

**Ingenieur- und
Sachverständigenbüro**

Stefan Weber
Dipl.-Geol. und Dipl.-Ing.

Amtsgericht Kirchhain
-Versteigerungsgericht-
XXXXX
Niederrheinische Straße 32
35274 Kirchhain

Löberstraße 10
35390 Gießen

Telefon: 0641. 7950973
Telefax: 0641. 7950981
Internet: immobilienbewertung-giessen.de
E-Mail: info@immobilienbewertung-giessen.de

Datum: 15.05.2023
Az.: 22038_G

S C H Ä T Z U N G S - G U T A C H T E N

„Teilweise Schätzung nach dem äußeren Eindruck“

ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten (**I N T E R N E T V E R S I O N**)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch im Zwangsversteigerungsverfahren (**41 K 6/22**) nach § 74a Abs. 5, ZVG für die mit einem

**„Wohnbunker“ mit Anbau und einer Doppelgarage mit Nebenraum
bebauten Grundstücke in 35260 Stadtallendorf, Eulenweg 35**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Stadtallendorf	9079	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Stadtallendorf	39	297
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Stadtallendorf	9079	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Stadtallendorf	39	300/4
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX	

**Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag
27.03.2023 ermittelt mit rd.**

285.000,- €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier 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.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	„Wohnbunker“ mit Anbau	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	14
3.2.5.2	Wohnungen.....	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Nebengebäude.....	16
3.4	Außenanlagen.....	16

4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.3.1	Erläuterungen zum Bodenrichtwertermittlung.....	20
4.4	Sachwertermittlung	21
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.4.3	Sachwertberechnung	25
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	32
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	33
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	35
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	35
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	35
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
4.6.5	Verkehrswert	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software	39
6	Verzeichnis der Anlagen	40
7	Anlagen	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem "Wohnbunker" mit Anbau und einer Doppelgarage mit Nebenraum

Objektadresse: Eulenweg 35
35260 Stadtallendorf

Grundbuchangaben: Grundbuch von Stadtallendorf,
Blatt 9079, lfd. Nr. 1;
Grundbuch von Stadtallendorf,
Blatt 9079, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Stadtallendorf,
Flur 39, Flurstück 297 (2.123 m²);
Gemarkung Stadtallendorf,
Flur 39, Flurstück 300/4 (1.138 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Kirchhain
-Versteigerungsgericht-
XXXXX
XXXXX
Niederrheinische Strasse 32
35274 Kirchhain

Auftrag vom 15.12.2022
(Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer:
XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 27.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:	27.03.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	27.03.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Die Ortsbesichtigung wurde mit der Eigentümerin durchgeführt. Teile des Bewertungsobjekts konnten nach Angabe der Eigentümer nicht besichtigt werden.</p> <p>Die rechte Wohnung des „Wohnbunkers“ wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung teilweise als „Hühnerstall“ genutzt.</p> <p>Die Räume im Ober- und Dachgeschoss des „Wohnbunkers“ konnten nicht besichtigt werden.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Renovierung des Bades im Erdgeschoss des Wohnhausanbaus, nach Angabe der Eigentümerin geplant.</p>

Hinweis:

Die Dachräume des „Wohnbunkers“ und des Wohnhausanbaus waren nicht zugängig bzw. konnten nicht besichtigt werden.

Viele Bauteile konnten nicht besichtigt bzw. begangen werden. Sollten hier Besonderheiten vorhanden sein, so sind diese zusätzlich zu dieser Schätzung zu berücksichtigen

Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschluss vom 14.12.2022 • Hinweise zum Internetgutachten • Auftragsschreiben vom 15.12.2022 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung des Bruttogrundfläche (BGF) • Mietangaben (Auskunft) • Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses • Auskunft Bauordnungsrecht • Auskunft Bauplanungsrecht • Auskunft Denkmalschutz • Auskunft „Bereich Rüstungsalstandorte WASAG-zivil in Stadtallendorf“ • Auskunft „Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt“

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Rüstungsaltstandortes WASAG-zivil in Stadtallendorf.

Einem Merkblatt des RP Gießen, dass ich vom Bauamt der Stadt Stadtallendorf erhalten habe, ist zu entnehmen:

“Wegen der früheren Nutzung der Gebiete DAG und WASAG-zivil als Rüstungsproduktionsstätten, ist hier in der Regel auf allen Grundstücken mit abfallrechtlich relevanten Bodenbelastungen zu rechnen. Dies gilt auch für alle Grundstücke, die saniert wurden und auch, wenn eine behördliche Aufhebung des Altlastenverdachtes erfolgte.”

Nach Auskunft des Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt handelt es sich bei dem Altgebäude (In dieser Schätzung **“Wohnbunker”** genannt) um ein ehemaliges **“Lagergebäude für Abnahmen und fertige Munition”**. Das Gebäude wurde nach dem Krieg nicht gesprengt!

Die Eigentümerin hat im Ortstermin mehrere Schreiben des RP-Gießen an die Vorbesitzer des Anwesens bezüglich des Altlastenverdachts vorgelegt.

Eine Kopie dieser Schreiben, mit einigen Anlagen, liegt dem Amtsgericht vor. Besonderheiten sind auch von Folgenutzern zu beachten.

Hinweis 1:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen „Wohnbunker“ mit Anbau. Der Bauakte der Stadt Stadtallendorf konnte eine Baugenehmigung für zwei seitliche Anbauen eingesehen werden. Während der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass nur der östliche Anbau ausgeführt wurde. Die Eigentümerin hat im Ortstermin Grundrissbestandspläne vom Erd- und Obergeschoss vorgelegt. Die meisten Räume im Erd-, Ober- und Dachgeschoß des „Wohnbunkers“ konnten nicht besichtigt werden. Für diesen Teil des Bewertungsobjekts kann daher nur eine **„Schätzung nach dem äußeren Eindruck“** erstellt werden. Sollten hier Besonderheiten vorhanden sein, so sind diese zusätzlich zu dieser Schätzung zu berücksichtigen.

Hinweis 2:

Es wird jedem Biet Interessenten empfohlen das Bewertungsobjekt vor Abgabe eines Gebotes zu besichtigen. Weiterhin wird empfohlen sich das Merkblatt „Beteiligung des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. Umwelt bei Bauvorhaben im Bereich der Rüstungsaltstandorte DAG-Gebiet und WASAG-zivil in Stadtallendorf“ zu beschaffen und mit den angegebenen Ansprechpartnern die Besonderheiten des Anwesens „Eulenweg 35“ zu besprechen.

Hinweis 3:

Die Neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist seit 01.01.2022 in Kraft. Die Muster – Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) sind noch nicht beschlossen worden. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für die Landkreise Gießen; Lahn-Dill; Marburg Biedenkopf werden in dieser Schätzung die Verfahren angewendet die für die Marktdaten des Immobilienmarktberichtes 2023 Grundlage waren.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Hessen

Kreis:

Landkreis Marburg-Biedenkopf

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt Stadtallendorf (ca. 21.600 Einwohner);
Stadtteil Stadtallendorf (ca. 16.900 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Marburg, Gießen, Alsfeld

Landeshauptstadt:
Wiesbaden

Bundesstraßen:
B454 (führt durch Stadtallendorf)

Autobahnzufahrt:
zur A5, zur A49

Bahnhof:
vorhanden

Flughafen:
Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand;

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, in der Kernstadt; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe, in der Kernstadt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in der Kernstadt

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

normal (durch Gewerbe, Straßenverkehr, Landwirtschaft)

Topografie:

eben;
von der Straße leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 3.261 m²;

Bemerkungen:

sehr unregelmäßige Grundstücksformen;
Übertiefe;
Überbreite

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen,
tlw. Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom,
Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwich Garage;
eingefriedet durch Zaun, Hecken, Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.09.2004 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Verdachtsfläche gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.

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:	Das Grundbuch wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
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.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist, nach Auskunft der Stadt, zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümerin und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 13.03.2023 vor. Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt, vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist, nach Auskunft der Stadt Stadtallendorf, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind mit einem **„Wohnbunker“** mit Anbau und einer Doppelgarage mit Nebenraum bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze. Das Objekt wird von der Familie der Eigentümer zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eigengenutzt. (Das Anwesen eignet sich auch als „Mehrgenerationenobjekt“.) Mietverträge wurden nicht vorgelegt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Teil einer Rüstungsproduktionsstätte im Gebiet WASAG-civil in Stadtallendorf aus den 40iger Jahren. Das Gebäude wurde tlw. für Wohnzwecke ausgebaut und hat ca. 1966 einen Anbau auf der Ostseite erhalten. Wegen der tlw. sehr dicken Außenwänden (75 und 82 cm) wird das Bewertungsobjekt als „Wohnbunker“ beschrieben. Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Umwelt wurde das Altgebäude als „Lagergebäude für Abnahme und fertige Munition“ genutzt. Es ist nach dem Krieg nicht gesprengt worden.

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. Mögliche verdeckte Mängel sind in dieser Bewertung nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um kein Bauschadengutachten handelt.

3.2 „Wohnbunker“ mit Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	„Wohnbunker“ mit Anbau; zweigeschossig; Satteldach; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1978 (fiktives Baujahr); Das ursprüngliche Baujahr wurde nicht angegeben.
Modernisierung:	2017 leicht renoviert (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Energieeffizienz:	Der Energieausweis vom 24.03.2017 wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Modernisierungsmaßnahmen wurden empfohlen (siehe auch unter 3.2.4).
	Primärenergiebedarf: 357 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 323 kWh / (m ² * a)
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Angaben
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

(Keine Angaben)

Erdgeschoss:

„Wohnung“ rechts (im Wohnbunker):
Eingang, Küche, Esszimmer, Flur, Wohnzimmer, Zimmer

„Wohnung“ links (im Wohnbunker):
Waschküche, Küche Flur 1, Esszimmer, Flur 2, Wohnzimmer, 2 Zimmer

Noch „Wohnung“ links (im Anbau):
Treppenhaus; Flur, Bad, WC, Heizraum, Zimmer, Terrasse

Obergeschoss:

„Wohnung“ rechts (im Wohnbunker):
Treppe, Bad, Kammer, Boden 1, Boden 2

„Wohnung“ links (im Wohnbunker):
Treppe, Bad, Kammer, Boden 1, Boden 2

„Wohnung“ im linken Anbau:
Treppe, Flur 1, Kammer, Flur 2, Bad, SPK, Küche, Zimmer 1, Zimmer 2, Balkon

Dachgeschoss:

Das DG im „Wohnbunker“ und linken Anbau konnten nicht besichtigt werden (Kein Zugang).

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

Konstruktionsart:	Massivbau (wurde früher als Rüstungsproduktionsstätte genutzt); Anbau: Mauerwerk
Fundamente:	Streifenfundament, Beton, Bruchstein
Keller:	keine Angaben; Anbau nicht unterkellert
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände:	Beton, Mauerwerk
Geschossdecken:	überwiegend Stahlbeton
Treppen:	repräsentativ, sehr gepflegt; <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; besseres Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach; (Zwischenbau = Pultdach) <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech

Hinweis:

Nach Angaben der Eigentümerin wurden einige Wellplatten nach einem Sturm ausgetauscht. Die Dachentwässerung ist stellenweise verschmutzt und beschädigt. Die Dachfläche des Anbaus konnte nicht eingesehen werden.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, tlw. technisch überaltet, tlw. erneuert; Telefonanschluss

Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1986(Angabe im Energieausweis); Kunststofftanks im separaten "Anbau"

Hinweis:

Nach Angaben der Eigentümerin sind die Öltanks stellenweise schadhaft und dürfen nur zum Teil befüllt werden. Im Energieausweis werden 8 Modernisierungsmaßnahmen empfohlen.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: überwiegend zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung **Wohnungen** zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge: Linoleum, Textil Belag, Kunststoff Belag, PVC, Laminat, Kleinmosaik, Fliesen, Naturstein, Naturwerksteinfleisen, Stabparkett;

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Tapeten, Fliesen, Fliesensockel, ca. 1,60 m hoch, tlw. raumhoch, Fliesenspiegel

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Tapete, Holzvertäfelungen, untergehängte Decken; Holzverkleidungen

Fenster:	Doppelfenster aus Holz mit Einfachverglasung; tlw. mit Sprossen und Klappläden außen, tlw. schadhaft Holzfenster (tlw. Schwingfenster) mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein, Eternit, Fliesen; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Naturstein, Blech, mehrere Glasbausteinfenster
	Hinweis: Die Fenster sind tlw. überaltert, Anstriche sind stellenweise schadhaft. (siehe auch Anlage 5).
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür
	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen, tlw. mit zusätzlichen Anbauten im OG des Anbaus
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, tlw. auf Putz;
	<u>Bad (EG, im Anbau):</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken; überalterte Ausstattung und einbauten
	<u>Bad (OG, im Anbau):</u> eingebaute Wanne, WC, Waschbecken
besondere Einrichtungen:	Einbauküche
Küchenausstattung:	Einbauküche; nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschäden, • Risse, • Außenanstriche schadhaft, • Mehrere Glasbausteinfenster, Doppelfenster einf. Vergl. • Rückbau "Hühnerstall" (Wohnung EG rechts) • tlw. Entrümpelung innen, • Entrümpelung Außenanlagen, • Entrümpelung Garagen, • Heizung überaltert, • Bad im EG überaltert, • Dacheindeckung überaltert, • Vorhandene Kamine prüfen, • Unterhaltungsstau, • Renovierungsstau, • Besondere Auflagen im Bereich des Rüstungsaltstandortes WASAG-zivil
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, für das Baujahr des Anbaus zeittypisch, bedingt erweiterungsfähig

wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse (alter Bunker), “gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), übergroße Räume, mangelnde Raumhöhen, mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
----------------------------------	---

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachter Balkon, tlw. überdachte Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine Angaben
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, “gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), übergroße Räume, mangelnde Raumhöhen, mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Garage (Doppelgarage, massiv, Tor aus Metall, Betonboden, Dach mit Faserzementwellplatteneindeckung);
Stellplatzfläche

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Bäume, privater Kinderspielplatz, Standplatz für Mülltonnen, Gartenhaus, „Freisitz“, Zapfstelle, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem „Wohnbunker“ mit Anbau und einer Doppelgarage mit Nebenraum bebauten Grundstücke in 35260 Stadtallendorf, Eulenweg 35 zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Stadtallendorf	9079	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stadtallendorf	39	297	2.123 m ²
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Stadtallendorf	9079	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stadtallendorf	39	300/4	1.138 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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. §§ 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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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. § 16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). 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, abgabenrechtlicher 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:

- 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 **geschätzte Bodenrichtwert** beträgt nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschusses ca. **62,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 800,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 27.03.2023
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 3.261,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023 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)	= 62,50 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	27.03.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 62,50 €/m ²		
Fläche (m ²)	800,00	3.261,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 62,50 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		– 0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 62,50 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 62,50 €/m²	
Fläche	× 3.261,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 203.812,50 € <u>rd. 203.813,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023 insgesamt **203.813,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertermittlung

Hinweis:

Die zwei Grundstücke bilden eine **wirtschaftliche Einheit**. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine, zu Wohnzwecken umgebaute **ehemalige Rüstungsproduktionsstätte im Bereich des Rüstungsalstandortes WASAG-zivil in Stadtallendorf** mit einem seitlichen Wohnhausanbau (ca. 1966).

Das Flurstück 297 hat einen direkten Zugang zum Eulenweg. Das Flurstück 300/4 grenzen östlich und nördlich unmittelbar an das Flurstück 297 an und hat keinen eigenen Zugang zur Straße. Insgesamt ergibt sich für die beiden Grundstücke eine Gesamtfläche von 3261 m². Die beiden Grundstücke sind bebaut. Eine Vereinigung der beiden Grundstücke wird empfohlen. Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Stadtallendorf wird für diese Schätzung folgende Annahme getroffen:

Wohnbaufläche:	2461 m ²
Grünfläche – Parkanlage:	800 m ²

Nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der angepasste BRW für das Bewertungsgrundstück ca. 80,85 €/m². Dieser Wert wurde für die Wohnbaufläche in Ansatz gebracht. Für „Gartenland“ wird nach Auskunft des Gutachterausschusses 5 bis 6 €/m² angegeben. Mit 6 €/m² gerechnet ergibt sich für das Anwesen einen „**Bodenmischwertansatz**“ von ca. 62,50€/m².

Zur Ermittlung des Verkehrswertes dieser wirtschaftlichen Einheit wurde das Bewertungsobjekt in meinem Schätzungs-Gutachten als ein Objekt angesprochen und geschätzt.

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 baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrangungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) 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 gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „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) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten 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 Ausstattungsstandard. 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 Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 Bauschadens-Sachverständigen 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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

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

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. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerten*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.3 Sachwertberechnung

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttonrauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFlV) 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);

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	813,23 €/m ² BGF
	rd.	813,00 €/m ² 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.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: „Wohnbunker“ mit Anbau

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon		
Summe	8.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (303.136,25 €)	
Summe	18.188,17 €

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 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.

Entsprechend der differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „„Wohnbunker“ mit Anbau“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1978

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

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 oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (Wertmäßigen Auswirkungen geschätzt) <ul style="list-style-type: none">• Unterhaltungsstau	-98.000,00 €
Summe	-98.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag 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.

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 (§ 19 ImmoWertV)

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

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. Literaturverzeichnis [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 Stadt oder vergleichbarer Städte,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Gutachterausschuss,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes

bestimmt.

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 3.01.1 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 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.

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.
Unterhaltungsbisherheiten (Wertmäßigen Auswirkungen geschätzt)	-98.000,00 €
• Unterhaltungsstau	
Summe	-98.000,00 €

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 Verfahrensresultates 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. **285.000,00 €**

der **Ertragswert** mit rd. **285.000,00 €** 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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. Bezuglich 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 gerade ausreichender Qualität (ungenauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) \times 0,80 (b) = **0,320** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) \times 0,80 (d) = **0,800**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[285.000,00 € \times 0,800 + 285.000,00 € \times 0,320] \div 1,120 = rd. **285.000,00 €**

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für die mit einem „Wohnbunker“ mit Anbau und einer Doppelgarage mit Nebenraum bebauten Grundstücke in 35260 Stadtallendorf, Eulenweg 35

Grundbuch Stadtallendorf	Blatt 9079	Ifd. Nr. 1
Gemarkung Stadtallendorf	Flur 39	Flurstück 297
Grundbuch Stadtallendorf	Blatt 9079	Ifd. Nr. 2
Gemarkung Stadtallendorf	Flur 39	Flurstücke 300/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023 mit rd.

285.000,- €

in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Gießen, den 15.05.2023

Sachverständiger

(Stefan Weber)

Dipl.-Geol., Dipl.-Ing.

Urheberschutz, 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 20107 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

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 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Immobilienmarktbericht 2023 (AfBM Marburg)

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 35.0" (Stand 2020) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundriss, Schnitte und Ansicht
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Bruttogrundflächenberechnungen (BGF)

7 Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000

Seite 1 von 1

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 20.000

Seite 1 von 1

Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 5.000

Seite 1 von 1

Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 500

Seite 1 von 1

Diese Anlagen werden hier nicht abgedruckt.

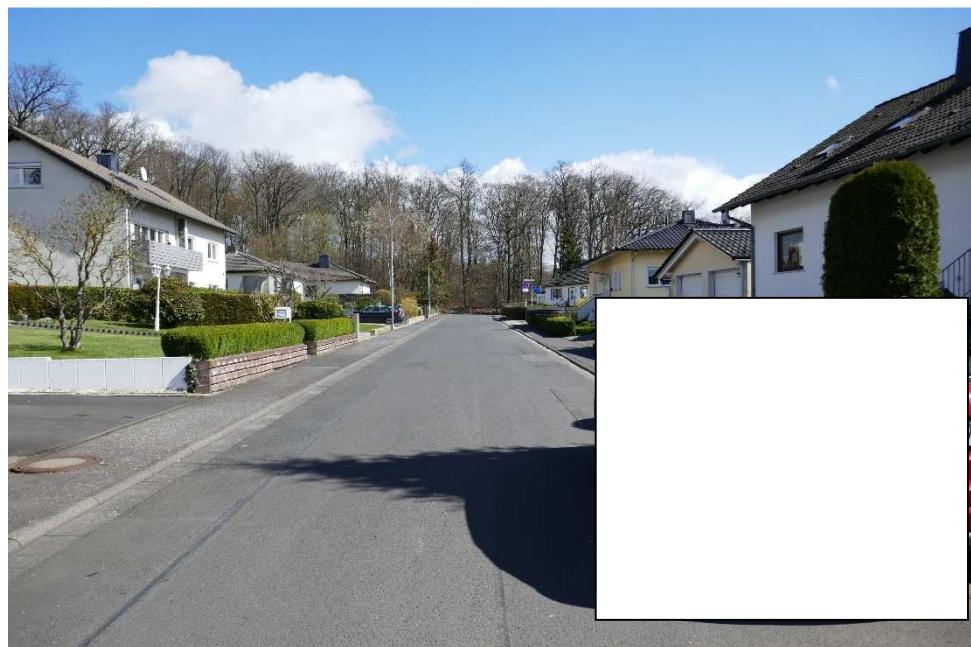
Bitte den Geodatenserver des Landes Hessen nutzen.

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 15



Bild_01_Zufahrt Eulenweg 35



Bild_02_Eulenweg“Blick in Richtung Osten”

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 15

Bild_03_“Zufahrt; Ostansicht Anbau“



Bild_04_“Nordansicht“

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 15



Bild_05_“Garagen mit Nebenraum“



Bild_06_“Nordwestansicht“ (Anbau/ „Wohnbunker“/ „Gartenhaus“)

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 14



Bild_07_“Westansicht“

Bild_08_“Südansicht“

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 15



Bild_09_“Anbau (ca. 1966); Südansicht“



Bild_10_“Südostansicht („Wohnbunker“ mit Anbau)“

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 15

Bild_11_“Zufahrt vom Eulenweg“



Bild_12_“Ostansicht“

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 15

Bild_13_“Garten“

Bild_14_“befestigte Terrasse“

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 15

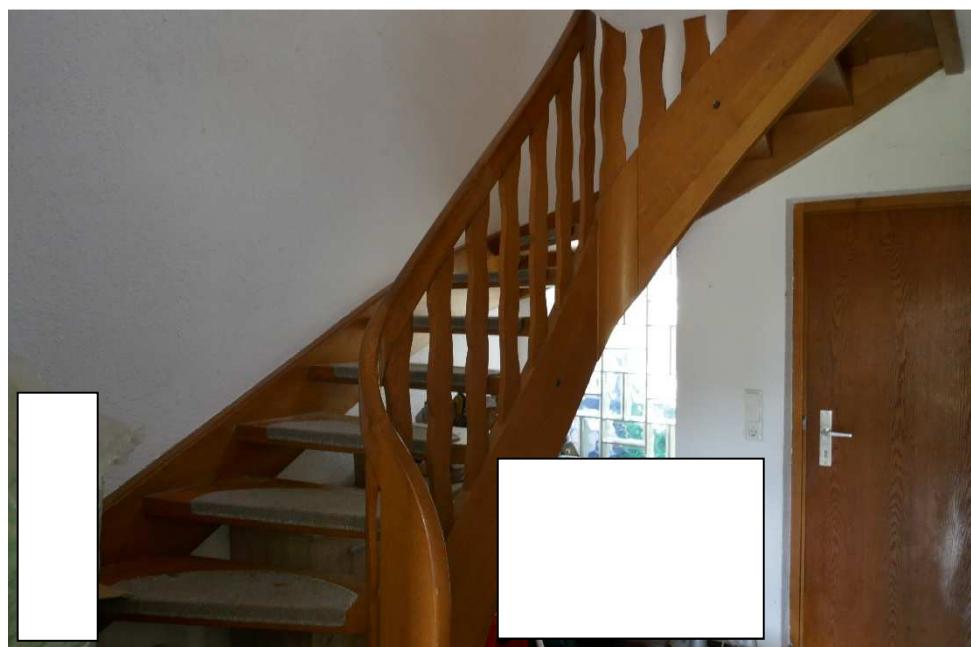


Bild_15_“Anbau Öllagerraum“

Bild_16_“Obergeschoss, Anbau (ca. 1966)“

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 15



Bild_17_“Flur Anbau (ca. 1966)“



Bild_18_“Bad im Erdgeschoss (Anbau)“

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 15



Bild_19_“Küche im Erdgeschoss („Wohnbunker“, links)“



Bild_20_“Flur Obergeschoss (Anbau)“

Anlage 5: Fotos

Seite 11 von 15

Bild_21_“Sicherungskasten im Obergeschoss (Anbau)“



Bild_22_“Kinderzimmer Obergeschoss (Anbau)“

Anlage 5: Fotos

Seite 12 von 15



Bild_23_“Balkon, Belag, Geländer im Obergeschoss (Anbau)“

Bild_24_“Blick vom Balkon in Richtung Südwesten, (Obergeschoss Anbau)“

Anlage 5: Fotos

Seite 13 von 15



Bild_25_“Dacheindeckung (Wohnbunker / Anbau)“

Bild_26_“Ehemalige Küche im Obergeschoß (Anbau)“

Anlage 5: Fotos

Seite 14 von 15



Bild_27_“Bad im Obergeschoss (Anbau)“

Bild_28_“Treppe zum Obergeschoss („Wohnbunker“, rechts)“

Anlage 5: Fotos

Seite 15 von 15



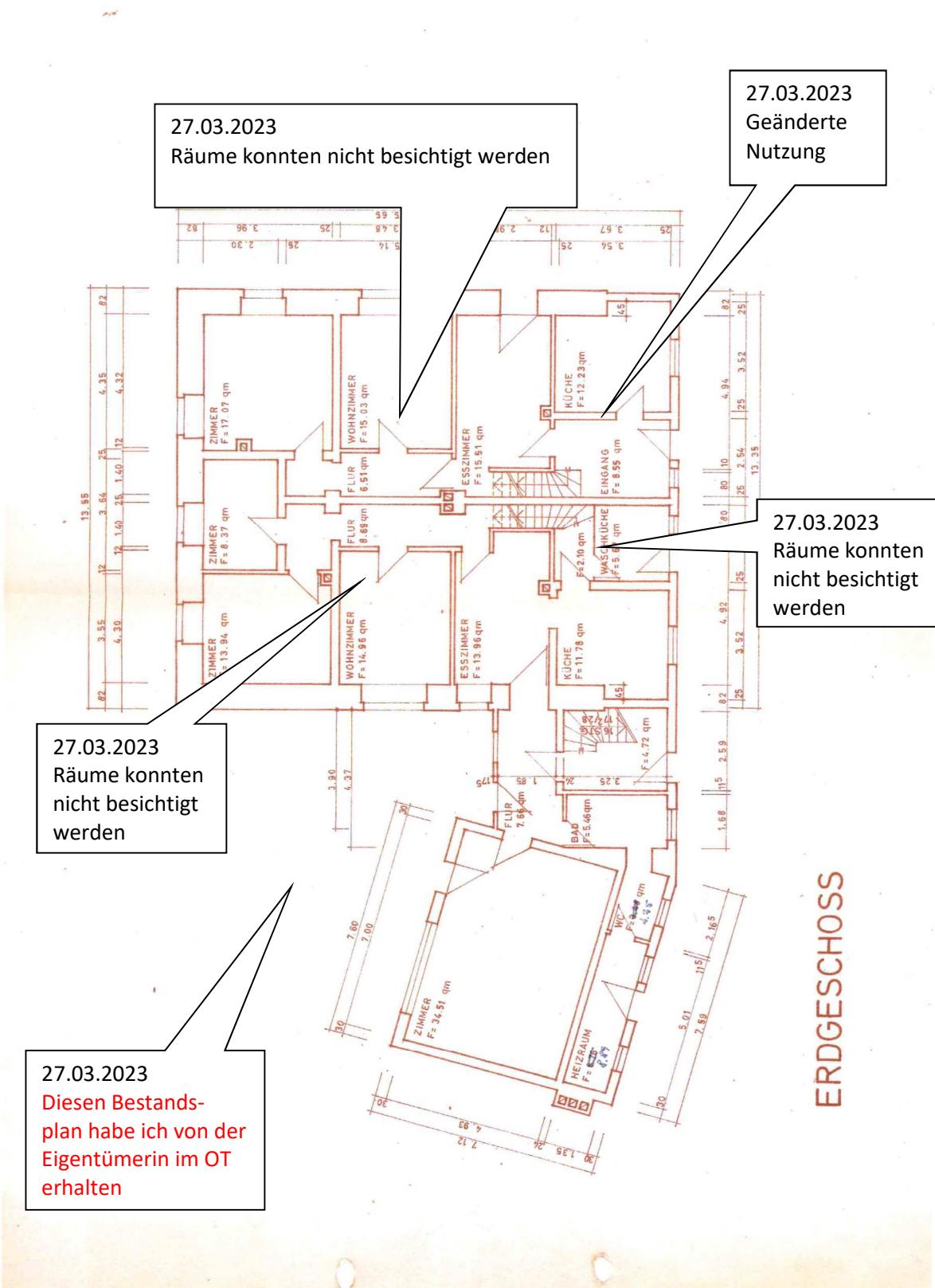
Bild_29_“Heizöllager (Anbau)“



Bild_30_“Heizung im Erdgeschoss (Anbau)“

Anlage 6: „Grundriss Erdgeschoss“

Seite 1 von 6



Anlage 6: „Grundriss Obergeschoss“

Seite 2 von 6

27.03.2023

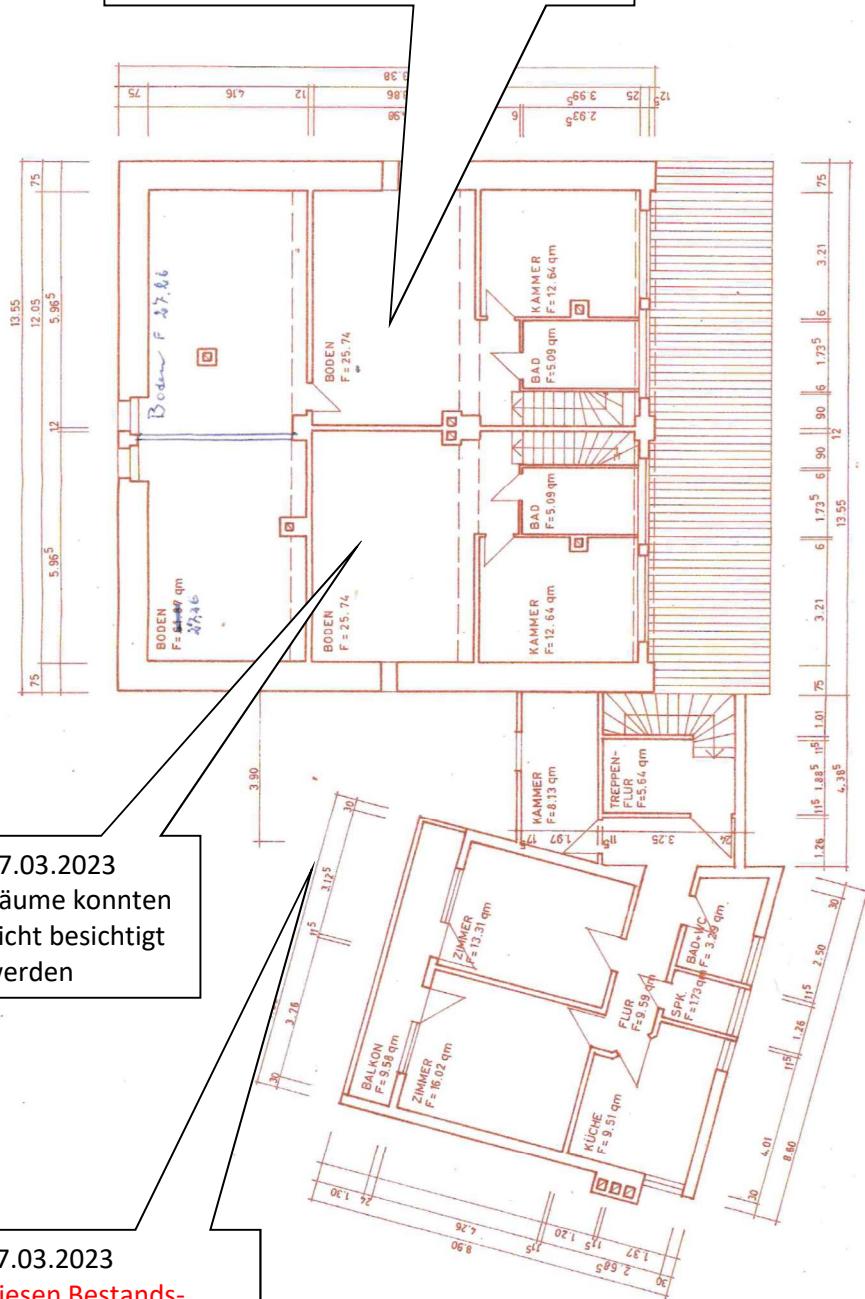
Räume konnten nicht besichtigt werden

27.03.2023

Räume konnten
nicht besichtigt
werden

27.03.2023

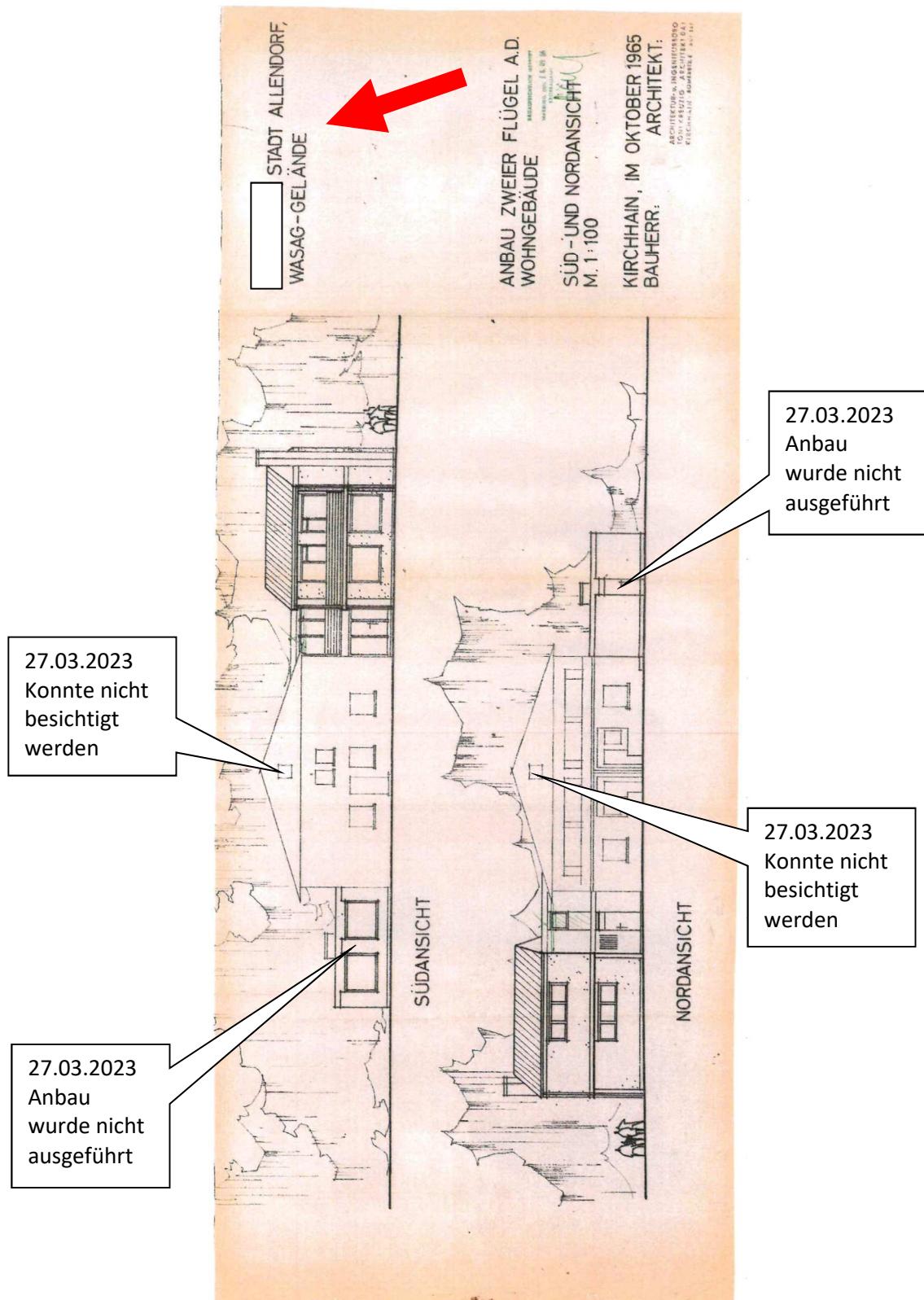
Diesen Bestands-
plan habe ich von der
Eigentümerin im OT
erhalten



OBERGESCHOSS

Anlage 6: „Süd- und Nordansicht“

Seite 3 von 6



Anlage 6: „Grundriss Erdgeschoss; Schnitt A - A“

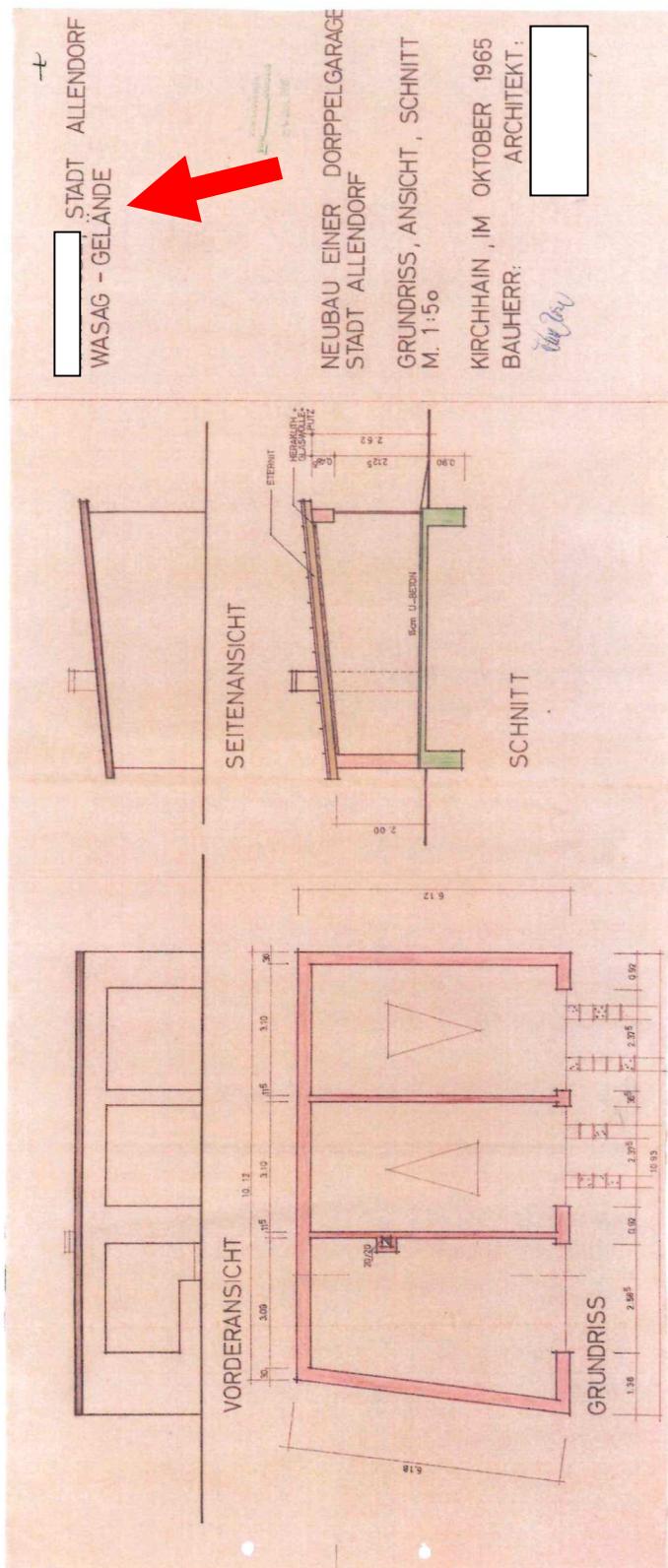
Seite 4 von 6

Anlage 6: „Grundriss Obergeschoss; Ostansicht“

Seite 5 von 6

Anlage 6: „Doppelgarage mit Nebenraum“

Seite 6 von 6



Anlage 7: „Wohnflächenberechnung“

Seite 1 von 1

Haus Eulenweg 35					
1. Wohnung		2. Wohnung		3. Wohnung	
EG	qm	EG	qm	OG	
Heizraum	8,89	Eingang	8,55	Flur zur Treppe	5,64
WC	2,25	Küche	12,23	Flur	9,59
Wohnzimmer	34,51	Esszimmer	15,51	Bad+WC	3,29
Bad	5,46	Wohnzimmer	15,03	Speisekammer	1,73
Esszimmer	13,96	Schlafzimmer	17,07	Küche	9,51
Küche	11,78	Flur	6,51	Wohnzimmer	16,02
Schlafzimmer	14,95		74,90	Schlafzimmer	13,31
Schlafzimmer	13,94				59,09
Schlafzimmer	8,37 ZwSu	114,11			
Flur	7,66			Balkon	9,58
Flur	8,69				
Flur zur Treppe	2,10				
Waschküche	5,67 ZwSu	24,12			
	138,23				
OG				OG von Wohnung 1 u. 2	
Bad	5,09	Bad	5,09	ist niedriger	
Kammer	12,64	Kammer	12,64		
Boden	27,26	Boden	27,26		
Boden	25,74	Boden	25,74		
	70,73		70,73		
	208,96		145,63		
Alles (ohne Balkon)			413,68		



Hinweis:

Bestandspläne (EG und OG) mit dieser Wohnflächenberechnung habe ich von der Eigentümerin im Ortstermin erhalten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ältere Rüstungsproduktionsstätte im Gebiet der **WASAG-zivil** in Stadtallendorf. Der ehemalige „Bunker“ wurde tlw. zu „Wohnraum“ umgebaut. Die Raumhöhen im Bewertungsobjekt sind im Erd- und Obergeschoß, nach Angabe der Eigentümerin unterschiedlich hoch. Die Raumaufteilung konnte nicht überprüft werden. Die vier „Böden“ im Obergeschoß des „Bunkers“ sind ggf. für eine Wohnnutzung zu überprüfen!

Für diese Berechnungen wurden daher Annahmen getroffen bzw. die Berechnungen konnten nur überschlägig durchgeführt / geschätzt werden.

Anlage 8: Bruttogrundfläche (BGF)

Seite 1 von 1

„Wohnbunker“(Altbau):

Erdgeschoss: 13,55 m i. M. x 15,65 m i. M. = 212,06 m²

Obergeschoss: 13,55 m i. M. x 13,38 m i. M. = 181,30 m²

Dachgeschoss:

(Kein Zugang)

Summe: = 393,36 m²

mit „Wohnhaus“(Anbau):

Erdgeschoss: 7,60 m i. M. x 7,12 m i. M. = 54,11 m²

+ 3,60 m i. M. x 1,0 m x 0,5 = 1,80 m²

+ 4,40 m i. M. x 3,50 m i. M. = 15,40 m²

+ 4,14 m i. M. x 2,27 m i. M. = 9,39 m²

Summe: = 80,70 m²

Obergeschoss: 7,60 m i. M. x 7,60 m i. M. = 57,76 m²

+ 4,30 m i. M. x 1,2 m x 0,5 = 2,58 m²

+ 4,15 m i. M. x 2,26 m i. M. = 9,37 m²

+ 4,39 m i. M. x 3,49 m i. M. = 15,32 m²

Summe: = 85,03 m²

Dachgeschoss: (Höhe < 1,50 m)

(Kein Zugang)

Gesamtsumme: = 559,09 m²

rd. **559,00 m²**

„Doppelgarage mit Nebenraum“:

Erdgeschoss: ca. 10,525 m i.M. x 6,12 m i.M. = 64,41 m²

Summe: = 64,41 m²

rd. **65,00 m²**

Hinweis:

Vom Bauamt der Stadt Stadtallendorf waren Baupläne zu einer Baumaßnahme (Wohnhausanbau) aus dem Jahre 1966 zu beschaffen (siehe Anlage 6).