

ALIS Architekten & Sachverständige - Sakkaki & Sebastiani - PartGmbH
Hamburger Allee 26-28 - 60486 Frankfurt a.M.

A/S/S Architekten & Sachverständige
Sakkaki & Sebastiani – PartGmbH
Hamburger Allee 26-28
60486 Frankfurt am Main

Amtsgericht Friedberg (Hessen)
- Vollstreckungsgericht -
Homburger Straße 18
61169 Friedberg (Hessen)

Telefon: 069-60607262

Datum: 21.06.2024
Az. des Gerichtes: 63 K 18/ 23
Unser Zeichen: Gu_210624892

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 35510 Butzbach, Obernberg 1
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Mehrfamilienwohnhaus
bebautes Grundstück**

sowie für das unbebaute Grundstück in 35510 Butzbach, Obernberg 1



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 08.05.2024 ermittelt mit rd.

525.000 €

in Worten: fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A	Wohn- und Geschäftshaus	1.722,00 m ²	504.000,00 €
B	unbebaut (Grünland)	664,00 m ²	20.600,00 €
Summe		2.386,00 m ²	524.600,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 101 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 60 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	14
3.2.5.2	Gastronomie im EG	15
3.2.5.3	Wintergarten im EG	15
3.2.5.4	Räume im 1. OG	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Nebengebäude.....	18
3.4	Außenanlagen.....	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten, Grundstücke	19
4.2	Wertermittlung für das Grundstück A.....	20
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.2.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	20
4.2.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
4.2.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	20
4.2.3	Zu den herangezogenen Verfahren	20
4.2.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	21
4.2.3.2	Bewertung des bebauten Grundstücks.....	22
4.2.4	Bodenwertermittlung	23
4.2.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	23
4.2.6	Ertragswertermittlung.....	24
4.2.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24

4.2.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.2.6.3	Ertragswertberechnung.....	27
4.2.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	28
4.2.7	Wert des Grundstücks A	34
4.3	Wertermittlung für das Grundstück B.....	34
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	34
4.3.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	34
4.3.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	35
4.3.2	Bodenwertermittlung	36
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	37
4.3.4	Vergleichswertermittlung.....	37
4.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	37
4.3.6	Wert des Grundstücks B	38
4.4	Verkehrswert.....	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	40
6	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Flurstück 20/4) Grundstück, unbebaut (Flurstück 20/3)
Objektadresse:	Obernberg 1 35510 Butzbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Butzbach, Blatt 2153, lfd. Nr. 1; (Grundstück unbebaut) Grundbuch von Butzbach, Blatt 2153, lfd. Nr. 2 (Grundstück bebaut)
Katasterangaben:	Gemarkung Fauerbach, Flur 15, Flurstück 20/3 (664 m ²); (Grundstück unbebaut) Gemarkung Fauerbach, Flur 15, Flurstück 20/4 (1.722 m ²) (Grundstück bebaut)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Friedberg vom 18.04.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	08.05.2024
Qualitätstichtag:	08.05.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 08.05.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen. Nicht besichtigt wurden folgende Räume: <ul style="list-style-type: none">- Pensionszimmer im 1. Obergeschoss mit Ausnahme eines Doppelzimmers- Teile des Kellers (ehem. Luftschutzbunker)- Zimmer mit kleinem Duschbad im Erdgeschoss (angrenzend an „Saal“)
Teilnehmer am Ortstermin:	Beide Eigentümer, ein Rechtsvertreter, ein Bekannter der Eigentümerin sowie der unterzeichnende Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab 1:1000- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Eigentümer wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">- Erste Seite der Bauvoranfrage „Nutzungsänderung Hotelgewerbe in Wohnhaus...“- Erste Seite der Bauvoranfrage „Errichtung eines

Kaninchengeheges...”

- Finanzplan Pension Wiesental 01_24
- Immobilien Kurzbewertung
- Grundbuchauszug aus 2009
- Drei Grundrisspläne in mangelhafter Qualität

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Vollständige Kopie aller, dem Wetteraukreis vorliegender, Bauakten zum Bewertungsgegenstand
- Informationen zum Altlastenkataster
- Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan
- Informationen zu Festsetzungen im Bebauungsplan
- Informationen zur Innenbereichssatzung
- Informationen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
- Informationen zur Verfügungs- und Veränderungssperre
- Informationen zum Bodenrichtwert
- Informationen zum Denkmalschutz
- Auskünfte bzgl. aktueller Mietpreise
- Information über Erschließungsbeiträge
- Informationen über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- Marktrelevante Daten für die jeweiligen Bewertungsmethoden

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Gemäß Aktenlage** ist das Gebäude bauordnungsrechtlich genehmigt wie folgt:
KG: Ehem. Luftschutzbunker
EG: Gastronomie mit angrenzendem Saal (südöstlich) sowie Wintergarten (nordwestlich)
1. OG: Diverse Räume als Fremdenzimmer, Kammer und Zimmer genehmigt
Hinweis: Es bestehen handschriftliche Planeintragungen, wonach die Raumhöhe in mehreren nordwestlichen Zimmern nicht die erforderliche Raumhöhe gem. Hessischer Bauordnung aufweist. Eine wohndienliche Nutzung wäre dann unzulässig.
DG: Wäscheboden sowie zwei Zimmer
Hinweis: Es bestehen handschriftliche Planeintragungen, wonach die Raumhöhe in den beiden Zimmern nicht die erforderliche Raumhöhe gem. Hessischer Bauordnung aufweist. Eine wohndienliche Nutzung wäre dann unzulässig.

Gemäß Begehung sowie Aussagen der Eigentümerin ist das Gebäude genutzt wie folgt:

KG: Teile des Kellergeschosses sind zugänglich und werden als Heizugsräume, Hausanschlussräume oder Lagerräume genutzt. Große Teile des ehem. Luftschutzbunkers waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht zugänglich. Gem. Aussage der Eigentümerin ist der Zugang nicht bekannt.

EG: Die Gastronomie ist ohne Betreiber und ungenutzt. Der Wintergarten ist ebenfalls ungenutzt und dient als Lagerfläche. Der an die Gastronomie angrenzende Saal wurde zu einem Schlafzimmer umgebaut und wird von der Eigentümerin genutzt. Ein Umnutzungsantrag o.ä. liegt dazu nicht vor.

1. OG: Die Zimmeraufteilung ist z.T. abweichend von den vorliegenden Plänen. Der südöstliche Gebäudeflügel befindet sich noch in unfertigem Rohbauzustand- der nordwestliche Gebäudeflügel ist fertiggestellt und wird zeitweise vermietet.

DG: Ungenutzte Fläche

Gemäß eigener Einschätzung wird für das Gebäude im Rahmen dieser Wertermittlung eine nachhaltige Nutzung unterstellt wie folgt:

Es liegt dem unterzeichnenden Sachverständigen eine positiv beschiedene, aber nicht mehr gültige, Bauvoranfrage vor. Demnach sollte das Gebäude in vier Wohneinheiten umgewandelt werden (EG: Gastronomie in eine Wohneinheit plus eine weitere Wohneinheit. 1. OG: Zwei Wohneinheiten) Diese Nutzung wird auch im Rahmen dieser Wertermittlung als nachhaltige Nutzung unterstellt. Es wurden daher fiktive Kosten sowohl für die bauordnungsrechtliche Umnutzung, als auch fiktive Kosten für noch ausstehende Sanierungs- und

Modernisierungsmaßnahmen ermittelt, und vom Verkehrswert in Abzug gebracht.

Hinweis: Gemäß telefonischer Rücksprache mit der Bauaufsicht in Butzbach existiert für den Bereich des Bewertungsgegenstandes kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. (Beurteilung anhand der Nachbarbebauung) Demnach würde die Bauaufsicht eine Umnutzung der Gastronomie in Wohnen begrüßen, ob das Vorhaben jedoch Aussicht auf Erfolg hat, kann nur im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens geprüft werden.

- Es existiert an der nordöstlichen Gebäudeseite ein eingeschossiger Anbau (Lageraum) mit Zugangsmöglichkeit zu einem Teilbereich des Kellers. Dieser Anbau ist in den vorliegenden Plänen nicht eingezeichnet bzw. näher beschrieben. Es ist daher davon auszugehen, dass der Anbau bauordnungsrechtlich nicht genehmigt ist.
- Der Bewertungsgegenstand besteht aus zwei eigenständig veräußerbaren Flurstücken mit zwei separaten Bestandsverzeichnisnummern im Grundbuch. Es wurden daher im Rahmen dieser Wertermittlung auch zwei separate Verkehrswerte ermittelt. Zusätzlich wurde jedoch auch ein Gesamtwert ausgewiesen, da die beiden Grundstücke momentan wie ein zusammenhängendes Grundstück genutzt werden und davon auszugehen ist, dass auch ein zukünftiger Käufer die Grundstücke in der Art nutzt. (Bebautes Flurstück 20/4 mit unbebautem Flurstück 20/3 als zusammenhängendes Gartenland)
Gemäß telefonischer Aussage der Bauaufsicht kann das Flurstück 20/3 nicht, oder nur sehr eingeschränkt, bebaut werden. Durch die unmittelbare Nähe zu dem angrenzenden Wald müsste ein Abstand einer zukünftigen baulichen Anlage von 30 Metern zur Waldgrundstücksgrenze eingehalten werden. Diese Auflage würde faktisch eine Bebauung ausschließen. Das Flurstück ist somit lediglich als Gartenland o.ä. nutzbar.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß Angabe der Bauverwaltung nicht.
- Die Präsenz von Hausschwamm wurde im Rahmen der Begehung augenscheinlich nicht festgestellt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.
- Ein Hausverwalter existiert für das Gebäude vermutlich nicht. Es liegen diesbezüglich aber keine Informationen vor.
- Es liegen keine Informationen über ein ggf. bestehendes Mietverhältnis vor.
- Gemäß Aussage der Eigentümerin werden zeitweise einzelne Zimmer i.S. einer Pension gewerblich vermietet. Ein entsprechender Finanzplan mit Auflistung der Gesamt-Mieteinnahmen liegt dem unterzeichnenden Sachverständigen vor. Weiterhin existiert im Erdgeschoss eine Gastronomie, die aktuell nicht betrieben wird.
- Wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind augenscheinlich nicht vorhanden. Die vorhandene Küchenausstattung der Gastronomie wird als überaltert eingeschätzt.
- Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.
- Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Butzbach (ca. 28.000 Einwohner); Ortsteil Wiesental (ca. 180 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p>Butzbach besteht aus den Stadtteilen Bodenrod, Butzbach (Kernstadt), Ebersgöns, Fauerbach vor der Höhe, Griedel, Hausen-Oes, Hoch-Weisel, Kirch-Göns, Maibach, Münster, Nieder-Weisel, Ostheim, Pohl-Göns und Wiesental. Butzbach grenzt im Norden an die Gemeinde Langgöns (Landkreis Gießen), im Osten an die Stadt Münzenberg und die Gemeinde Rockenberg, im Süden an die Gemeinde Ober-Mörlen und die Stadt Usingen (Hochtaunuskreis) sowie im Westen an die Gemeinden Grävenwiesbach (Hochtaunuskreis) und Waldsolms (Lahn-Dill-Kreis)</p> <p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Friedberg (ca. 19 km entfernt) Bad Nauheim (ca. 12 km entfernt) Frankfurt am Main (ca. 44 km entfernt) Bad Homburg (ca. 34 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 70 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> Bundesstraße B275 ca. 1800 m entfernt</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> Autobahnanschluss besteht an die Bundesautobahn A5 in ca. 9 km Entfernung</p> <p><u>Bahnhof:</u> Wiesental verfügt über keinen eigenen Bahnhof. Der nächste Anschluss an den ÖPNV besteht in Ostheim in ca. 5 Km Entfernung. Der Bahnhof Butzbach liegt an der Main-Weser-Bahn zwischen Gießen und Friedberg im Bereich des Rhein-Main-Verkehrsverbundes.</p> <p><u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 50 km entfernt)</p>

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Der Bewertungsgegenstand grenzt westlich an bewaldetes Gebiet.</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs: In Butzbach, Usingen oder Bad Nauheim, ca. 8- 12 km entfernt;</p> <p>Schulen und Ärzte: In Butzbach, Usingen oder Bad Nauheim, ca. 8- 12 km entfernt;</p> <p>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle); Es besteht Anschluss an die Buslinie FB 58</p>
---------------------	--

	Verwaltung (Stadtverwaltung): Schlossplatz 1, 35510 Butzbach ca. 8 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Grundstück in nördlicher Richtung abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Flurstück 20/4:</u> Straßenfront: ca. 80 m; mittlere Tiefe: ca. 40 m; Grundstücksgröße: 1.722 m ² ; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück <u>Flurstück 20/3:</u> Straßenfront: ca. 25 m; mittlere Tiefe: ca. 25 m; Grundstücksgröße: 664 m ² ; Bemerkungen: quadratische Grundstücksform; an Waldgebiet angrenzend <u>Grundstücksgröße insgesamt (Flurstück 20/4 + 20/3):</u> 2.386 m ² ;
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es liegen diesbezüglich keine Informationen vor. Es wird von gängigen Anschlüssen an elektrischen Strom, Wasser, Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss sowie Telefonanschluss ausgegangen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses. Die Garagenanlage, bestehend aus drei Garagen, befindet sich an der nördlichen

Grundstücksgrenze.

Das Nachbargebäude Obernberg 1a (Flurstück 20/5) befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über das Grundstück des Bewertungsgegenstandes (Flurstück 20/4). Hierfür besteht eine dinglich gesicherte Grunddienstbarkeit, einen Streifen des Grundstück durch den Nachbarn begehen und befahren zu dürfen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. Grundwasserschäden waren zum Zeitpunkt der Begehung augenscheinlich nicht erkennbar, jedoch befinden sich Teile der Kelleraußenwände in feuchtem Zustand.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Fauerbach, Blatt 2153 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

1. Grunddienstbarkeit (Öl- Gastank- und Kühlhaus-Nutzungsrecht) zugunsten des Bewertungsgegenstandes
2. Vorkaufsrecht für die Stadt Butzbach zulasten des Bewertungsgegenstandes
3. Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zulasten des Bewertungsgegenstandes. Hinweis: Gemäß vorliegender Bewilligungsurkunde beinhaltet das Recht Nr. 3 auch das Nutzungsrecht an der mittleren Garage, zulasten des Bewertungsgegenstandes.

Auftragsgemäß bleiben die o.g. Belastungen monetär im Rahmen dieser Wertermittlung außer Betracht, und werden gesondert berechnet.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht weiter recherchiert. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: Gemäß Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde besteht keine Innenbereichssatzung

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Gemäß Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde besteht keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Verfügungs- und Veränderungssperre: Gemäß Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde besteht keine Verfügungs- und Veränderungssperre

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Hinweis: Flurstück 20/3 ist gemäß telefonischer Auskunft der Bauaufsicht faktisch nicht bebaubar. (Siehe Punkt "Besonderheiten/ Maßgaben")

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück 20/4 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Grundstück 20/3 ist unbebaut und wird als Garten genutzt.

Auf dem Grundstück 20/4 befinden sich insgesamt 3 Garagenplätze.

Eine Umnutzung der derzeitigen Nutzung in eine reine Wohnnutzung ist gemäß telefonischer Auskunft der Bauaufsicht prinzipiell möglich und aus Sicht des unterzeichnenden Sachverständigen wirtschaftlich sinnvoll.

Das Objekt ist eigengenutzt. Teile der Räumlichkeiten im 1. OG werden zeitweise vermietet. (Pensionszimmer mit Gemeinschaftsbadezimmer und Gemeinschaftsküche)

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; Unterstellte Folgenutzung: Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss freistehend
Baujahr:	Es liegt eine Baugenehmigung vom 13.03.1954 für die Errichtung einer Gaststätte vor. Weiterhin liegt eine Baugenehmigung vom 05.08.1965 für den Wiederaufbau-Erweiterung Gaststätte Adlerhorst vor. Für das Gesamtgebäude wird von einem gemittelten Baujahr ca. 1960 ausgegangen.
Modernisierung:	Gemäß Aussage der Eigentümerin: 2022 neue Dacheindeckung inkl. Dämmung der obersten Geschossdecke im Dachgeschoss 2022 neue PVC Fenster mit 3-Scheiben Verglasung Hinweis: Es befinden sich im Erdgeschoss noch zwei alte Holzfenster, die gemäß Aussage der Eigentümerin zeitnah auch ausgetauscht werden 2022 Umnutzung des ehem. "Saal" im EG in ein Schlafzimmer ca. 2017 Erneuerung der Öl Zentralheizung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Ein Aufzug innerhalb des Gebäudes existiert nicht. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon

ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:	Es wurden diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; Sockel teilw. mit Mauerwerk Giebelwand im oberen Bereich mit horizontaler Holzverkleidung versehen Gauben mit Metallverkleidung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

ehem. Bunkeranlage, nur teilweise zugänglich, genutzt als Heizungsraum, Hausanschlussraum sowie Lagerräume

Erdgeschoss:

Gastronomiebereich mit Küche, Anrichte, Lagerräumen sowie sanitären Einrichtungen, Schlafzimmer (ehem. "Saal"), Wintergarten

1. Obergeschoss:

diverse Zimmer (Pensionszimmer und Zimmer in baulich unfertigem Zustand) sowie zwei Bäder und eine Küche

Dachgeschoss:

nicht ausgebauter Dachboden

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

Hinweis: Nachfolgende Informationen zur Konstruktion sowie der Technik entstammen der vorliegenden Bauakte

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament B 400 Gründung auf Schieferfelsen 1,5 kg/cm ²
Keller:	Beton B 400, Dicke 100 cm (ehem. Bunkeranlage)
Umfassungswände:	Hohlblockstein Bims H25, Dicke 25 cm
Innenwände:	tragende Innenwände: Hohlblockstein Bims H25, Dicke 25 cm nichttragende Innenwände: Hohlblockstein Bims, Dicke 12 cm
Geschossdecken:	Kellerdecke: Beton B 400, Dicke 100 cm (ehem. Bunkeranlage) Erdgeschossdecke: Holzbalkendecke, Dicke 24 cm Obergeschossdecke: Holzbalkendecke, Dicke 18 cm
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich):	Das Gebäude verfügt über insgesamt vier Eingänge: 1 nordöstlicher Eingang für den Gastronomiebereich 1 südöstlicher Eingang für den Wintergarten 2 südwestliche Eingänge mit Treppenanlagen für die Erschließung des 1. Obergeschosses bzw. des Dachgeschosses
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Gauben), Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachflächen ungedämmt, Dämmung der obersten Geschossebene vorhanden

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor. Es wird eine Ableitung in das kommunales Abwasserkanalnetz unterstellt
Elektroinstallation:	Durchschnittliche bis einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen Das Alter der Elektroausstattung wird auf ca. 30 Jahre geschätzt. Im Bereich der Sanierungsfläche im 1. Obergeschoss wurde die Elektroverteilung z.T. erneuert
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 2017; Hinweis: Die Kunststofftanks der Heizung befinden sich im Erdgeschoss des Nachbargebäudes 1a, Tankgröße ca. 3 x 1.100 Liter. Es besteht eine eingetragene Grunddienstbarkeit (Öl- Gastank- und Kühlhaus- Nutzungsrecht)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	dezentral über Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgenden Ausstattungsbeschreibungen bezieht sich auf die Beschreibungseinheiten wie folgt:

- Gastronomie im EG
- Wintergarten im EG
- Räume im 1. OG

3.2.5.2 Gastronomie im EG

Bodenbeläge

Gaststube:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Sanitäre Einrichtung:	Fliesen

Wandbekleidungen

Gaststube:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich
Küche:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich
Sanitäre Einrichtung:	Fliesen

Deckenbekleidungen

Gaststube:	Putz mit Farbanstrich, z.T. sichtbare Holzträger
Küche:	Deckenputz mit Farbanstrich
Sanitäre Einrichtung:	Deckenputz mit Farbanstrich

3.2.5.3 Wintergarten im EG

Bodenbeläge

Wintergarten:	Laminat im hinteren Bereich Floor Flex Fliesen im vorderen Bereich (vermutlich Asbesthaltig)
---------------	--

Wandbekleidungen

Wintergarten:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich
---------------	--

Deckenbekleidungen

Wintergarten:	Abgehängte Decke, verputzt mit Farbanstrich Im vorderen Bereich Nut und Federverkleidung aus Holz
---------------	--

3.2.5.4 Räume im 1. OG

Bodenbeläge

Zimmer:	Holzdielen im Bereich der vermieteten Pensionszimmer und Laminat im Bereich der Sanierungsflächen (teilweise nicht fertiggestellt) Hinweis: Für den vorhandenen Laminatboden in der Sanierungsfläche wurden keine geeigneten Schutzmaßnahmen für die Dauer der Baustelle vorgesehen
Bäder:	Fliesen, zT. Holzdielen
Flur:	Holzdielen
Küche:	Laminat (Fliesenoptik)

Wandbekleidungen

Zimmer:	überwiegend glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich (teilweise nicht fertiggestellt) In der Sanierungsfläche wurden Wandschlitz für die Elektroleitungen nicht geschlossen
Bäder:	Fliesen, raumhoch; im ungefliesten Bereich glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich
Flur:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich
Küche:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich

Deckenbekleidungen

Zimmer:	Deckenputz mit Farbanstrich (teilweise nicht fertiggestellt)
Bäder:	Deckenputz mit Farbenanstrich Nut und Federverkleidung aus Holz im Deckenbereich des unsanierten Bades. Eingebaute Deckenstrahler
Flur:	Abgehängte Trockenbaudecke mit Farbanstrich
Küche:	Deckenputz mit Farbenanstrich

Sanitäre Installation

Bäder:

1. Bad:

1 eingebaute Wanne mit Duschstange, 1 WC wandhängend, 1 Handwaschbecken
 durchschnittliche, zeitgemäße Badausstattung, weiße Fliesen.
 Alter geschätzt: 10 Jahre

2. Bad:

1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken
 einfache Badausstattung, farbige (blaue) Fliesen. Alter
 geschätzt: 20- 30 Jahre

Küchenausstattung

Küche:

Einbauküche einfacher Qualität
 überaltert und monetär ohne Wert

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

drei Dachgauben
 zwei Balkone
 vier Außentreppen
 Garagenanlage mit drei Garagen

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl sowie Größe vorhanden. Normale Belichtungsverhältnisse
 Hinweis: Der erdgeschossige Wintergartenbereich verfügt über eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Fenstern

Bauschäden und Baumängel:

Beide Balkon sanierungsbedürftig
 Rissbildung vorhanden
 Feuchte Kellerwände
 Garagenanlage sanierungsbedürftig
 Ca. 50% der Räume im 1. OG in baulich unfertigem Zustand

wirtschaftliche Wertminderungen:

unwirtschaftliche Nutzung (Gastronomie), z.T. unzureichende Raumhöhen im 1. OG

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude wurde nur teilweise saniert (Fenster, Dach/ Gauben, Boden- Wand- und Deckenbeläge in den vermietbaren Räumen des 1. OG, ein Badezimmer im 1. OG, ein Schlafzimmer im EG/ "Saal") Weitere grundlegende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich bzw. müssen abgeschlossen werden.
 Die Restaurantnutzung im EG wird für diese Lage als nicht nachhaltig angesehen.
 Der bauliche Zustand ist allgemein ausreichen.

3.3 Nebengebäude

Separate Garagenanlage mit drei Garagen vorhanden

Es existiert an der nordöstlichen Gebäudeseite ein eingeschossiger Anbau (Lagerraum) mit Zugangsmöglichkeit zu einem Teilbereich des Kellers. Dieser Anbau ist in den vorliegenden Plänen nicht eingezeichnet bzw. näher beschrieben. Es ist daher davon auszugehen, dass der Anbau bauordnungsrechtlich nicht genehmigt ist.

3.4 Außenanlagen

Das Flurstück 20/4 besteht im südwestlichen Teil aus einer mit Betonpflastersteinen belegten Hofeinfahrt, welche auch von dem Nachbargebäude Nr. 1a mitbenutzt werden darf. Der nordöstliche Grundstücksteil besteht aus einer naturbelassenen Wiesenfläche, die ohne weitere Trennung mit dem Flurstück 20/3 verbunden ist. Auf der Wiesenfläche befindet sich z.T hoher Baum- und Heckenbestand, in überwiegend verwildertem Zustand. Neben dem Eingangsbereich zur Gaststätte befindet sich eine in Eigenleistung erstellte Terrasse. Das Dach der Garagenanlage ist ebenfalls begehbar und als Terrasse ausgebildet. Weiterhin ist eine kleine Gartenteichanlage (ca. 2 x 2 Meter) vorhanden. Die Grundstücke sind straßenseitig mit einer Mauer eingefriedet

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 35510 Butzbach, Obernberg 1 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück sowie für das unbebaute Grundstück in 35510 Butzbach, Obernberg 1 zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Butzbach	2153	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fauerbach	15	20/3	664 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Butzbach	2153	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fauerbach	15	20/4	1.722 m ²

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Grundstücken. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Grundstücke. 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 für beide Grundstücke ausgewiesen, da beide Grundstücke aktuell als ein zusammenhängendes Grundstück genutzt werden. Dies wird auch für eine zukünftige Nutzung unterstellt.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Wohn- und Geschäftshaus	1.722 m ²
B	unbebaut (Grünland)	664 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		2.386 m ²

4.2 Wertermittlung für das Grundstück A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichtwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.3.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.)

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.722 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 120,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	1.722	× 0,91	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 109,20 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 109,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 109,20 €/m²	
Fläche	× 1.722 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 188.042,40 € rd. 188.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 insgesamt **188.000,00 €**.

4.2.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Abschlag wegen Übergröße des Grundstücks

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.722,00	0,87
Vergleichsobjekt	800,00	0,96

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,91**

4.2.6 Ertragswertermittlung**4.2.6.1 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 **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 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 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.

4.2.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann

verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhau s	1	Wohnung EG- 1.OG	491,57	3,00	8,50	4.178,35	50.140,20
		Garage			50,00	150,00	1.800,00
Summe			491,57	3,00		4.328,35	51.940,20

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	51.940,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 11.946,25 €
jährlicher Reinertrag	= 39.993,95 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 188.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 6.580,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 33.413,95 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 46 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,701
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 758.530,08 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 188.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 946.530,08 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 946.530,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 442.500,00 €
Ertragswert	= 504.030,08 €
	rd. 504.000,00 €

4.2.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen entstammen der Wohnflächenberechnung aus den Bauakten. Die Flächen wurden von mir bestmöglich auf Grundlage der vorhandenen Pläne und ohne eigenes Aufmaß verifiziert. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- 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.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	74,0 %	0,0 %	26,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,7 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 20 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	
Summe		6,0	14,0	

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1960 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 64 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (46 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 46 Jahre =) 22 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 22 Jahre =) 2002.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 46 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2002

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-52.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden -20.000,00 € • Offene Fugen im Bereich der Eingangstüren/ Fehlende Abdichtungsebenen -4.500,00 € • Vorhandene Risse -Sicherheitsabschlag- -8.000,00 € • Sanierungsbedürftige Garagen -10.000,00 € • Sanierungsbedürftige Balkone -10.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-290.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienwohnhaus -290.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-100.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Schätzkosten für behördliche Auflagen im Zusammenhang mit der Baugenehmigung (Brandschutz etc.) -60.000,00 € • Schätzkosten für Baugenehmigung (Umnutzung in vier Wohneinheiten) -40.000,00 € 	
Summe	-442.500,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 14,00 Modernisierungspunkten)				941,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche		x		491,57 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=		462.567,38 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]		+		0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €			
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €			
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=		462.567,38 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)		x		0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=		393.182,27 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)		=		393.182,27 €
relative regionalisierte Neubaukosten				1.906,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche		x		491,57 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK		=		936.932,42 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK				0,42
Erstnutzungsfaktor				1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorläufiger Ertragswert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 946.530,08 €	x	0,42	x (1,25 – 1)	= 99.385,66 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen				12,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche		x		491,57 m ²
Kostenanteil		x	14,0 Pkte/20 Pkte	
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen		=		4.129,19 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–			393.182,27 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+			99.385,66 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+			4.129,19 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–			0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–			0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]		=		–289.667,42 €
		rd.		–290.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,738$

4.2.7 Wert des Grundstücks A

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **504.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 mit rd.

504.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Grundstück B

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.3.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 und § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	664 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 120,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	120,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	800	664	× 1,01	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 0,25	E2
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert	=	30,30 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge	-	0,00 €/m ²		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	30,30 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 30,30 €/m²	
Fläche	× 664 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 20.119,20 € <u>rd. 20.100,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 insgesamt **20.100,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	664,00	0,97
Vergleichsobjekt	800,00	0,96

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,01**

E2

Gemäß telefonischer Aussage der Bauaufsicht kann das Flurstück 20/3 nicht, oder nur sehr eingeschränkt, bebaut werden. Durch die unmittelbare Nähe zu dem angrenzenden Wald müsste ein Abstand einer zukünftigen baulichen Anlage von 30 Metern zur Waldgrundstücksgrenze eingehalten werden. Diese Auflage würde faktisch eine Bebauung ausschließen. Das Flurstück ist somit lediglich als Gartenland o.ä. nutzbar. Durch diese Einschränkung wird ein Abschlag von 75% auf den Bodenrichtwert als angemessen angesehen.

4.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B“ 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)		20.100,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	20.100,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	500,00 €
Vergleichswert	=	20.600,00 €
	rd.	20.600,00 €

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	500,00 €
• Zeitwert für vorhandenen Holzgeräteschuppen	500,00 €
Summe	500,00 €

4.3.6 Wert des Grundstücks B

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **20.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 mit rd.

20.600,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A	Wohn- und Geschäftshaus	1.722,00 m ²	504.000,00 €
B	unbebaut (Grünland)	664,00 m ²	20.600,00 €
Summe		2.386,00 m ²	524.600,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 35510 Butzbach, Obernberg 1, im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück sowie für das unbebaute Grundstück in 35510 Butzbach, Obernberg 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Butzbach	2153	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Fauerbach	15	20/3
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Butzbach	2153	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Fauerbach	15	20/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 mit rd.

525.000 €

in Worten: fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 21. Juni 2024

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- [4] Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich des MKK und des Wetteraukreises

6 Verzeichnis der Anlagen

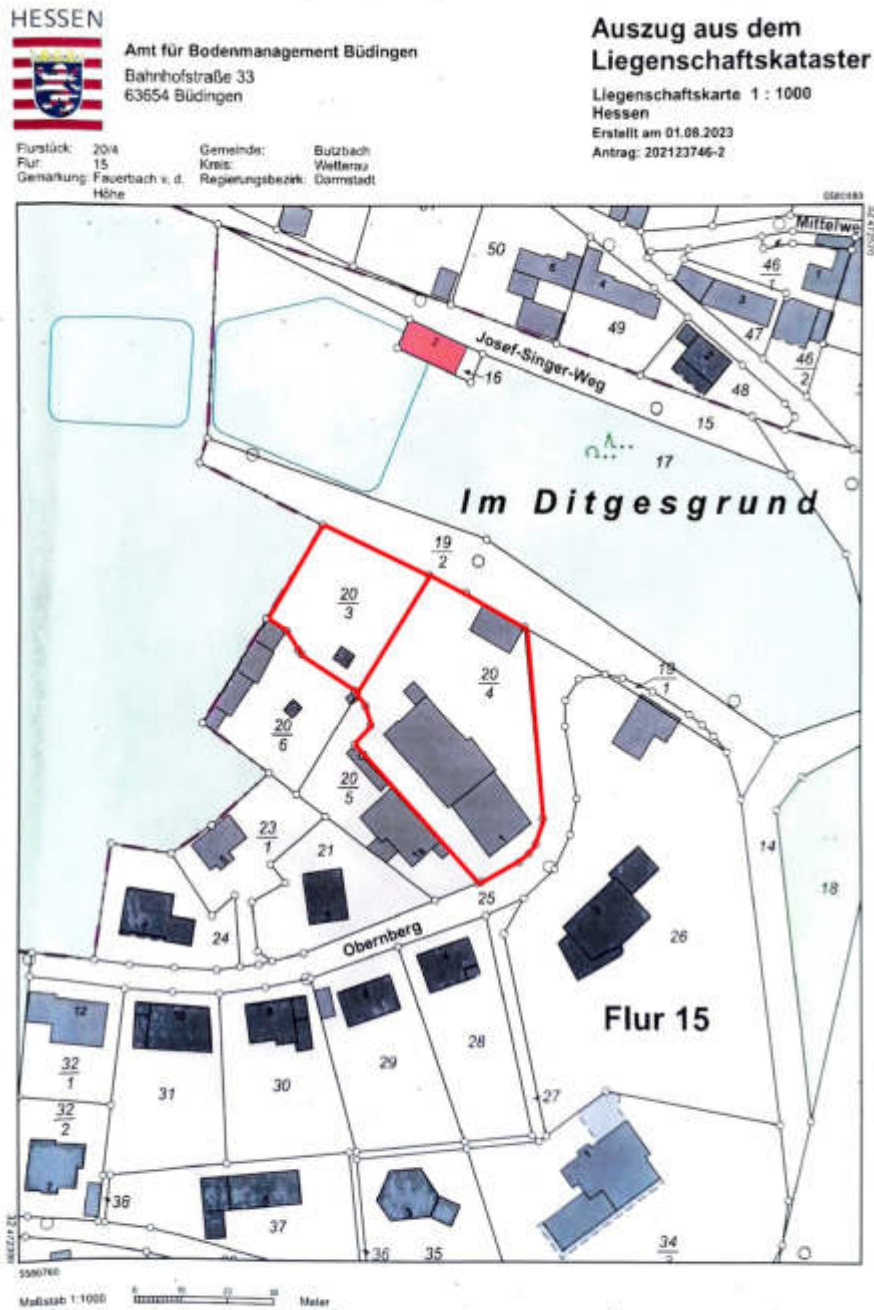
Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Anlage 3: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 2: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 4

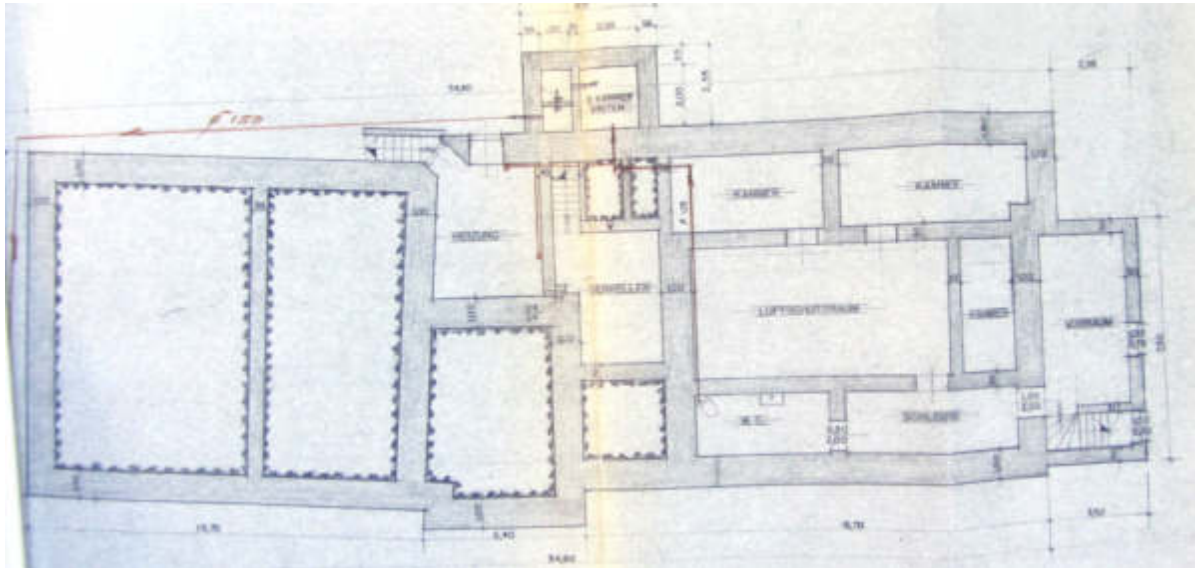


Bild 1: Grundriss Kellergeschoss

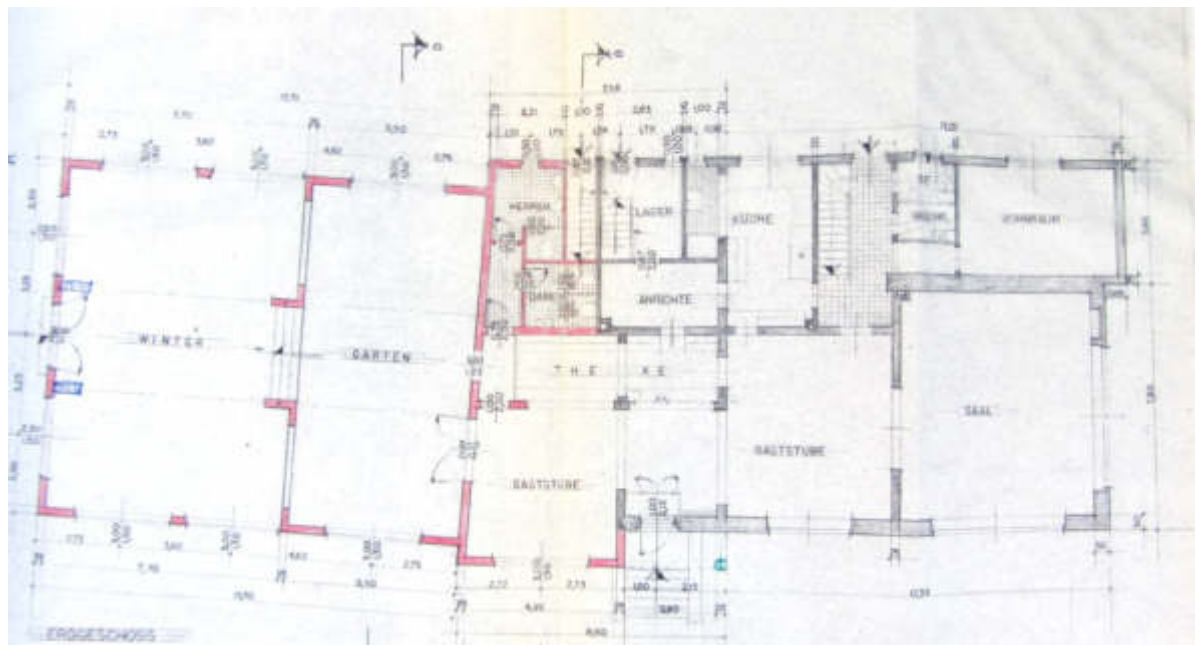


Bild 2: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 2: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 4

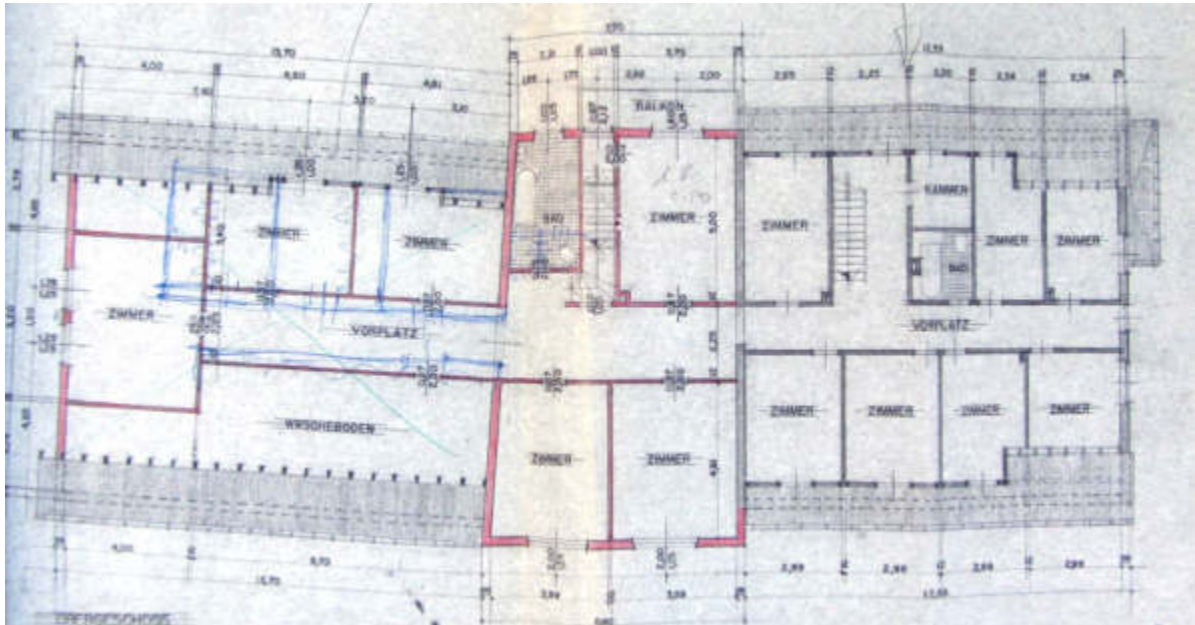


Bild 3: Grundriss 1.Obergeschoss

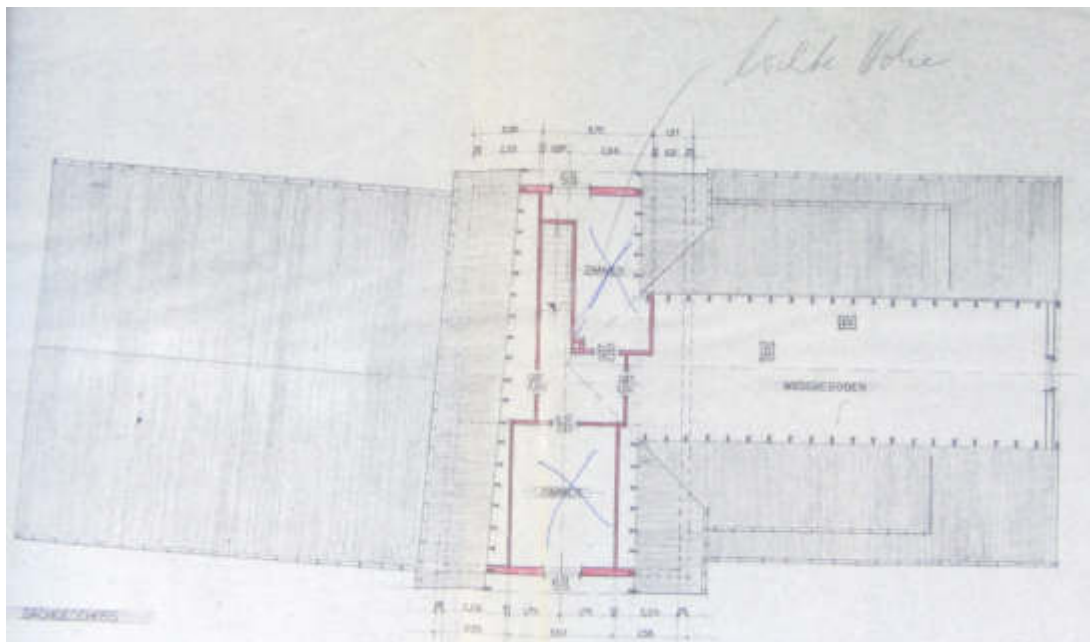


Bild 4: Grundriss Dachgeschoss

Anlage 2: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 4

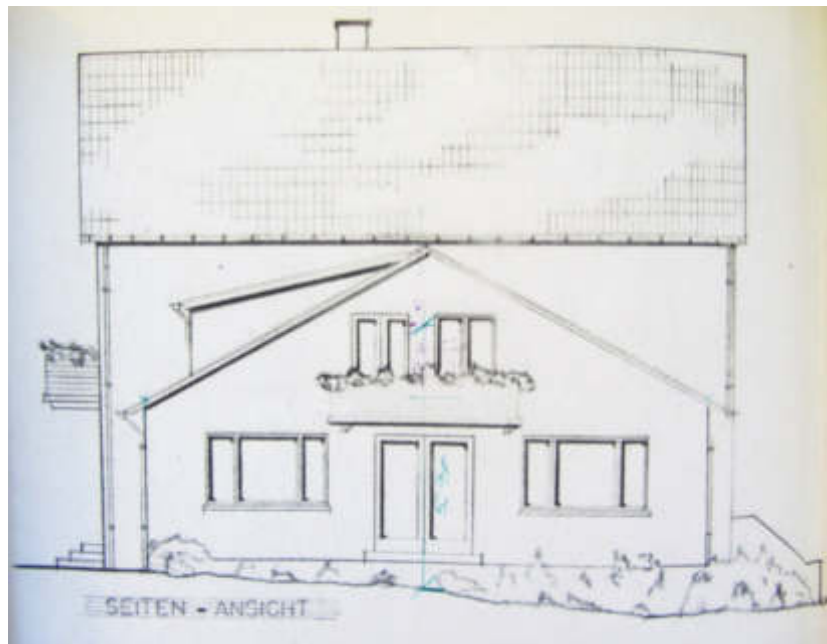


Bild 7: Ansicht südwest

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 55



Bild 1: Ansicht Nordost



Bild 2: Ansicht Nordost, Gastronomiebereich

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 55



Bild 3: Ansicht Nordost, Eingang Gastronomie



Bild 4: Ansicht Nordost, Wintergarten

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 55



Bild 5: Ansicht Nordwest



Bild 6: Terrasse neben Eingang zur Gastronomie

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 55



Bild 7: Giebelseite



Bild 8: Eingang zur Gastronomie

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 55



Bild 9: Ansicht Hofseite (Nordwest)



Bild 10: Ansicht Hofseite (Nordwest)

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 55



Bild 11: Giebelseite Nordwest



Bild 12: Ansicht Wintergarten (Südwest)

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 55



Bild 13: Ansicht Südwest



Bild 14: Nachbargebäude Nr. 1a

Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 55



Bild 15: Ansicht Südwest



Bild 16: Eingang zu Pensionszimmern

Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 55



Bild 17: Treppenanlage vor Gastronomiebereich



Bild 18: Hoffläche

Anlage 3: Fotos

Seite 10 von 55



Bild 19: Längsseite Hofansicht



Bild 20: Giebelseite Wintergarten

Anlage 3: Fotos

Seite 11 von 55



Bild 21: Treppenanlage vor Gastronomiebereich



Bild 22: Grundstückseinfriedung

Anlage 3: Fotos

Seite 12 von 55



Bild 23: Garagenanlage



Bild 24: Grundstückseinfriedung

Anlage 3: Fotos

Seite 13 von 55



Bild 25: Gartenbereich vor Saal



Bild 26: Gartenbereich

Anlage 3: Fotos

Seite 14 von 55



Bild 27: Gartenbereich



Bild 28: Gartenbereich

Anlage 3: Fotos

Seite 15 von 55



Bild 29: Gartenbereich



Bild 30: Vorhandene Holzhütte

Anlage 3: Fotos

Seite 16 von 55



Bild 31: Gartenbereich/ Teich



Bild 32: Terrasse auf Garagenanlage

Anlage 3: Fotos

Seite 17 von 55



Bild 33: Terrasse auf Garagenanlage



Bild 34: Gartenanlage

Anlage 3: Fotos

Seite 18 von 55



Bild 35: Nicht ausgebautes Dachgeschoss



Bild 36: Nicht ausgebautes Dachgeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 19 von 55



Bild 37: Zustand Dachstuhl



Bild 38: Obergeschoss: Flurbereich Pensionszimmer

Anlage 3: Fotos

Seite 20 von 55



Bild 39: Obergeschoss: Flurbereich Pensionszimmer



Bild 40: Obergeschoss: Badezimmer der Pensionszimmer

Anlage 3: Fotos

Seite 21 von 55



Bild 41: Obergeschoss: Badezimmer der Pensionszimmer



Bild 42: Obergeschoss: Badezimmer der Pensionszimmer

Anlage 3: Fotos

Seite 22 von 55



Bild 43: Obergeschoss: Pensionszimmer (Doppelzimmer)



Bild 44: Obergeschoss: Pensionszimmer (Doppelzimmer)

Anlage 3: Fotos

Seite 23 von 55



Bild 45: Obergeschoss: Treppe zu Erdgeschoss



Bild 46: Obergeschoss: Zustand Innentüren

Anlage 3: Fotos

Seite 24 von 55



Bild 47: Obergeschoss: Küche der Pensionszimmer



Bild 48: Obergeschoss: Balkon vor Küche

Anlage 3: Fotos

Seite 25 von 55



Bild 49: Obergeschoss: Küche der Pensionszimmer



Bild 50: Obergeschoss: Zustand Innentüren

Anlage 3: Fotos

Seite 26 von 55



Bild 51: Obergeschoss: 2. Badezimmer



Bild 52: Obergeschoss: 2. Badezimmer

Anlage 3: Fotos

Seite 27 von 55



Bild 53: Obergeschoss: 2. Badezimmer



Bild 54: Obergeschoss: Flur Sanierungsfläche

Anlage 3: Fotos

Seite 28 von 55



Bild 55: Obergeschoss: Zimmer Sanierungsfläche



Bild 56: Obergeschoss: Zimmer Sanierungsfläche

Anlage 3: Fotos

Seite 29 von 55



Bild 57: Obergeschoss: Zimmer Sanierungsfläche



Bild 58: Obergeschoss: Raum unter Dachschräge, Sanierungsfläche

Anlage 3: Fotos

Seite 30 von 55



Bild 59: Obergeschoss: z.T. erneuerte Elektrik



Bild 60: Obergeschoss: Zustand Heizkörper

Anlage 3: Fotos

Seite 31 von 55



Bild 61: Obergeschoss: Zimmer Sanierungsfläche



Bild 62: Obergeschoss: Zustand Innentüren

Anlage 3: Fotos

Seite 32 von 55



Bild 63: Obergeschoss: Zimmer Sanierungsfläche



Bild 64: Obergeschoss: Zimmer Sanierungsfläche

Anlage 3: Fotos

Seite 33 von 55



Bild 65: Obergeschoss: Zustand Fenster



Bild 66: Obergeschoss: Zimmer Sanierungsfläche

Anlage 3: Fotos

Seite 34 von 55



Bild 67: Obergeschoss: Zimmer Sanierungsfläche

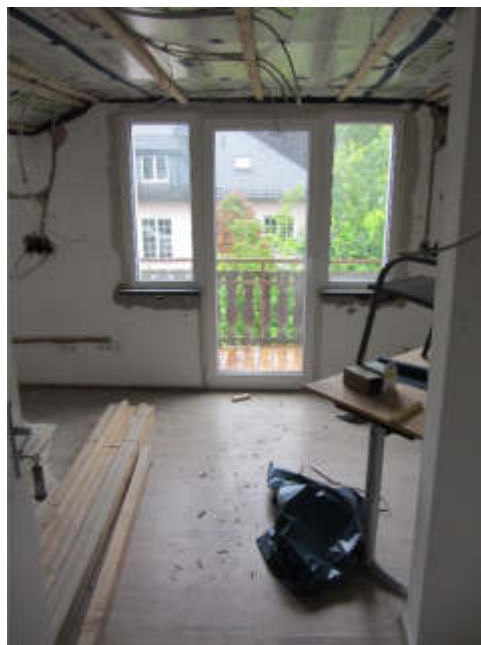


Bild 68: Obergeschoss: Zimmer Sanierungsfläche

Anlage 3: Fotos

Seite 35 von 55



Bild 69: Obergeschoss: Zimmer Sanierungsfläche



Bild 70: Obergeschoss: Zimmer Sanierungsfläche

Anlage 3: Fotos

Seite 36 von 55

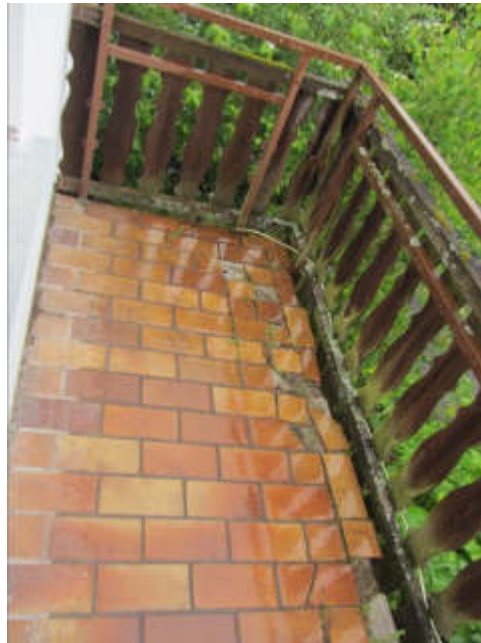


Bild 71: Obergeschoss: 2. Balkon



Bild 72: Obergeschoss: 2. Balkon

Anlage 3: Fotos

Seite 37 von 55



Bild 73: Treppe 1. OG zu EG



Bild 74: Eingang zum 1. OG

Anlage 3: Fotos

Seite 38 von 55



Bild 75: Klingelanlage



Bild 76: Treppe EG zum 1.OG

Anlage 3: Fotos

Seite 39 von 55



Bild 77: Zustand Eingangstüre



Bild 78: Obergeschoss: Flurbereich

Anlage 3: Fotos

Seite 40 von 55



Bild 79: 2. Treppe von 1.OG zum EG



Bild 80: Zustand 2. Eingangstüre

Anlage 3: Fotos

Seite 41 von 55



Bild 81: Zustand 2. Eingangstüre



Bild 82: Erdgeschoss: Flurbereich

Anlage 3: Fotos

Seite 42 von 55



Bild 83: Erdgeschoss: Gastronomiebereich



Bild 84: Erdgeschoss: Gastronomiebereich

Anlage 3: Fotos

Seite 43 von 55



Bild 85: Erdgeschoss: Gastronomiebereich



Bild 86: Erdgeschoss: Gastronomiebereich

Anlage 3: Fotos

Seite 44 von 55



Bild 87: Erdgeschoss: Gastronomiebereich



Bild 88: Erdgeschoss: Gastronomiebereich

Anlage 3: Fotos

Seite 45 von 55



Bild 89: Erdgeschoss: Küche Gastronomiebereich



Bild 90: Küche Gastronomiebereich

Anlage 3: Fotos

Seite 46 von 55



Bild 91: Erdgeschoss: Saal, als Schlafzimmer genutzt



Bild 92: Erdgeschoss: Saal, als Schlafzimmer genutzt

Anlage 3: Fotos

Seite 47 von 55



Bild 93: Erdgeschoss: Badezimmer



Bild 94: Erdgeschoss: Badezimmer

Anlage 3: Fotos

Seite 48 von 55



Bild 95: Erdgeschoss: Wintergarten



Bild 96: Erdgeschoss: Wintergarten

Anlage 3: Fotos

Seite 49 von 55



Bild 97: Erdgeschoss: Bodenbelag Wintergarten



Bild 98: Erdgeschoss: Wintergarten

Anlage 3: Fotos

Seite 50 von 55



Bild 99: Erdgeschoss: Zustand Fenster

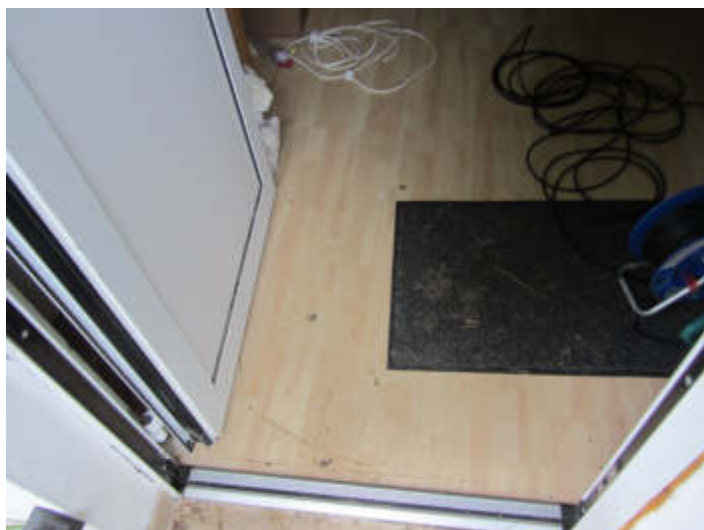


Bild 100: Erdgeschoss: Eingang Wintergarten

Anlage 3: Fotos

Seite 51 von 55



Bild 101: Erdgeschoss: Eingangstüre Gastronomiebereich



Bild 102: Zugang zu Keller über Anbau

Anlage 3: Fotos

Seite 52 von 55



Bild 103: Zugang zu Keller



Bild 104: Keller/ Bunker

Anlage 3: Fotos

Seite 53 von 55



Bild 105: Zugang zu Heizungsraum



Bild 106: Heizungsraum mit Ölzentralheizung

Anlage 3: Fotos

Seite 54 von 55



Bild 107: Ölzentralheizung



Bild 108: Zustand Rohre

Anlage 3: Fotos

Seite 55 von 55



Bild 109: Zustand Rohre



Bild 110: Nachbarbebauung im Straßenverlauf