

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 Friedberg
Homburger Straße 18

61169 Friedberg



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

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11 d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: s.loew@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de
Az.: 17/22-sl-zv-agfb /gr

Datum: 31.08.2022

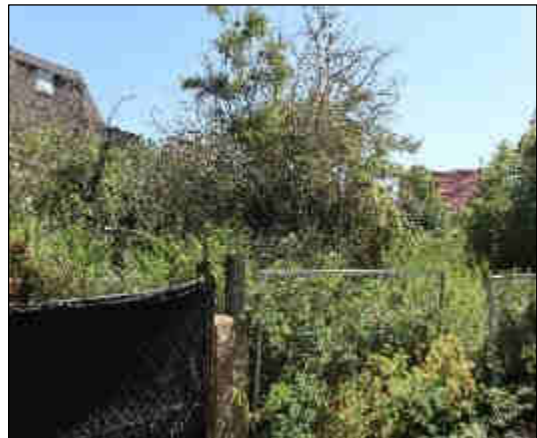
Az. des Gerichts: 63 K 017/22

GUTACHTEN

über die **Einzelwerte** und den **Gesamtverkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus mit Scheune** bebaute Grundstück in **61200 Wölfersheim, Rathausgasse 6** sowie für ein unbebautes, eigenständig nicht bebaubares Grundstück **Am Hainweg**



Flurstück 834/1



Flurstück 826

Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 19.07.2022 ermittelt mit rd.

89.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 75 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 834/1	Einfamilienhaus mit Scheune	660 m ²	70.000,00 €
B - Flurstück 826	unbebaut (Brachfläche)	251 m ²	19.000,00 €
Summe		911 m²	89.000,00 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Zum Auftrag	5
1.1.1 Mieter oder Pächter	5
1.1.2 Verwalter	5
1.1.3 Gewerbe	5
1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	5
1.1.5 Hausschwamm	5
1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	5
1.1.7 Energieausweis	5
1.1.8 Altlasten	5
1.1.9 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	6
1.2 Zu den Objekten	6
1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	9
2. Grundstücksbeschreibung	10
2.1 Grundstücksdaten	10
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	10
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Gemeinde	10
2.2.2 Lage der Gemeinde	11
2.2.3 Infrastruktur	11
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan	12
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	12
2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz	12
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	12
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten	13
2.5 Erschließung	13
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	13
2.7 Baugrund und Grundwasser	14
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten	14
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	15
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	16
3.1 Wohnhaus mit Anbau	16
4. Ermittlung der Verkehrswerte	20
4.1 Wertermittlung für das Grundstück A – Flurstück 834/1	20
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2 Bodenwertermittlung	21
4.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks A – Flurstück 834/1	22
4.3 Sachwertermittlung für das Grundstück A – Flurstück 834/1	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 Ertragswertermittlung für das Grundstück A – Flurstück 834/1	34
4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.4.2 Ertragswertberechnung	37
4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	37
4.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	39
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	39
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	39
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	40
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	40
4.6 Wert des Grundstücks A - Flurstück 834/1	40
5. Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 826	41
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	41
5.2 Bodenwertermittlung	41
5.3 Vergleichswertermittlung für das Grundstück B – Flurstück 826	42
5.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Vergleichswertberechnung	43
5.4 Wert des Grundstücks B - Flurstück 826	43
6. Einzelwerte / Gesamtverkehrswert	44
7. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	46
8. Verzeichnis der Anlagen	47

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: a) Grundstück, bebaut mit Einfamilienwohnhaus mit Scheune

b) unbebautes Grundstück

Objektadresse: a) 61200 Wölfersheim, Rathausgasse 6

b) 61200 Wölfersheim, Am Hainweg

Grundbuchangaben: a) Grundbuch von Wölfersheim
Blatt 3474, laufende Nummer 1

b) Grundbuch von Wölfersheim,
Blatt 3474, laufende Nummer 2

Katasterangaben: a) Gemarkung Wölfersheim
Flur 1, Flurstück 834/1 Größe: 660 m²

b) Gemarkung Wölfersheim
Flur 1, Flurstück 826 Größe: 251 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg
Homburger Straße 18
61169 Friedberg

Auftrag vom 13.06.2022

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 19.07.2022

Tag der Ortsbesichtigung: 19.07.2022



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter oder Pächter

Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

1.1.2 Verwalter

Es ist kein Hausverwalter vorhanden.

1.1.3 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.5 Hausschwamm

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

1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.7 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.8 Altlasten

Es wurde kein Verdacht auf Altlasten bekannt.

1.1.9 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-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 bzw. dem Nachlasspfleger schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Objekten

- Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um ein bebautes Grundstück und um ein unbebautes (eigenständig nicht bebaubares) Grundstück in Stadtlage von Wölfersheim
- Flurstück 834/1 ist mit einem Wohnhaus mit Anbauten und Scheune bebaut. Das Grundstück ist schmal und lang gestreckt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Fachwerkhaus, das nördlich um zwei Anbauten erweitert wurde. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Dieses datiert offensichtlich vor 1900.
- Soweit dies im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich wurde, sind in den vergangenen 20 bis 30 Jahren keine Modernisierungen durchgeführt worden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befindet sich das Objekt in einem stark vernachlässigten Zustand. Für eine nachhaltige wohnwirtschaftliche Nutzung ist eine Kernsanierung erforderlich. Da das Objekt am Tag der Besichtigung stark vermüllt war, ist darauf hinzuweisen, dass nicht das gesamte Objekt im Detail besichtigt werden konnte. Nach erfolgter Räumung kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere wertbeeinflussende Besonderheiten bekannt werden. Die für die Kernsanierung erforderlichen Abschläge wurden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) erfasst. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zugrunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Der Verkehrswert kann daher je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen und es mit einer höheren Ergebnisunsicherheit behaftet. Es handelt sich um einen Residualwert.

- Theoretisch wäre auch die Nachfrage mit dem Hintergrund der Freilegung des Grundstückes denkbar. Da jedoch Denkmalschutz als Teil einer Gesamtanlage besteht, wird dieser Ansatz im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens nicht weiter verfolgt. Aufgrund des sehr schlechten Zustandes kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich am Markt gegebenenfalls keine Nachfrage ausbilden wird. In diesem Fall wäre der Verkehrswert faktisch nicht vorhanden und beträgt 0 €.
- Der unmittelbar an das Wohnhaus angrenzende Anbau wird zu Wohnzwecken genutzt. An diesen gliedert sich an eingeschossiger Baukörper an, der in der Folge als Anbau 2 bezeichnet wird. Dieser befindet sich in einem ruinösen Zustand. Es wird unterstellt, dass dieser Anbau 2 nicht vom Denkmalschutz betroffen ist und freigelegt werden darf. Es wurden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entsprechende Abschläge angesetzt. An den Anbau 2 grenzt eine Scheune an, die sich von West nach Ost über die gesamte Grundstücksbreite erstreckt. Auch diese war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem mäßigen Zustand. Die gesamten Außenanlagen sind verwildert. Entlang der Westfassade des Gebäudes befinden sich Fenster in der Grenzwand. Es wurden keine Regelungen hierzu bekannt. Es wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Umstände hieraus resultieren.
- Flurstück 826 ist unbebaut und zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung verwildert. Es handelt sich um ein eigenständig nicht bebaubares Grundstück. Dieses wurde daher als Rohbauland bewertet. Die Erschließung erfolgt über einen Fußweg.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- 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 gegebenen falls gewichteten Standardstufen in 1 - 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) 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.

1.4 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.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	61200 Wölfersheim		
Straße und Hausnummer:	Rathausgasse 6 (bebautes Grundstück) Am Hain (unbebautes Grundstück)		
Amtsgericht:	Friedberg (Hessen)		
Grundbuch von:	Wölfersheim a) Blatt 3474, laufende Nummer 1 b) Blatt 3474, laufende Nummer 2		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Wölfersheim		
	a) lfd. Nr. 1	Flur 1 Flurstück 834/1	Größe: 660 m ²
	b) lfd. Nr. 2	Flur 1 Flurstück 826	Größe: <u>251 m²</u>
	insgesamt:		911 m ²
Wirtschaftsart:	a) Gebäude- und Freifläche b) Landwirtschaftsfläche		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Wölfersheim: Einwohnerzahl: ca. 10.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Gemeinde

Lage:	Ortskern	
Entfernungen:	zum Ortszentrum:	am Objekt
	zu einer Hauptstraße:	ca. 100 m
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 150 m
	zum Bahnhof Reichelsheim:	ca. 11 km
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	überwiegend Wohnen	

2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis: Wetteraukreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Kreisstadt Friedberg	ca. 20 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 80 km
nach Friedberg	ca. 20 km
nach Bad Homburg	ca. 38 km
nach Frankfurt	ca. 50 km
nach Gießen	ca. 36 km
nach Darmstadt	ca. 76 km

nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 45 von Dortmund zum Seligenstädter Dreieck Anschluss Wölfersheim	ca. 9 km
A 5 vom Hattenbacher Dreieck nach Darmstadt Anschluss Bad Nauheim	ca. 18 km

nächste Anschlüsse an Bundesstraßen:

B 455 von Schotten nach Mainz-Kastel Anschluss Friedberg	ca. 10 km
B 275 von Lauterbach nach Bad Schwalbach Anschluss Florstadt	ca. 10 km

2.2.3 Infrastruktur

Alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Verbrauchermärkte und die nächsten Tankstellen befinden sich in Wölfersheim. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Friedberg, Bad Homburg und Frankfurt.

Kindergärten, Grundschulen, Haupt- und Realschulen befinden sich am Ort. Das nächste Gymnasium ist ebenfalls in Wölfersheim vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in Wölfersheim vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Friedberg.

Am Ort befinden sich Bankzweigstellen und Postagenturen.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: gemischte Baufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt 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, Denkmalschutz

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

Es besteht Denkmalschutz für das Gebäude auf Flurstück 834/1.

Das zu bewertende Grundstück Flurstück 834/1 liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

teilweise erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstückes 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.

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

**Topografische
Grundstückslage:**

eben

Grundstücksformen:

regelmäßige Grundstücksformen

Höhenlagen zur Straße:

normal

Grundstückslagen:

- a) Grundstück in Straßenreihe
- b) Grundstück in Straßenreihe (Weg)

2.5 Erschließung

Straßenarten:

- a) Anliegerstraße
- b) Weg

Verkehrsbelastung:

- a) und b) ohne nennenswerten Verkehr

Straßenausbau:

- a) voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege
- b) provisorisch ausgebaut

**Anschlüsse an Versor-
gungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:**

- a) vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas liegt in der Straße, aber kein Hausanschluss, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:

mehrseitige Grenzbebauung

Grundstückseinfriedung:

komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; 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 und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende, nicht bewertete Eintragungen:

- Sanierungsvermerk;
- Zwangsversteigerungsvermerk;
- Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht).

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.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

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.

3.1 Wohnhaus mit Anbau

Nutzung:	Wohnnutzung, z. Z. leer stehend (nicht geräumt)
Gebäudestellung:	einseitig angebaut über Anbau an Scheune
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	teilweise Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich vor 1900
Modernisierung:	keine wesentlichen ersichtlich

Konstruktionsart:	Wohnhaus: Fachwerk Anbau 1+2: Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Bruchsteinmauerwerk
Außenwände:	Holzfachwerk Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend
Innenwände:	vermutlich Fachwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: massiv Erdgeschoss: Holzbalken Obergeschoss: Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe:	Treppe aus Holz mit Stufenbelag Holz, Zustand der Treppe vernachlässigt
Kellertreppe:	aus Stein
Treppe zum Dachraum:	Holzstiege

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachformen:	Wohnhaus: Satteldach Anbau: Pultdach
Dacheindeckung:	Tonziegel
Wärmedämmung:	Dach ohne Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre teilweise aus Zinkblech, teilweise PVC

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Sockel: verputzt und gestrichen

Heizung: keine zentrale Heizungsanlage vorhanden

Brennstofflagerung: keine

Warmwasserversorgung: über Durchlauferhitzer

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, technisch überaltert

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.

Besondere Bauteile: keine vorhanden

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand: vernachlässigt
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: individuell

Belichtung / Besonnung: ausreichend bis schlecht

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:

- Kernsanierung erforderlich
- erhebliche Räumungs- und Entsorgungsmaßnahmen erforderlich
- Außenanlagen mit erheblichem Unterhaltungsstau

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

Wirtschaftliche Wertminderung:

- mangelnde Raumhöhen
- mangelnder Wärme- und Schallschutz
- schiefe Wände und Decken

Nebengebäude:

- Scheune, teilweise massive Bauweise, erheblicher Unterhaltungsstau, teilweise Feuchtigkeitsschäden, Räumungs- und Entsorgungsaufwendungen, teilweise hängender Firstbalken
- Anbau 2, massive Bauweise, erheblicher Unterhaltungsstau, Flachdach, erhebliche Feuchtigkeitsschäden, nicht erhaltenswert

Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind vernachlässigt.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

Wege- und Hofbefestigung aus Naturstein

Freifläche verwildert (insbesondere Brennesselbewuchs)

4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für das mit einem Einfamilienhaus mit Scheune bebaute Grundstück in 61200 Wölfersheim, Rathausgasse 6 sowie für ein unbebautes, eigenständig nicht bebaubares Grundstück, zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wölfersheim	3474	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wölfersheim	1	834/1	660 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wölfersheim	3474	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wölfersheim	1	826	251 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück 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 834/1	Einfamilienhaus mit Scheune	660 m ²
B - Flurstück 826	unbebaut (Brachfläche)	251 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		911 m ²

4.1 Wertermittlung für das Grundstück **A – Flurstück 834/1**

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 Vergleichsverfahren (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.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.07.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	660 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks **A – Flurstück 834/1**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	100,00 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	19.07.2022	× 1,03
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,10
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag ¹		=	113,30 €/m ²
Fläche (m ²)	400	660	× 0,90
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	101,97 €/m²
IV. Ermittlung des Bodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	101,97 €/m²
Fläche		×	660 m ²
beitragsfreier Bodenwert für das Flurstück A – Flurstück 834/1		=	67.300,20 € rd. <u>67.300,00 €</u>

¹ Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

4.3 Sachwertermittlung für das Grundstück A – Flurstück 834/1

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).

4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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 bezogene 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 weiter gehende 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

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 Sachwerte“ (= 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.

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus mit Anbau	Scheune
Berechnungsbasis	differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	329 m ²	
Baupreisindex (BPI) 19.07.2022 (2010 = 100)	163,5	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	737,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.204,99 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	396.441,71 €	
Gebäudeherstellungskosten	396.441,71 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	62 Jahre	
• prozentual	8,82 %	
• Faktor	0,9118	
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	361.475,55 €	
vorläufiger Gebäudesachwert	361.475,55 €	10.000,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		371.475,55 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	14.859,02 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	386.334,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	67.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	453.634,57 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	453.634,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	387.500,00 €²
(marktangepasster) Sachwert	=	66.134,57 €
	rd.	66.100,00 €

² 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.

4.3.3 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.

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen			
		1	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 %		0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0	
insgesamt	100,0 %	11,5 %	18,5 %	65,5 %	4,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
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
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus mit Anbau**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, 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]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	18,5	134,13
3	835,00	65,5	546,93
4	1.005,00	4,5	45,23
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,7			= 801,62

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		801,62 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Fachwerkausführungen	×	0,92

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	737,49 €/m ² BGF
	rd.	737,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

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 sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (371.475,55 €)	14.859,02 €

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 örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale³

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. ⁴
Unterhaltungsbesonderheiten		-387.500,00 €
• Kernsanierung 180 m ² x 1.800 €/m ² rd.	-325.000,00 €	
• Räumung und Entsorgung	-10.000,00 €	
• Abbruch Anbau 2, Unterhaltungsstau, Außenanlagen, Unvorhergesehenes	-50.000,00 €	
• Unterhaltungsstau Scheune	-2.500,00 €	
Summe		-387.500,00 €

³ soweit diese Kaufpreis bildend wirken

⁴ 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 Ertragswertermittlung für das Grundstück A – Flurstück 834/1

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.

4.4.1 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 Marktanpassungsfaktor 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 Wertermittlungstichtag' 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)

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.3.1 der Sachwertermittlung.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	lfd. Nr.	Nutzung		monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Anbau	1	Wohnhaus	180	1.200,00	14.400,00
Scheune	2	Scheune	--	100,00	1.200,00
Summe			180	1.300,00	15.600,00

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		15.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.120,00 €
jährlicher Reinertrag	=	12.480,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 67.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.346,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.134,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 62 Jahren Restnutzungsdauer	×	35,353
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	393.620,30 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	67.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	460.920,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	387.500,00 €⁵
Ertragswert für das Grundstück A – Flurstück 834/1	=	73.420,30 €
	rd.	73.400,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt.

⁵ siehe Fußnote 2 auf Seite 28 und Tabelle boG auf Seite 33

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 örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen 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.

4.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **66.100,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **73.400,00 €**
ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[66.100,00 \text{ €} \times 1,000 + 73.400,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. } 70.000,00 \text{ €}}}$

4.6 Wert des Grundstücks **A - Flurstück 834/1**

Der Wert für das Grundstück **A - Flurstück 834/1** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2022 mit rd.

70.000,00 €

geschätzt.

5. Wertermittlung für das Grundstück **B - Flurstück 826**

5.1 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.

5.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		geordnetes Rohbauland
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das geordnete Rohbauland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		117,42 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	25,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	92,42 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,80
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	73,94 €/m ²
Fläche	×	251 m ²
Bodenwert für das geordnete Rohbauland	=	18.557,94 €
	rd.	18.600,00 €

5.3 Vergleichswertermittlung für das Grundstück B – Flurstück 826

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 Wertermittlungsobjektes 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 (Gebädefaktoren), 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.

5.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Vergleichswertberechnung

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.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 826“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		18.600,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	18.600,00 €
	rd.	19.000,00 €

5.4 Wert des Grundstücks **B - Flurstück 826**

Der Wert für das Grundstück **B - Flurstück 826** wird zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2022 mit rd.

19.000,00 €

geschätzt.

6. Einzelwerte / Gesamtverkehrswert

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.

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

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

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 834/1	Einfamilienhaus mit Scheune	660 m ²	70.000,00 €
B - Flurstück 826	unbebaut (Brachfläche)	251 m ²	19.000,00 €
Summe		911 m²	89.000,00 €

Der Gesamtverkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Scheune bebaute Grundstück in 61200 Wölfersheim, Rathausgasse 6 und für das unbebaute Grundstück Am Hainweg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wölfersheim	3474	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wölfersheim	1	834/1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wölfersheim	3474	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wölfersheim	1	826

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2022 mit rd.

89.000,00 €

in Worten: neunundachtzigtausend Euro
geschätzt.

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.

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, 31.08.2022

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, 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.

7. 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)

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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.

8. Verzeichnis der Anlagen

1. Lage im Raum

2. Lage im Ort

3. Auszug aus der Liegenschaftskarte

4. Auszug aus der Hessischen Denkmalschutzverordnung

5. Berechnungen

6. Fotoanhang

Anlage 1) Lage im Raum**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 61200
Ort: Wölfersheim
Straße: Rathausgasse
Hausnummer: 6

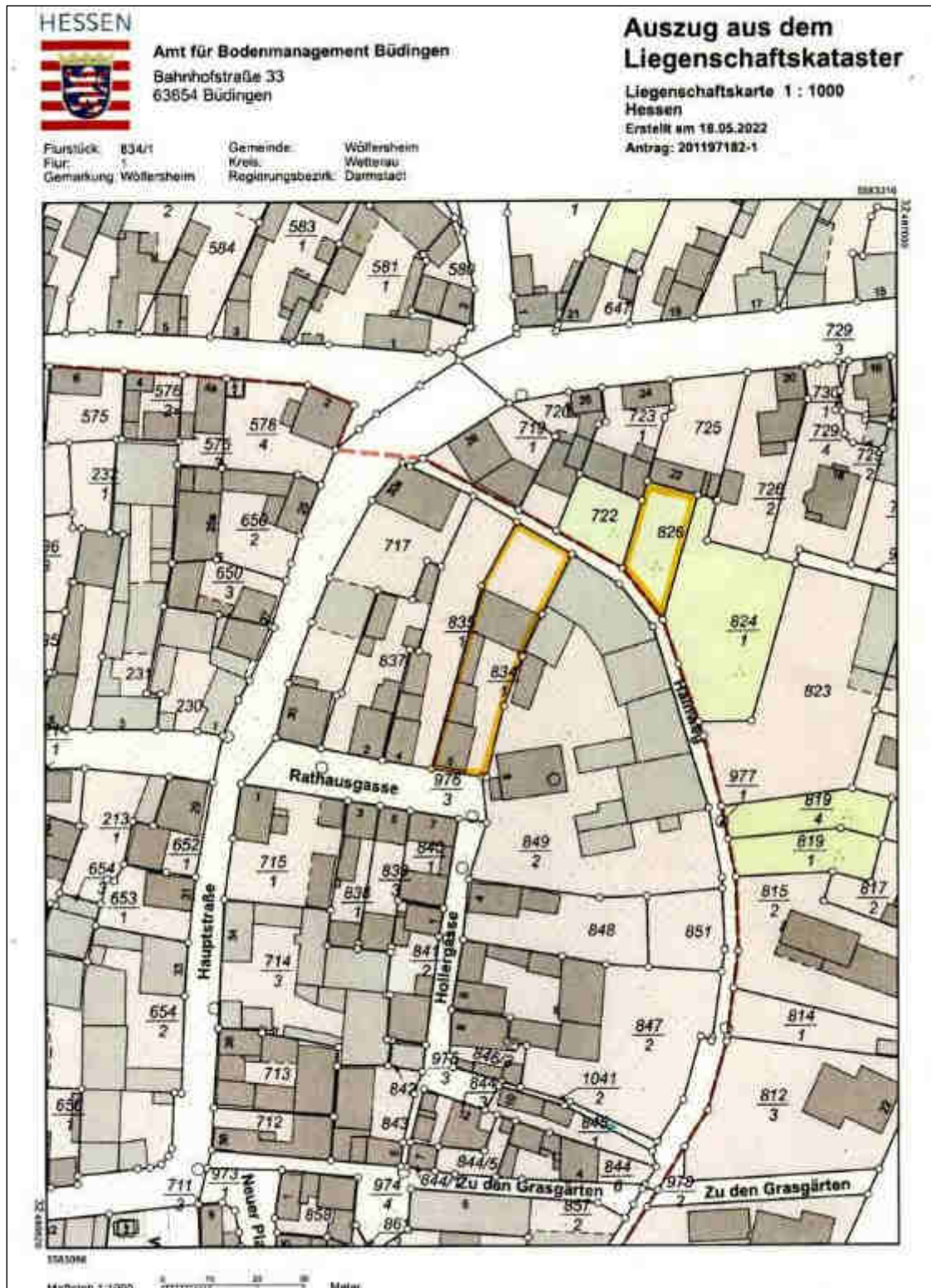


© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Lage im Raum

© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte




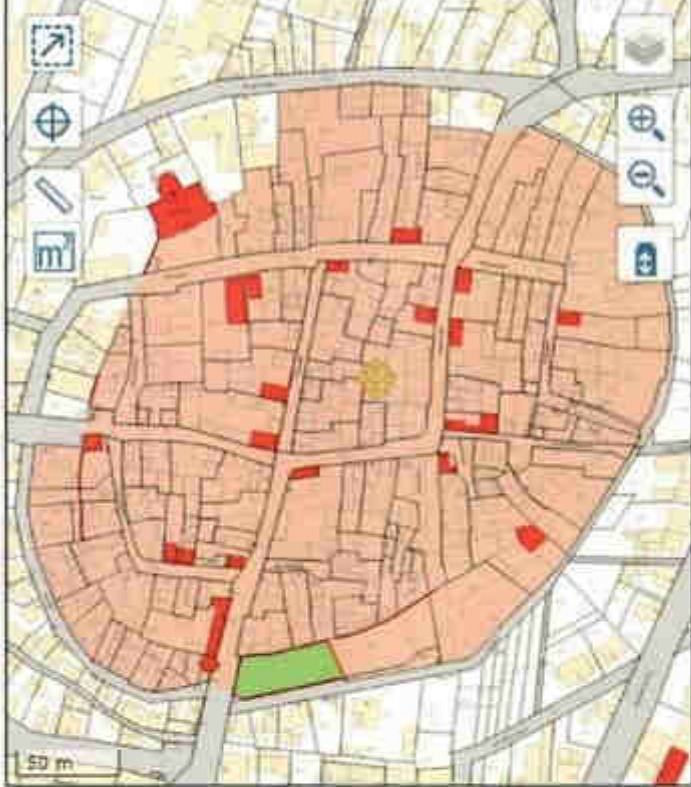
© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>

Anlage 4) Auszug aus der Hessischen Denkmalschutzverordnung

Erläuterungen zur Lage des Bewertungsgrundstücks 834/1 im Sanierungsgebiet und Bewertung als Kulturdenkmal:

Kalender
www.geoportal.rlp.de...
E-Mail - News - Shopp...
BORIS.Hessen
Hessen-Finder - Finde





Gesamtanlage Wölfersheim

Die Gesamtanlage Wölfersheim dokumentiert den Versuch einer hochmittelalterlichen Stadtgründung. Zur Abgrenzung konnte der Stadtmauerverlauf mit seinen erhaltenen Überresten und dem vorgelagerten Haingraben herangezogen werden. Im Nord-Westen ist der Haingrabenabschnitt durch nachfolgende Siedlungstätigkeit (Erschließung, Bebauung) nicht mehr nachvollziehbar und wurde aus der Gesamtanlage ausgeklammert. Seit dem 18. Jahrhundert wird ein neuer Friedhof für den südöstlichen Haingraben überliefert. Inzwischen wieder aufgelassen, erstreckt sich auf einem Teil seiner Fläche der "Denkmalplatz", eine Gedenkstätte für Gefallene aus Wölfersheim, die auch als Kulturdenkmal eigens gewürdigt wurde (vgl. dort).

Im Innern von Wölfersheim ist eine regelmäßige Blockerschließung zu beobachten, die zum Rande hin durch unregelmäßiger geführte Stichwege ergänzt wird (Brauhofofplatz, Neuer Platz). Die Bebauungsdichte der Blöcke unterscheidet sich beträchtlich und spiegelt die ungleichen Besitzverhältnisse wieder. Besonders augenfällig werden sie im Nebeneinander der großen Höfe zwischen Brauhofofasse, Kirchgasse, Poststraße und Wassergasse und dem südlich angrenzenden, von der weiteren Brauhofofasse eingeschlossenen Block mit seiner kleinteiligen Parzellierung.

Wetterau
Wölfersheim

Gesamtanlage
Wölfersheim

lizenzieren über www.geoportal.hessen.de

Gesamtanlage Wölfersheim

Die Gesamtanlage Wölfersheim dokumentiert den Versuch einer hochmittelalterlichen Stadtgründung. Zur Abgrenzung konnte der Stadtmauerverlauf mit seinen erhaltenen Überresten und dem vorgelagerten Haingraben herangezogen werden. Im Nord-Westen ist der Haingrabenabschnitt durch nachfolgende Siedlungstätigkeit (Erschließung, Bebauung) nicht mehr nachvollziehbar und wurde aus der Gesamtanlage ausgeklammert. Seit dem 18. Jahrhundert wird ein neuer Friedhof für den südöstlichen Haingraben überliefert. Inzwischen wieder aufgelassen, erstreckt sich auf einem Teil seiner Fläche der "Denkmalplatz", eine Gedenkstätte für Gefallene aus Wölfersheim, die auch als Kulturdenkmal eigens gewürdigt wurde (vgl. dort).

Im Innern von Wölfersheim ist eine regelmäßige Blockerschließung zu beobachten, die zum Rande hin durch unregelmäßiger geführte Stichwege ergänzt wird (Brauhoferplatz, Neuer Platz). Die Bebauungsdichte der Blöcke unterscheidet sich beträchtlich und spiegelt die ungleichen Besitzverhältnisse wieder. Besonders augenfällig werden sie im Nebeneinander der großen Höfe zwischen Brauhofergasse, Kirchgasse, Poststraße und Wassergasse und dem südlich angrenzenden, von der weiteren Brauhofergasse eingeschlossenen Block mit seiner kleinteiligen Parzellierung.

Für die ausgebliebene städtische Entwicklung gibt es mehrere Indizien. Das bäuerliche Gehöft in seinen verschiedenen Formen blieb vorherrschend. Ein Siedlungsmittelpunkt bildete sich nicht heraus. Eine mittelalterliche Pfarrkirche, die mit einem angrenzenden Hof und Platz diese Aufgabe in vergleichbaren Orten erfüllte, war nicht vorhanden. Der historische Kirchenbau im Nordwesten Wölfersheims ersetzte erst in der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts eine Adelskapelle als Pfarrkirche. Auch eine etwa durch die Anlage eines Platzes bedingte Betonung des Durchgangsverkehrs ist nicht zu beobachten. So bleibt als nennenswerte Konsequenz der Stadtgründung lediglich ein beträchtlicher Umfang von Bausubstanz aus der Zeit um 1600 (Kirchgasse und Poststraße, vgl. Kulturdenkmäler dort), der sich der Ummauerung des Ortes und dem dadurch gewährleisteten größeren Schutz vor den Zerstörungen des 30jährigen Krieges verdankt.

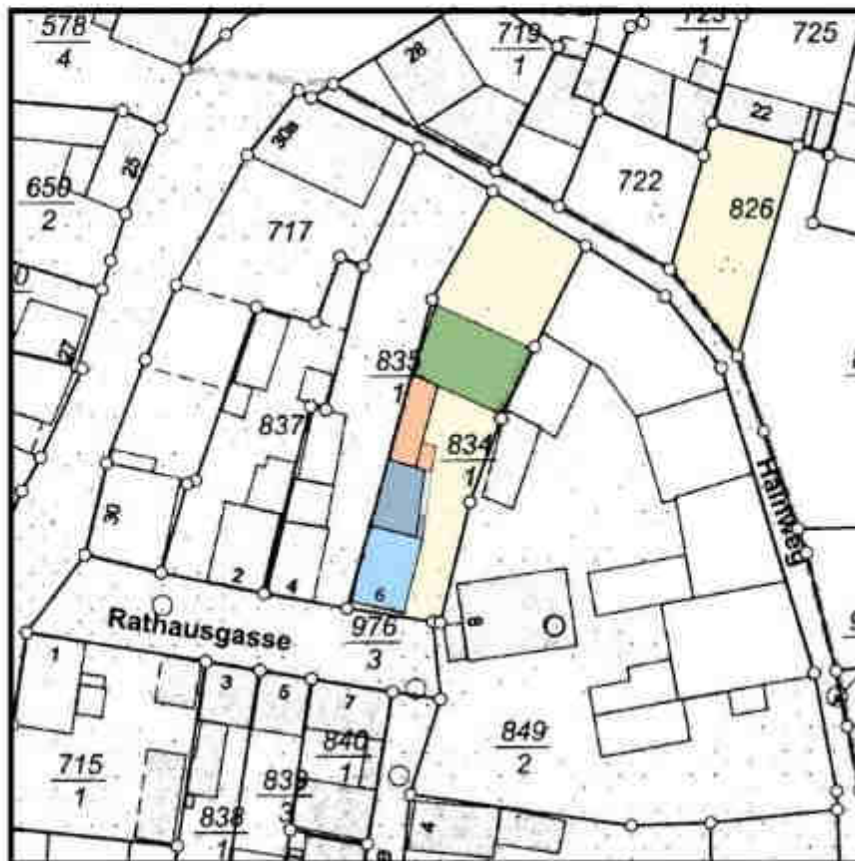
Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen.

DenkXweb ist Teil des Denkmalverzeichnisses im Sinne der §§ 10 und 11 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.





<https://fd.hessen.de/service/hessisches-denkmalschutzrecht>

Anlage 5) Berechnungen

ÜBERSICHT DER GEBÄUDE



LEGENDE

- | | |
|---|----------------|
|  | WOHNHAUS |
|  | ANBAU-WOHNHAUS |
|  | ANBAU 2 |
|  | SCHEUNE |

A) Bruttogrundfläche (grob überschläglich)**Wohnhaus**

Bereich a:

Kellergeschoss	~	4,50 m x 6,00 m	=	27,00 m ²
Erdgeschoss	~	6,90 m x 9,0 m	=	66,93 m ²
Obergeschoss	~	6,90 m x 9,80 m	=	67,62 m ²
Dachgeschoss	~	6,90 m x 9,80 m	=	<u>67,62 m²</u>

Bruttogrundfläche Wohnhaus = **229,17 m²** **rd. 230 m²**

Anbau 1 an Wohnhaus⁶

Bereich a:

Erdgeschoss ⁷	~	5,25 m x 8,50 m	=	44,63 m ²	=	48,71 m ²
	+~	3,40 m x 1,20 m	=	<u>4,08 m²</u>		
Obergeschoss	~	5,25 m x 8,50 m	=	44,63 m ²	=	48,71 m ²
	+~	3,40 m x 1,20 m	=	<u>4,08 m²</u>		

Bruttogrundfläche Anbau 1 = **97,42 m²** **rd. 99 m²**

⁶ war nicht messbar, Berechnung grob überschläglich, ohne Bauteil c

⁷ ohne den ambulanten „Unterbau“ unter dem Balkon

B) Bruttorauminhalte

Wohnhaus

Höhe ~ 2,20 m

BRI ~ $27,00 \text{ m}^2 \times 2,20 \text{ m} = 59,40 \text{ m}^3$

Höhe ~ $0,20 \text{ m} + 2,60 \text{ m} = 2,80 \text{ m}$

BRI ~ $66,93 \text{ m}^2 \times 2,80 \text{ m} = 187,40 \text{ m}^3$

Höhe ~ 2,50 m

BRI ~ $67,62 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ m} = 169,05 \text{ m}^3$

Höhe (vermutlich) ~ 4,50 m

BRI ~ $67,62 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ m} = 152,15 \text{ m}^3$

Bruttorauminhalt Wohnhaus = 568,00 m³ rd. 570 m³

Anbau 1 an Wohnhaus

Höhe ~ $0,20 \text{ m} + 5,60 \text{ m} = 5,80 \text{ m}$

BRI ~ $48,71 \text{ m}^2 \times 5,80 \text{ m} = 282,52 \text{ m}^3$

Bruttorauminhalt Anbau 1 an Wohnhaus rd. 280 m³

Anbau 2 (Ruine)

Grundfläche ~ $10,80 \text{ m} \times 3,60 \text{ m} = 38,88 \text{ m}^2$
+~ $1,40 \text{ m} \times 3,30 \text{ m} = 4,62 \text{ m}^2$
= $43,50 \text{ m}^2$

Höhe ~ 3,00 m

BRI ~ $43,50 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ m} = 130,50 \text{ m}^3$

Bruttorauminhalt Anbau 2 rd. 130 m³

Scheune

Grundfläche ~ 12,90 m x 9,00 m = $\frac{116,10 \text{ m}^2}{\text{rd. } 116,00 \text{ m}^2}$

Höhe ~ 5,40 m

BRI ~ 116,00 m² x 5,40 m = 626,40 m³

+~ 3,60 m x 9,00 m x 0,40 m = 12,96 m³

Höhe ~ 4,80 m

BRI ~ 116,00 m² x 4,80 m |2 = 278,40 m³

Bruttorauminhalt Scheune = 917,76 m³ rd. 920 m³

Anlage 6) Fotoanhang

Fotoliste

A) Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1: Blick in die Erschließungsstraße

B) Außenansichten

Bilder B1 bis B3: exemplarische Straßenansichten

Bilder B4 und B5: exemplarische Hofansichten Wohnhaus und Anbau

Bilder B6 bis B9: Beispiele Scheune

Bild B10: Wohnhauseingang

Bild B11: hinterer Grundstücksbereich

Bild B12: Zugang zu Flurstück 826

Bilder B13 bis B15: Blick auf Flurstück 826 (Beispiele)

C) Haustechnik

Bilder C1 und C2: Beispiele Haustechnik

D) Unterhaltungsbesonderheiten

Bilder D1 bis D15: Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A) Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1: Blick in die Erschließungsstraße

B) Außenansichten



Bild B1: exemplarische Straßenansicht



Bild B2: exemplarische Straßenansicht



Bild B3: exemplarische Straßenansicht



Bild B4: exemplarische Hofansicht Wohnhaus und Anbau

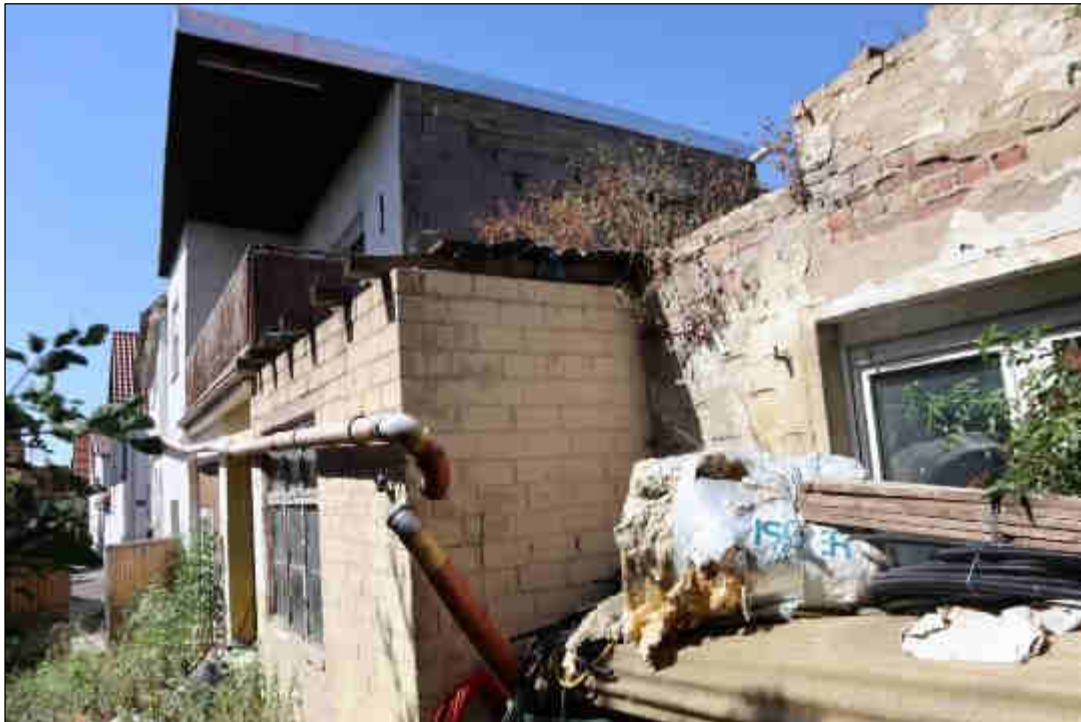


Bild B5: exemplarische Hofansicht Wohnhaus und Anbau



Bild B6: Scheune (Beispiel)



Bild B7: Scheune (Beispiel)



Bild B8: Scheune (Beispiel)



Bild B9: Scheune (Beispiel)

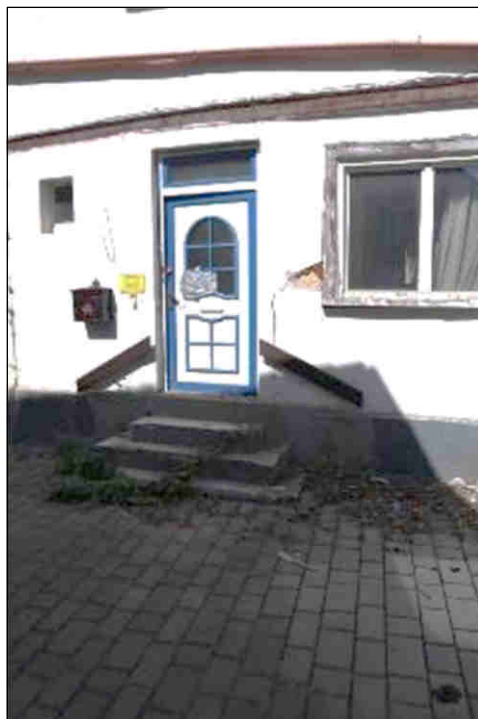


Bild B10: Wohnhauseingang



Bild B11: hinterer Grundstücksbereich



Bild B12: Zugang zu Flurstück 826



Bild B13: Blick auf Flurstück 826 (Beispiel)



Bild B14: Blick auf Flurstück 826 (Beispiel)



Bild B15: Blick auf Flurstück 826 (Beispiel)

C) Haustechnik



Bild C1: Beispiel Haustechnik

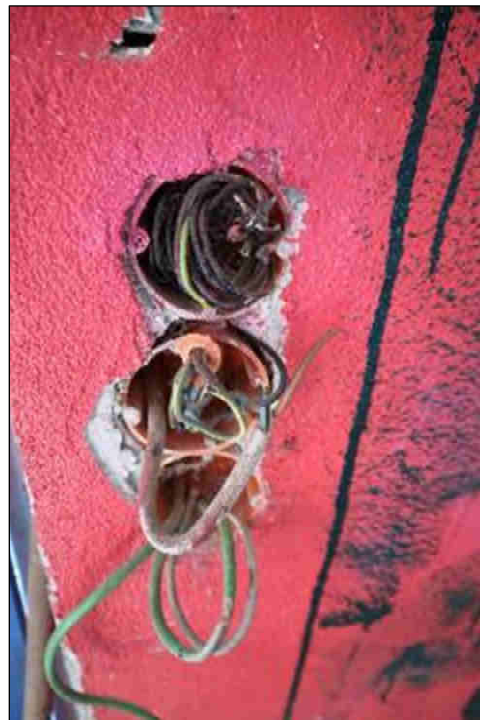


Bild C2: Beispiel Haustechnik

D) Unterhaltungsbesonderheiten

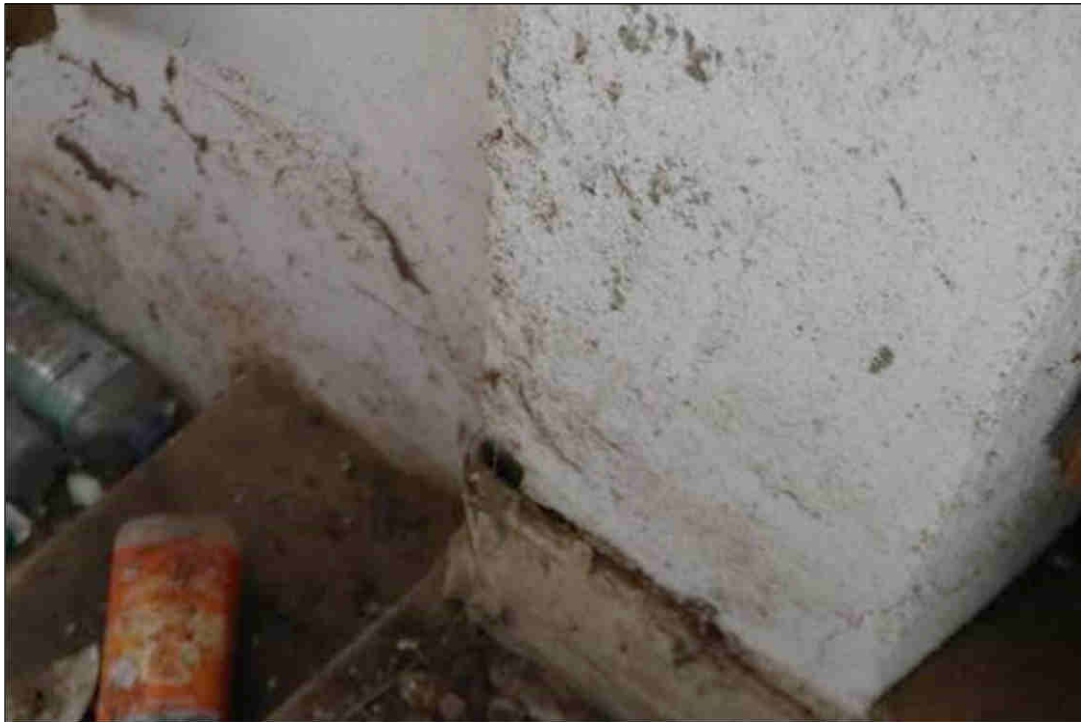


Bild D1: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



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

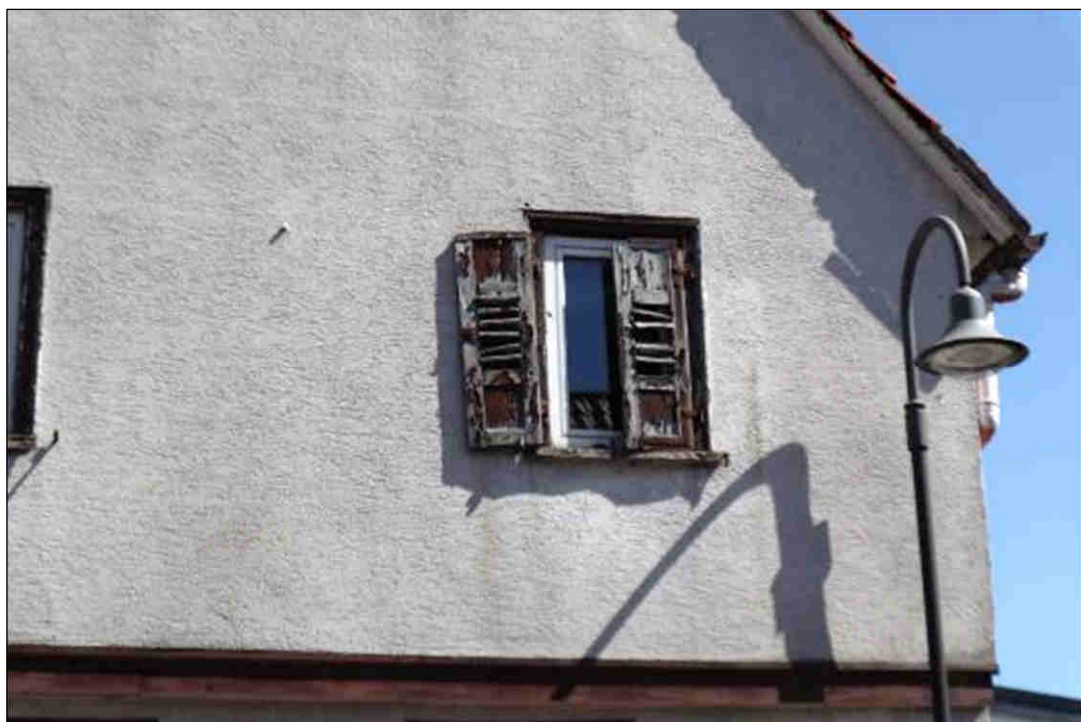


Bild D14: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D15: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten