

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Idstein
Gerichtsstraße 1
65510 Idstein



Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: S.Loew@Buero-Loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 27.03.2023 / m

Az. des Gerichts: 042 K 019/2021

GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden bebauten Grundstück (Grunerstraße 48) sowie für das unbebaute Grundstück (Kirmsseweg, ohne Hausnummer) in 65510 Idstein



Blick von der Grunerstraße

Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2022 ermittelt mit rd.

1.160.000,00 €

Die Ausführungen unter Punkt 1.2 des Gutachtens sind zu beachten.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 87 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Die **Einzelwerte** der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 58	Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden	1.357 m ²	935.000,00 €
B - Flurstück 59/3	unbebaut (Garten)	500 m ²	225.000,00 €
Summe		1.857 m²	1.160.000,00 €



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Zum Auftrag	6
1.1.1 Mieter / Pächter	6
1.1.2 Gewerbebetrieb	6
1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	6
1.1.4 Hausschwamm	6
1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	6
1.1.6 Energieausweis	6
1.1.7 Altlasten	6
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	6
1.2 Zum Objekt	7
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	9
1.4 Allgemeine Maßgaben	9
2. Grundstücksbeschreibung	12
2.1 Grundstücksdaten	12
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	12
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt	12
2.2.2 Lage der Stadt	13
2.2.3 Infrastruktur	13
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1 Flächennutzungsplan	13
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	13
2.3.3 Bodenordnung	14
2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	14
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten	14
2.5 Erschließung	15
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	15
2.7 Baugrund, Grundwasser	15
2.8 Immissionen, Altlasten	15
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	16
2.9.1 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	17
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	19
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
3.2 Wohnhaus	19
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Erdgeschoss	23
3.2.1.1 Raumliste Wohnung Erdgeschoss	24
3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Obergeschoss	25
3.2.2.1 Raumliste Wohnung Obergeschoss	26
3.2.3 Raumliste Dachgeschoss	26
4. Ermittlung des Verkehrswerts	27
4.1 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 58	28
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung	28
4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „westlicher Bereich“	29
4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	29
4.1.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „westlicher Bereich“	30
4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.1.3.2 Sachwertberechnung	35
4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	36
4.1.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „westlicher Bereich“	41
4.1.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	42
4.1.4.2 Ertragswertberechnung	44
4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	45



4.1.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „östlicher Bereich“.....	47
4.1.5.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	47
4.1.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „östlicher Bereich“	48
4.1.6.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	49
4.1.6.2	Vergleichswertberechnung	49
4.1.6.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	50
4.1.7	Wert des Grundstücks A - Flurstück 58.....	50
4.2	Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 59/3	51
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	51
4.2.2	Bodenwertermittlung	51
4.2.2.1	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks	52
4.2.3	Vergleichswertermittlung	53
4.2.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	53
4.2.3.2	Vergleichswertberechnung	53
4.2.3.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	53
4.2.4	Wert des Grundstücks B - Flurstück 59/3.....	53
4.3	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte.....	54
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	56
6.	Verzeichnis der Anlagen.....	57

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

- Art der Bewertungsobjekte:** a) Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden
b) unbebautes Grundstück (derzeit Garten)

Objektadresse: 65510 Idstein
a) Grunerstraße 48
b) Kirmsseweg (ohne Hausnummer)

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummern
	Idstein	3993	a) 1 b) 3

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Idstein	54	a) 58 b) 59/3	1.357 m ² 500 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Idstein
Gerichtsstraße 1
65510 Idstein

Auftrag vom 01.09.2022

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtererstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 04.11.2022

Tag der Ortsbesichtigung: 04.11.2022



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter / Pächter

Die Wohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer. Die Wohnung im Obergeschoss war vermietet. Der hintere Grundstücksbereich von Flurstück 59 ist teilweise verpachtet (Bienenhaus).

1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter den Objektadressen ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.7 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.



1.2 Zum Objekt

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um zwei Grundstücke in Stadtlage von Idstein.

Flurstück 58 ist mit einem Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden bebaut. Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses wurde mit 1909 angegeben. Im Jahr 1964 erfolgte ein Anbau.

Das Wohnhaus ist überwiegend unterkellert und erstreckt sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Teilweise stellt das Obergeschoss ein Mansardgeschoss dar.

Im Erd- und Obergeschoss befindet sich je eine Wohneinheit. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stand die Wohnung im Erdgeschoss leer. Die Wohnung im Obergeschoss war vermietet. Das Dachgeschoss ist zumindest in Teilenbereichen zu einfachsten Wohnzwecken ausgebaut. Diese Räumlichkeiten entsprechen jedoch nicht den Anforderungen an Wohnraum gemäß Hessischer Bauordnung.

Im Jahr 2005 wurden die Gasthermen in dem Objekt erneuert. Der Innenausbau wurde zumindest stellenweise fortlaufend instand gehalten bzw. modernisiert. Insgesamt befindet sich das Gebäude jedoch in einem technisch überalterten Zustand mit teilweise Unterhaltungsstau und erheblichem Modernisierungsbedarf. Im Rahmen der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale wurden daher Abschläge für die anstehenden Modernisierungen erfasst.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Abzügen um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen sowie des aktuellen Preisniveaus erstellen zu lassen.* Der Verkehrswert kann daher je nach geplanten Maßnahmen und Kostenstruktur höher oder niedriger ausfallen.

Auf dem Grundstück befindet sich des Weiteren ein Garagengebäude mit Satteldach. Im Wesentlichen handelt sich hierbei um drei Fertiggaragen. Zwei der Garagen verfügen über ein straßenseitig orientiertes Garagentor und sind uneingeschränkt als solche nutzbar. Die dritte Garage steht quer zu den vorderliegenden Garagen und ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit einem PKW nicht nutzbar. Dieser Bereich wird daher im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens als Lagerfläche bewertet.



An das Wohnhaus grenzt ein Nebengebäude an. Dieses befindet sich in einem sehr schlechten Zustand und war im Rahmen der Ortsbesichtigung nur partiell zugänglich. Möglichen geringen Erträge aus Lagerzwecken stehen nicht unerhebliche Instandsetzungsmaßnahmen sowie Unterhaltsstau entgegen. Das Nebengebäude wird daher im Rahmen des Gutachtens wertneutral berücksichtigt.

Auf dem hinteren Grundstücksteil befindet sich ein Anfang des 20. Jahrhunderts errichtetes Nebengebäude, das zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung der Unterbringung von Bienen als Hobbyimkerei dient und in den vergangenen Jahren modernisiert wurde.

Hinweise zu den Wertermittlungsansätzen:

Nach Rücksprache mit dem zuständigen örtlichen Bauamt ist eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich (Blockinnenbereich) im Sinne einer Nachverdichtung gegebenenfalls genehmigungsfähig. Im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachten wird daher ein Bewertungsteilbereich gebildet. Der restliche Grundstücksbereich wird als baureifes Land bewertet. Die vorliegende Verkehrswertermittlung kann ausschließlich unter Zutreffen dieser Vorgabe gelten. In allen anderen Fällen ist der Verkehrswert zu überprüfen. Verbindliche Klarheit hierzu kann nur das Stellen einer schriftlichen Bauvoranfrage bzw. eines Bauantrages schaffen. Sollte dieser Grundstücksbereich nicht bebaubar sein, wird aufgrund des hohen Bodenrichtwertniveaus ein erheblich abweichender Verkehrswert zu ermitteln sein. Die Wertermittlung ist daher mit einer Ergebnisunsicherheit behaftet. Sollte der restliche Grundstücksbereich bebaubar sein, wäre eine Zufahrt über den westlichen Grundstücksbereich herzustellen und das Bienenhaus vermutlich niederzulegen.

Das ebenfalls zu bewertende **Flurstück 59/3** grenzt unmittelbar an das Flurstück 58 an. Die Ausführungen zu einer möglichen Bebaubarkeit entsprechen den vorausgehenden Ausführungen analog. Es ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass aufgrund des Zuschnittes von Flurstück 59/3 eine Bebaubarkeit nur mit Einschränkungen hinsichtlich der Größe (einzuhaltende Grenzabstände) realisierbar wäre.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung der östlich gelegene Grundstücksstreifen des Flurstücks 59/3 von einer Breite von rund 5 Meter durch den Nachbarn von Flurstück 59/2 überbaut wurde. Hierfür wurde keine Genehmigung vorgelegt und konnte bei den Bauämtern nicht ermittelt werden. Für einen Großteil dieser Fläche besteht eine Abstandsflächenbaulast. Aus dieser ergibt sich, dass dieser Bereich nicht bebaut werden darf (siehe Punkt 2.9.1).



Es ist daher davon auszugehen, dass es sich um einen illegal errichteten Grenzüberbau und Baukörper handelt. Im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass der illegal errichtete Überbau entfernt wird und keine Kosten hieraus für den Eigentümer von Flurstück 59/3 erwachsen.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass in allen anderen Fällen als den oben geschilderten der Gesamtverkehrswert und die Einzelwerte abweichen und das vorliegende Verkehrswertgutachten zu aktualisieren ist.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.



- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich der Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 65510 Idstein

Straße und Hausnummer: a) Grunerstraße 48
b) Kirmsseweg (ohne Hausnummer)

Amtsgericht: Idstein

Grundbuch von: Idstein
Blatt 3993

Katasterbezeichnung: Gemarkung Idstein
a) Ifd. Nr. 1 Flur 54 Flurstück 58 Größe: 1.357 m²
b) Ifd. Nr. 3 Flur 54 Flurstück 59/3 Größe: 500 m²

Wirtschaftsart: a) Hof- und Gebäudefläche
b) Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Idstein: Einwohnerzahl: ca. 28.000

Kernstadt Idstein: Einwohnerzahl: ca. 18.000

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt

Lage: Stadtrandlage

Entfernungen: Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 500 m
Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 500 m
Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: ca. 200 m
Entfernung zum Bahnhof Idstein: ca. 1 km

Verkehrslage der Grundstücke: gute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen



2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Rheingau-Taunus-Kreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Kreisstadt Bad Schwalbach	ca. 22 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 21 km
nach Limburg	ca. 32 km
nach Frankfurt	ca. 50 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A3 von Frankfurt nach Köln
Anschluss Idstein ca. 4 km

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in der Stadt Idstein in ausreichendem Angebot vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W - Wohnbaufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan. Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)



2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV 21: baureifes Land

Erschließungszustände: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

topografische Grundstückslagen: geneigt

Grundstücksformen: unregelmäßige Grundstücksformen

Höhenlagen zur Straße: normal

Grundstückslagen: Grundstücke in Straßenreihe
a) Grunerstraße
b) Kirmsseweg



2.5 Erschließung

Straßenarten:	Anliegerstraßen
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, beiderseitig Gehwege
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitige Grenzbebauung
-----------------------	---------------------------

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.
---------------------	--

Altlasten:	Altlasten sind nicht bekannt.
-------------------	-------------------------------

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

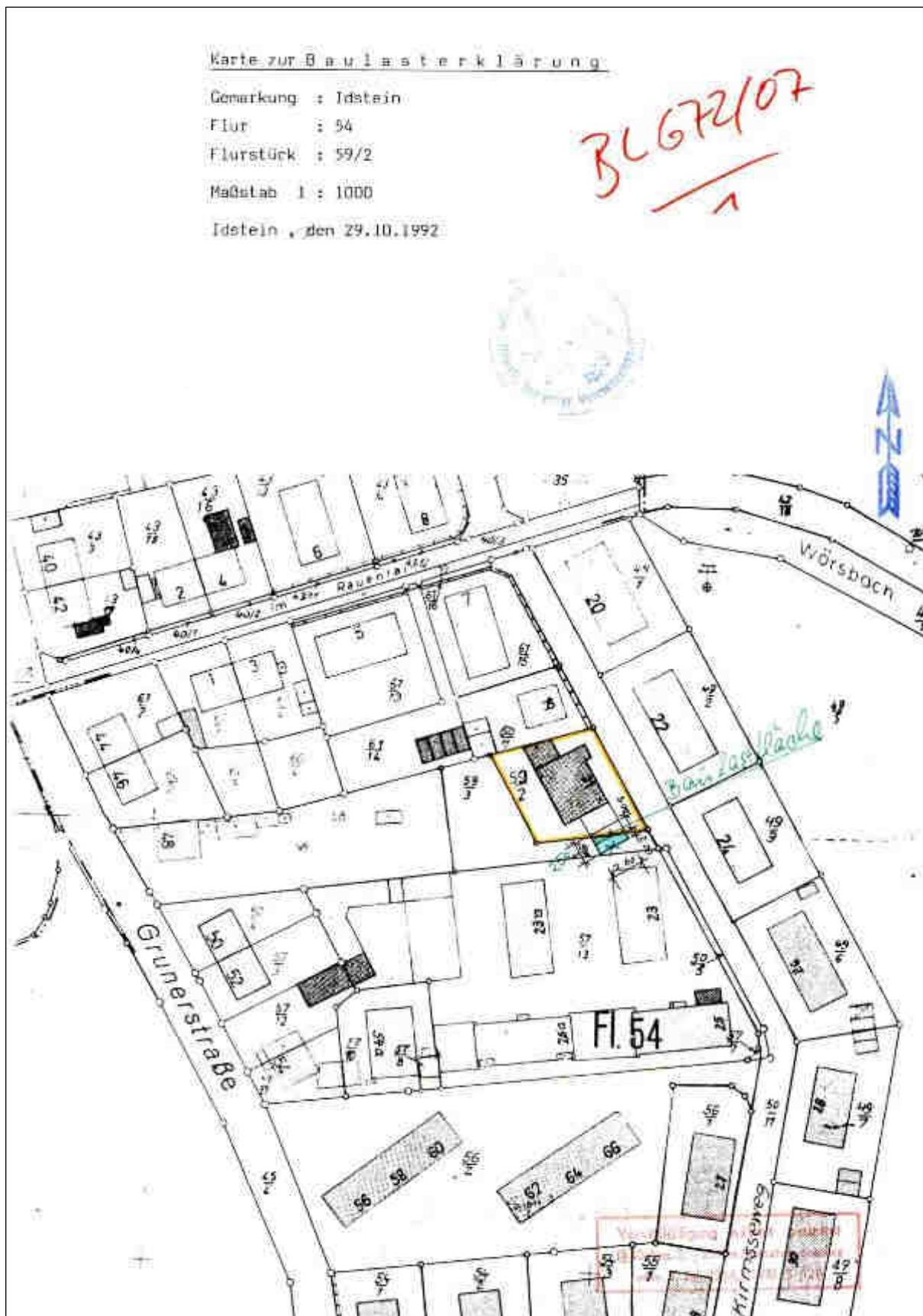
Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

- a) Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
- b) Das Baulistenverzeichnis enthält folgende Eintragung:
Abstandsflächenbaulast
siehe Punkt 2.9.1



2.9.1 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

RHEINGAU - TAUNUS - KREIS DER KREISAUSSCHUSS		
BAULASTENVERZEICHNIS		
Baulastenblatt: 672/07 , Seite: 1		
Aktenzeichen: BL-300/93		
Gemeinde	Idstein	
Gemarkung	Idstein	
Flur	54	Flurstück : 59/3
Grundbuch Band	127	Blatt : 3993
INHALT DER BAULAST:		
1. Die in beigefügter Abzeichnung der Flurkarte dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Idstein , Kirmsseweg 21, Flur 54 , Flurstück 59/2 bei der Bemessung der Abstände und Abstandsfächen zugerechnet. Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsfächen einzuhalten.		
Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 10.02.1993 Bad Schwalbach, 23.03.1994		



3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist überwiegend unterkellert. Das Dachgeschoss ist teilausgebaut ¹ .
Vollgeschoßzahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahre:	ursprüngliches Baujahr 1909 Anbau 1964
Modernisierungen:	2005 Erneuerung Heizungen (Gasthermen)

¹ entspricht nicht den Anforderungen an Wohnraum



Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich Ziegelstein
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk, stellenweise Holzständerwerk (Dachgeschoss)
Wärmedämmung:	Wärme- und Schallschutz nicht ausreichend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Trägerdecke aus Bims Erdgeschoss Altbau: Holzbalken Anbau: Stahlbeton Obergeschoss Altbau: Holzbalken Anbau: Stahlbeton
Treppen:	gerade Treppe aus Holz mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus Holz, Holzgeländer mit Handlauf, Zustand: vernachlässigt

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachformen:	teilweise Walmdach, überwiegende Satteldach
Dacheindeckungen:	überwiegend Dachziegel aus Ton, teilweise Naturschiefer
Wärmedämmung:	Dach mit einfacher Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht: überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise verschiefert

Sockel: verputzt und gestrichen

Heizung: Gastermen, Fabrikat: Viessmann Vitodens 200

Warmwasserversorgung: dezentral über Durchlauferhitzer



Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Balkon• Dachaufbau

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, teilweise individuell
Belichtung / Besonnung:	ausreichend
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss• Fenster und Hauseingangstüre erneuerungsbedürftig• veraltete Haustechnik• Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig• Holzteile überwiegend im Anstrich erneuerungsbedürftig• Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig• Fassade erneuerungsbedürftig• Außenanlagen teilweise mit Unterhaltungsstau
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine bekannt
Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:	Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.



Nebengebäude:

Garage (mit Unterstand)

- drei Fertiggaragen
- Baujahr: 1996
- Satteldach
- manuelle Stahlschwingtore

Nebengebäude mit Anbau

- an Wohnhaus angebaut
- erheblicher Unterhaltungsstau
- Feuchtigkeitsschäden
- Rissbildungen

Bienenhaus

- ursprünglich 1906 errichtet, 2013 saniert
- Holzständerbauweise
- Satteldach mit Trapezblech
- Dachentwässerung aus PVC

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortüblichem Umfang vorhanden und gepflegt, teilweise vernachlässigt.
- Metallhoftor, teilweise Sockelmauer mit Metallzaun
- Hofbefestigung teilweise mit Einschotterung, teilweise aus Ökopflaster
- Gartenanlagen und Pflanzungen



3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Erdgeschoss

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: Parkett

Bad / WC: Fliesen

Küche: PVC

Flur: PVC

Innenansichten: Tapeten

Bad / WC: Fliesen, ca. 1,50 m hoch, darüber Tapeten

Deckenflächen: verputzt

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, teilweise Glasbausteine

Rollläden: Rollläden aus Kunststoff

Türen: einfache Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge, Holzzargen

Wohnungseingangstüre: Türe aus Holz mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installationen

Bad / WC: Wanne, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung: Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts /

Gesamtbeurteilung: einfach, zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, teilweise individuell

Belichtung / Besonnung: normal



3.2.1.1 Raumliste Wohnung Erdgeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ²
1.	Flur		2,98 m ²
2.	Küche		18,87 m ²
3.	Zimmer 1	nur über 2.	22,40 m ²
4.	Zimmer 2	nur über 2. und 3.	14,65 m ²
5.	Zimmer 3	nur über 2.	16,78 m ²
6.	Bad		5,14 m ²
		Wohnfläche Wohnung Erdgeschoss insgesamt	80,82 m² rd. 81,00 m²

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien der Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

² Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.



3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Obergeschoss

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: teilweise Fliesen, teilweise Laminat

Bad / WC: Fliesen

Küche: Fliesen

Flur: Fliesen

Balkon: Fliesen

Innenansichten:

Bad / WC: Fliesen raumhoch

Deckenflächen: teilweise verputzt, teilweise Paneele

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, teilweise Glasbausteine

Rollläden: Rollläden aus Kunststoff

Türen: einfache Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge, Holzzargen

Wohnungseingangstüre: Türe aus Holz mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installationen

Bad / WC: Wanne, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, Sanitärfarbe: braun

sonstige Ausstattung

Beheizung: Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

einfach, zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, teilweise individuell

Belichtung / Besonnung: normal



3.2.2.1 Raumliste Wohnung Obergeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ³
1.	Flur		8,73 m ²
2.	Küche		15,05 m ²
3.	Zimmer 1	nur über 2.	17,86 m ²
4.	Zimmer 2	Durchgangszimmer	16,09 m ²
5.	Zimmer 3		22,71 m ²
6.	Balkon, angerechnet zu ¼		2,08 m ²
7.	Bad		<u>5,51 m²</u>
		Wohnfläche Wohnung Obergeschoss insgesamt	88,03 m² rd. 88,00 m²

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien der Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

3.2.3 Raumliste Dachgeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ⁴
1.	Speicher		
2.	Raum 1	etwas höherwertiger ausgebaut	~ 14,11 m ²
3.	Raum 2	etwas höherwertiger ausgebaut	~ 7,32 m ²
		Nutzfläche Dachgeschoss insgesamt	~ 21,43 m² rd. 21,00 m²

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien der Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

³ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

⁴ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück (Grunerstraße 48) sowie für das unbebaute Grundstück (Kirmsseweg, ohne Hausnummer) in 65510 Idstein zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Idstein	3993	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Idstein	54	58	1.357 m ²

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Idstein	3993	3

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Idstein	54	59/3	500 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Grundstücke aufgeteilt. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 58	Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden	1.357 m ²
B - Flurstück 59/3	unbebaut (Garten)	500 m ²
Summe der Grundstücksflächen		1.857 m²



4.1 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 58

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
westlicher Bereich	Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden	650 m ²
östlicher Bereich	Garten	707 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.357 m²

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

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

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



4.1.2 Bodenwertermittlung für den **Bewertungsteilbereich „westlicher Bereich“**

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **550,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	04.11.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.357 m ² Bewertungsteilbereich = 650 m ²

4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 550,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	04.11.2022	× 1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	577,50 €/m ²
Fläche (m ²)	350	650	×	0,92
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	531,30 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	531,30 €/m²
Fläche	×	650 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	345.345,00 € rd. 345.000,00 €

4.1.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „westlicher Bereich“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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



4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/ m^2 Brutto-Grundfläche“ oder „€/ m^2 Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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



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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.



Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadengutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadengutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potenzieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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



4.1.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
Berechnungsbasis	differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	440 m ²	
Baupreisindex (BPI) 04.11.2022 (2010 = 100)	167,7	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	754,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.264,46 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	556.362,40 €	
• besondere Bauteile	10.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten	566.362,40 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	41 Jahre	
• prozentual	41,43 %	
• Faktor	0,5857	
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	331.718,46 €	
vorläufiger Gebäudesachwert	331.718,46 €	15.000,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		346.718,46 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	17.335,92 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	364.054,38 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	345.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	709.054,38 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,15
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „westlicher Bereich“	=	815.412,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	185.000,00 € ⁵
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „westlicher Bereich“	=	630.412,54 €
	rd.	630.000,00 €

⁵ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)] wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen	
		3	4
Außenwände	23,0 %	0,7	0,3
Dach	15,0 %	0,7	0,3
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0	
Fußböden	5,0 %	1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,5	0,5
Heizung	9,0 %	1,0	
sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0	
insgesamt	100,0 %	84,1 %	15,9 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	730,00	84,1	613,93
4	880,00	15,9	139,92
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			753,85
gewogener Standard = 3,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	753,85 €/m ² BGF
	rd.	754,00 €/m ² BGF



Baupreisindex

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

besondere Bauteile	Herstellungskosten
pauschale Schätzung	10.000,00 €

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (346.718,46 €)	17.335,92 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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



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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁶
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
• Unterhaltungsstau Außenanlagen/Feuchtigkeitsschäden unterstellte Modernisierungen	-170.000,00 €
• Modernisierungsbedarf 169 m ² x 1.000 €/m ²	
Summe	-185.000,00 €

⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.1.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „westlicher Bereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.1.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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



Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 Marktanspannungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung



4.1.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnung EG	81	9,50	769,50
	2	Wohnung OG	88	9,50	836,00
Garage	3	Garage	-	-	100,00
Summe			169		1.705,50
					20.466,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		20.466,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (16,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.274,56 €
jährlicher Reinertrag	=	17.191,44 €
Reinertragsanteil des Bodens		
1,30 % von 345.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	4.485,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	12.706,44 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und n = 41 Jahren Restnutzungsdauer	×	31,626
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	401.853,87 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	345.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „westlicher Bereich“	=	746.853,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	185.000,00 €⁷
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „westlicher Bereich“	=	561.853,87 €
	rd.	562.000,00 €

⁷ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir durchgeführt.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.



Restnutzungsdauer

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

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

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



4.1.5 Bodenwertermittlung für den **Bewertungsteilbereich „östlicher Bereich“**

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **550,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	04.11.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.357 m ² Bewertungsteilbereich = 707 m ²

4.1.5.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 550,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	04.11.2022	× 1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 577,50 €/m ²
Fläche (m ²)	350	707	× 0,92
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 531,30 €/m ²

IV. Ermittlung des Bodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 531,30 €/m ²
Fläche			× 707 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 375.629,10 € <u>rd. 376.000,00 €</u>

4.1.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „östlicher Bereich“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.1.6.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

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

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

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „östlicher Bereich“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

4.1.6.2 Vergleichswertberechnung

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „östlicher Bereich“ (vgl. Bodenwertermittlung)		376.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „östlicher Bereich“	=	376.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	37.600,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „östlicher Bereich“	=	338.400,00 €
	rd.	340.000,00 €

4.1.6.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten <ul style="list-style-type: none">• 10% pauschaler Abschlag für aufwändigeres Genehmigungs-verfahren sowie aufwändigere Erschließung durch Entfernung zu öffentlichen Ver- und Entsorgungs-leitungen	-37.600,00 €

4.1.7 Wert des Grundstücks A - Flurstück 58

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Mittelwert/ Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
westlicher Bereich	596.000 € ⁸	562.000,00 €	630.000,00 €
östlicher Bereich	340.000 €		
Summe	936.000 €		

Der **Wert für das Grundstück A - Flurstück 58** wird zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2022 mit rd.

935.000,00 €

in Worten: **neunhundertfünfunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

⁸ (562.000 € + 630.000 €) / 2

4.2 Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 59/3

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **550,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.11.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²



4.2.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 550,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	04.11.2022	× 1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	577,50 €/m ²
Fläche (m ²)	350	500	×	0,96
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Zuschnitt	zonenüblich	ungünstig	×	0,90
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	498,96 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 498,96 €/m ²
Fläche	×
beitragsfreier Bodenwert	= 249.480,00 €



4.2.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

4.2.3.2 Vergleichswertberechnung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		249.480,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	249.480,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €
Vergleichswert	=	224.480,00 €
	rd.	225.000,00 €

4.2.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale weitere Besonderheiten <ul style="list-style-type: none">• 10% pauschaler Abschlag für aufwändigeres Genehmigungs-verfahren sowie aufwändigere Erschließung durch Entfernung zu öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen	Wertbeeinflussung insg. -25.000,00 €
---	---

4.2.4 Wert des Grundstücks B - Flurstück 59/3

Der Wert für das Grundstück B - Flurstück 59/3 wird zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2022 mit rd.

225.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

4.3 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück (Grunerstraße 48) sowie für das unbebaute Grundstück (Kirmsseweg, ohne Hausnummer) in 65510 Idstein

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Idstein	3993	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Idstein	54	58
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Idstein	3993	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Idstein	54	59/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2022 mit rd.

1.160.000,00 €

in Worten: **eine Million einhundertsechzigtausend Euro geschätzt.**

Die **Einzelwerte** der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 58	Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden	1.357 m ²	935.000,00 €
B - Flurstück 59/3	unbebaut (Garten)	500 m ²	225.000,00 €
Summe		1.857 m²	1.160.000,00 €

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinem Mitarbeiter und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 27.03.2023

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

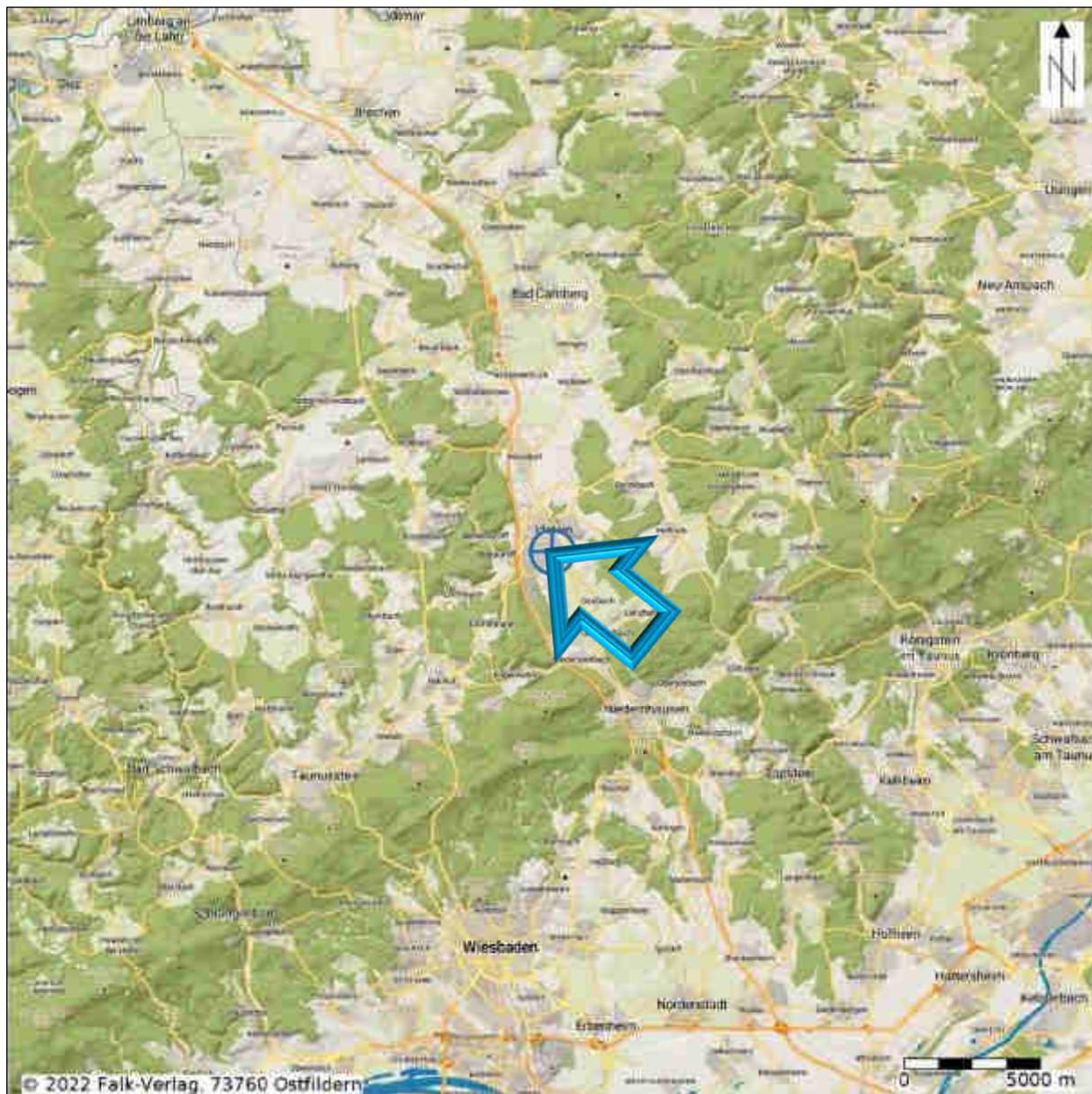
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: Januar 2022) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Übersicht der Gebäude**
- 5.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 6.) Berechnung der Nutzflächen**
- 7.) Grundriss-Skizzen**
- 8.) Fotoliste**



Anlage 1) Lage im Raum



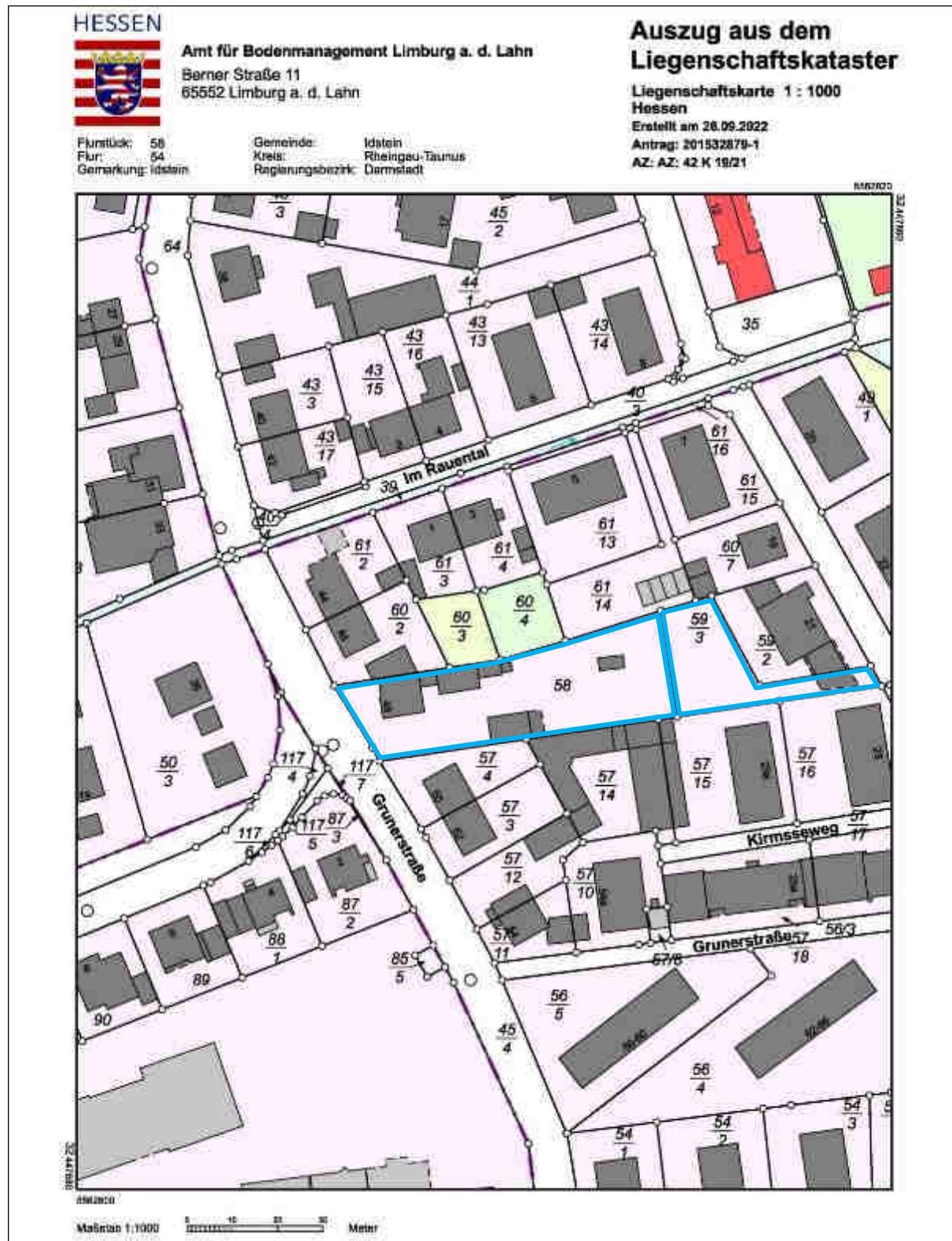
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

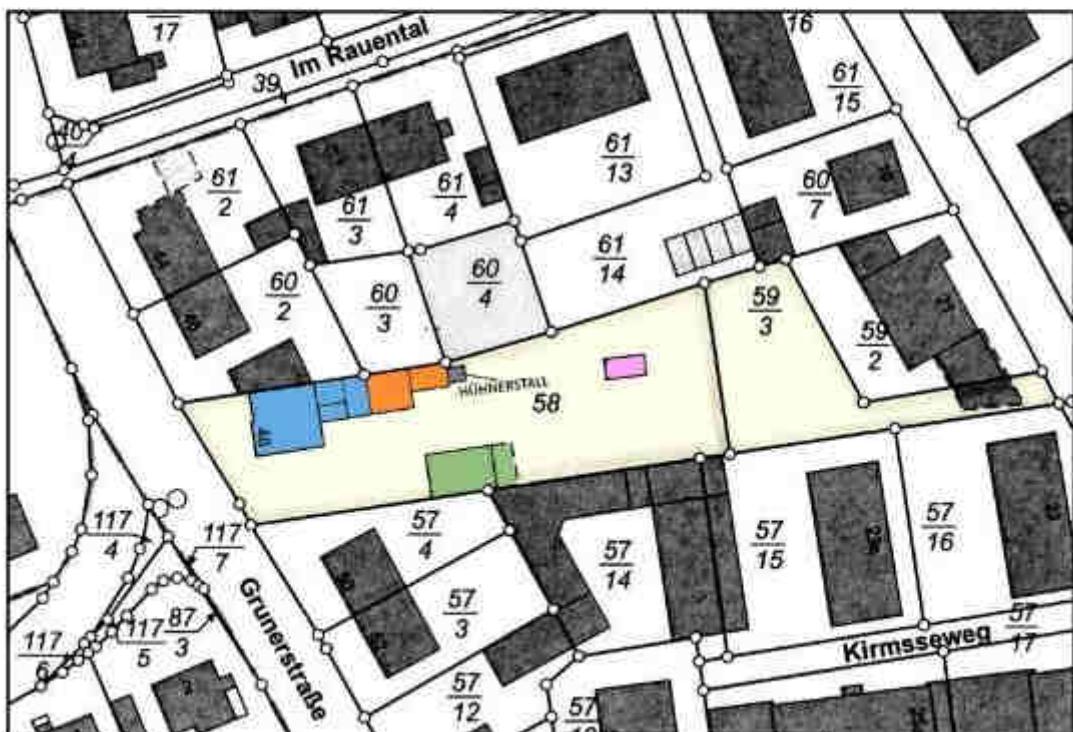
Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>

Anlage 4) Übersicht der Gebäude

ÜBERSICHT DER GEBÄUDE



LEGENDE

- WOHNHAUS
- NEBENGEBÄUDE MIT ANBAU
- GARAGE (MIT UNTERSTAND)
- BIENENHAUS

**Anlage 5) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
(ohne Bereich c)**

WOHNHAUS

Kellergeschoß			
Bereich a	~ 8,70 m x 9,00 m + 4,70 m x 0,40 m + 5,20 m x 6,50 m	~ 113,98 m ²	
Erdgeschoß			
Bereich a	~ 8,50 m x 9,00 m + 4,50 m x 0,40 m + 5,20 m x 6,50 m	~ 112,10 m ²	
Obergeschoß			
Bereich a	~ 8,50 m x 9,00 m + 4,50 m x 0,40 m + 5,20 m x 6,50 m	~ 112,10 m ²	
Dachgeschoß			
Bereich a	~ 8,50 m x 9,00 m - 4,00 m x 2,00 m + 5,20 m x 6,50 m	~ 102,30 m ²	
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			~ 440,48 m ² <u>rd. 440,00 m²</u>

Garage

Grundfläche			
	9,00 m x 5,98 m	53,82 m ²	
Grundfläche Garage insgesamt			53,82 m ² <u>rd. 54,00 m²</u>



NEBENGEBAUDE MIT ANBAU⁹

Kellergeschoss

LH = ~ 1,74 m und ~ 1,40 m

Bereich a	~ 6,40 m x 5,30 m + 5,20 m x 3,20 m	~ 50,56 m ²	
-----------	--	------------------------	--

Erdgeschoss

Bereich a	~ 6,40 m x 5,30 m + 5,20 m x 3,20 m	~ 50,56 m ²	
-----------	--	------------------------	--

Dachgeschoss

Bereich a	~ 6,40 m x 5,30 m	~ 33,92 m ²	
-----------	-------------------	------------------------	--

Brutto-Grundfläche (überschlägliche)
Nebengebäude mit Anbau insgesamt ~ 135,04 m²
rd. 135,00 m²

Bienenhaus

Grundfläche

	~ 5,60 m x 2,50 m	~ 14,00 m ²	
--	-------------------	------------------------	--

Grundfläche Bienenhaus insgesamt rd. 14,00 m²

⁹ Das Gebäude war im Ortstermin nicht zugänglich (teilweise einsturzgefährdet).

Anlage 6) Berechnung der Nutzflächen

Wohnhaus

Kellergeschoß

Flur, LH = ~ 2,17 m	1,22 m x 2,12 m	2,59 m ²	
Keller 1, LH = ~ 2,14 m	4,29 m x 3,89 m	16,69 m ²	
Keller 2 / Waschküche, LH = ~ 2,13 m	5,24 m x 3,96 m - 1,36 m x 1,04 m	19,34 m ²	
Keller 3 / Heizung, LH = ~ 2,06 m	3,85 m x 3,57 m - 0,90 m x 0,80 m - 0,40 m x 0,30 m	12,91 m ²	51,53 m ²
<u>Zugang von außen</u>			
offener Flur	1,62 m x 1,29 m	2,09 m ²	
Garage, LH = ~ 2,11 m UZ = ~ 1,95 m	~ 4,66 m x 4,20 m - 1,45 m x 1,75 m	~ 17,03 m ²	
Abstellraum, LH = ~ 2,11 m	~ 4,65 m x 1,63 m	~ 7,58 m ²	~ 26,70 m ²
Nutzfläche Kellergeschoß insgesamt			~ 78,23 m² rd. 78,00 m²

Garagen

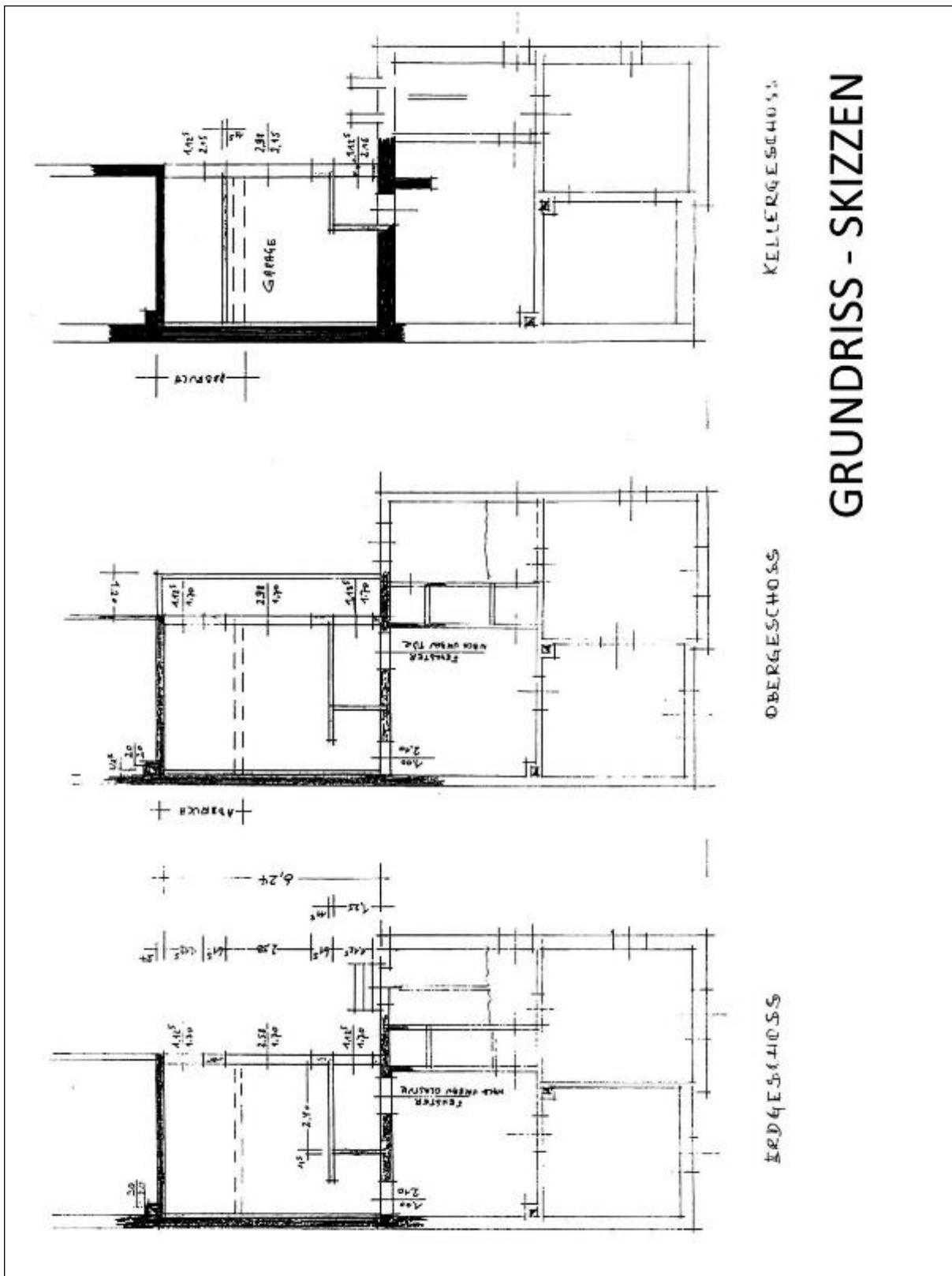
Garage 1	5,76 m x 2,79 m	16,07 m ²	
Garage 2	5,76 m x 2,79 m	16,07 m ²	
Garage 3	5,76 m x 2,79 m	16,07 m ²	
Nutzfläche Garagen insgesamt		~ 48,21 m² rd. 48,00 m²	

Unterstand

Unterstand	5,76 m x 2,82 m	16,24 m ²	
Nutzfläche Unterstand insgesamt		16,24 m² rd. 16,00 m²	



Anlage 7) Grundriss-Skizzen



Anlage 8) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 westliches Umfeld

B. Außenansichten

B1. Flurstück 58

Bild B1.1 bis B1.3 exemplarische Straßenansichten

Bild B1.4 Rückansicht mit Blick auf Nebengebäude

Bild B1.5 Teilausschnitt Nebengebäude

Bild B1.6 bis B1.8 Bienenhaus

Bild B1.9 und B1.10 Garage

Bild B1.11 Wohnhauseingang

Bild B1.12 Zufahrt

Bild B1.13 Beispiel Freifläche

Bild B1.14 Blick auf östlichen Bereich mit Flurstück 59/3

B2. Flurstück 59/3

Bild B2.1 und B2.2 Beispiele Freifläche

Bild B2.3 Blick auf überbauten Grundstücksstreifen

C. Haustechnik

Bild C1 bis C6 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D13 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten



A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 westliches Umfeld

B. Außenansichten

B.1 Flurstück 58



Bild B1.1 exemplarische Straßenansicht



Bild B1.2 exemplarische Straßenansicht



Bild B1.3 exemplarische Straßenansicht



Bild B1.4 Rückansicht mit Blick auf Nebengebäude



Bild B1.5 Teilausschnitt Nebengebäude



Bild B1.6 Bienenhaus



Bild B1.7 Bienenhaus



Bild B1.8 Bienenhaus



Bild B1.9 Garage



Bild B1.10 Garage



Bild B1.11 Wohnhauseingang

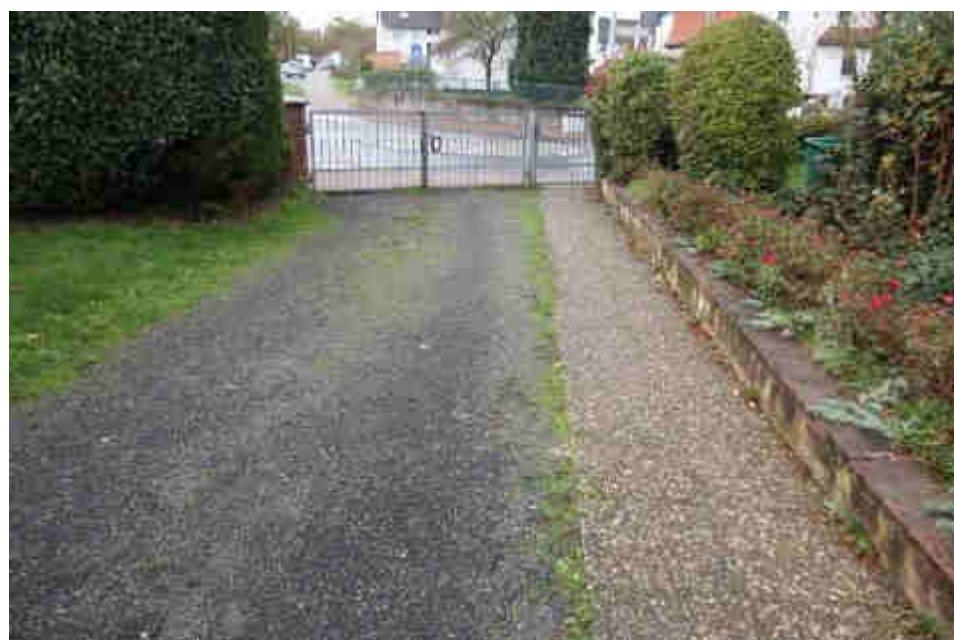


Bild B1.12 Zufahrt



Bild B.1.13 Beispiel Freifläche



Bild B1.14 Blick auf östlichen Bereich mit Flurstück 59/3

B.2 Flurstück 59/3



Bild B2.1 Beispiel Freifläche



Bild B2.2 Beispiel Freifläche



Bild B2.3 Blick auf überbauten Grundstücksstreifen

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik

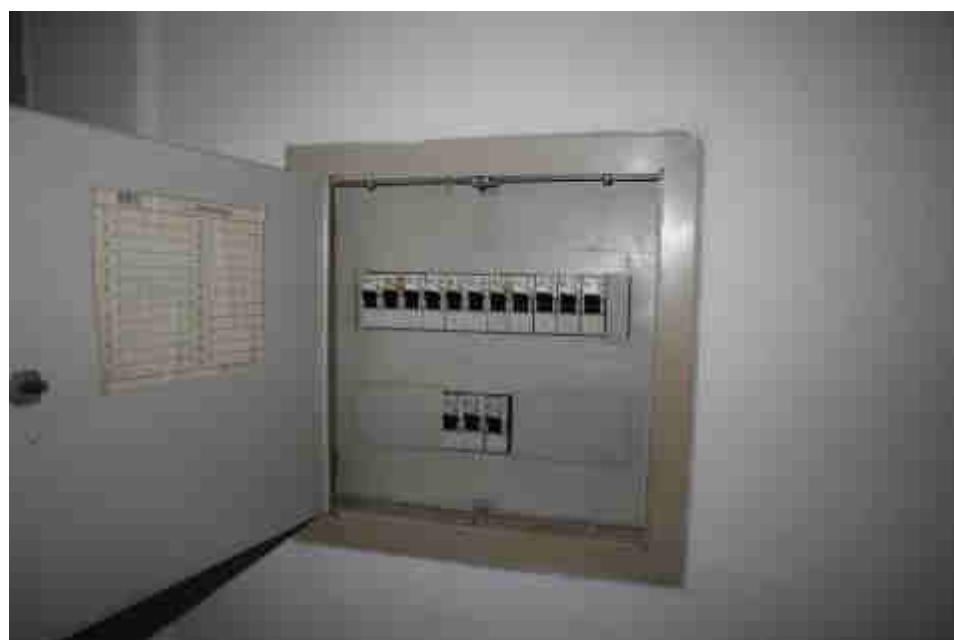


Bild C4 Beispiel Haustechnik



Bild C5 Beispiel Haustechnik

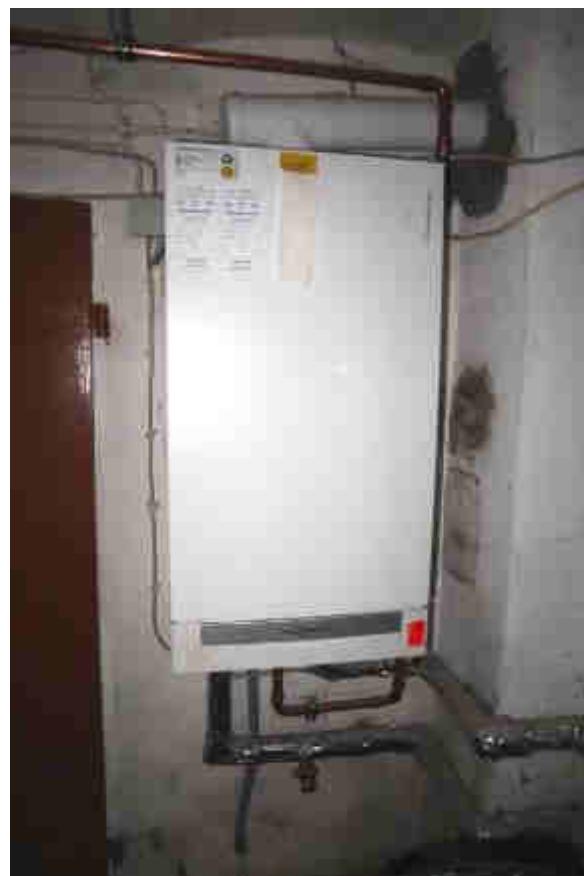


Bild C6 Beispiel Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D12 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D13 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten