

**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 Wiesbaden  
Mainzer Straße 124  
**65189 Wiesbaden**



**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: 24.04.2023 SL/m**

**Az. des Gerichts: 061 K 043/2020**

## **GUTACHTEN**

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage bebaute Grundstück in 65201 Wiesbaden-Frauenstein, Georgenborner Straße 20**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2023 ermittelt mit rd.**

**460.000,00 €**

**Das Gebäude (Ortstermin am 18.08.2021) konnte nicht von innen besichtigt und das Grundstück konnte nicht betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücks-merkmale.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	3
1.1 Zum Auftrag .....	4
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation.....	4
1.2 Zum Objekt .....	4
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten.....	5
1.4 Allgemeine Maßgaben.....	5
2. Grundstücksbeschreibung .....	8
2.1 Grundstücksdaten .....	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	8
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils .....	8
2.2.2 Lage der Stadt .....	9
2.2.3 Infrastruktur.....	9
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	9
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	9
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Quellborn“ vom 03.01.1975 .....	10
2.3.3 Bodenordnung .....	10
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	10
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	10
2.4 Grundstücksbeschaffenheit .....	11
2.5 Erschließung.....	11
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	11
2.7 Baugrund, Grundwasser.....	11
2.8 Immissionen, Altlasten.....	12
2.9 Rechtliche Gegebenheiten .....	12
2.10 Auskünfte aus der Altflächendatei.....	13
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	18
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	18
3.2 Wohnhaus.....	18
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung.....	21
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	22
4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“ .....	23
4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	24
4.3.2 Sachwertberechnung.....	28
4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	29
4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche (unbebauter Bereich)“ .....	34
4.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche (unbebauter Bereich)“ .....	34
4.6 Verkehrswert.....	35
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	38
6. Verzeichnis der Anlagen.....	39

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage

**Objektadresse:** 65201 Wiesbaden-Frauenstein  
Georgenborner Straße 20

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummer</b>
	Frauenstein	1936	1

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
	Frauenstein	17	9/2	2.284 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Wiesbaden  
Mainzer Straße 124  
65189 Wiesbaden

Auftrag vom 14.06.2021

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungstichtag:** 22.03.2023

**Tag der Ortsbesichtigung:** 18.08.2021

## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 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 vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück im Außenbereich von Frauenstein, einem Stadtteil von Wiesbaden.

Das Grundstück wurde vermutlich um 1948 mit einem Wohnhaus in massiver Bauweise bebaut. Den vorliegenden Unterlagen folgend ist das Wohnhaus komplett unterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd- und Dachgeschoss. Ein angegliederter Erdgeschoss-Anbau ist nicht unterkellert.

**Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Die vorliegende Verkehrswertermittlung wurde anhand einer Außenbesichtigung und den greifbaren Unterlagen erstellt.**

Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung teilweise in einem vernachlässigten Zustand. Es konnten keine wesentlichen Modernisierungen festgestellt werden. Ggf. sind die Fenster neueren Baujahres.

Die ältere Dacheindeckung sowie die Dachentwässerung sind augenscheinlich in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig. Im Bereich der Fenster bestehen teilweise erhebliche Restbauarbeiten. Die Fassade ist erneuerungsbedürftig. Am Balkon besteht ein Unterhaltungsstau.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen.*

Der Großteil des südlichen Grundstücksbereiches ist hängig und liegt in der Örtlichkeit brach.

Im Nachgang zur Ortsbesichtigung vom 18. August 2021 wurde ein Altlastengutachten in Auftrag gegeben. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Hinweise auf eine in altlastenrechtlicher Hinsicht relevante Kontamination des Untergrundes vorliegt. Das heißt im Sinne des Bodenschutzgesetzes sind keine Maßnahmen zur Altlastensanierung und oder Sicherung erforderlich. Es ist aufgrund des Analysebefundes jedoch davon auszugehen, dass im Zuge zukünftiger Erdarbeiten Aushubmaterial aus dem Bereich das oberflächennah aufgefüllten Bodens anfällt, für das dann im Falle der Abfuhr mit sogenannten kontaminationsbedingten Mehrkosten zu rechnen ist. Diese Mehrkosten wurden in dem Altlastengutachten auf maximal 16.000 € plus Mehrwertsteuer als Worst-Case Szenario geschätzt. Dieser Betrag wurde ungeprüft im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal wertmindernd angesetzt.

In direkter Nähe zum Objekt befindet sich ein Friedhof.

### **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 einer solchen 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 gegeben falls 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 sicherlich 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. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (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 anzuwendenden 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 dem 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  $\pm 10\%$  bis  $15\%$  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

<b>Ort:</b>	65201 Wiesbaden-Frauenstein		
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Georgenborner Straße 20		
<b>Amtsgericht:</b>	Wiesbaden		
<b>Grundbuch von:</b>	Frauenstein Blatt 1936		
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Frauenstein lfd. Nr. 1    Flur 17    Flurstück 9/2	Größe:	2.284 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude- und Freifläche		

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Landeshauptstadt Wiesbaden:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 290.000
<b>Stadtteil Frauenstein:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 2.400

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

<b>Lage:</b>	Außenbereich	
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zum Stadtteilzentrum:	ca. 500 m
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 500 m
	Entfernung zum Bahnhof Niederwalluf:	ca. 5 km
<b>Verkehrslage des Grundstücks:</b>	gute Verkehrslage	
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
<b>Nachbarschaft und Umgebung:</b>	Außenbereich, Landwirtschaft, Friedhof	

## 2.2.2 Lage der Stadt

**kreisfreie Stadt:** Wiesbaden

**Regierungsbezirk:** Darmstadt

**Bundesland:** Hessen

### Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

nach Wiesbaden-Mitte	ca. 11 km
nach Mainz	ca. 18 km
nach Frankfurt	ca. 47 km
nach Darmstadt	ca. 51 km

### nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 66 von Wiesbaden nach Fulda Anschluss Frauenstein	ca. 2 km
--	----------

## 2.2.3 Infrastruktur

Bäckereien sind am Ort vorhanden. Weitere Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Walluf und Dotzheim. Die nächsten Einkaufsorte sind Wiesbaden und Mainz.

Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort. Haupt- und Realschulen sind in Schierstein vorhanden. Ein Gymnasium befindet sich in Dotzheim.

Ärzte und ein Zahnarzt sind am Ort vorhanden. Apotheken befinden sich in Walluf und Dotzheim. Krankenhäuser sind in Dotzheim und Wiesbaden-Mitte vorhanden.

Bankzweigstellen befinden sich in Schierstein. Eine Postfiliale ist am Ort vorhanden.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** LN - Flächen der Land- und Forstwirtschaft

### 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Quellborn“ vom 03.01.1975

**Art der baulichen Nutzung:** Fläche für die Landwirtschaft

**Anmerkung:** Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan auf der Internetpräsenz der Stadt Wiesbaden einzusehen.

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 5 ImmoWertV:** land- und forstwirtschaftliche Fläche

**Erschließungszustand:** nicht erschlossen

**Erschließungsbeitrag:** entfällt

### 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 Grundstücksbeschaffenheit

<b>topografische Grundstückslage:</b>	überwiegend Hanglage, teilweise eben
<b>Grundstücksform:</b>	unregelmäßige Grundstücksform
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	von der Straße abfallend
<b>Grundstückslage:</b>	Grundstück in Straßenreihe

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	befahrbarer Wohnweg
<b>Verkehrsbelastung:</b>	kein Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	provisorisch ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	nicht vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	einseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

## 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:** Es besteht der Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten.

Die Auswirkungen der Altlasten sind nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür besonders geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

siehe Punkt 2.10

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:** In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

**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 Baulastenverzeichnis:** Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

## 2.10 Auskünfte aus der Altflächendatei

<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b>		
Regierungspräsidium Darmstadt Postfach 50 90, 65040 Wiesbaden		<b>Abteilung Umwelt Wiesbaden</b>
Unser Zeichen:	RPDA - Dez. IV/WI 41.1-89 1 14.33/2-2020/152	
Dokument-Nr.:	2021/278396	
Ihr Zeichen:	01 K 4320	
Ihre Nachricht vom:	26.02.2021	
Ihr Ansprechpartner:		
Zimmernummer:		
Telefon/Fax:		
E-Mail:		
Datum:	08.03.2021	

**Auskünfte aus der Altflächendatei**  
**Georgenborner Straße 20, Wiesbaden, Gemarkung Frauenstein; Flur 17, Flurstück 9/2**  
**Anlage: ALTIS-Auszug Nr. 414.000.100-001.057**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für die von Ihnen angefragte Fläche ist in der Altflächendatei unter der ALTIS-Nummer 414.000.100-001.057 ein Eintrag vorhanden. Den entsprechenden Auszug mit den dazugehörigen Erläuterungen habe ich diesem Schreiben beigelegt.

Aufgrund der Branchenklasse des Betriebes ist davon auszugehen, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Da jedoch meines Wissens bislang keine weiteren Untersuchungen erfolgt sind, liegen mir derzeit keine konkreten Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu dieser Fläche vor.

Die Einteilung der Branchenklassen nach Wirtschaftszweig (WZ 2003) in den Klassen 1 bis 5 spiegelt die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung wider. Bei der höchsten hier eingetragenen Klasse 4 wird das Gefährdungspotential als „hoch“ eingestuft.

- 2 -

**Hinweise:**

1. Ab einer Branchenklasse 3 sind zur Einschätzung der tatsächlichen Gefährlichkeit weitere Recherchen empfehlenswert.
2. Bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen auf den angefragten Flächen ist das Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz als zuständige Bodenschutzbehörde nach § 11 HAItBodSchG im Vorfeld zu beteiligen.

Für die Auskunftserteilung bezüglich des oben bezeichneten Grundstücks ergeht hiermit zugleich folgender

**KOSTENBESCHEID**

1. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Hess. Verwaltungskostengesetz (HVwKostG) tragen Sie als Antragsteller die Kosten dieses Verfahrens.
2. Die Kosten werden auf **75,00 Euro** festgesetzt.

**Begründung der Kostenentscheidung**

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 1, 2 und 9 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG), in Verbindung mit Nr. 17216 sowie 19271 bis 19273 der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, in der jeweils gültigen Fassung.

Demnach ist für die Erteilung einer Datenauskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) sowie für die Recherche je Altfläche in der Altflächendatei eine Gebühr je Viertelstunde von 25 Euro, jedoch höchstens 600 Euro, zu erheben. Da der Zeitaufwand 45 Minuten betrug, ergibt sich eine Gebühr in Höhe von 75,00 Euro.

Der Gesamtbetrag in Höhe von **75,00 Euro** ist **innerhalb von 3 Wochen**, gerechnet vom Datum des Bescheides an,

zu überweisen.

- 3 -

HESSISCHES LANDESAMT  
FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE



## ALTFLÄCHEN - Gesamtausdruck

**ALTIS – Nummer** *414.000.100-001.057*

Erfassungsdatum: *17.02.2015*

Datum des Datenabrufs: *05.03.2021*

Letzte Stammdatenbearbeitung: *07.02.2020*

**Stammdaten:**

Art der Fläche: *Altstandort*

Status der Gesamtfläche: *Adresse / Lage überprüft (validiert)*

Arbeitsname: *...*

Aktenzeichen (zust. Behörde):

Kreis: *Landeshauptstadt Wiesbaden*

Gemeinde/Stadt: *Wiesbaden*

Ortsteil: *FRAUENSTEIN 13*

Gemarkung: *Frauenstein*

Straße, Hausnummer: *Georgenborner Straße 20*

Art der Adresse: *Stammadresse*

Prüfdatum der Adresse: *29.01.2013*

Entfernung zur Ersatzadresse:

Richtung zur Ersatzadresse:

Größe der Fläche (m<sup>2</sup>): *1530*

Bemerkung (zust. Behörde):

Bemerkung (Kommune)

Aktenzeichen (Kommune) *577/5009B*

**Kartengrundlage:**

TK 25: *5914 Eltville a. Rhein*

Rechtswert: *3439588*

Hochwert: *5547357*

Ost-Koordinate (UTM) *32439538*

Nord-Koordinate (UTM) *5545578*

Seite 1 von 6

ALTIS-Nummer 414.000.100-001.057

- 3 -

**Betriebe/Anlagen:**

Name	Beschreibung	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord	Bemerkung	Anlagen-Namen und Beschreibung
	Tapezierarbeiten; Raumausstatter					K_BED=023936	Tapezierarbeiten; Raumausstatter
	Raumausstatter; Trockenbau					K_BED=024149	Raumausstatter; Trockenbau
	Floßen-, Platten- und Mosaikleger; Kabelverleger im Hochbau (ohne Anschlussarbeiten);[...](s. Bem.)					Neuer Betrieb UMGIBS 01/2020; Fliesen-, Platten- und Mosaikleger; Kabelverleger im Hochbau (ohne Anschlussarbeiten); Einbau von gemauerten Bauelementen; Schweißer; Installation von Telekommunikationstechnik (Sprechanlagen, Videoüberwachungssysteme etc.)	Floßen-, Platten- und Mosaikleger im Hochbau (ohne Anschlussarbeiten); Einbau von ge

**Anlagen:**

Anlagen-Namen	Anlagen-Beschreibung	Branche (nach HLUG/ nach WZ1003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende	Bemerkung	Vorkommenart	Bemerkungen zu Vorkommen
	Tapezierarbeiten; Raumausstatter	- / Tapezierarbeiten	- / 2	09/2007	05/2010			
	Raumausstatter; Trockenbau	- / Raumausstattung, ohne ausgepölgten Schwerepunkt	- / 3	01/2008	12/2008			
	Floßen-, Platten- und Mosaikleger; Kabelverleger im Hochbau (ohne Anschlussarbeiten); Einbau von ge	- / Hochbau (ohne Fertigteilbau)	- / 4	05/2010	02/2016	K_BED: 29558		

ALTIS-Nummer 414.000.100-001.057

- 5 -

**Grundwasser:**

Kurzbezeichnung Untergrundv./GW	Nr. GW- Leiter	Oberfläche	GW-Leiter	Flurstand Minimum	Flurstand Maximum	Fließrichtung	GW-Verhältnis	Bemerkung

**Auffüllungen:**

Kurzbezeichnung Untergrundv./GW	Nummer	Material	Mächtigkeit	Bemerkung

**Standortabdeckungen:**

Kurzbezeichnung Untergrundv./GW	Nr. der Ab- deckung	Oberflächenabdeckung	Abdeckungsmaterial	Bemerkung

**Bemerkungen:**

Schlüsselpunkte	Bemerkungstext	Zusätzlicher Text	Bemerkung
Prüfung im Rahmen der AFR-ALTIS-Validierung 2010-2014	Validierungsergebnis Igu 2013/2014: Lage bestätigt, Bewertung aus Ortsbesichtigung: positiv, Lage bestätigt, relev. Umfang möglich		

**Bewertungen:**

Art	Datum	Bearbeitungsstufe	Weitere Veranlassung		Bemerkungen	
			bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung o. Bodenengriffen	Entscheidung (nur Ablesen)	Bemerkung Fortsetzung

### 3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich)

#### 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

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	freistehend
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist gemäß greifbaren Unterlagen komplett unterkellert. Der Anbau ist vermutlich nicht unterkellert (nicht bekannt). Das Dachgeschoss ist vermutlich überwiegend ausgebaut (nicht bekannt).
<b>Geschosszahl:</b>	1
<b>Geschosse:</b>	überwiegend Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	nicht bekannt, vermutlich um 1948
<b>Modernisierungen:</b>	keine wesentlichen Modernisierungen von außen ersichtlich Fenster ggf. neueren Baujahres

<b>Konstruktionsart:</b>	nicht bekannt, vermutlich Massivbau
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
<b>Außenwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt, Wärmedämmung vermutlich nicht ausreichend
<b>Innenwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
<b><u>Treppen:</u></b>	nicht bekannt
 <b><u>Dach</u></b>	
<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach mit Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Betondachsteine
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<b><u>Außenansicht:</u></b>	verputzt und gestrichen
<b>Sockel:</b>	Klinkerriemchen
<b><u>Heizung:</u></b>	nicht bekannt, vermutlich Zentralheizung, Brennstoff: Öl
<b>Brennstofflagerung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Lagerung im Keller
<b>Warmwasserversorgung:</b>	nicht bekannt
<b>Kamine:</b>	zwei Schornsteine über Dach aus Ziegelmauerwerk
<b>Elektroinstallation:</b>	nicht bekannt
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile:</b>	Eingangsvorbauten, Balkon, Dachaufbau

## **Zustand des Gebäudes von außen**

### **Bau- und**

**Unterhaltungszustand:** vernachlässigt  
Es besteht ein Unterhaltungsstau.

**Grundrissgestaltung:** zweckmäßig

**Belichtung / Besonnung:** normal

### **Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:**

- kleinere Feuchtigkeitsschäden
- kleinere Rissbildungen
- Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig
- ältere Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- ältere Dachentwässerung
- Fassade und Wärmedämmung erneuerungsbedürftig
- Balkon überarbeitungsbedürftig

**Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

### **Wirtschaftliche Wertminderung:**

keine bekannt

### **Zubehör bei Gewerbe- betrieben (Maschinen oder Betriebseinrichtungen):**

Es ist nicht bekannt, ob Zubehör in Form von Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden ist.

### **Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:**

Es ist nicht bekannt, ob besondere Ausstattungen vorhanden sind.

### **Nebengebäude:**

#### Garage

- nur in Fragmenten einsehbar

### **Außenanlagen:**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und teilweise vernachlässigt.
- Einfriedung: Maschendrahtzaun mit Sockelmauer
- Wege- und Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
- Gartenanlagen und Pflanzungen

### 3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich)

#### Fußböden

**Keller:** nicht bekannt

**Wohn- und Schlafräume:** nicht bekannt

**Bad / WC:** nicht bekannt

**Küche:** nicht bekannt

**Flur:** nicht bekannt

**Innenansichten:** nicht bekannt

**Bad / WC:** nicht bekannt

**Deckenflächen:** nicht bekannt

**Fenster:** soweit ersichtlich, Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

**Rollläden:** nicht bekannt

**Türen:** nicht bekannt

**Eingangstüre:** nicht bekannt

**Sanitäre Installationen:** nicht bekannt

#### sonstige Ausstattung

**Beheizung:** nicht bekannt

**Besondere Einrichtungen:** nicht bekannt

**Ausstattung des Objekts /  
Gesamtbeurteilung:** nicht bekannt

**Grundrissgestaltung:** nicht bekannt

**Besonnung / Belichtung:** normal

#### 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage bebaute Grundstück in 65201 Wiesbaden-Frauenstein, Georgenborner Straße 20 zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2023 ermittelt.

##### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Frauenstein	1936	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frauenstein	17	9/2	2.284 m <sup>2</sup>

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
bebauter Bereich	Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage	600 m <sup>2</sup>
Restfläche (unbebauter Bereich)	Brachfläche	1.684 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.284 m <sup>2</sup>

#### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

#### 4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“		
abgabefreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	=	560,00 €/m <sup>2</sup> <sup>1</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	600 m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b><u>336.000,00 €</u></b>

<sup>1</sup> Der Bodenrichtwert wurde deduktiv aus der angrenzenden Bodenrichtwertzone ermittelt.

### 4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

#### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) 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 §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszuschläge oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

### 4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

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

#### Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

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

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

#### Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

#### Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

## **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

## **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 Bauschadensgutachten 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 Bauschadensgutachter 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 potentieller 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 (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

### **Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

### 4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Nebengebäude	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>	differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	286 m <sup>2</sup>		
<b>Baupreisindex (BPI) 22.03.2023</b> (2010 = 100)	176,4		
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	812,00 €/m <sup>2</sup> BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.432,37 €/m <sup>2</sup> BGF		
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	409.657,82 €		
• besondere Bauteile	5.000,00 €		
<b>Gebäudeherstellungskosten</b> (inkl. BNK)	414.657,82 €		
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre		
• prozentual	57,14 %		
• Faktor	0,4286		
<b>Zeitwert</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	177.722,34 €		
<b>vorläufiger Gebäudewert</b>	177.722,34 €	5.000,00 €	2.500,00 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>185.222,34 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>9.261,12 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>194.483,46 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>336.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>530.483,46 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	×	<b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“</b>	=	<b>470.282,95 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>78.500,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“</b>	=	<b>451.983,46 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>452.000,00 €</b>

### 4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir nach Planvorlage 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 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		2	3	4
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5	
Dach	15,0 %		0,5	0,5
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %	0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0	
Heizung	9,0 %		1,0	
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0	
insgesamt	100,0 %	32,7 %	59,8 %	7,5 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
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 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder 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, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
2	725,00	32,7	237,08
3	835,00	59,8	499,33
4	1.005,00	7,5	75,38
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,8			811,79

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	811,79 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>812,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

## Baupreisindex

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

## Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. 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
Eingangsvorbau	5.000,00 €

## Baunebenkosten

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

## Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (185.222,34 €)	9.261,12 €

## Gesamtnutzungsdauer

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

### Ermittlung der standardbezogenen GND

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,8 beträgt demnach rd. 69 Jahre.

### Restnutzungsdauer

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

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

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen Gutachterausschusses und vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- 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 Marktbeobachtungen 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.
unterstellte Modernisierungen		-60.000,00 € <sup>2</sup>
• pauschal (siehe Seite xxx)	-60.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-18.500,00 €
• Abschlag für Entsorgung bei Bodenarbeiten gemäß externem Gutachten	-18.500,00 €	
Summe		-78.500,00 €

<sup>2</sup> 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.

#### 4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche (unbebauter Bereich)“

<b>Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:</b>		<b>besondere forstwirtschaftliche Fläche</b>
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das abgabepflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für die besondere forstwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
<b>relativer Bodenwert (baureifes Land)</b>		<b>4,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.684 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für das besondere forstwirtschaftliche Fläche</b>	=	<b>7.578,00 €</b>
	rd.	<b>7.580,00 €</b>

#### 4.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche (unbebauter Bereich)“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche (unbebauter 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.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich          „Restfläche (unbebauter Bereich)“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>		<b>7.580,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich          „Restfläche (unbebauter Bereich)“</b>	=	<b>7.580,00 €</b>
	rd.	<b>8.000,00 €</b>

## 4.6 Verkehrswert

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 Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage bebaute Grundstück in 65201 Wiesbaden-Frauenstein, Georgenborner Straße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frauenstein	1936	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frauenstein	17	9/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2021 mit rd.

**460.000,00 €**

in Worten: vierhundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

**Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt und das Grundstück konnte nicht betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.**

Der Sachwert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Sachwerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert
bebauter Bereich	452.000,00 €
Restfläche (unbebauter Bereich)	8.000,00 €
Summe	460.000,00 €

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

### **Hinweise zum Urheberrecht 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 Schadenersatzhaftung 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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinen Mitarbeitern und mir von außen 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, 24.04.2023

---

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

#### **BauGB:**

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

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

#### **SW-RL:**

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

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

#### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

#### **WoFIV:**

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

#### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

#### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

#### **DIN 283:**

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [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 2014
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

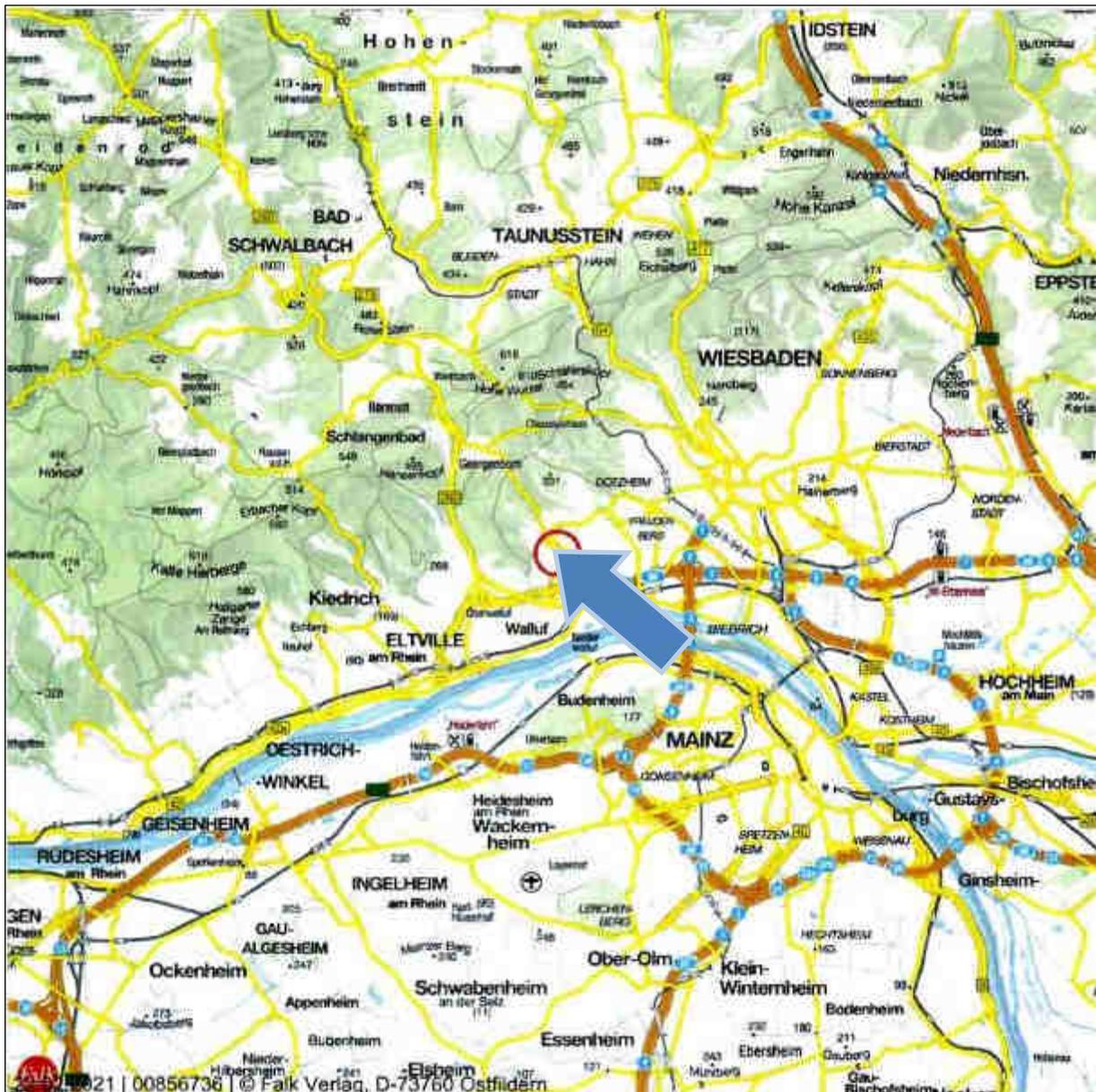
### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Januar 2021) erstellt.

## **6. Verzeichnis der Anlagen**

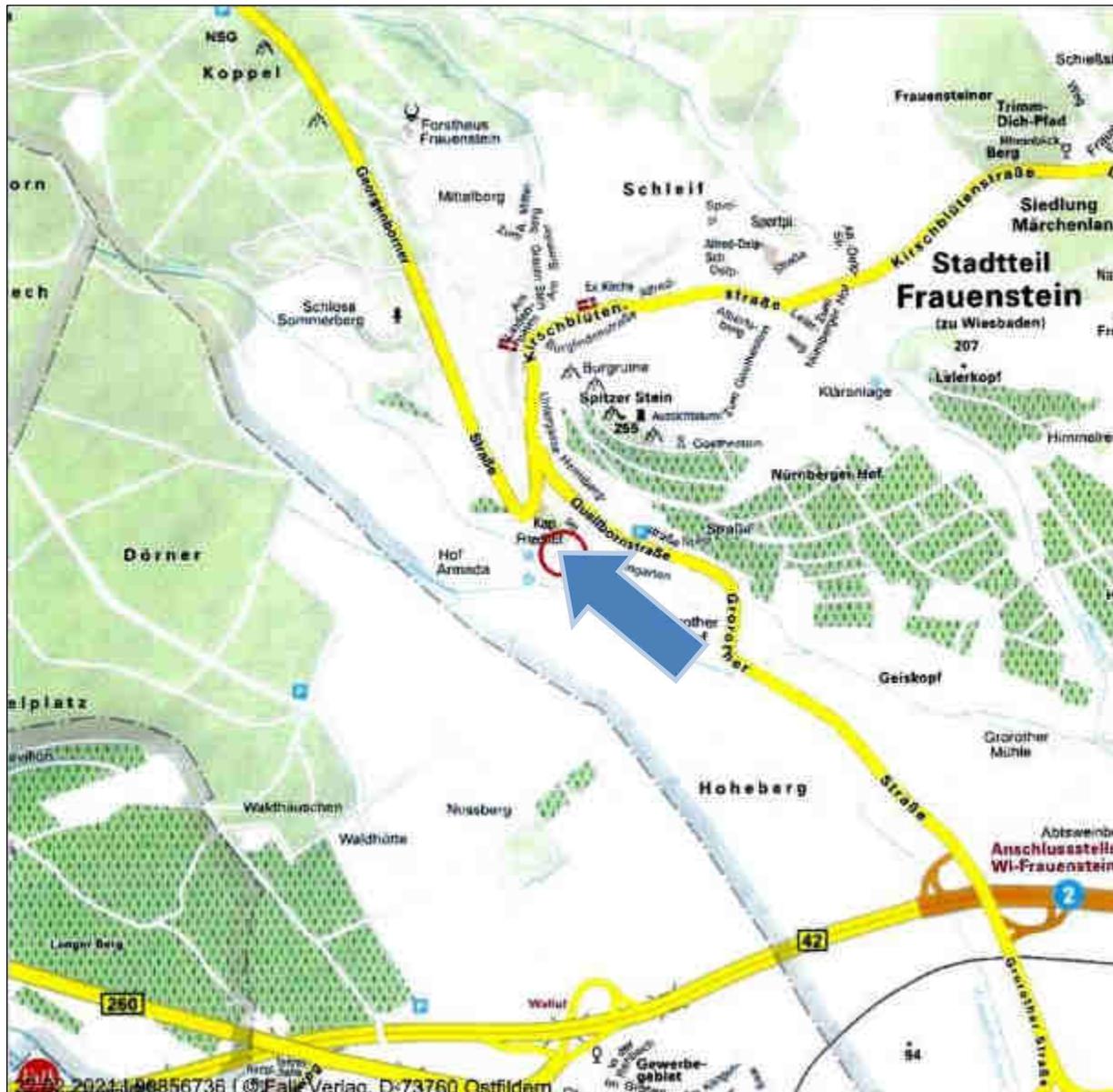
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Übersicht der Gebäude**
- 5.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 6.) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 7.) Bauzeichnungen**
- 8.) Fotoliste**

## Anlage 1) Lage im Raum



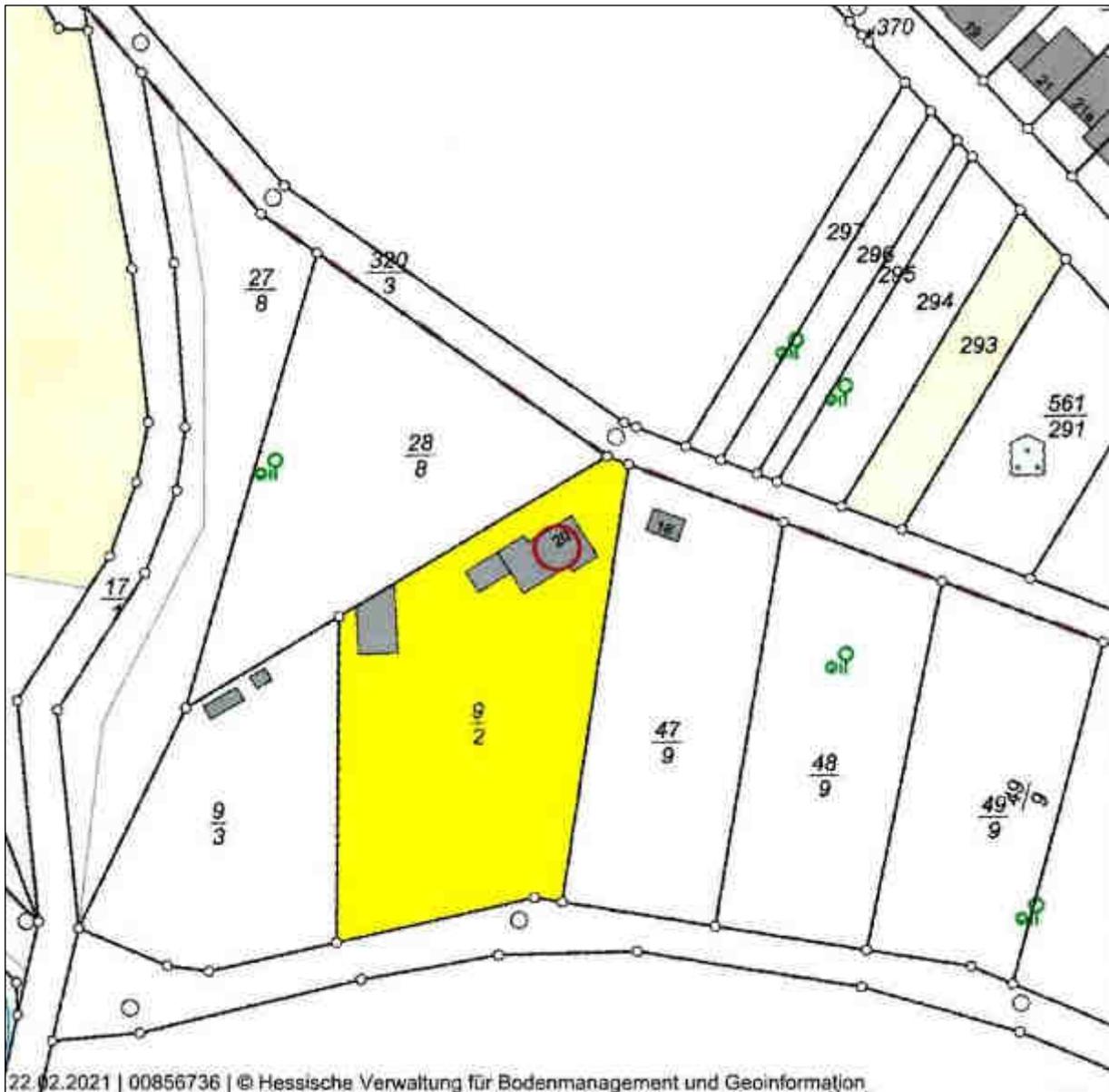
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern  
<http://www.geoport.de>

## Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



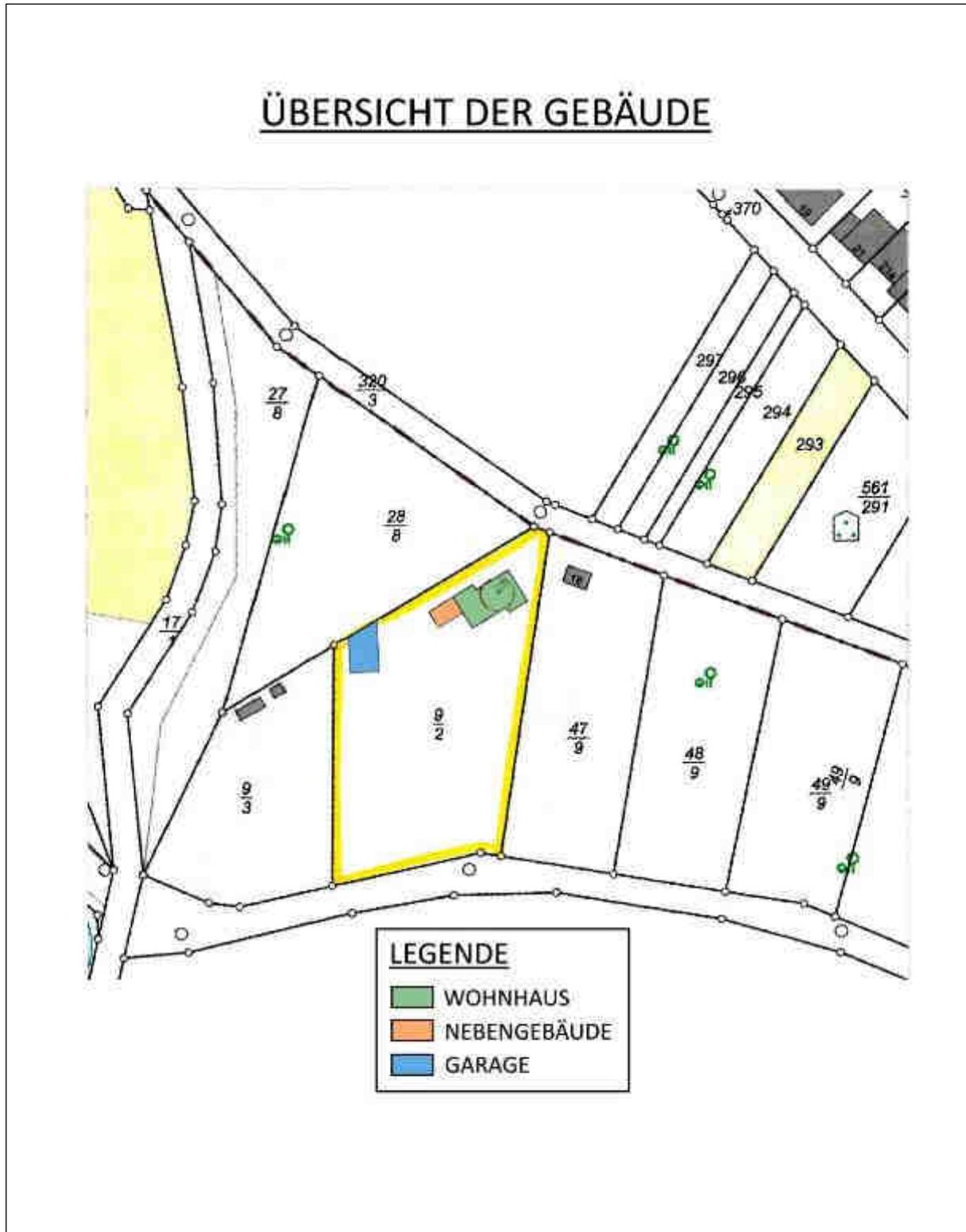
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern  
<http://www.geoport.de>

**Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**



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

Anlage 4) Übersicht der Gebäude



**Anlage 5) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)<sup>3</sup>  
gemäß Planvorlage  
(ohne Bereich c)**

**Wohnhaus**

**Kellergeschoss**

Bereich a	12,79 m x 8,90 m	
	- 7,87 m x 1,00 m	
	- 8,45 m x 0,90 m	98,35 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoss**

Bereich a	12,79 m x 8,90 m	
	- 7,87 m x 1,00 m	
	- 8,45 m x 0,90 m	98,35 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss**

Bereich a	12,79 m x 7,00 m	<u>89,53 m<sup>2</sup></u>
-----------	------------------	----------------------------

286,23 m<sup>2</sup>

**Brutto-Grundfläche Wohnhaus (gemäß Planvorlage) insgesamt rd. 286,00 m<sup>2</sup>**

Eingangsgebäudeteil (Windfang) = besonderes Bauteil

<sup>3</sup> Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.



**Anlage 6) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen<sup>5</sup>  
gemäß Planvorlage**

**Wohnfläche**

**Erdgeschoss**

Flur	~ 5,05 m x 2,20 m - 0,90 m x 1,50 m	~ 9,76 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	3,57 m x 3,45 m	12,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	3,57 m x 3,45 m	12,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	3,30 m x 3,80 m	12,54 m <sup>2</sup>
Zimmer 4 / Wohnen	4,83 m x 3,80 m	18,35 m <sup>2</sup>
Küche (mit Speisekammer)	3,18 m x 3,24 m	10,30 m <sup>2</sup>
WC	1,00 m x 0,90 m	<u>0,90 m<sup>2</sup></u>
		~ 76,49 m <sup>2</sup>

<sup>5</sup> Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

### Dachgeschoss (überschläglich)

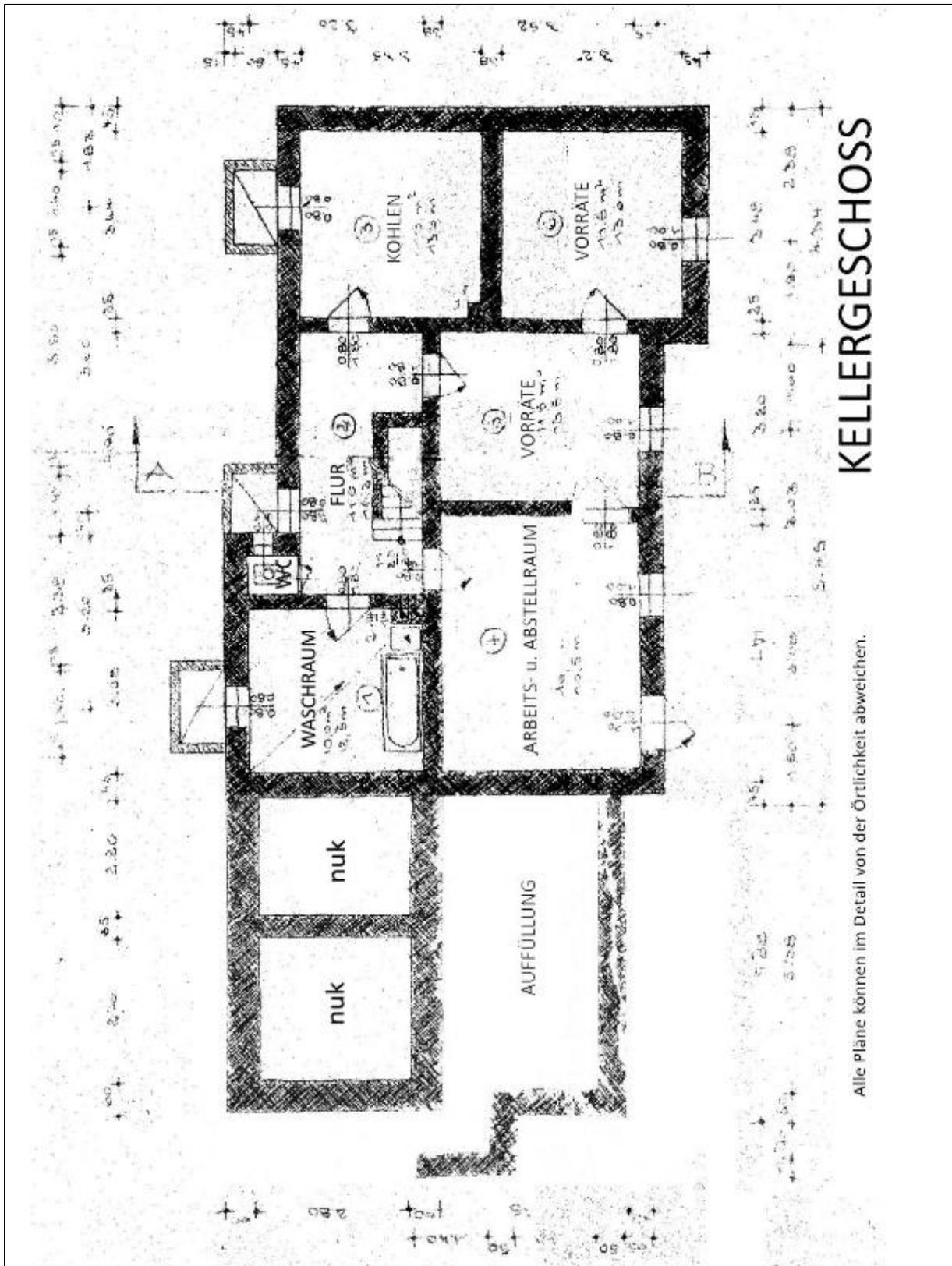
Flur 1	~ 2,00 m x 0,50 m + 1,50 m x 1,00 m + 1,00 m x 0,15 m	~ 2,65 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m x 1,50 m	2,40 m <sup>2</sup>
Wohnküche	3,69 m x 5,00 m - 3,69 m x 0,115 m	18,03 m <sup>2</sup>
Küche	~ 3,78 m x 3,20 m + 1,00 m x 0,15 m	~ 12,25 m <sup>2</sup>
Flur 2	~ 0,90 m x 0,70 m	~ 0,63 m <sup>2</sup>
Wohnen	~ 4,64 m x 2,30 m	~ 10,67 m <sup>2</sup>
Balkon, angerechnet zu ¼		~ 1,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	~ 3,18 m x 2,52 m - 0,30 m x 0,70 m + 0,90 m x 0,60 m	~ <u>8,34 m<sup>2</sup></u>
		~ <u>54,97 m<sup>2</sup></u>
		~ 132,46 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche (gemäß Planvorlage) insgesamt</b>		<b><u>rd. 133,00 m<sup>2</sup></u></b>

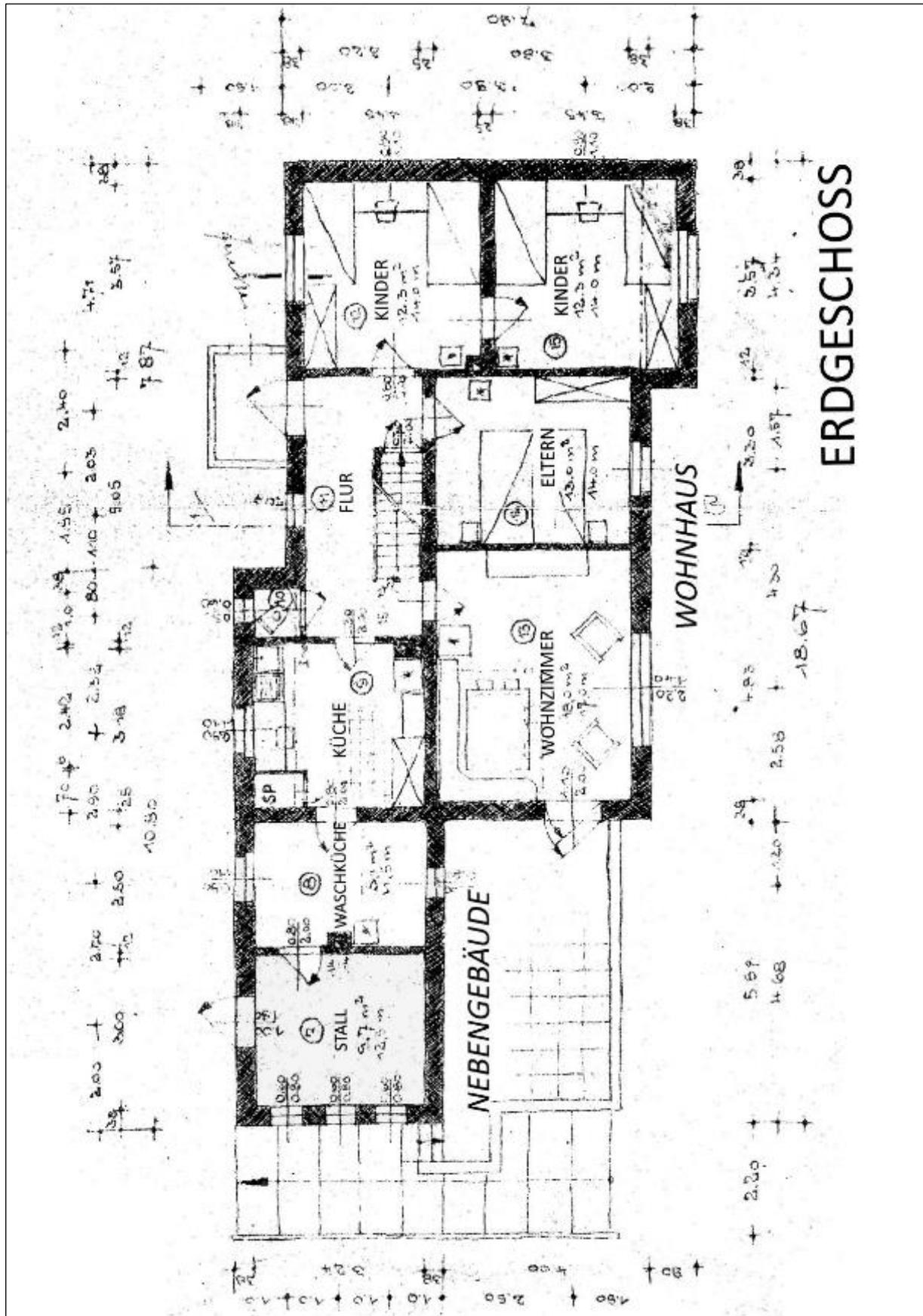
### Nutzfläche

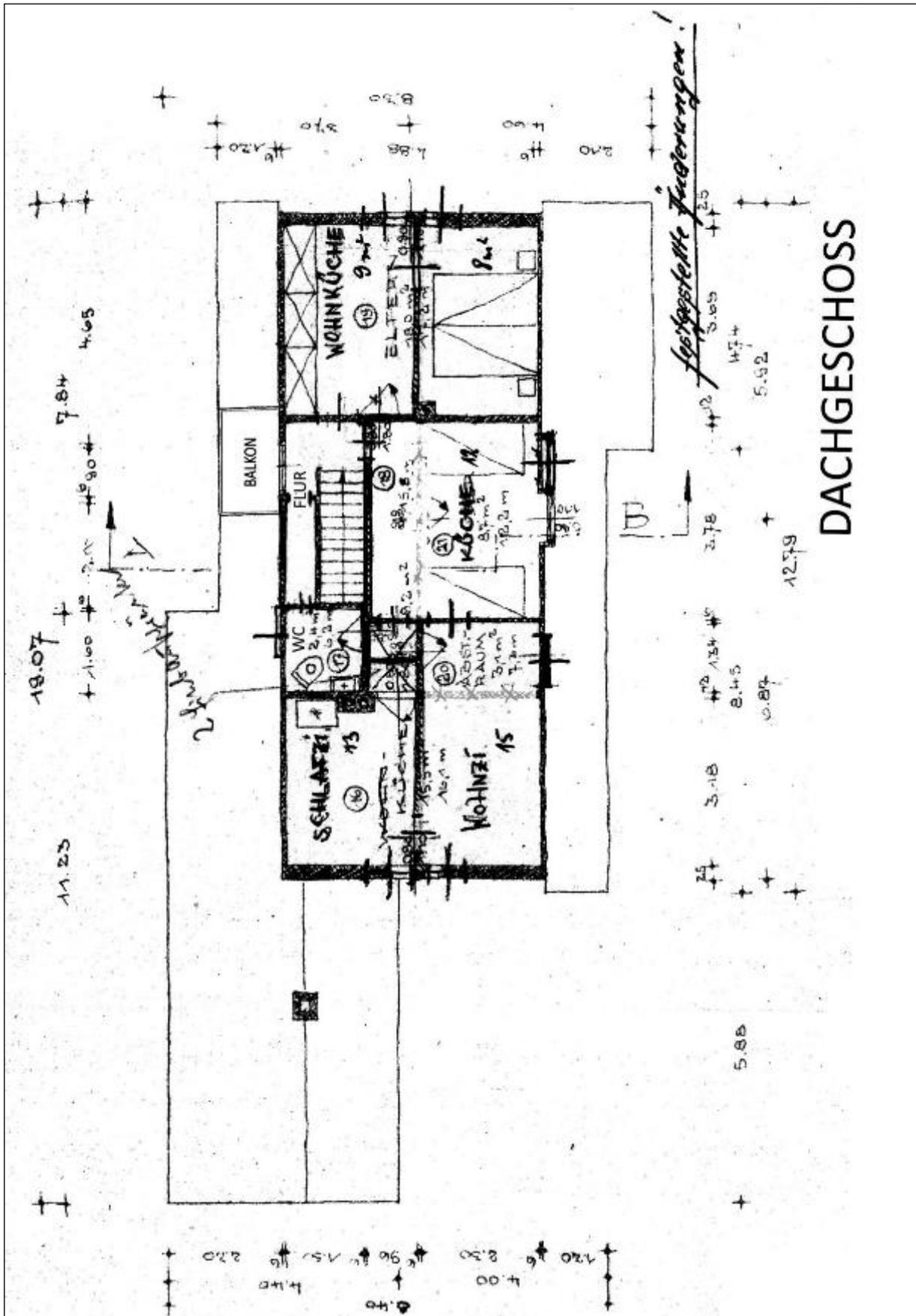
#### Nebengebäude - Erdgeschoss

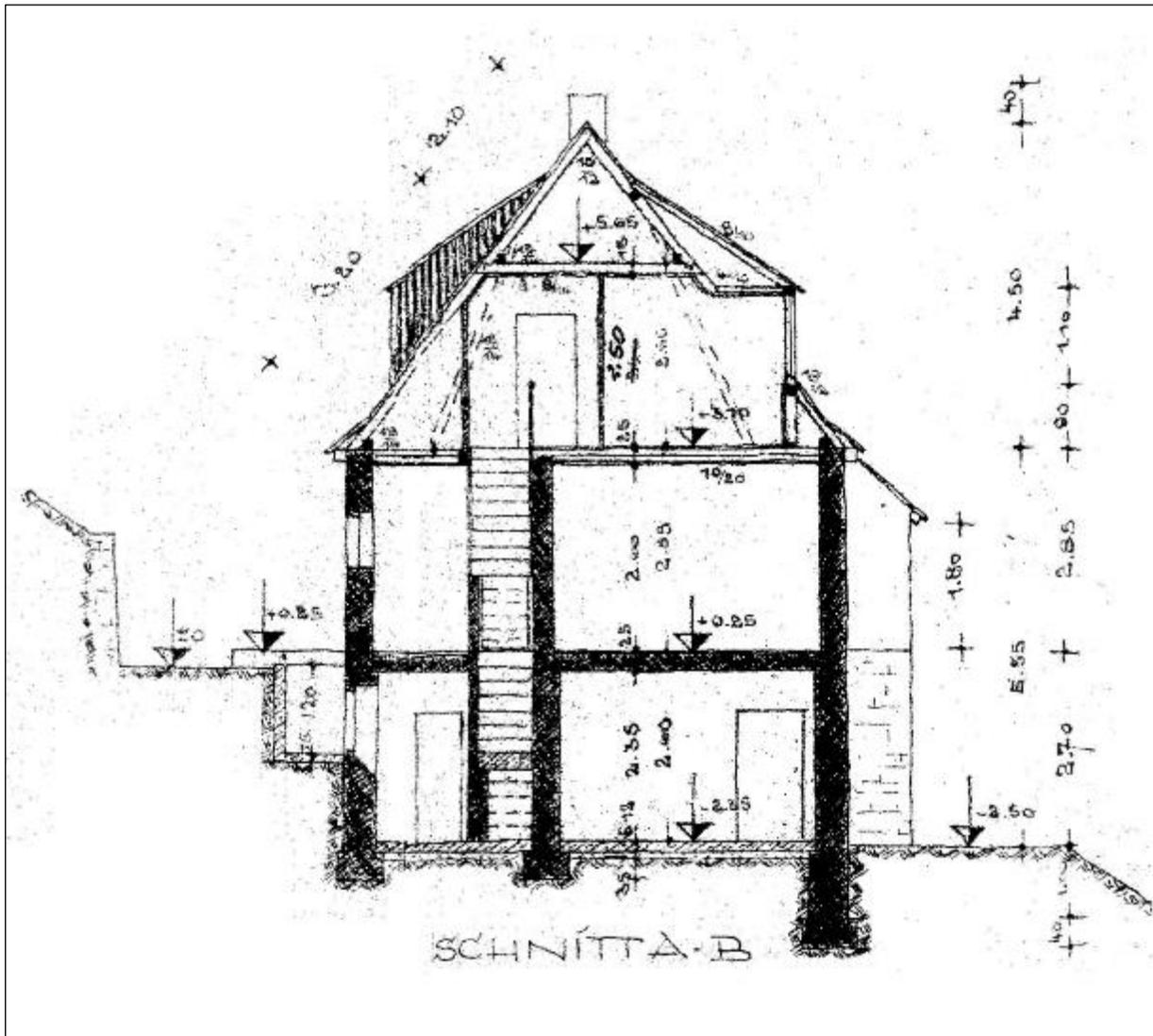
Waschküche	2,50 m x 3,24 m	8,10 m <sup>2</sup>
Stall	3,00 m x 3,24 m	<u>9,72 m<sup>2</sup></u>
		17,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Nebengebäude (gemäß Planvorlage) insgesamt</b>		<b><u>rd. 18,00 m<sup>2</sup></u></b>

Anlage 7) Bauzeichnungen









## **Anlage 8) Fotoliste**

### **A. Erschließungssituation / Umwelt**

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße / Umfeld

Bild A3 Umfeld

### **B. Außenansichten**

Bild B1 bis B4 exemplarische Gebäudeansichten

## A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 Umfeld

## **B. Außenansichten**



Bild B1 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B2 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B3 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B4 exemplarische Gebäudeansicht