verglasung, Kunststoffjalousien
Fensterbankklinker außen, Faserzementfensterbank innen
Stahlblechheizkörper mit Thermostat

Kinderzimmer 4 (als gefangener Raum von Kind 3 zu erreichen):
Fußboden: Teppichboden mit Kunststoffsockelleiste
Wände: Putz mit Anstrich
Decke: Paneele
Kunststofffenster, Iso-Verglasung, Kunststoffjalousien
Fensterbankklinker außen, Faserzementfensterbank innen
Stahlblechheizkörper mit Thermostat

Dachgeschoss:

Dachboden
Zugang über Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, Füllstabgeländer
Estrich mit Rissbildungen
Wände: Gipskarton verspachtelt
Giebelwände verputzt
Dachflächen: Gipskarton gespachtelt.
Dachfenster: einfach
Giebelfenster: Kunststofffenster, Iso-Verglasung
Die Fenster wurden in 2002 ausgetauscht.

Schornsteinkopf mit Verfleckungen

Kellergeschoss:

Flur/Treppenhaus
Massive Kellerabgangstreppe mit Teppichboden belegt.
Fußboden: Estrich
Wände: Putz mit Ausblühungen, Salzkristallen
Stahlträgerkappendecke verputzt

Kellerräume:
niedrige Raumhöhe, ca. 1,75 m
Fußboden: Estrich, tlw. gestampftem Lehm
Wände: Putz
Stahlträgerkappendecke, Metallgitterfenster

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungs- und Renovierungsstau sowie Fertigstellungsbedarf an der rückwärtigen Fassadenfläche.

3.3 Wirtschaftsgebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wirtschaftsgebäude (ehem. Stall und Scheune); eingeschossig; nicht unterkellert; Satteldach; einseitig angebaut
Baujahr:	1910 (geschätzt, da nicht genau bekannt)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	überwiegend verputzt; Giebelseite Putz und Sichtmauerwerk (Klinker); Sockel verputzt und teilw. gestrichen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Tenne, Heizungsraum, Öllagerraum

Dachgeschoss:
Fruchtboden

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

Konstruktionsart:	Massiver, konventioneller Mauerwerksbau
Fundamente:	vorwiegend Bruchstein
Abdichtung und Dränage:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über Tenne, Trägerkappendecke über der ehemaligen Stallung
Treppen:	Außentreppe: aus Beton
Außentüren und -Tore:	Holzbrettertüren, 2-flg. Holztor
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Welleternit; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasseranschluss vorhanden
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Starkstromanschluss
Heizung:	Im Wirtschaftsgebäude befinden sich der Wärmeerzeuger und die Öltanks für die Beheizung des Wohnhauses. Das Wirtschaftsgebäude selbst ist unbeheizt.

3.3.1 Raumausstattung und Ausbau

ehemaliger Stallbereich:
Eingangstür: Holzbrettertür
Fußboden: Natursteinpflaster, Basalt
Wände: grob verputzt
Stahlträgerkappendecke grob verputzt
Installationen über Putz
Kraftstromanschluss
Stallfenster als Stahlfenster mit Einfachverglasung, Sprossenteilung

Heizungsraum:
Fußboden: Beton/Estrich, Fliesen
Wände: grob verputzt
Decke: Stahlträgerkappendecke
Zk-Tür
Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher, Baujahr 2002
Ausgussbecken

Öllagerraum, abgemauert:
2 Nylon-Öltanks a 2.000 Liter

Scheunenbereich:
2-flg. Holztor
Fußboden: Estrich uneben, teilw. gestampfter Lehm, teils. Wildpflaster
Ziegelsteinmauerwerk

3.3.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Dem Baujahr und der Nutzung entsprechender befriedigender bauliche Zustand. Die rückwärtige Fassadenfläche ist fertig zu stellen.

3.4 Feststellungen zum Ortstermin am 29.08.2019

Während des Ortstermins am 29.08.2019 wurden folgende, nach dem ersten Ortstermin am 18.07.2019 nachträglich durchgeführte Arbeiten, festgestellt:

- Sockelverfugung und Anstrich am Wohnhaus sowie Sockelanstrich am Wirtschaftsgebäude
- Anstrich und Ausbesserung des roten Dekorstreifens an der nördlichen Traufwand
- Überfliesen des Bodens im Bad EG (noch nicht ganz fertig gestellt)

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz:
Wasser, Strom, Abwasser

Hofbefestigung:
Pflaster

Gartenanlagen und Pflanzungen:
Rasen im Hinterhof

Einfriedung:
Zaun zum Hinterhof

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und einem Wirtschaftsgebäude bebaute Grundstück in 35287 Amöneburg, Dorfstraße 5 zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2019 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rüdigheim	535	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rüdigheim	9	52	290 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **42,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2018.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	800,00 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.07.2019
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	290,00 m²
Grundstückstiefe	=	16 m
Grundstücksbreite	=	18 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2019 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**42,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	18.07.2019	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	42,00 €/m²	
Fläche (m²)	800,00	290,00	×	1,15	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	48,30 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			**=**	**48,30 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**=**	**48,30 €/m²**	
Fläche	×	290,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=**	14.007,00 € **rd. 14.007,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2019 insgesamt **14.007,00 €.**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt in Anlehnung an den in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	290,00	1,07
Vergleichsobjekt	800,00	0,85

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,15**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Wirtschaftsgebäude
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	331,22 m²	175,28 m²
Baupreisindex (BPI) 18.07.2019 (2010 = 100)	126,9	126,9
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	654,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	829,93 €/m² BGF	310,91 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	274.889,41 €	54.496,30 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	2.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	276.889,41 €	54.496,30 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	23 Jahre	23 Jahre
• prozentual	67,14 %	67,14 %
• Betrag	185.903,55 €	36.588,82 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	90.985,86 €	17.907,48 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	90.985,86 €	17.907,48 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**108.893,34 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**3.266,80 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**112.160,14 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**14.007,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**126.167,14 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,00**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**126.167,14 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**10.889,33 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**115.277,81 €**
	rd.	**115.000,00 €**

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,3	0,7		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	30,5 %	33,7 %	35,8 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
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
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

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 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	30,5	173,85
2	635,00	33,7	214,00
3	730,00	35,8	261,34
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 649,19 gewogener Standard = 2,2			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 649,19 €/m² BGF
rd. 649,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	30,5	189,10
2	690,00	33,7	232,53
3	790,00	35,8	282,82
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 704,45 gewogener Standard = 2,2			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 704,45 €/m² BGF
rd. 704,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	Anteil am Gesamtgebäude [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	649,00	301,01	90,88	590,00
Gebäudeteil 2	704,00	30,21	9,12	64,00
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**654,00**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wirtschaftsgebäude

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• eingeschränkte Nutzbarkeit des OG	×	0,70
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	245,00 €/m² BGF
	rd.	245,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

besondere Bauteile	Zuschlag zu den Herstellungskosten
Eingangsüberdachung	2.000,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und e pauschal in ihrem Sachwert geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (108.893,34 €)	3.266,80 €

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 wird aufgerundet mit rd. 70 Jahre angenommen.

Restnutzungsdauer

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

Das (geschätzt, da nicht genau bekannt) ca. 1910 errichtete Gebäude wurde nachträglich modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 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	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,5	0,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2019 – 1910 = 109 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 109 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 23 Jahre =) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2019 – 47 Jahren =) 1972.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1972

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (siehe GMB 2019: interpolierter Sachwertfaktor = 1,03) unter Hinzuziehung
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal (aus Regressionsanalyse ermittelte Sachwertfaktor = 1,2)

unter Berücksichtigung der Objektart „Einfamilienhaus mit ehemaligem landwirtschaftlichem Wirtschaftsgebäude“ mit 1,00 bestimmt.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baulicher Zustand, Fertigstellungsbedarf, Baumängel und Bauschäden • prozentuale Schätzung: 10,00 % von 108.893,34 €	-10.889,33 €
Summe	-10.889,33 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **115.00,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und einem Wirtschaftsgebäude bebaute Grundstück in 35287 Amöneburg, Dorfstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rüdigheim	535	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rüdigheim	9	52

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2019 mit rd.

115.000 €

in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro

geschätzt.

Ich versichere hiermit unter Berufung auf meinen vor der IHK-Kassel am 3. März 1999 geleisteten Eid die Richtigkeit des Gutachtens und bestätige, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstatten habe. Ich weise darauf hin, dass das Gutachten entsprechend dem Merkblatt für Sachverständige für die Veröffentlichung von Wertgutachten im Internet erstellt wurde. Ich erkläre hiermit, dass ich mit einer Internet-Veröffentlichung des erstellten Gutachtens einverstanden bin und dass ich alle Punkte des Hinweisschreibens insbesondere der Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet habe.

Frankenberg (Eder), den 17. September 2019

_____

Dipl.-Ing. Adam W. Finger

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

[4] Bodenrichtwertinformationssystem Hessen (www.geoportal.hessen.de)

[5] Immobilienmarktbericht des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2019

[6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Gebäudeskizzen

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Anlage 6: Berechnung der Brutto-Grundflächen

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Anlage 1: Stellungnahme zum Schreiben des Amtsgerichts

a) Mieter / Pächter:
nicht vorhanden

b) Verwalter nach WEG:
Volleigentum, kein Verwalter nach WEG erforderlich

c) Gewerbebetrieb:
nicht vorhanden

d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen:
nicht vorhanden

e) Verdacht auf Hausschwamm:
nicht bekannt,

f) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:
Lage im Wasserschutzgebiet, Denkmalgeschützte Gesamtanlage

g) Energieausweis:
hat nicht vorgelegen

h) Altlasten:
nicht bekannt, Gutachten oder Untersuchungen über ggf. vorhanden Altlasten haben nicht vorgelegen

i) Baulasten:
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

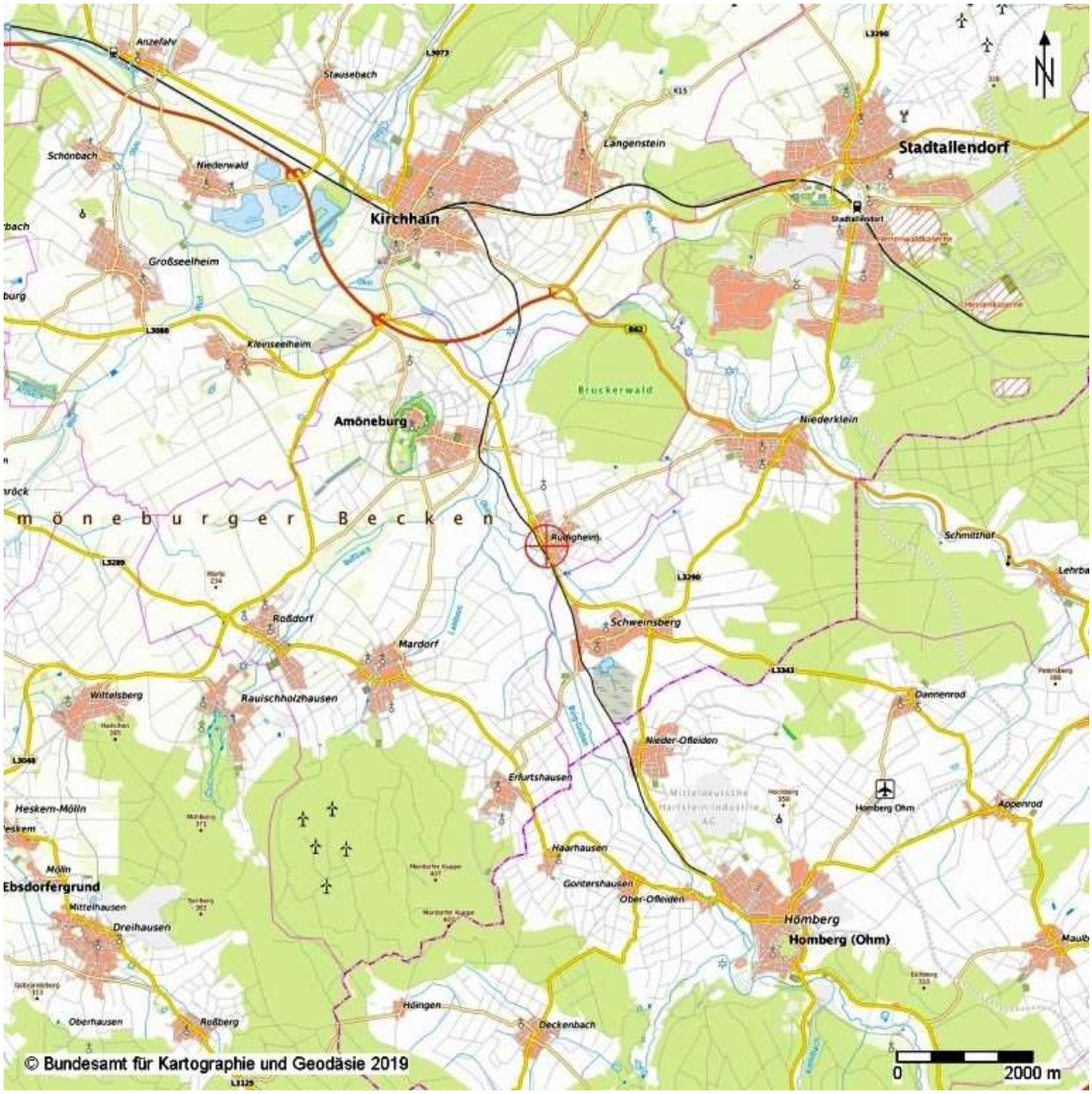
Zusammenfassung

Das Grundstück ist mit einer ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Hofanlage bestehend aus einem Wohnhaus und einem Wirtschaftsgebäude (Stallung mit Scheune) bebaut. Die Gebäude wurden ca. 1910 in massiver konventioneller Mauerwerksbauweise errichtet. Das Wohnhaus ist unterkellert, die Wohnräume befinden sich im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Das Wohnhaus verfügt über 6 Zimmer, Küche, Speisekammer und Bad mit rd. 128 m² Wohnfläche. Die Heizungsanlage und die Öltanks befinden sich im Wirtschaftsgebäude. Die baulichen Anlagen befinden sich in einem dem Baujahr entsprechenden befriedigenden baulichen Zustand mit geringfügigem Unterhaltungs- und Renovierungsstau sowie Fertigstellungsbedarf an den Fassadenflächen.

Der Verkehrswert zum Stichtag 18.07.2019 beträgt: **115.0000 €**

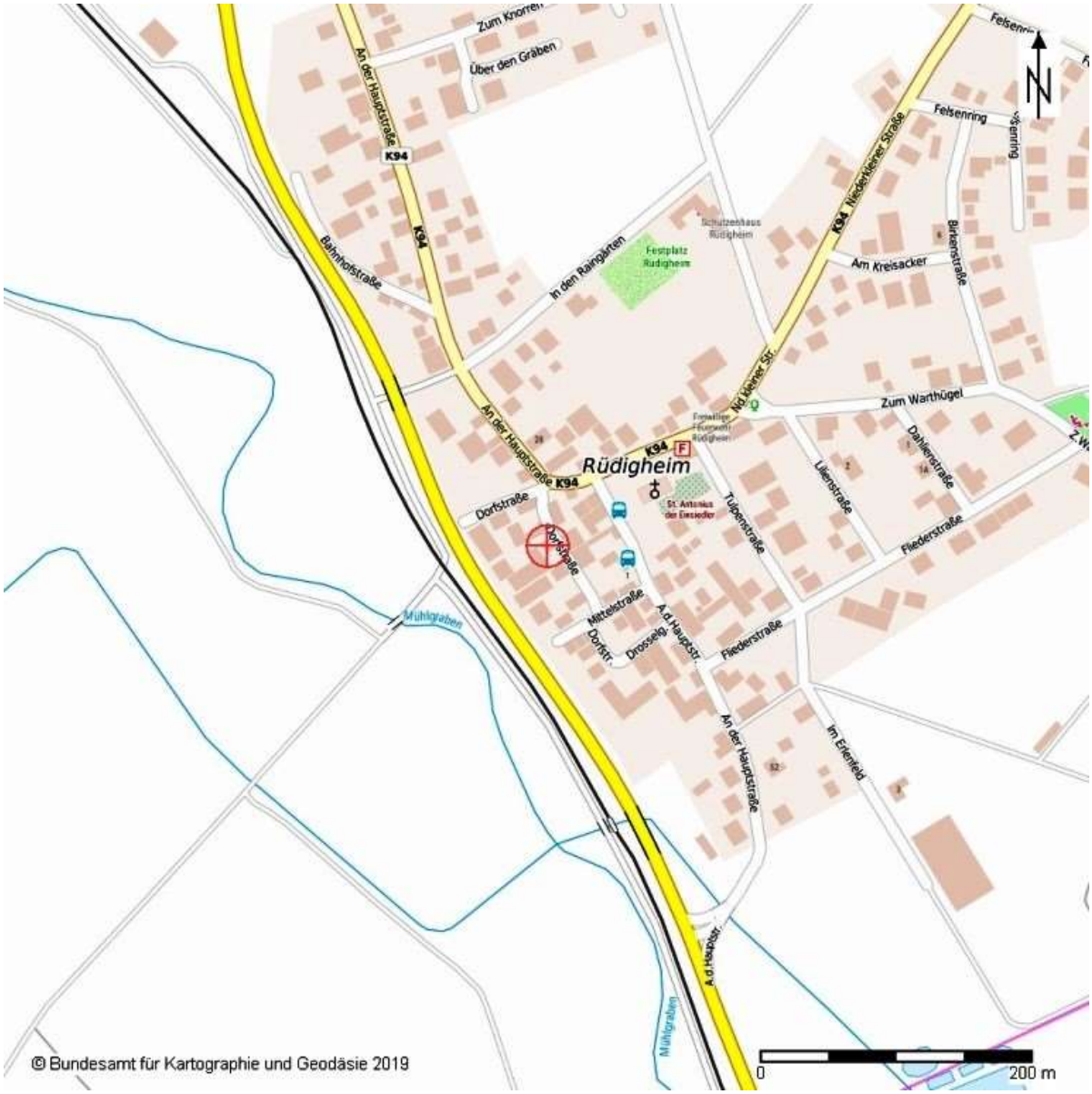
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 2



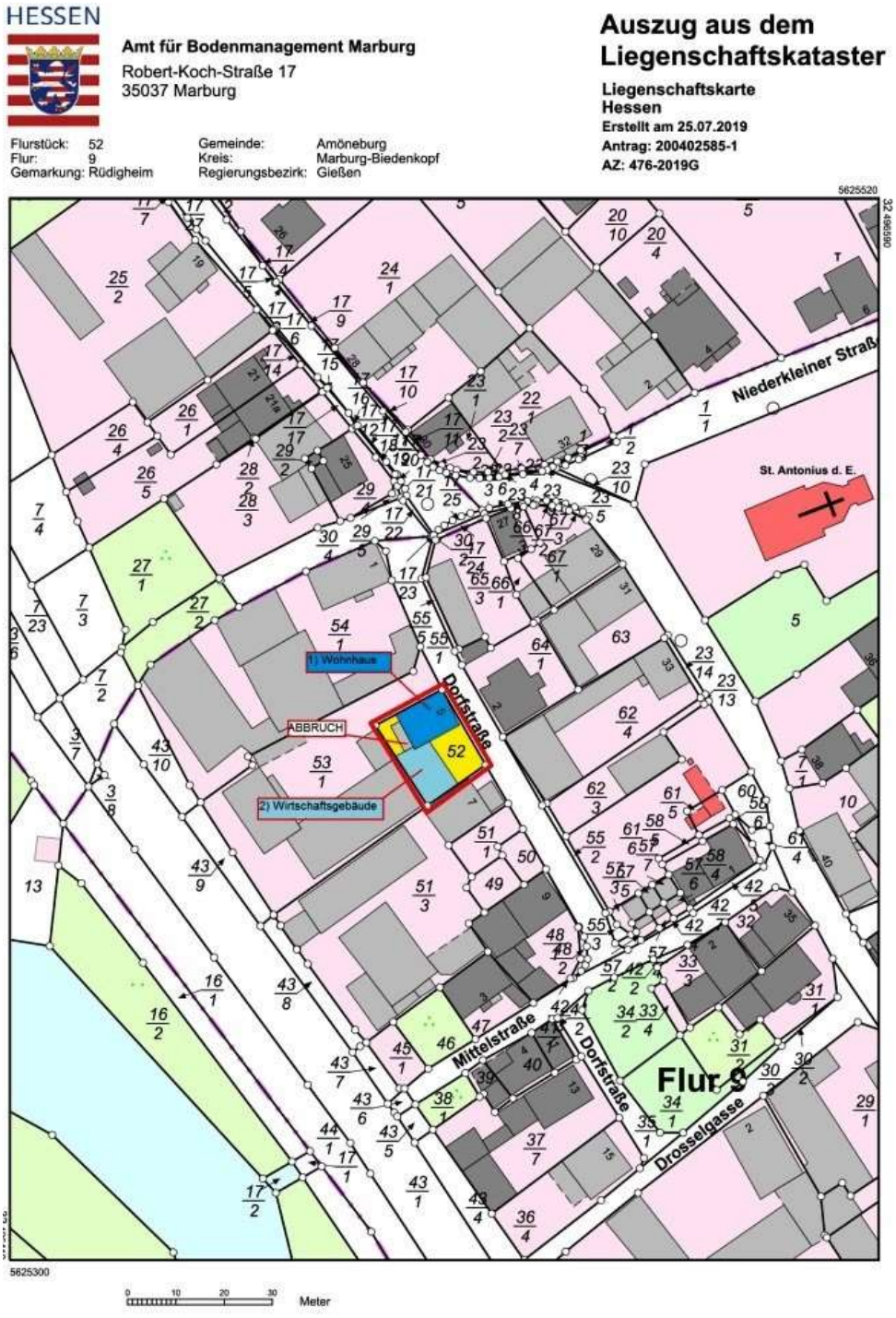
Anlage 2: **Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 2 von 2



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

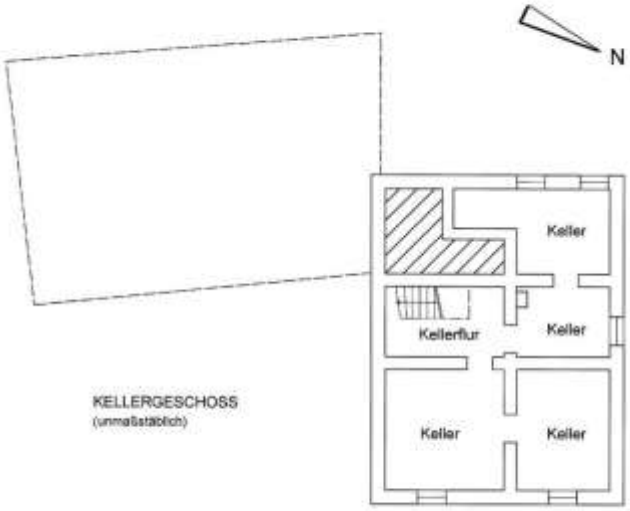
Seite 1 von 1



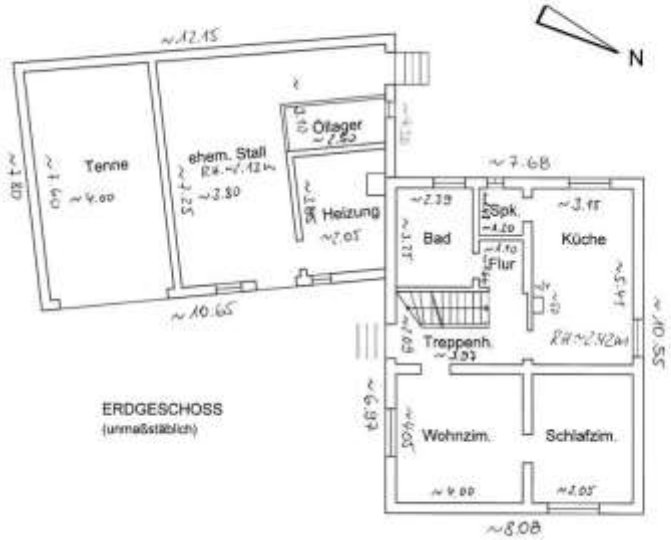
Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82)

Anlage 4: Gebäudeskizzen

Seite 1 von 2



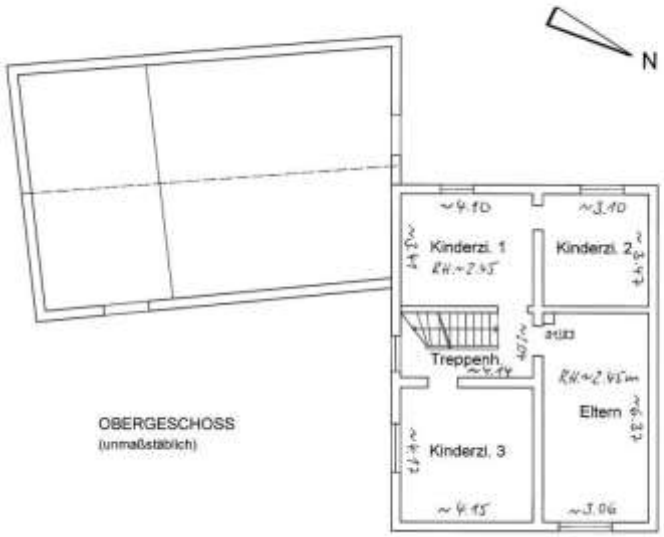
Skizze 1: Kellergeschoss



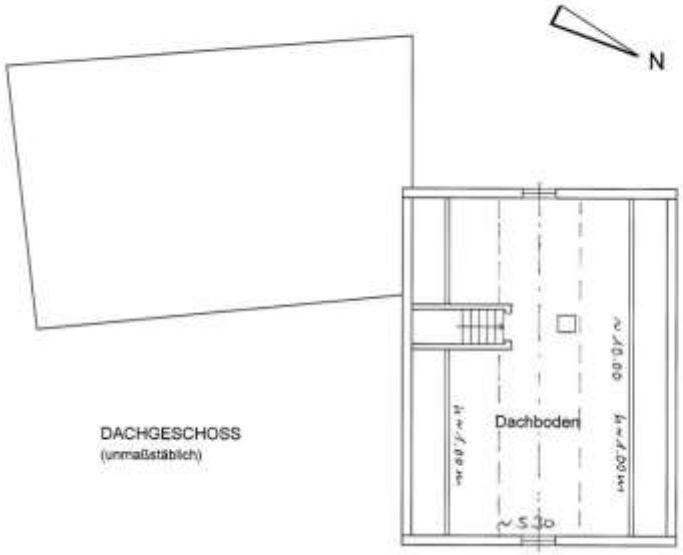
Skizze 2: Erdgeschoss

Anlage 4: Gebäudeskizzen

Seite 2 von 2



Skizze 3: Obergeschoss



Skizze 4: Dachgeschoss

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Dorfstraße 5, 35287 Amöneburg

Mieteinheit: Wohnung EG+OG

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß ☐ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig ☐ nach DIN 283 ☐ nach DIN 277 ☐ nach WoFlV ☐ nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen-faktor / Sonder-form	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Wohnwert-faktor (Wohnwert) (f)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Eltern	1	-		1,00	0,310	0,000	0,330	0,000	0,10	1,00	-0,10		
2	Eltern	1	+		1,00	3,060	0,000	6,370	0,000	19,49	1,00	19,49	19,39	
3	Kinderzimmer 3	2	+		1,00	4,150	0,000	4,170	0,000	17,31	1,00	17,31	17,31	
4	Kinderzimmer 2	3	+		1,00	3,100	0,000	3,470	0,000	10,76	1,00	10,76	10,76	
5	Kinderzimmer 1	4	+		1,00	4,100	0,000	3,410	0,000	13,98	1,00	13,98	13,98	
6	Diele (Treppenhaus OG)	5	-		1,00	3,000	0,000	1,150	0,000	3,45	1,00	-3,45		
7	Diele (Treppenhaus OG)	5	+		1,00	4,140	0,000	2,040	0,000	8,45	1,00	8,45	5,00	
8	Abstellraum (Speisekammer)	6	+		1,00	1,200	0,000	1,480	0,000	1,78	1,00	1,78	1,78	
9	Küche	7	-		1,00	0,340	0,000	0,500	0,000	0,17	1,00	-0,17		
10	Küche	7	+		1,00	3,150	0,000	5,410	0,000	17,04	1,00	17,04	16,87	
11	Bad	8	+		1,00	2,390	0,000	3,250	0,000	7,77	1,00	7,77	7,77	
12	Flur	9	+		1,00	1,100	0,000	1,600	0,000	1,76	1,00	1,76	1,76	
13	Schlafen	10	+		1,00	3,050	0,000	4,050	0,000	12,35	1,00	12,35	12,35	
14	Wohnen	11	+		1,00	4,000	0,000	4,050	0,000	16,20	1,00	16,20	16,20	
15	Diele EG	12	-		1,00	2,900	0,000	1,050	0,000	3,05	1,00	-3,05		
16	Diele EG	12	+		1,00	3,970	0,000	2,090	0,000	8,30	1,00	8,30	5,25	

Summe Wohnfläche Mieteinheit 128.42 m²

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 128.42 m²

Anlage 6: Berechnung der Brutto-Grundflächen

Seite 1 von 1

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus, Dorfstraße 5, 35287 Amöneburg

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	EG	+	1,00	8,080	10,550	a	85,24			
2	KG	-	1,00	2,300	1,700	a	-3,91			
3	KG	-	1,00	4,300	1,500	a	-6,45			
4	KG	+	1,00	8,100	10,600	a	85,86			
5	OG	+	1,00	8,080	10,550	a	85,24			
6	DG	+	1,00	8,080	10,550	a	85,24			
						Summe	331,22			m²
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	331,22	m²		

Gebäude: Wirtschaftsgebäude, Dorfstraße 5, 35287 Amöneburg

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	EG	-	1,00	3,200	0,400	a	-1,28			
2	EG	+	1,00	11,400	7,800	a	88,92			
3	OG	-	1,00	3,200	0,400	a	-1,28			
4	OG	+	1,00	11,400	7,800	a	88,92			
						Summe	175,28			m²
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	175,28	m²		

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 1 von 3

Foto 1: Straßenansicht

Foto 2: Ansicht des Hauseingangsbereichs

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 2 von 3

Foto 3: Ansicht des Wirtschaftsgebäudes aus nordöstlicher Richtung

Foto 4: Straßenansicht des Wohnhauses

Anlage 7: Fotoaufnahmen

Seite 3 von 3

Foto 5: Ansicht des Wohnhauses aus nördlicher Richtung

Foto 6: Rückansicht aus nordwestlicher Richtung