NASEDY

SACHVERSTÄNDIGER
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Pressestraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Idstein
Gerichtsstraße 1
65510 Idstein

AZ: 42 K 7/15

31.10.2018

GUTACHTEN

Aus Datenschutzgründen keine Angaben

gegen

Aus Datenschutzgründen keine Angaben

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für die im Grundbuch von Niederseelbach Blatt 1210 eingetragenen Grundstücke

1 Gem. Niederseelbach Flur 1 Flurstück 2071/1 Gebäude und Freifläche, Oberstraße 16, 2.060 m²
2 Gem. Niederseelbach Flur 1 Flurstück 2072 Gebäude und Freifläche, Oberstraße 16, 32 m²
zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2018

Ausfertigung Nr. 1 (4)
Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung der ermittelten Kennwerte	4
1.1	Zusammenfassung der Kennwerte Flst. 207/1	4
1.2	Zusammenfassung der Kennwerte Flst. 207/3	5
2	Auftrag, Beteiligte	6
3	Objektbezogene Unterlagen	7
4	Grund- und Bodenbeschreibung	8
4.1	Lage	8
4.2	Erschließung	9
4.3	Oberflächengestalt und Form Flst. 207/1	10
4.4	Oberflächengestalt und Form Flst. 207/3	10
4.5	Grundstücksgröße Flst. 207/1	10
4.6	Grundstücksgröße Flst. 207/3	10
4.7	Bodenbeschaffenheit etc.	10
4.8	Stellplätze	10
4.9	Weitere Grundstücksdaten	10
4.9.1	Wohn-/Nutzflächenflächen Flst. 207/1	11
4.9.2	BGF Flst. 207/1	11
4.10	Rechtliche Gegebenheiten	14
4.10.1	Privatrechtliche Situation	14
4.10.2	Öffentlich-rechtliche Situation	15
4.10.2.1	Baulasten	15
4.10.2.2	Bauordnungsrecht	15
4.10.2.3	Bauplanungsrecht	15
4.10.2.4	Denkmalschutz	15
4.10.2.5	Entwicklungszustand	15
4.11	Nutzung/Vermietungssituation Flst. 207/1	15
4.12	Nutzung/Vermietungssituation Flst. 207/3	16
5	Gebäudebeschreibungen	17
5.1	Vorbemerkungen	17
5.2	Gebäudebeschreibungen Flst. 207/1	18
5.2.1	Wohnhaus	18
5.2.1.1	Art des Gebäudes	18
5.2.1.2	Ausführung und Ausstattung	18
5.2.1.3	Raumbeschreibungen	18
5.2.1.4	Fenster und Türen	19
5.2.1.5	Elektro, Heizung, Sanitär	20
5.2.1.6	Besondere Einrichtungen	20
5.2.1.7	Besondere Betriebseinrichtungen	20
5.2.1.8	Besondere Bauteile	20
5.2.1.9	Nebengebäude	20
5.2.1.10	Allgemeine Beurteilung	20
5.2.1.11	Mängel Wohnhaus	21
5.2.2	Gaststättengebäude	23
5.2.2.1	Art des Gebäudes	23
5.2.2.2	Ausführung und Ausstattung	23
5.2.2.3	Raumbeschreibungen	23
5.2.2.4	Fenster und Türen	26
5.2.2.5	Elektro, Heizung, Sanitär	26
5.2.2.6	Besondere Einrichtungen	26
5.2.2.7	Besondere Betriebseinrichtungen	26
5.2.2.8	Besondere Bauteile	27

5.2.2.9 Außenanlagen 27
5.2.2.10 Allgemeine Beurteilung 27
5.2.2.11 Mängel 27
5.3 Gebäudebeschreibung Flst. 207/3 30
5.3.1 Art des Gebäudes 30
5.3.2 Ausführung und Ausstattung 30
5.3.3 Außenanlagen 30
5.3.4 Allgemeine Beurteilung 30
5.3.5 Besonderheiten 30
5.4 Energiesparverordnung (EnEV) 31
5.4.1 Energieausweis 31

6 Verkehrswertermittlung 32
6.1 Vorbemerkung 32
6.2 Wertermittlungsverfahren allgemein 32
6.3 Verfahrenswahl 33
6.4 Bodenwert 34
6.4.1 Bodenrichtwert 34
6.4.1.1 Daten des Richtwertgrundstücks 34
6.4.1.2 Daten des Bewertungsgrundstücks Flst. 207/1 34
6.4.1.3 Daten des Bewertungsgrundstücks Flst. 207/3 34
6.4.2 Bodenwertermittlung 35
6.4.2.1 Bodenwertermittlung Flst. 207/1 35
6.4.2.2 Bodenwertermittlung Flst. 207/3 38
6.5.1 Sachwertmodell 39
6.5.2 Begriffserläuterungen 41
6.5.3.1 Vorbemerkungen 42
6.5.3.2 Sachwertberechnung fiktive Teilfläche A1 (Wohnhaus etc.) 43
6.5.3.6 Sachwertberechnung fiktive Teilfläche A2 (Gaststättengeb. etc.) 45
6.5.4.4 Bes. Grundstücksmerkmale 53
6.5.4.5 Sonstige objektspezifische. Grundstücksmerkmale 55
6.6 Ertragswertermittlung Flst. 207/1 57
6.6.1 Ertragswertmodell 57
6.6.3 Ertragswertmodell 59
6.6.4 Erläuterungen 60
6.7 Substanzwert-Schätzung Flst. 207/3 62

7 Ergebnisse 63
7.1 Vorbemerkungen 63
7.2 Verfahrensergebnisse Flst. 207/1 63
7.3 Verfahrensergebnisse Flst. 207/3 63
7.4 Verkehrswert Flst. 207/1 64
7.5 Verkehrswert Flst. 207/3 64

8 Rechtsgrundlagen 66

9 Anlagen 67

1 Zusammenfassung der ermittelten Kennwerte

1.1 Zusammenfassung der Kennwerte Flst. 207/1

Wertermittlungsobjekte (Adresse):	Oberstraße 16, 65527 Niedernhausen-Niederseelbach
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	21.09.2017
Unterstellte wirtschaftliche Nachfolgenutzungen:	Einfamilienhausnutzung, Zweifamilienhausnutzung, Lagernutzungen
Grundstücksgröße Flurstück 207/1:	2.090 m^2
Wohn-/Nutzfläche Wohnhaus:	Angaben liegen nicht vor
Gewerbe-/Nutz-/Wohnfläche Gaststättengebäude:	rd. 434 m^2 (gemäß Objektunterlagen)
BGF Wohnhaus:	rd. 265 m²
BGF Gaststättengebäude:	rd. 645 m²
Baujahr Wohnhaus:	Mitte 18. Jahrhundert (gemäß Aussage der Eigentümerin)
Baujahr Gaststättengebäude:	1996 (gemäß Aussage der Eigentümerin)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Gaststättengebäude rd.:	50 Jahre
Bodenwert Flst. 207/1 gesamt rd.:	291.000,00 €
Sachwert fiktiver Grundstücksteil A1 (Wohnhaus (mit Wirtschaftsgebäude)):	150.290,00 €
Sachwert fiktiver Grundstücksteil A2 (Gaststätte (mit Wirtschaftsgebäude):	441.749,00 €
Ertragswert fiktiver Grundstücksteil A2 (Gaststätte (mit Wirtschaftsgebäude):	427.803,00 €
Wert fiktiver Grundstücksteil A3 (unbebauter Grundstücksteil):	50.900,00 €
Verkehrswert Flst. 207/1 rd:	**643.000,00 €**

1.2 Zusammenfassung der Kennwerte Flst. 207/3

Wertermittlungsobjekte (Adresse):	Oberstraße 16, 65527 Niedernhausen-Niederseelbach
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	21.09.2017
Unterstellte wirtschaftliche Nachfolgenutzung Flst. 207/3:	Lagernutzung
Grundstücksgröße Flurstück 207/3:	38 m^2
Bodenwert Flst. 207/3 rd.:	3.300,00 €
Gebäuderestwert Flst. 207/3 rd.:	5.000,00 € (grob geschätzt)
Verkehrswert Flst. 207/3 rd.:	**8.300,00 €**

2 Auftrag, Beteiligte

Auftraggeber (AG):	Amtsgericht Idstein Gerichtstraße 1 65503 Idstein
Aktenzeichen:	42 K 7/15
Auftrag:	Auftrag vom 31.07.2018
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungssache
Wertermittlungsobjekte (Adresse):	Obentraße 16, 65527 Niedernhausen-Niederseelbach Flurstück 207/1 und Flurstück 207/3
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	Der Stichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 21.09.2018.
Ortsbesichtigung:	21.09.2018
Teilnehmer am Ortstermin:	[redacted] Herr Dipl.-Ing. Architekt Andreas Nasedy Sachverständiger (nach folgend mit SV bezeichnet)

3 Objektbezogene Unterlagen

Objektunterlagen:	Gerichtsakte Grundbuchauskunft von Niederseelbach vom 23.04.2015 (Seiten 2,3,4,6,7) Auszug aus dem Liegenschaftskataster Beschluss des Amtsgerichts Idstein vom 21.04.2015 Aktenansicht in die Objektunterlagen des Bauordnungsamts Niederhausen
Sonstiges:	Auskünfte aus öffentlichen Registern www.denkmalpflege-hessen.de www.niederhausen.de www.Geoportal hessen.de

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Rheingau-Taunus-Kreis
Landeshauptstadt:	Wiesbaden
Ort:	Niedernhausen

Einwohner: ca. 15.000 (Stand 31. 12.2017)
Fläche: 35,21 km² (rd. 60% Waldfläche)
Höhenlage: 254 - 592 m

Niedernhausen ist eine Gemeinde im Rheingau-Taunus-Kreis.

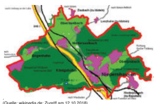
Lage der Gemeinde Niedernhausen im Rheingau-Taunus-Kreis (Quelle: wikipedia.de; Zugriff am 12.10.2018):

Angrenzende Städte:	Niedernhausen grenzt im Norden an die Stadt Idstein, im Osten an die Stadt Taunusstein und im Süden an die Stadt Wiesbaden.

Überörtliche Anbindung

Nächstgelegene größere Orte:	Wiesbaden (13 km), Frankfurt (30 km), Mainz (30 km)
Verkehrslage:	Die Anschlussstelle zur Bundesautobahn A3 Frankfurt-Köln befindet sich in 1,5 km Entfernung.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Niedernhausen wird durch die S-Bahn-Linie 2 im Taktverkehr mit Frankfurt am Main verbunden. Ein regelmäßiger Eisenbahn- und Bus-Linien-Verkehr verbindet Niedernhausen mit der Landeshauptstadt Wiesbaden (Wiesbaden-Zentrum in ca. 30 Minuten).

Infrastruktur:	Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in Niedernhausen vorhanden.
Ortsteile der Gemeinde Niedernhausen:	Am 1. Januar 1977 ist die heutige Großgemeinde Niedernhausen im Zuge der Gebietsreform neu entstanden.
	Alle sechs Ortsteile der Gemeinde waren früher selbständige Gemeinden: Oberjosbach, Niederseelbach, Oberseelbach, Engenhahn, Niedemhausen und Königshofen.



(Quelle: wikipedia.de; Zugriff am 12.10.2018)

Innerörtliche Lage:	Ortsteil Niederseelbach
Art der Nachbarschaftsbebauung:	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, z.T. mit Wirtschaftsgebäuden
Freiflächen/Grünflächen der Nachbarschaftsbebauung:	Überwiegend mit Hausgärten
Kfz- Parkflächen:	In begrenztem Umfang im Straßenbereich vorhanden.
Immissionen:	Von der am Grundstück vorbeiführenden Oberstraße gehen normale Lärm- und Abgasimmissionen überwiegend durch Kfz-Verkehr aus. Sonstige nachteilige Umwelteinflüsse sind nicht bekannt.

4.2 Erschließung

Erschließung:	Das Grundstück Flurstück 207/1 wird über die Oberstraße erschlossen.
	Das Grundstück Flurstück 207/3 wird über Gebäudeteile des Flurstücks 207/1 erschlossen (keine eigene Zugangsmöglichkeit).
Straßenart:	Die Oberstraße ist eine Ortserschließungsstraße.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert; Gehwege vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus (Flurstück 207/1) ist im Osten in Grenzbebauung zur Garage des Nachbaranwesens Flst. 208/2 errichtet. Das

Gaststättengebäude (Flurstück 207/1) ist in Grenzbebauung zur Scheune (auf Flst. 207/1) errichtet.

4.3 Oberflächengestalt und Form Flst. 207/1

Topografische Grundstückslage: Überwiegend leichte bis mäßige Hanglage
Grundstücksform Flurstück 207/1: Unregelmäßige Grundstücksform

4.4 Oberflächengestalt und Form Flst. 207/3

Topografische Grundstückslage: Überwiegend leichte bis mäßige Hanglage
Grundstücksform Flurstück 207/3: Nahezu rechteckige Grundstücksform

4.5 Grundstücksgröße Flst. 207/1

Größe Flurstück 207/1: 2.090 m²

4.6 Grundstücksgröße Flst. 207/3

Größe Flurstück 207/3: 38 m²

4.7 Bodenbeschaffenheit etc.

Bodenbeschaffenheit etc: Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Evtl. vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen etc.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

4.8 Stellplätze

Stellplätze: Pkw-Stellplätze sind auf dem Grundstück Flst. 207/1 vorhanden.

4.9 Weitere Grundstücksdaten

Nachfolgende Grundstücksdaten wurden aus den vorhandenen Unterlagen abgeleitet. Eine Überprüfung durch örtliches Aufmaß der baulichen Anlagen durch den SV ist auftragsgemäß nicht erfolgt. Abweichungen in kleine-

rem oder größerem Umfang sind daher möglich. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit nachfolgender Daten wird daher seitens des Unterzeichners ausdrücklich nicht übernommen.

4.9.1 Wohn-/Nutzflächenflächen Flst. 207/1

Die Wohn-/Nutzflächen sowie die Gewerbeflächen des Gaststättengebäudes wurden den vorhandenen Planunterlagen entnommen.

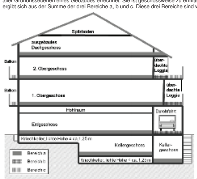
Eine Gewährleistung für die Richtigkeit wird vom Unterzeichner daher ausdrücklich nicht übernommen. Ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen.

Gewerbe-/Nutz-/Wohnfläche Gaststätte (lt. Baubeschreibung)		
	Gewerbeflächen (EG, OG):	246,60 qm
	Nutzfläche (KG):	90,00 qm
	Wohnfläche (DG):	97,70 qm

Für das Wohnhaus liegen keine Objektunterlagen vor. Zugang für den SV wurde am Ortstermin nicht gewährt. Angaben zur Wohnfläche können daher auch nicht erfolgen.

4.9.2 BGF Flst. 207/1

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise zu ermitteln. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich aus der Summe der drei Bereiche a, b und c. Diese drei Bereiche sind wie folgt definiert:



(Schemabild)

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich c: nicht überdeckte Bereich

Dabei sind die äußeren Maße der Bauteile in Fußbodenhöhe einschließlich ihrer Bekleidung wie z. B. Putz anzusetzen.

Nicht berücksichtigt werden z.B.:

Flächen von Spitzböden
Kriechkeller
Kellerschächte
Außentreppen
konstruktiv bedingte Hohlräume

Hinweise:

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut Sachwert-Richtlinie (SW-RL) im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn Sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden.

Das Wohnhaus war am Ortstermin am 21.09.2018 nicht zugänglich. Objektunterlagen konnten nicht vorgelegt werden. Nachfolgende Berechnungen der Brutto-Grundfläche (BGF) beruhen daher auf Flächenangaben zur Berechnung der Geschossflächen vom 01.02.1995 (s. Anlage 10). Abweichungen in kleinerem und/oder größerem Umfang sind möglich. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit wird vom Unterzeichner daher ausdrücklich nicht übernommen.

Nachfolgende Berechnungen der Brutto-Grundfläche (BGF) des Gaststättengebäudes wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage der vorhandenen Planunterlagen vorgenommen. Abweichungen in kleinerem und/oder größerem Umfang sind möglich. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit wird vom Unterzeichner daher ausdrücklich nicht übernommen.

BGF Wohnhaus

Bezeichnung	Länge ca. m	Breite ca. m	Höhe Faktor m	Anzahl Faktor plus / min	Produkt BGF	Produkt BRI	BGF m²	ART a/b/c	BRI m²	ART a/b/c
KG	11,000	8,000	0,00	1	88,00	0,00	88,00	a		
EG	11,000	8,000	0,00	1	88,00	0,00	88,00	a		
DG	11,000	8,000	0,00	1	88,00	0,00	88,00	a		
gesamt a							**264,00**			
gesamt b										
gesamt c										
gesamt a + b + c							**264,00**			

BGF Wohnhaus rd.: **265 m²**

BGF Gaststättengebäude

Bezeichnung	Länge ca. m	Breite ca. m	Höhe Faktor m	Anzahl Faktor plus / min	Produkt BGF	Produkt BRI	BGF m²	ART a/b/c	BRI m³	ART a/b/c
KG	14,990	12,990	0,00	1	194,72	0,00	194,72	a		
	6,130	3,750	0,00	-1	-22,99	0,00	- 22,99	a		
EG	14,990	12,990	0,00	1	194,72	0,00	194,72	a		
	6,130	6,000	0,00	-1	-36,78	0,00	- 36,78	a		
OG	14,990	12,990	0,00	1	194,72	0,00	194,72	a		
	6,130	6,000	0,00	-1	-36,78	0,00	- 36,78	a		
DG	14,990	12,990	0,00	1	194,72	0,00	194,72	a		
	6,130	6,000	0,00	-1	-36,78	0,00	- 36,78	a		
gesamt a							**645,55**			
gesamt b										
gesamt c										
gesamt a + b + c							**645,55**			

BGF Gaststätte mit Wohnung rd. : 645 m²

4.10 Rechtliche Gegebenheiten

4.10.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch:

Grundbuch von Niederseelbach
Blatt Nr. 1210
Datum des Abrufs: 23.04.2015
Letzte Änderung: 23.04.2015

<u>Bestandsverzeichnis:</u>
Lfd. Nr. 1
Gemarkung Niederseelbach
Flur 1
Flurstück 207/1
Oberstraße 16
Gebäude- und Freifläche
Größe 2090 m²

Lfd. Nr. 2
Die Gemarkung Niederseelbach
Flur 1
Flurstück 207/3
Oberstraße 16
Gebäude- und Freifläche
Größe 38 m²

vom Blatt 515 übertragen am 29.03.1999.

<u>Eigentümer:</u>
[redacted]

<u>Abteilung II:</u>
Lasten und Beschränkung

1 zu lfd. Nr. 1, 2
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Idstein – Zwangsversteigerungsgericht-, 42 K 7/15), eingetragen am 23.04.2015.

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.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Hinweis des SV:

In vorliegender Wertermittlung wurde die Grundbuchauskunft von Niederseelbach (Grundbuch von Niederseelbach, Blatt Nr. 1210 (Seiten 2, 3, 4, 6, 7) zugrundegelegt. Der SV geht ohne weiteres davon aus, dass die dort zugrundegelegten privatrechtlichen Gegebenheiten mit denen am Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern!

4.10.2 Öffentlich-rechtliche Situation

4.10.2.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde vom SV am 08.10.2018 telefonisch erfragt. Es sind keine Baulasten eingetragen.

4.10.2.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

4.10.2.3 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Vorhaben sind demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen (richten sich nach der umgebenden Bebauung).

4.10.2.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nicht zutreffend (kein Eintrag in der Denkmalschutzliste für Baudenkmäler Hessen)

4.10.2.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Öffentliche Beitrags- und Abgabensituation: Es wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem, die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden, ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

4.11 Nutzung/Vermietungssituation Flst. 207/1

Das Grundstück Flurstück 207/1 ist mit einem Wohnhaus, einer Scheune, einem Gaststättengebäude (mit Übernachtungsmöglichkeit und Wohnung) und einem Stall bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem ein Schuppen, ein Hühnerstall samt Freigehege sowie ein Unterstand für Pferde.

Derzeitige Nutzung
Wohnhaus: Wohnnutzung
Gaststättengebäude: Gaststätten- Übernachtungs- und Wohnnutzung
Nebengebäude Scheune und Schuppen: Lagernutzung

Derzeitige Vermietungs-/Verpachtungssituation Flst. 2071:	1. Das Wohnhaus wird von der Eigentümerin bewohnt. 2. Die Gaststätte wird von der Eigentümerin und ihrer Tochter betrieben. Die Wohnung im Dachgeschoss der Gaststätte wird von der Tochter der Eigentümerin bewohnt. Ein Mietvertrag konnte nicht vorgelegt werden. Hinweis: Bei vorliegendem Wertermittlungsverfahren geht der unterzeichnende Sachverständige ohne weiteres davon aus, dass keine Miet- oder Pachteinnahmen generiert werden.

4.12 Nutzung/Vermietungssituation Flst. 2071:

Das Grundstück Flst. 2070 ist mit einem Lagergebäude bebaut.

Derzeitige Nutzung	Lager
Derzeitige Vermietungs-/Verpachtungssituation Flst. 2070:	Das Gebäude auf dem Grundstück Flst. 2070 ist gemäß Auskunft der Eigentümerin eigengenutzt. Dort befindet sich u.a. die Zentral-Heizung des Wohnhauses von Flst. 2071. Hinweis: Bei vorliegendem Wertermittlungsverfahren geht der unterzeichnende Sachverständige davon aus, dass keine Miet- oder Pachteinnahmen generiert werden.

5 Gebäudebeschreibungen

5.1 Vorbemerkungen

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

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

• die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,

• es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,

• die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,

• es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung dient der allgemeinen Darstellung; sie dient nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.2 Gebäudebeschreibungen Flst. 207/1

5.2.1 Wohnhaus

(Beschreibungen nicht abschließend!)

Hinweis des SV: Das Wohnhaus konnte am Ortstermin am 21.09.2018 nicht besichtigt werden. Die nachstehenden Beschreibungen beruhen auf den Beschreibungen der Eigentümerin und ihrer Tochter! Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der nachfolgenden Daten wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

5.2.1.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus bestehend aus 2 Vollgeschossen
Baujahr:	Ca. 1750 (gemäß Aussage der Eigentümerin am Ortstermin)
Veränderungen:	Im Zeitverlauf Instandhaltung und Modernisierungen in wenigen Teilbereichen
Außenansicht:	Putzfassade, gestrichen Östliche Fassadenseite mit Faserzementschindelverkleidung (Annahme SV) z.T. Fenstergewände aus Naturstein Walmdach

5.2.1.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Unterlagen liegen nicht vor.
Umfassungswände:	Mauerwerk (Annahme SV; Unterlagen liegen nicht vor)
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme SV; Unterlagen liegen nicht vor)
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung (Annahme SV; Unterlagen liegen nicht vor)

5.2.1.3 Raumbeschreibungen

5.2.1.3.1 Vorbemerkung

Beispielhaft ausgewählte Beschreibungen; nicht abschließend. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Hinweis des SV: Das Wohnhaus konnte am Ortstermin am 21.09.2018 nicht besichtigt werden. Die nachstehenden Beschreibungen beruhen auf den Beschreibungen der Eigentümerin und ihrer Tochter. Lt. Aussage der Eigentümerin befinden sich im Wohnhaus diverse Möbel und Einrichtungsgegenstände und vieles mehr (z.T. Sperrmüllgegenstände). Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der nachfolgenden Daten wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

5.2.1.3.2 Generelle Angaben

Art/-typ:	Ein- bis Zweifamilienhauswohnung
Räumliche Aufteilung	
Kellergeschoss:	Keller
Erdgeschoss:	Flur, Küche, 2 Wohnräume, Bad
Obergeschoss:	Flur, 4 Zimmer, 1 Abstellraum
Dachgeschoss	Speicher/Spitzboden
Hinweis Erdgeschoss:	Durchgang zum Anbau auf Flurstück 207/3
Hinweis Obergeschoss:	Durchgang zum Anbau auf Flurstück 207/3

5.2.1.3.3 Raumbeschreibungen

Erdgeschoss

Bad	
Bodenbeläge:	Fliesen
Sanitärobjekte:	1 WC 1 Waschbecken 1 Badewanne
Küche	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holz in Nut-und Federverbindung
Wohnräume	
Bodenbeläge:	Teppich
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Raufaser gestrichen

Obergeschoss

Schlafräume/Kinderzimmer	
Bodenbeläge:	Teppich
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Raufaser gestrichen

5.2.1.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Einscheibenverglasung, z. T. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Sprosseneinlage (EG) z.T. Kunststoffrollläden
Türen	
Außentüren:	Massive Holztür, Seitenteil mit Glaseinsätzen, Holzzarge Anbau: Metalltür mit Drahtglasausschnitt, Seitenteil aus Glasbausteinen, Metallzarge

5.2.1.5 Elektro, Heizung, Sanitär

Elektrische Anlagen:	Objektunterlagen liegen nicht vor.
Heizung:	Ölzentralheizung (Baujahr ca. 1985 gemäß Aussage der Eigentümerin am Ortstermin, Objektunterlagen liegen nicht vor)
Warmwasserbereitung:	Objektunterlagen liegen nicht vor.
Sanitäre Ausstattung:	Objektunterlagen liegen nicht vor.

5.2.1.6 Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen:	Angaben liegen nicht vor.

5.2.1.7 Besondere Betriebseinrichtungen

Besondere Betriebseinrichtungen:	Angaben liegen nicht vor.

5.2.1.8 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile:	Angaben liegen nicht vor.

5.2.1.9 Nebengebäude

Nebengebäude:	Scheune (Wirtschaftsgebäude)

5.2.1.10 Allgemeine Beurteilung

Baulicher Zustand:	Es besteht außen z.T. Instandhaltungsstau und Sanierungsbedarf. Das Wohnhaus konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden. Gemäß Aussage der Eigentümerin besteht innen erheblicher allgemeiner Instandhaltungsstau sowie erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

5.2.1.11 Mängel Wohnhaus

5.2.1.11.1 Allgemeine Hinweise

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt worden sind. Ggf. ermittelte Kosten für Bauschäden, Baumängel, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr, Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden gleichfalls nicht durchgeführt, ebenso wenig wurden statische Untersuchungen durchgeführt. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

5.2.1.11.2 Baumängel/ Bauschäden/ Instandhaltungsanstau

5.2.1.11.2.1 Bau-/Bauschäden/ Instandhaltungsstau außen:

Z.T. schadhafte Fassade (Putzschäden, Risse etc.)
Z.T. schadhafte, überalterte Holzfenster

Abb. 1: Foto des SV; z.T. schadhafte Fassade

Abb. 2: Foto des SV; z.T. schadhafte Fenster

5.2.1.11.2.2 Bau-/Bauschäden/ Instandhaltungsstau innen:

Hinweis des SV:
Die Wohnräume waren am Ortstermin nicht zugänglich bzw. die Besichtigung wurde verweigert. Gemäß Aussage der Eigentümerin am Ortstermin besteht allgemeiner Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.

5.2.1.11.3 Sonstige Mängel

Sonstige Mängel: Augenscheinlich konnten keine sonstigen Mängel vom Sachverständigen festgestellt werden und wurden am Ortstermin auch nicht vorgetragen.

5.2.1.11.4 Sonstige Wertbeeinflussungen

Sonstige Wertbeeinflussungen: Nicht erkennbar.

5.2.2 Gaststättengebäude

(Beschreibungen nicht abschließend!)

5.2.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Gaststätte mit Übernachtungsräumen sowie Dachgeschosswohnung, bestehend aus einem Kellergeschoss, 2 Vollgeschossen, einem Dachgeschoss
Baujahr:	Ca. 1996
Veränderungen:	Nicht zutreffend.
Außenansicht:	Putzfassade, gestrichen z.T. unverputzt Sockel überwiegend Fliesenbelag Satteldach mit Gauben 3 Balkone (EG,OG, DG) Überdachter Sitzplatz/Terrasse

5.2.2.2 Ausführung und Ausstattung

(Gemäß Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Kalksandstein-Vollziegel im OG
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Dachgauben
Treppen	Stahlbeton mit Naturstein
Gebäudeeingangsbereich:	Holztür und Seitenteil mit Glasausschnitten (Isolierverglasung), Holzzarge

5.2.2.3 Raumbeschreibungen

5.2.2.3.1 Vorbemerkung

Beispielhaft ausgewählte Beschreibungen; nicht abschließend. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.2.2.3.2 Generelle Angaben

Art/-typ:	Gaststätte (EG) mit Übernachtungsmöglichkeit (OG) und Dachgeschosswohnung.
Räumliche Aufteilung Kellergeschoss (KG):	Vorraum, WC Damen, WC Herren, Heizungsraum, 2 Kellerräume, WC Personal, Bierlager, Kühl- und Vorratsräume (gemäß Objektunterlagen)

	Hinweis des SV: Z.T. konnten Räume im KG am Ortstermin nicht besichtigt werden. Zutritt wurde den SV nicht gewährt. Nachfolgend sind daher nur die vom SV besichtigten Räume beschrieben.
Erdgeschoss (EG):	Diele, WC für Menschen mit Behinderung, Schankraum, Speiseraum, Küche, Abstellraum, Aufenthaltsraum, Terrasse
Obergeschoss (OG):	Diele, 5 Gast-/Übernachtungszimmer, Flur, Balkon
Dachgeschoss (DG):	Die Dachgeschosswohnung besteht derzeit aus 2 Wohneinheiten: Wohneinheit 1 (Ferienwohnung): Wohnraum mit Küche, Schlaf-/Kinderzimmer, Duschbad Wohneinheit 2: Wohnraum, Schlafraum, Abstellkammer, Bad, Balkon
	Hinweis des SV: Z.T. konnten Räume im DG am Ortstermin nicht besichtigt werden. Zutritt wurde den SV nicht gewährt. Nachfolgend sind daher nur die vom SV besichtigten Räume beschrieben.
Grundrissgestaltung:	Der derzeitigen Nutzung entsprechend.
Besonnung/Belichtung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.

5.2.2.3.3 Raumbeschreibungen

Kellergeschoss

<u>Vorraum</u>

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

<u>WC Herren</u>

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen	Holzpaneele
Sanitärobjekte:	1 WC-Kabine, WC mit integriertem Spülkasten 1 Waschtisch mit Unterschrank 3 Urinale

<u>WC Damen</u>

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen	Holzpaneele
Sanitärobjekte:	2 WC-Kabinen, WCs mit integriertem Spülkasten 1 Waschtisch mit Unterschrank

<u>Lagerraum</u>

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Rauputz
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Erdgeschoss

Vorraum

Bodenbeläge:	Keramikfliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Behinderten-WC/Abstellraum

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele
Sanitärobjekte:	1 behindertengerechtes WC mit integriertem Spülkasten 1 Waschbecken

Schankraum und Speiseraum

Bodenbeläge:	Keramikfliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele mit Einbaustrahlern

Küche mit Vorraum

Bodenbeläge:	Steinzeug-Fliesen mit Antirutschbeschichtung
Wandbekleidungen:	Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Terrasse

Bodenbeläge:	Granit
Umwehrung/Geländer:	Holz

Obergeschoss

Vorraum

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Rauputz
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

(Übernachtungs-)Zimmer 1-5

Bodenbeläge:	Teppich
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Integriertes Einzelbad Zimmer 1 -5

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele
Sanitärobjekte	1 WC mit integriertem Spülkasten 1 Waschbecken 1 Dusche

Balkon

Bodenbeläge:	Keramikfliesen
Geländer:	Holz

Dachgeschoss

Wohnraum mit Kochnische

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete, z.T. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Sicht-Holzbalken mit beschichteten Paneelen in Holzdekoroptik

5.2.2.4 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z. T. als Fenstertürelement Überwiegend mit Sprosseneinsatz Kunststoffrollläden z.T. Dachflächenfenster
Türen Außentüren:	Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt und Metallstäben, Seitenteil aus Holz mit Glasausschnitt, Holzzarge Untergeschoss-Eingangstür aus Metall mit Drahtglasausschnitt, Metallzarge
Innentüren:	Überwiegend Holztüren, z. T. mit Lichtausschnitten Holzzargen

5.2.2.5 Elektro, Heizung, Sanitär

Elektrische Anlagen:	Baujahresbezogene Elektroinstallationen.
Heizung und Heizkörper:	Ölzentralheizung im KG des Anwesens (BJ. 1995) 2 x 4000l Tanks Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	Über zentrale Heizungsanlage
Sanitäre Ausstattung:	Baujahresbezogene sanitäre Anlagen.

5.2.2.6 Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen:	Zweiseitig benutzbarer Kachelofen im Schankraum bzw. Speiseraum im Erdgeschoss.

5.2.2.7 Besondere Betriebseinrichtungen

Besondere Betriebseinrichtungen (nicht in der vorliegenden Wertermittlung erfasst):	Gastronomie- und Gaststätteneinrichtungsgegenstände: <u>Schank- und Speiseraum</u> 1 Thekenanlage (Holz, Edelstahl) mit Steinsockel 1 Zapfanlage 1 Gläserspülmaschine 1 Kühlkombination Gläserregale 14 Tische Ca. 80 Stühle 2 Eckbänke 9 Barstühle <u>Küche</u> 1 Geschirrspülmaschine (Fabr. Winterhalter Gastronom)

1 Edelstahl-Spüle
1 Konvektomat
1 Wurstkessel
1 Kippbratpfanne
1 Gasherd
1 Ausgabe
1 Kühlgeräte
1 Fritteuse
Warmhaltebehälter
1 Mikrowelle
1 Mindbackofen
2 Oberschränke
2 Unterschränke
1 Salzdeckel
1 Anrichtetisch

Hinweis: Anschaffungsnachweise, Kosten etc. konnten dem SV nicht vorgelegt werden. Gemäß Aussage der Tochter der Eigentümerin wurden einige Betriebseinrichtungen als Gebrauchsgegenstände beschafft.

5.2.2.8 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile:

Speisenaufzug
Überdachung Stoplatz (rückwärtiges Gebäude)
Außentreppen

5.2.2.9 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Hofflächen, Einfriedungen, Begrünung etc.

5.2.2.10 Allgemeine Beurteilung

Baulicher Zustand:

Das Gaststättengebäude befindet sich überwiegend in einem baujahrsentsprechenden normal gepflegten Zustand. Es besteht in Teilbereichen Instandhaltungsstau.

5.2.2.11 Mängel

5.2.2.11.1 Allgemeine Hinweise

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt worden sind. Ggf. ermittelte Kosten für Bauschäden, Baumängel, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u.b. größeren Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden gleichfalls nicht durchgeführt, ebenso wenig wurden statische Untersuchungen durchgeführt. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

5.2.2.11.2 Baumängel/ Bauschäden/ Instandhaltungsanstau Gaststättengebäude

5.2.2.11.2.1 Baumängel / Bauschäden/ Instandhaltungsstau außen:

Westliche Fassade unverputzt
Z.T. Holzwerk Balkongeländer erneuerungsbedürftig

Abb. 3: Foto des SV; nicht verputzte Fassade

Abb. 4: Foto des SV; z.T. Holzwerk Balkongeländer erneuerungsbed.

5.2.2.11.2.2 Baumängel / Bauschäden/ Instandhaltungsstau innen:

In den vom SV besichtigten Raumbereichen nicht zutreffend.

5.2.2.11.3 Sonstige Mängel

Sonstige Mängel: Augenscheinlich wurden keine sonstigen Mängel vom Sachverständigen festgestellt.

5.2.2.11.4 Sonst. Wertbeeinflussungen

Sonstige Wertbeeinflussungen: Nicht erkennbar.

5.2.2.11.5 Nebengebäude

Nebengebäude: Stallgebäude: Grundfläche rd. 124 qm

5.3 Gebäudebeschreibung Flst. 207/3

5.3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Lagergebäude an bestehendes Wohnhaus und Stallgebäude von Flst. 207/1 angebaut.
Baujahr:	Angaben/Objektunterlagen liegen nicht vor.
Außenansicht:	Putzfassade, gestrichen Pultdach Glasbaustein-Fenster

5.3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	Holzkonstruktion mit Faserzementwellplatten-Eindeckung

5.3.3 Außenanlagen

Nicht zutreffend.

5.3.4 Allgemeine Beurteilung

Baulicher Zustand:	Es besteht außen z.T. erheblicher Instandhaltungsstau und Sanierungsbedarf. Das Gebäude konnte am Ortstermin im Obergeschoss nicht besichtigt werden. Gemäß Aussage der Eigentümerin besteht innen erheblicher allgemeiner Instandhaltungsstau, erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

5.3.5 Besonderheiten

Besonderheiten:	Das Gebäude auf Flurstück 207/3 ist nur über Gebäudeteile von Flurstück 207/1 zugänglich! Eine Nutzung setzt voraus, dass der Zugang zu Flst 207/3 dauerhaft über das Flst. 207/1 gewährleistet ist.

5.4 Energiesparverordnung (EnEV)

Die ENEV 2014 ist am 01.05.2014 in Kraft getreten. Sie beinhaltet für den Gebäudebestand energetische Nachrüstverpflichtungen und sogenannte bedingte Anforderungen.

Nachrüstpflichten nach § 10 betreffen insbesondere

die Außerbetriebnahme von Heizkesseln älter als 30 Jahre (§10 Abs. 1),
die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen (§10 Abs. 2),
die Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken.

Bei Wohngebäuden bis max. zwei Wohnungen, von denen eine Wohnung vom Eigentümer am 1.02.2002 selbst bewohnt wird, sind Nachrüstpflichten erst bei Eigentümerwechsel nach dem 01.02.2002 vom neuen Eigentümer zu erfüllen Die Pflichterfüllungsfrist beträgt zwei Jahre (§10 Abs. 4).

Die Dämmpflichten gelten nicht, wenn die erforderlichen Aufwendungen nicht durch die eingetretenen Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können (§10 Abs. 5). Dies ist entsprechend für § 10 Abs. 4 geltend.

Bedingte Forderungen sind Anforderungen, die nur im Falle der Durchführung von bestimmten Änderungen am Gebäude gelten. Bei Änderungen an Bauteilen (Bagatellgrenze bis zu 10% der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des zu ändernden Bauteils) dürfen vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Alternativ kann eine Berechnung des Jahres-Primärengergiebedarfs und von Kennwerten der Gebäudehülle erfolgen. Dabei dürfen die ermittelten Werte die für einen Neubau geltenden Anforderungswerte um 40 % überschreiten.

Befreiungen nach § 25 EnEV und Ausnahmen nach § 24 EnEV sind möglich.

5.4.1 Energieausweis

Bezüglich der Ausstellung und Verwendung des Energieausweises gelten die in § 16 Abs. 1 bis 5 geltenden Vorschriften.

Im vorliegenden Fall wurde dem Sachverständigen kein Energieausweis vorgelegt

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Vorbemerkung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Er ist demnach der geschätzte Kaufpreis, den eine Käuferin oder ein Käufer -vorausgesetzt alle Merkmale des Bewertungsobjekts sind bekannt und werden sachgerecht gewürdigt- zu bezahlen bereit ist.

Ohne Einfluss bleibt dabei das Verhandlungsgeschick bzw. Verhandlungsmissgeschick der Verkäuferin bzw. des Verkäufers, die persönliche finanzielle Situation oder der individuelle Geschmack.

Der tatsächliche Kaufpreis liegt deshalb möglicherweise über oder unter dem ermittelten Verkehrswert. Er ist lediglich der wahrscheinlichste am Markt zu erreichende Preis.

6.2 Wertermittlungsverfahren allgemein

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die ImmoWertV 2010 im Wesentlichen drei Verfahren vor:

das Vergleichswertverfahren
das Ertragswertverfahren
das Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Das Vergleichswertverfahren ermöglicht, sofern genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, durch den direkten Bezug zu Marktvorgängen eine unmittelbare Ermittlung des Verkehrswertes. Das Verfahren wird vor allem bei Grundstücken angewandt, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, z.B. Garagen, einfachen freistehenden Eigenheimen, Ferienhauswohnungen sowie Eigentumswohnungen.

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders wenn sie eigengenutzt sind.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Verfahren kommt z.B. in Betracht bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken (teils Wohn-, teils gewerbliche, freiberufliche oder öffentliche Nutzung), reinen Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

6.3 Verfahrenswahl

Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und

von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Nachfolgend wird der Verkehrswert ermittelt für das Grundstück

Gemarkung Niederseelbach, Flur 1, Flurstück 207/1, Oberstraße 16, Gebäude und Freiflächen, 2090 m²

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung Flst. 207/1: Einfamilienhaus-Wohnnutzung, Zweifamilienhaus-Wohnnutzung sowie Lagernutzungen

Verfahrenswahl mit Begründung:

Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel an einer hinreichend vergleichbaren Datenbasis, da aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, sowie der individuellen Ausführungen und unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich nicht möglich ist. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert derartiger Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung solcher Objekte an den Kosten orientiert, die ein Erwerber selbst aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

Zusätzlich wird das Ertragswertverfahren angewendet, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (Renditeobjekt).

Ebenso wird nachfolgend der Verkehrswert ermittelt für das Grundstück

Gemarkung Niederseelbach, Flur 1, Flurstück 207/3, Oberstraße 16, Gebäude und Freiflächen, 38 m²

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung Flst. 207/3: Lagernutzung

6.4 Bodenwert

Nach der WertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 10 ImmoWertV 2010). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts vom Bodenrichtwert.

6.4.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert wurde der Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Limburg entnommen.

Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2018 für das Gebiet, in dem die Wertermittlungs-Grundstücke liegen 170,00 €/m^2.

6.4.1.1 Daten des Richtwertgrundstücks

Stichtag	=	01.01.2018
Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabegesetz
Art der baulichen Nutzung:	=	Mischgebiet
Fläche	=	650 m^2

6.4.1.2 Daten des Bewertungsgrundstücks Flst. 207/1

Stichtag	=	21.09.2018
Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabegesetz
Art der baulichen Nutzung:	=	Mischgebiet
Fläche	=	2090 m^2

6.4.1.3 Daten des Bewertungsgrundstücks Flst. 207/3

Stichtag	=	21.09.2018
Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabegesetz
Art der baulichen Nutzung:	=	Mischgebiet
Fläche	=	38 m^2

6.4.2 Bodenwertermittlung

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

6.4.2.1 Bodenwertermittlung Flst. 207/1

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts sachverständig ermittelt (frei)	= 170,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 170,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert-grundstück	Bewertungsgrund-stück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	21.09.2018	× 1,02	s. E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst)			**= 173,40 €/m²**	

E1:
Da seit der Bodenrichtwertveröffentlichung bis zum Wertermittlungsstichtag Werterhöhungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar sind, wird eine Anpassung auf Basis der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Indizes für Baupreise vorgenommen. Für die weitere Wertermittlung wird ein Bodenrichtwert von 173,40 €/m^2 = rd. 173,00 €/m^2 angehalten.

III a. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Bei dem Wertermittlungsgrundstück Flst. 207/1 handelt es sich um ein für diesen Bereich der Richtwertzone übergroßes Grundstück mit z.T. unrentierlichen Nutzungen. Es erfolgt daher wertermittlungstheoretisch eine fiktive Aufteilung des Grundstücks Flst. 207/1 in drei „selbständig verwertbare Teilflächen“.

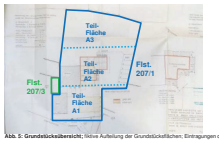


Abb. 5: Grundstücksübersicht: fiktive Aufteilung der Grundstücksflächen; Eintragungen durch den SV

Fiktive Teilfläche A1: Grundstück bebaut mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude Scheune

Es erfolgt keine weitere Anpassung, so dass für die weitere Wertermittlung der Teilflächen A1 ein Bodenrichtwert von rd. 173,00 €/m² angehalten werden kann.

Fiktive Teilfläche A2: Grundstück bebaut mit Gastelitengebäude und Wirtschaftsgebäude Stall

Es erfolgt keine weitere Anpassung, so dass für die weitere Wertermittlung der Teilflächen A2 ein Bodenrichtwert von rd. 173,00 €/m² angehalten werden kann.

Fiktive Teilfläche A3: Unbebautes Grundstück

Für das Bewertungsgrundstück Flst. 207/1 gibt es keinen rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan. Ob eine Bebauung für die Teilfläche A3 möglich ist, richtet sich demnach nach §34 BauGB und kann nur durch z.B. eine Bauanfrage verbindlich geklärt werden. Im Zuge des vorliegenden Verkehrswertgutachtens kann eine weitere Bebaubarkeit somit nicht abschließend geklärt werden. Der Unterzeichner hat telefonisch mit dem zuständigen Bauamt Niederhausen am 08.10.2018 diesen Umstand erörtert. Nach telefonischer Auskunft ist für das benachbarte Grundstück Flst Nr. 206/1 in ähnlicher Situation seiner Zeit eine Baugenehmigung erteilt worden.

In vorliegender Wertermittlung geht der SV davon aus, dass eine zukünftige Bebauung der (fiktiven) Teilfläche A3 nicht ausgeschlossen ist. Unter besonderer Berücksichtigung des Einzelfalls wird für die verbleibende Unsicherheit diesbezüglich ein Risikoabschlag von 50 Prozent vom Bodenwert vorgenommen: 173,00 €/m² x 0,50 = 68,50 €/m² = rd. 87,00 €/m².

Für die weitere Wertermittlung der Teilfläche A3 wird ein Bodenrichtwert von rd. 87,00 €/m² angehalten.

IV. Ermittlung des Bodenwerts

Ermittlung des Bodenwerts Flurstück 207/1

Der b/a-freie Bodenwert der Teilfläche A1 - Grundstück mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude Scheune- Größe rd. 400 qm - beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2018 insgesamt
600 m^2 x rd. 173,00 €/m^2 = **103.800,00 €.**

Der b/a-freie Bodenwert der Teilfläche A2 - Grundstück mit Gaststättengebäude und Wirtschaftsgebäude Stall - Größe rd. 990 qm - beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2018 insgesamt
790 m^2 x rd. 173,00 €/m^2 = **136.670,00 €.**

Der b/a-freie Bodenwert der Teilfläche A3 - unbebautes Grundstück - Größe rd. 700 qm - beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2018 insgesamt
700 m^2 x rd. 87,00 €/m^2 = 60.900,00 €.

Auf der fiktiven Grundstücksfläche A3 befindet sich ein Lagergebäude, ein Hühnerstall mit Auslauf, ein Holzunterstand sowie Einzäunungen. Die Abriss- und Entsorgungskosten (Freilegungskosten) dieser Bauteile belaufen sich nach sachverständiger Schätzung auf pauschal 10.000 €. Dieser Betrag ist vom Bodenwert abzuziehen:
60.900 € - 10.000 € = **50.900 €**.

Der b/a-freie Bodenwert der Gesamtfläche des Grundstücks Flst. 207/1 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2018 insgesamt = 103.800,00 € + 136.670,00 € + 50.900,00 € = **291.370,00 €.**

6.4.2.2 Bodenwertermittlung Flst. 2073

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts sachverständig ermittelt (Ist)	-	170,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**170,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert-grundstück	Bewertungsgrund-stück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	21.09.2018	- 1,02	s. E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst)			= **173,40 €/m²**	

E1:
Da seit der Bodenrichtwertveröffentlichung bis zum Wertermittlungsstichtag Wertanhöhungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt feststellbar sind, wird eine Anpassung auf Basis der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Indizes für Baupreise vorgenommen. Für die weitere Wertermittlung wird ein Bodenrichtwert von 173,40 €/m² = rd. 173,00 €/m² angehalten.

III a. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Das Grundstück Flst. 2073 ist nicht separat zugänglich, sondern wird über Gebäudeteile des Grundstücks Flst. 2071 erschlossen. Das Grundstück hat eine Grundstücksgröße von nur 38 qm Fläche und ist somit für eine normale bauliche Nutzung zu klein.

Vorgenannte Umstände sind in der Wertermittlung sachgerecht zu würdigen. In vorliegender Bewertung wird unter besonderer Berücksichtigung des Einzelfalls ein Abschlag von 50 Prozent vom Bodenwert vorgenommen: 173,00 €/m² x 0,50 = 86,50 €/m² = rd. 87,00 €/m².

Für die weitere Wertermittlung der Grundstücksfläche wird ein Bodenrichtwert von rd. 87,00 €/m² angehalten.

IV. Ermittlung des Bodenwerts

Ermittlung des Bodenwerts Flurstück 2073

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Flurstück 2073 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2018 insgesamt: 38 m² x 87,00 €/m² = 3.306,00 € = **rd. 3.300,00 €**

6.5 Sachwertermittlung

6.5.1 Sachwertmodell

Auf Grund der vorhandenen, zur Verfügung stehenden Datenlage wird die Sachwertberechnung nach ImmoWertV 2010 vorgenommen. Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 ImmoWertV 2010 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Wertenfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen (d.R. im Vergleichswertverfahren nach dem § 15 ImmoWertV 2010 grundstücksich zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Altersentwinderung)
- Baumängel und Bauschäden und
- besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude (d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert 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 besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. (d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Nachfolgendes Schaubild verdeutlicht die Vorgehensweise bei der Sachwertberechnung:

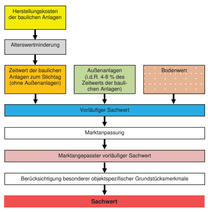


Abb. 6: Schema Systematik Sachwertverfahren

6.5.2 Begriffserläuterungen

Herstellungswert (§ 22 Abs. ImmoWertV 2010)
Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) 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 des Gebäudes" und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile
Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts 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 Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als "Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. 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 Herstellungswert (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 Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. ImmoWertV 2010)
Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs-(Prozent)Sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV 2010)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird in der Regel nach einem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV 2010)
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.

Gesamtnutzungsdauer
Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden ist abhängig vom Ausstattungsstandart.

Baumängel und Bauschäden
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.

Marktanpassungsfaktor (§ 14 ImmoWertV 2010)
Ziel aller in der WertV 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 eines Marktanpassungsfaktors. Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (z.B. für Einfamilienhaus-Grundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

6.5.3 Sachwertberechnung Flst. 207/1

6.5.3.1 Vorbemerkungen

Der unterzeichnende Sachverständige konnte das Wohnhaus nicht in Augenschein nehmen bzw. der Zutritt wurde nicht gestattet. Gemäß Angaben der Eigentümerin am Ortstermin ist das Wohnhaus mit Möbeln, Einrichtungsständen und sonstigen Materialien zugestellt. Objektunterlagen (Pläne, Baubeschreibungen ect.) liegen nicht vor. In der nachfolgenden Sachwertermittlung wird daher aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme am Ortstermin ein Restsubtanzwert für das Wohnhaus in freier sachverständiger Schätzung pauschal angenommen.

6.5.3.2 Sachwertberechnung fiktive Teilfläche A1 (Wohnhaus etc.)

Gebäude	Wohnhaus	Scheune		
Berechnungsbasis	pauschal	pauschal		
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²				
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)				
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)				
• (NHK) Regionalfaktor				
• (NHK) Ortsfaktor				
• usw. NHK am WST (ihm BGF)				
Herstellungswert				
• Normgebäude			-	-
• Zu-/Abschläge				
• Besondere Bauteile				
• Besondere Einrichtungen				
Herstellungswert (inkl. BNK)				
Alterswertminderung				
• Gesamt-(GND) (Jahre)				
• Gebäudeteiler (Jahre)				
• prozentual			-	-
• Betrag			-	-
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)			-	-
• Besondere Bauteile			-	-
• Besondere Einrichtungen			-	-
Zeitwertwert (inkl. BNK)	40.000,00 €	4.500,00 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt		44.500,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	+	1.990,00 €
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	=	46.490,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	103.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	150.290,00 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	150.290,00 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sonst. bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	150.290,00 €
Sachwert rd.	=	150.000,00 €

6.5.3.3 Besondere Bauteile Wohnhaus

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Das Wohnhaus war am Ortstermin am 21.09.2018 nicht zugänglich bzw. der Zugang wurde dem SV verweigert. Angaben über besonders zu veranschlagende Bauteile können daher sachverständigenseits nicht erfolgen.

6.5.3.4 Besondere Einrichtungen Wohnhaus

Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

Das Wohnhaus war am Ortstermin am 21.09.2018 nicht zugänglich bzw. der Zugang wurde dem SV verweigert. Angaben über besonders zu veranschlagende Einrichtungen können daher sachverständigenseits nicht erfolgen.

6.5.3.5 Außenanlagen Wohnhaus

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: rd. 5,00 % der Gebäudewerte	1.990,00 €
Summe rd.	2.000,00 €

6.5.3.6 Sachwertberechnung fiktive Teilfläche A2 (Gaststättengeb. etc.)

Gebäude	Gaststätte	Stall		
Berechnungsbasis		pauschal		
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	645,00	-	-	-
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	122,70	-	-	-
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	868,00	-	-	-
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.065,04	-	-	-
Herstellungswert				
• Normgebäude	686.948,22 €	0,00 €	-	-
• Zu-/Abschläge	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	24.700,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	711.648,22 €	0,00 €	-	-
Alterswertminderung	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	70,0	0,0		
• Gebäudealter (Jahre)	22	0		
• prozentual	31,4%	0,0%	-	-
• Betrag	223.457,54 €	0,00 €	-	-
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	488.190,68 €	0,00 €	-	-
• Besondere Bauteile	14.000,00 €	0,00 €	-	-
• Besondere Einrichtungen	2.000,00 €	0,00 €	-	-
Zeitwertwert (inkl. BNK)	504.190,68 €	8.000,00 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt		512.190,68 €
Zeitwert der Außenanlagen	+	22.950,00 €
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	=	535.140,68 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	136.670,00 €
vorläufiger Sachwert	=	671.810,68 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor	×	0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	537.448,54 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.400,00 €
Sonst. bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (Umbaukosten)	-	91.300,00 €
Sonst. bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (Risikoabschlag)	-	10.000,00 €
Sachwert	=	441.748,54 €
Sachwert rd.	=	442.000,00 €

6.5.3.7 Besondere Bauteile Gaststätte

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Überdachung Sitzplatz		200,00 €
Außentreppe und Balkone		800,00 €
Balkone		11.000,00 €
Fenstergitter		1.000,00 €
Speisenaufzug		1.000,00 €
Summe sachverständig geschätzt ca.		14.000,00 €

6.5.3.8 Besondere Einrichtungen Gaststätte

Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Kachelofen		2.000,00 €
Summe sachverständig geschätzt ca.		2.000,00 €

6.5.3.9 Besondere Betriebseinrichtungen Gaststätte

Besonders zu veranschlagende Betriebseinrichtungen

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
s. Aufstellung unter 5.2.2.7		0,00 €
Summe sachverständig geschätzt ca.		0,00 €

6.5.3.10 Außenanlagen Gaststättengebäude

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: rd. 5,00 % der Gebäudewerte	22.950,00 €
Summe rd.	23.000,00 €

6.5.4 Erläuterungen

6.5.4.1 Sachwertmodell

Sachwertmodell Hessen (Sachwertmodell 2014, NHK 2010)	
Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse, Baujahr ab 1950
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 der Sachwertrichtlinie)
Gebäudestandard	Standardstufe gemäß Leitfaden I der ZGGH
Baunebenkosten	In NHK enthalten
Korrekturfaktor (regional ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex	aktueller Index für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre (gemäß Leitfaden I)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus Alter, ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen; i.d.R. 5 % des Herstellungswerts
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksfläche

6.5.4.2 Berechnungsbasis

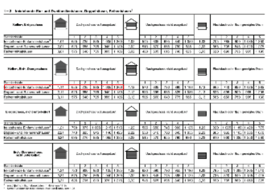
Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) s. 4.7.2.

6.5.4.3 Herstellungswert

6.5.4.3.1 Gaststättengebäude

Die Herstellungskosten des Gebäudes werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 Prozent Baunebenkosten angegeben:



Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

. Außenwände
. Dach
. Fenster und Außentüren
. Innenwände und -türen
. Deckenkonstruktion und Treppen
. Fußböden
. Sanitäreinrichtungen
. Heizung
. Sonstige technische Ausstattung

Gaststättengebäude (Nachfolgenutzung: Zweifamilienhaus):

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	0,95	0,05	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,25	0,75	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,70	0,30	0,00
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	655,00 EUR/m²	725,00 EUR/m²	835,00 EUR/m²	1005,00 EUR/m²	1260,00 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	192,05	EUR/m²
Dach	15,00%	125,25	EUR/m²
Fenster und Außentüren	11,00%	91,85	EUR/m²
Innenände und -türen	11,00%	92,79	EUR/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	91,85	EUR/m²
Fußböden	5,00%	40,38	EUR/m²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	79,74	EUR/m²
Heizung	9,00%	75,15	EUR/m²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	50,10	EUR/m²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	839,15	**EUR/m²**
Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus)		1,05	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		**881,11**	**EUR/m²**

Der Kostenkennwert wird für das Gaststättengebäude in Anlehnung an Typ 1.11 (Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) bei mittlerem Ausstattungsstandard mit rd. 881,00 €/m² BGF angesetzt.

Aufgrund der vorliegend geringen Drempelhöhe von 0,5 m im ausgebauten Dachgeschoss beträgt die sachverständig gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 nach Abschlag von rd. 1,5 Prozent für das Gaststättengebäude **rd. 868,00 €/m² BGF**.

6.5.4.3.2 Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt, da die verwendeten Sachwertfaktoren darauf abstellen.

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag für das Gaststättengebäude:
122,7 entspricht einem Anstieg von rd. 1,23 %

6.5.4.3.3 Korrekturfaktoren

Korrekturfaktor für Bundesland:
Gewählt **1,00**, da die verwendeten Sachwertfaktoren darauf abstellen.

Korrekturfaktor für Ortsgröße:
Gewählt **1,00**, da die verwendeten Sachwertfaktoren darauf abstellen.

6.5.4.3.4 Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

6.5.4.3.5 Normgebäude

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind 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.

6.5.4.3.6 Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere Einrichtungen.

6.5.4.3.7 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind im NHK-Ansatz enthalten.

6.5.4.3.8 Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt und prozentual ausgegeben, da auch die verwendeten Sachwertfaktoren darauf abstellen. Demnach kann für die Außenanlagen ein pauschaler Ansatz von 5 % der Gebäudezeitwerte veranschlagt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Außenanlagen pauschal mit 5% der Gebäudezeitwerte geschätzt.

6.5.4.3.9 Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Im vorliegenden Fall wird eine Gesamtnutzungsdauer sachverständig von **70 Jahren** angesetzt, da die verwendeten Sachwertfaktoren darauf abstellen.

6.5.4.3.10 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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 Wertermittlungsverfahren unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Die aktuelle Sachwert-Richtlinie enthält in Anlage 4 ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

Modernisierungsgrad Wohnhaus:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dachemeuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	0	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

Modernisierungsgrad		
4 Punkte	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlere Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Die entsprechend zu modifizierende Restnutzungsdauer ergibt sich gemäß Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie wie folgt:

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** des Gaststättengebäudes am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Bau und Unterhaltungszustandes und der unterstellten Modernisierung (s. Baumängel/Bauschäden etc.) sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage auf **rd. 50 Jahre** geschätzt.

6.5.4.3.11 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt linear, da die verwendeten Sachwertfaktoren darauf abstellen.

6.5.4.3.12 Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn und nach sachverständiger besonderer Würdigung des Einzelfalls auf 0,8 festgelegt.

6.5.4.4 Bes. Grundstücksmerkmale

6.5.4.4.1 Baumängel/-schäden etc.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Dementsprechend finden die Kosten der Beseitigung -im Unterschied
zu § 24 WertV 8 8/98 - in § 8 Abs. 3 ImmoWertV keine Erwähnung. Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Grundsätzlich muss bei der Verkehrswertermittlung zwischen Kosten und Wert unterschieden werden. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird dies deutlich, wenn ein erheblicher Marktanpassungsabschlag angebracht werden muss, um über den Sachwert zum Verkehrswert zu gelangen. Entsprechendes gilt mithin auch für die Bemessung der Wertminderung wegen Baumangeln und Bauschäden nach Instandsetzungs- bzw. Umnutzungskosten.
Der BGH hat mehrfach in seiner Rechtsprechung auf die Problematik der damit einhergehenden Verknüpfung von Ertragswert und Sachwertermittlung hingewiesen. Ausgehend von der Erkenntnis, dass das Sachwertverfahren i.d.R. sehr hohe Marktanpassungsabschläge erfordert, um über den Sachwert zum Verkehrswert zu gelangen hat der BGH ausgeführt:

„Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert (Verkehrswert), ... so gilt das umso mehr für die Instandsetzungskosten. Der Verkehrswert eines beschädigten Hauses, wird daher - oder kann mindestens - in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses im unbeschädigten Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten". Der Abzug der vollen Instandsetzungskosten würde im Ergebnis dazu führen, dass auch unrentierliche Instandsetzungs- bzw. Umnutzungskosten zum Abzug gelangen können.

Die Kosten-Nutzen-Spreizung verschärft sich bei hohem Instandhaltungsstau, weil die gewöhnlichen Instandsetzungskosten bzw. Modernisierungskosten wegen der Erschwernisse der baulichen Arbeiten an einem bereits „stehenden“ Gebäude i.V.m. dem Ausbau erneuerungsbedürftiger Bauteile i.d.R. weitaus höher ausfallen als die gewöhnlichen Herstellungskosten eines Neubaus. In welcher Höhe die Instandsetzungskosten den Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert mindern, lässt sich allerdings nicht durch empirische Untersuchungen beantworten.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen. Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) dürfen zudem nur berücksichtigt werden, soweit sie noch nicht bei Anwendung des jeweils herangezogenen Verfahrens berücksichtigt worden sind. Dementsprechend kann zwischen zwei Verfahrenswegen zur Berücksichtigung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden unterschieden werden:

a) Bei der internalisierenden Vorgehensweise werden Baumängel und Bauschäden „direkt“ bei dem im Einzelfall herangezogenen Verfahren berücksichtigt.

b) Bei der externalisierenden Vorgehensweise wird im ersten Schritt der (vorläufige) Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertwert für ein (fiktiv) ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude ermittelt und die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden im zweiten Schritt nachträglich in Abzug gebracht.

Bei der zuletzt genannten Vorgehensweise muss die Wertminderung bei allen der genannten Verfahren gleich sein.

Die direkte Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) mit dem jeweils herangezogenen Verfahren (internalisierende Vorgehensweise) ist vielfach nicht möglich und problematisch. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens steht dafür zumeist keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen mit vergleichbaren Baumängeln und Bauschäden zur Verfügung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens müssen entsprechende marktüblich erzielbare Mieten und Bewirtschaftungskosten von Objekten zur Verfügung stehen, die wiederum vergleichbare Baumängel und Bauschäden aufweisen. Darüber hinaus ist auch schwer abschätzbar in welchem Maße der sonst übliche Liegenschaftszinssatz davon beeinflusst wird. Darüber hinaus ist auch die daraus resultierende „Verkürzung" der Restnutzungsdauer nur grob zu schätzen.

In der gängigen Wertermittlungspraxis werden Baumängel und Bauschäden sowie sonstige Abweichungen vom normalen baulichen Zustand dadurch berücksichtigt, dass zunächst der(vorläufige) Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertwert unter Ausblendung der Baumängel und Bauschäden für ein (fiktiv) ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude ermittelt wird und dieser „vorläufige" Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert um die aus dem Baumangel bzw. Bauschaden resultierende Wertminderung abgesenkt wird (externalisierende Vorgehensweise).
Eine Rentierlichkeit der vollen Schadensbeseitigungskosten ist gegeben, wenn sich der Verkehrswert um die aufgebrachten bzw. aufzubringenden Schadensbeseitigungskosten erhöht. Dies ist aber insbesondere bei älteren Gebäuden mit kurzer Restnutzungsdauer selten gegeben, wenn die Instandsetzungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer nicht in einem Maße verlängern, dass sie sich rentieren. Die im Zuge der Behebung von Baumängeln oder Bauschäden erneuerten Bauteile treten nämlich in eine Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude und ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer wird sich scheuen, die Fassade seines Hauses zu erneuern, wenn das Gebäude aufgrund seiner sonstigen Beschaffenheit nur noch eine kurze Restnutzungsdauer aufweist. Er wird allenfalls solche Bauteile erneuern, die sich über die verbleibende Restnutzungsdauer wirtschaftlich „auszahlen" oder nach Ablauf der Restnutzungsdauer Weiterverwendung finden können. Dies betrifft Bauteile, deren technische Lebensdauer kürzer als die Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Beseitigung der Beeinträchtigungen ist.

Wertminderung nach alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten:

Vorliegend wird die Wertminderung wegen disponibler Baumängel und Bauschäden mit den alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Diese Methode lehnt sich an die Grundsätze des Sachwertverfahrens an, bei dem auch die aktuellen Erstellungskosten einer Alterswertminderung unterworfen werden, und wird damit begründet, dass die instand gesetzten Bauteile das Schicksal des Gebäudes teilen.

Nr. 3.6.1.1.9 WERTR gibt diesbezüglich vor, dass die Schadensbeseitigungskosten regelmäßig derselben Alterswertminderung (depreciation) i.S. des § 23 ImmoWertV zu unterwerfen sind, die für die Ermittlung des Gebäudesachwerts maßgeblich ist. Die nicht disponiblen Baumängel und Bauschäden werden so angesetzt wie sie tatsächlich anfallen.

6.5.4.4.1.1 Kosten
Baumängel/Bauschäden etc.

Zusammenstellung	Gesamtpreis €	€
Disponible Baumängel/Bauschäden etc.		
Zwischensumme 1 (brutto)		-
Alterswertminderung linear (70 J. GND / 50 J. RND)		
Zwischensumme 2 (brutto)		-
Nicht disponible Baumängel/Bauschäden etc.		
Außen:		
Fassade z.T. unverputzt		2.900,00
Holzwerk Balkongeländer z.T. erneuerungsbedürftig		800,00
Zwischensumme 3 (brutto)		**3.700,00**
		3.700,00
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)		**3.700,00**
Baunebenkosten (20%)		**740,00**
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)		**4.440,00**
Sonstiges/Faktor		**1,00**
Summe		**4.440,00**
Summe rd.		**4.400,00**

Hinweis: Hausschwamm konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden.

6.5.4.5 Sonstige objektspezifische. Grundstücksmerkmale

6.5.4.5.1 Umbaukosten etc.

Vorliegend wird das Gebäude (Grundstücksteil A2") überwiegend als Gaststätten- und Beherbergungsgebäude genutzt. Dies stellt eine unrentierliche Nutzung dar. In vorliegender Wertermittlung wird daher wertermittlungs-theoretisch unterstellt, dass das Gaststättengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt wird. Als Nachfolgenutzung wird ein Zweifamilienwohnhaus angenommen. Hierfür werden nachfolgend Umnutzungs-/Umbaukosten grob überschlägig in Ansatz gebracht.

6.5.4.5.1.1 Kosten Umbau etc.

Kostengruppe 300 u. 400

Nr.		Einheit	€ (€)
1	Abbrucharbeiten	pausch.	7000,00
2	Elektroarbeiten	pausch.	5000,00
3	Heizung-/Sanitärarbeiten	pausch.	21000,00
4	Trockenbauarbeiten	pausch.	6000,00
5	Schreinerarbeiten	pausch.	7000,00
6	Bodenbelagsarbeiten	pausch.	8000,00
7	Wand- und Deckenarbeiten	pausch.	7500,00
	Sonstiges		
8	Anteilig Kleinmaterial, Maschinen und Geräte, An-/Abfahrt	pausch.	500,00
	Summe		**62000,00**
	Summe (netto) rd.		**62000,00**

	MwSt. (19%)	11780,00
	Summe (brutto) rd.	**73780,00**
		(€ brutto)

Kostengruppe 700 Baunebenkosten

	Bauüberwachung ca 20% aus Kostengruppe 300 und 400	14756,00
	Summe 700 Baunebenkosten (netto)	**14756,00**
		(€ netto)
	SUMME 300 + 700 (netto)	**76756,00**
		(€ netto)
	MwSt. (19%)	14583,64
	SUMME 300 + 700 (brutto) rd.	**91300,00**
		(€ butto)

6.5.4.5.2 Risikoabschlag

Das Gaststättengebäude konnte am Ortstermin nicht vollständig in Augenschein genommen werden. Der bauliche Zustand der Räume kann daher nicht abschließend beurteilt werden. Für o.g. Umstand wird daher sachverständig ein Risikoabschlag von **10.000,00 €** angesetzt.

6.6 Ertragswertermittlung Flst. 207/1

6.6.1 Ertragswertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen 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 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 nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV 2000 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, 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 Grundstücksbesonderheiten (**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 nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

6.6.2 Begriffserläuterungen

Rohertrag (§ 18 ImmoWertV 2010)
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen 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 die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 2010)
Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung

des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 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 (§ 20 ImmoWertV 2010)
Dies 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 ImmoWertV 2010)
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. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV 2010)
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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2010)
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 oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

6.6.3 Ertragswertmodell

Gaststättengebäude:

	Einheit	Fläche (m²)	Preis (€/m²)	Pacht/Miete monatlich (€)	Pacht/Miete jährlich (€)
	EG	125,00	6,50	812,50	9.750,00
	OG	121,00	6,50	786,50	9.438,00
	DG-Wohnung	97,00	6,70	649,90	7.798,80
	Stall			40,00	480,00
Summe		343,00		2.248,90	**27.466,80**

Rohertrag				**27.466,80 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	**21,00%**	(der erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)		**5.768,03 €**
jährlicher Reinertrag				**21.698,77 €**
Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	**3,50%**	x	**136.670,00 €**	**4.783,45 €**
Ertrag der baulichen Anlagen				**16.915,32 €**
Vervielfältiger				**23,46**
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von	**3,50%**			
bei einer Restnutzungsdauer (n) von	**50** Jahren			
Ertragswert der baulichen Anlagen				**396.833,45 €**
Bodenwert			+	**136.670,00 €**
vorläufiger Ertragswert				**533.503,45 €**
Baumängel/Bauschäden ect.			-	**4.400,00 €**
besondere objektspezifische Grunstücksmerkmale (Umbaukosen)			-	**91.300,00 €**
Risikoabschlag (da nicht alle Gebäudebereiche besichtigt werden konnten			-	**10.000,00 €**
Ertragswert des Grundstücks				**427.803,45 €**
Ertragswert des Grundstücks rd.				**428.000,00 €**

6.6.4 Erläuterungen

6.6.4.1 Gewerbe-/Nutz-/Wohnflächen

S. 4.7.1

6.6.4.2 Rohertrag

6.6.4.2.1 Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Jahresmiete (S. Ertragswertberechnung).

Dem Sachverständigen, welchem im Rahmen seiner Tätigkeit -Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten- für alle ihm bekannten Objekte jeweils sämtliche Mieten für frei finanzierte Wohnungen nebst Betriebskosten bekannt gegeben wurden, sind Vergleichsmieten des zu bewertenden Objekts in hinreichender Zahl bekannt.

Unter besonderer Würdigung des Einzelfalls und speziell unter Berücksichtigung der (wertermittlungstheoretisch unterstellten) Ausstattung, des Bau- und Unterhaltungszustandes und der Restnutzungsdauer werden für das Wertermittlungsobjekt folgende Mietpreise (monatliche Nettokaltmiete) für die weitere Wertermittlung angehalten.

Für die Wohnung im Erdgeschoss des Wertermittlungsobjekts kann unter besonderer Würdigung des Einzelfalls und speziell unter Berücksichtigung des wertermittlungstheoretischen Bau- und Unterhaltungszustandes und der Restnutzungsdauer ein Mietpreis (monatliche Nettokaltmiete) von rd. **6,50 €/m²** für die weitere Wertermittlung angehalten werden.

Für die Wohnung im Obergeschoss des Wertermittlungsobjekts kann unter besonderer Würdigung des Einzelfalls und speziell unter Berücksichtigung des wertermittlungstheoretischen Bau- und Unterhaltungszustandes und der Restnutzungsdauer ein Mietpreis (monatliche Nettokaltmiete) von rd. **6,50 €/m²** für die weitere Wertermittlung angehalten werden.

Für die Wohnung im Dachgeschoss des Wertermittlungsobjekts kann unter besonderer Würdigung des Einzelfalls und speziell unter Berücksichtigung des wertermittlungstheoretischen Bau- und Unterhaltungszustandes und der Restnutzungsdauer ein Mietpreis (monatliche Nettokaltmiete) von rd. **6,70 €/m²** für die weitere Wertermittlung angehalten werden.

6.6.4.2.2 Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 1 Ertragswert-Richtlinie und den Erfahrungssätzen des Sachverständigen ermittelt.

Verwaltungskosten:
Verwaltungskosten gesamt rd.: 1.000,00 € jährlich

Betriebskosten:
Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten umgelegt werden.

Instandhaltungskosten:
Instandhaltungskosten gesamt rd.: 4.500,00 €

Zu- und Abschläge :
Im vorliegenden Bewertungsfall nicht zutreffend.

Mietausfallwagnis:
Mietausfallwagnis gesamt = rd. 180,00 €

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile betragen insgesamt somit:
(Verwaltungskosten + Betriebskosten + Instandhaltungskosten + Zu-/Abschläge + Mietausfallwagnis)
1.000,00 € + 4.700,00 € + 180,00 € = 5.880,00 €

Sachverständiger Ansatz der Bewirtschaftungskosten hier **rd. 21 % Anteil am Rohertrag.**

6.6.4.2.3 Liegenschaftszinssatz

Sachverständig wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten der Liegenschaftszinssatz vom SV mit **3,5 Prozent** angesetzt.

6.6.4.2.4 Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie liegt sie für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 60 und 80 Jahren. Im vorliegenden Fall wird eine übliche Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** angesetzt, da die verwendeten Sachwertfaktoren darauf abstellen. Das Alter (Ursprungsalter) des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. 22 Jahre (gemäß Angabe der Eigentümerin).

6.6.4.2.5 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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. Sie verkürzt sich u. U. bei versäumter unentbehrlicher Instandhaltung.

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Jahresmiete (S. Ertragswertberechnung).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes und der erfolgten Modernisierungen sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage auf **50 Jahre** geschätzt.

6.6.4.3 Restnutzungsdauer

6.6.4.4 Bes. Grundstücksmerkmale

S. Sachwertberechnung

6.6.4.5 Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale

S. Sachwertberechnung

6.7 Substanzwert-Schätzung Flst. 207/3

Der Substanzwert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudezeitwert von Flst 207/3.

Der Gebäudezeitwert wird sachverständig auf rd. 5.000,00 € geschätzt. Der Bodenwert wurde mit 3.306,00 € ermittelt.

5.000,00 € + 3.306,00 € = 8.306,00 € = **rd. 8.300 €.**

7 Ergebnisse

7.1 Vorbemerkungen

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

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

7.2 Verfahrensergebnisse Flst. 207/1

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse:

Der Sachwert der (fiktiven) Grundstücksfläche A1 wurde zum Stichtag 21.09.2018 mit 150.290,00 € = rd. **150.000,00 €** ermittelt.

Der Sachwert der (fiktiven) Grundstücksfläche A2 wurde zum Stichtag 21.09.2018 mit 441.748,54 € = rd. **442.000,00 €** ermittelt.
Der Ertragswert der (fiktiven) Grundstücksfläche A2 wurde zum Stichtag 21.09.2018 mit 427.803,45 € = rd. **428.000,00 €** ermittelt.

Der Bodenwert der (fiktiven) Grundstücksfläche A3 wurde zum Stichtag 21.09.2018 mit **50.900,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten. 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 vorliegenden Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein typisches Sachwertobjekt. Daher orientiert sich der Verkehrswert vornehmlich am Sachwert.

7.3 Verfahrensergebnisse Flst. 207/3

Der Substanzwert des Grundstücks Flst. 207/3 wurde zum Stichtag 21.09.2018 mit 8.306,00 € = rd. **8.300,00 €** ermittelt.

*Der Sachverständige geht ohne weiteres davon aus, dass durch eine privatrechtliche Vereinbarung die Erschließung des Grundstücks Flst. 207/3 dauerhaft über o.g. Grundstück gesichert ist. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern!

7.4 Verkehrswert Flst. 207/1

Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Niederseelbach Blatt 1210 eingetragene Grundstück
Gemarkung Niederseelbach **Flur 1 Flurstück 207/1 Gebäude und Freifläche, Oberstraße 16**, 2.090 m² wird zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2018 mit insgesamt rd.

643.000,00 €

in Worten: **sechshunderdreiundvierzigtausend Euro** geschätzt.

7.5 Verkehrswert Flst. 207/3

Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Niederseelbach Blatt 1210 eingetragene Grundstück
Gemarkung Niederseelbach **Flur 1 Flurstück 207/3 Gebäude und Freifläche, Oberstraße 16**, 35 m² wird zum Wertermittlungsstichtag 21.09.2018 insgesamt mit rd.

8.300,00 €

in Worten: **achttausenddreihundert 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.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadt-, Lageplan, Luftbild, u.ä. und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Idstein, den 31.10.2018

____

Andreas Nasedy, Sachverständiger

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

8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

. Baugesetzbuch (BauGB)

. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

. Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

. Sachwertrichtlinie (SW-RL)

. Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

. Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

. Landesbauordnung (LBauO)

. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

9 Anlagen

Anlage 1:	Übersichtspläne
Anlage 2:	Luftbild
Anlage 3:	Lageplan
Anlage 4:	Grundriss Gaststättengebäude KG
Anlage 5:	Grundriss Gaststättengebäude EG
Anlage 6:	Grundriss Gaststättengebäude OG
Anlage 7:	Grundriss Gaststättengebäude DG
Anlage 8:	Schnitte
Anlage 9:	Gewerbe-, Nutz- und Wohnflächenberechnungen (4 Seiten)
Anlage 10:	Geschossflächenzahl
Anlage 11:	Übersichtslageplan
Anlage 12:	Fotos

Anlage 1

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Ortsplan (ohne Maßstab); Quelle: http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Straßenplan (ohne Maßstab); Quelle: http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html

Anlage 2

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Luftbild (ohne Maßstab); Quelle: http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html

Anlage 3

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Lageplan (ohne Maßstab); Quelle: http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html; Rot-Eintragungen des SV

Anlage 4

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Grundriss Gaststättengebäude Kellergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Foto des SV

Anlage 5

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Grundriss Gaststättengebäude Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Foto des SV

Anlage 6

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Grundriss Gestelllängsgebäude Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Foto des SV

Anlage 7

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Grundriss Gaststättengebäude Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Foto des SV

Anlage 8

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Schnitt A Gaststättengebäude (ohne Maßstab); Quelle: Foto des SV

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Schnitt B Gaststättengebäude (ohne Maßstab); Quelle: Foto des SV

Anlage 9

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Gewerbeflächen Gaststättengebäude (Seite 1); Quelle: Foto des SV

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Gewerbeflächen Gaststättengebäude (Seite 2); Quelle: Foto des SV

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Wohnflächen Gaststättengebäude DG (Seite 3); Quelle: Foto des SV

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

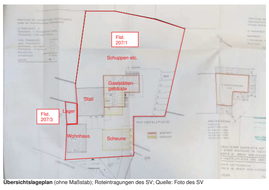
Nutzflächen Gaststättengebäude KG (Seite 4); Quelle: Foto des SV

Anlage 10

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Grundflächen Wohnhaus, Stall; Quelle: Foto des SV

Anlage 11



Übersichtslageplan (ohne Maßstab); Roteintragungen des SV; Quelle: Foto des SV

Anlage 12

Foto 1: Anwesen Flst. 207/1; Ansicht von der Oberstraße (Straßenansicht/Nordost-Ansicht)

Foto 2: Ansicht Wohnhaus mit Anbau, Scheune (links im Bild) und Stall (rechts im Bild) (Nordwest-Ansicht)

Foto 3: Gaststättengebäude, Eingangsseite; Ansicht von Nordwesten

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 4: Gaststättengebäude EG; Eingangsbereich

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 5: Gaststättengebäude EG; Schankraum

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 6: Gaststättengebäude EG; Schankraum; Theke

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 7: Gaststättengebäude EG; Speiseraum

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 8: Gaststättengebäude EG; Küche

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 9: Gaststättengebäude KG; Vorraum

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 10: Gaststättengebäude KG; Damentoilette

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 11: Gaststättengebäude OG; Zimmer 1

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 12: Gaststättengebäude OG; Zimmer 3

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 13: Gaststättengebäude OG; Bad von Zimmer 3

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 14: Gaststättengebäude; überdachter Sitzplatz; Ansicht von Südosten

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 15: Gaststättengebäude; überdachter Sitzplatz; Ansicht von Südosten

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 16: Stall; rückwärtige Ansicht von Südwesten

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 17: Stall (ehemals Schweinestall)

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 18: Stall; Heulager

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 19: Geräte-/Lagerhaus und Freilauf-Gehege; Ansicht von Nordosten

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 20: Unterstand und Einzäunung für Pferde; Ansicht von Nordwesten

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 21: Bebauung von Flurstück 207/3; Ansicht von Südosten; Roteintragung durch den SV

Aus Datenschutzgründen keine Abbildung

Foto 22: Bebauung von Flurstück 207/3; Heizung und Öltank (für Wohnhaus Flst. 207/1)/1)