

**Dipl. - Kfm. Steffen Löw**



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

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

Amtsgericht Friedberg  
Homburger Straße 18  
**61169 Friedberg**



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

**65594 Runkel-Dehrn**  
Niedertiefenbacher Weg 11d  
Telefon 06431 973857  
Fax 06431 973858  
eMail: info@buero-loew.de  
web: www.sv-loew.de

**Datum: 25.03.2024 / m**

**Az. des Gerichts: 63 K 39/23**

## GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und Scheune bebaute Grundstück in 61239 Ober-Mörlen, Elisabethenstraße 13-15**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2024 ermittelt mit rd.**

**75.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 77 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	3
1.1 Zum Auftrag .....	4
1.1.1 Mieter .....	4
1.1.2 Gewerbebetrieb .....	4
1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen .....	4
1.1.4 Hausschwamm .....	4
1.1.5 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen .....	4
1.1.6 Energieausweis .....	4
1.1.7 Altlasten .....	4
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation.....	4
1.2 Zum Objekt .....	5
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten.....	6
1.4 Allgemeine Maßgaben.....	7
2. Grundstücksbeschreibung.....	9
2.1 Grundstücksdaten .....	9
2.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	9
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils.....	9
2.2.2 Lage der Gemeinde.....	10
2.2.3 Infrastruktur.....	10
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	10
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	10
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.....	11
2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz .....	11
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	11
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	11
2.4 Grundstücksbeschaffenheit .....	12
2.5 Erschließung.....	12
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	12
2.7 Baugrund, Grundwasser.....	12
2.8 Immissionen, Altlasten.....	13
2.9 Rechtliche Gegebenheiten .....	13
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	14
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2 Wohnhaus.....	14
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung.....	17
3.2.2 Raumliste.....	18
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
4.2 Bodenwertermittlung.....	20
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	20
4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	20
4.3 Sachwertermittlung .....	21
4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	22
4.3.2 Sachwertberechnung.....	26
4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	27
4.4 Ertragswertermittlung .....	34
4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	35
4.4.2 Ertragswertberechnung .....	37
4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	38
4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	40
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	40
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	40
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	40
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	41
4.6 Verkehrswert.....	42
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	44
6. Verzeichnis der Anlagen.....	45

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau und Scheune

**Objektadresse:** 61239 Ober-Mörlen  
Elisabethenstraße 13-15

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummer</b>
	Ober-Mörlen	6292	1

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
	Ober-Mörlen	1	316/1	238 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Friedberg  
Homburger Straße 18  
61169 Friedberg

Auftrag vom 20.12.2023

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

**Wertermittlungstichtag:** 09.02.2024

**Tag der Ortsbesichtigung:** 09.02.2024

## **1.1 Zum Auftrag**

### **1.1.1 Mieter**

Das Objekt wird eigengenutzt.

### **1.1.2 Gewerbebetrieb**

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

### **1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

### **1.1.4 Hausschwamm**

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

### **1.1.5 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen**

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

### **1.1.6 Energieausweis**

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

### **1.1.7 Altlasten**

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

### **1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation**

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

## 1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in zentraler Lage von Ober-Mörlen.

Das Grundstück wurde - soweit bekannt - um das Jahr 1914 mit einem Wohnhaus überwiegend in Fachwerkbauweise bebaut. Im Jahr 1966 wurde ein Anbau angegliedert.

Wohnhaus und Anbau sind teilweise unterkellert und erstrecken sich darüber auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Die Unterkellerung des Anbaus war zum Ortstermin nicht zugänglich.

Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine Scheune in massiver Bauweise. Diese weist einen erheblichen Unterhaltungsstau auf und war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung aufgrund eines Begehungsverbotes nicht zugänglich.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Gesamtobjekt in einem stark vernachlässigten Zustand. Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren bekannt oder ersichtlich. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen wurden festgestellt. Fenster, Hauseingangstüre, Dacheindeckung und Fassade sind erneuerungsbedürftig. Die Haustechnik ist als veraltet zu bezeichnen. Der Innenausbau inklusive Sanitär ist modernisierungsbedürftig. Der Einbau einer zeitgemäßen Heiztechnik ist erforderlich. Im Bereich der Außenanlagen besteht ein Unterhaltungsstau.

Aufgrund des hohen Modernisierungsaufwandes wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer eine Kernsanierung des Objektes vornehmen wird.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen.* Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Aufgrund der hohen Abschläge für die notwendigen Modernisierungen handelt es sich bei der Wertermittlung um ein Residualwertverfahren. Hieraus ergibt sich eine Ergebnisunsicherheit.

Das Objekt liegt im Bereich der Gesamtanlage „Ober-Mörlen“ und unterliegt daher dem Ensembleschutz. Die hieraus resultierenden erhöhten Bewirtschaftungskosten werden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale als Abschlag angesetzt.

Das Objekt weist baujahrestypisch überwiegend mangelnde Raumhöhen auf. Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird hierfür ein pauschaler Abschlag vorgenommen.

Es besteht ein erhöhter Räumungs- und Entsorgungsaufwand.

### **1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten**

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

### **1.4 Allgemeine Maßgaben**

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

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

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

<b>Ort:</b>	61239 Ober-Mörlen		
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Elisabethenstraße 13-15		
<b>Amtsgericht:</b>	Friedberg		
<b>Grundbuch von:</b>	Ober-Mörlen Blatt 6292		
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Ober-Mörlen lfd. Nr. 1	Flur 1	Flurstück 316/1 Größe: 238 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	Hof- und Gebäudefläche		

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Gesamtgemeinde Ober-Mörlen:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 5.900
<b>Ortsteil Ober-Mörlen:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 4.000

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

<b>Lage:</b>	Ortsrandlage	
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 250 m
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 100 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 350 m
	Entfernung zum Bahnhof Bad Nauheim:	ca. 6 km
<b>Verkehrslage des Grundstücks:</b>	gute Verkehrslage	
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
<b>Nachbarschaft und Umgebung:</b>	Wohnen, Kirche	

## 2.2.2 Lage der Gemeinde

**Landkreis:** Wetteraukreis

**Regierungsbezirk:** Darmstadt

**Bundesland:** Hessen

### Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Kreisstadt Friedberg	ca. 10 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 62 km
nach Gießen	ca. 31 km
nach Frankfurt	ca. 38 km
nach Darmstadt	ca. 65 km

### nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 5 von Frankfurt nach Kassel Anschluss Ober-Mörlen	ca. 2 km
--------------------------------------------------------	----------

## 2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie ein Verbrauchermarkt befinden sich am Ort. Die nächsten Einkaufsorte sind Bad Nauheim, Friedberg, Gießen und Frankfurt.

Kindergärten und Grundschule befinden sich am Ort. Haupt- und Realschulen sowie Gymnasien sind in Bad Nauheim und Friedberg vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke befinden sich am Ort. Krankenhäuser sind in Bad Nauheim vorhanden.

Eine Bankzweigstelle sowie eine Postfiliale befinden sich am Ort.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** M - gemischte Baufläche

### 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

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

### 2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 20.11.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht Denkmalschutz als Teil der Gesamtanlage „Ober-Mörlen“ (Ensembleschutz).

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung  
von Grund und Boden  
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

**Erschließungszustand:**

voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag:**

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

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

<b>topografische Grundstückslage:</b>	eben
<b>Grundstücksform:</b>	fast regelmäßige Grundstücksform
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	normal
<b>Grundstückslage:</b>	Grundstück in Straßenreihe

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	kein nennenswerter Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert, beiderseitig Gehwege
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	einseitig vorhanden

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:** nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas liegt vermutlich in der Straße, aber kein Hausanschluss, Kanalanschluss, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• mehrseitige Grenzbebauung des Haupt- und Nebengebäudes</li><li>• Grenzbebauung der Nachbargebäude auf den Flurstücken 315, 317/1 und 317/2</li></ul>
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	-soweit ersichtlich-- komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

## 2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen, Altlasten

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

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

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

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende, separat bewertete Eintragung:

Nießbrauch

### Anmerkung:

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

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

### 3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Wohnhaus

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	einseitig angebaut an das Nachbargebäude
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	ursprüngliches Baujahr um 1914 Anbau 1966
<b>Modernisierungen:</b>	keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren ersichtlich

<b>Konstruktionsart:</b>	überwiegend Fachwerk, teilweise Massivbau möglich
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	Bruchsteinmauerwerk
<b>Außenwände:</b>	überwiegend Holzfachwerk, teilweise Mauerwerk
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend
<b>Innenwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich Holzfachwerk mit Ausmauerung
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

### Treppen

<b>Geschosstreppe:</b>	einläufige Treppe aus Holz, einfaches Holzgeländer, Zustand: vernachlässigt
<b>Kellertreppe:</b>	Treppe aus Beton
<b>Treppe zum Dachraum:</b>	Holzstiege

### Dach

<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach ohne Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Faserzementwellplatten <sup>1</sup>
<b>Wärmedämmung:</b>	Dach ohne Wärmedämmung
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC

<b><u>Außenansicht:</u></b>	verputzt und gestrichen
<b>Sockel:</b>	verputzt und gestrichen

---

<sup>1</sup> ggf. asbesthaltig

<b><u>Heizung:</u></b>	Einzelofenheizung, Brennstoff: Holz
<b>Brennstofflagerung:</b>	keine Brennstofflagerung vorhanden
<b>Warmwasserversorgung:</b>	über Elektro-Boiler
<b>Kamin:</b>	Schornstein über Dach aus Ziegelmauerwerk
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache Ausstattung, technisch überaltert
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile:</b>	Eingangstreppe

### **Zustand des Gebäudes**

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	vernachlässigt Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	dem Baujahr zeittypisch (überwiegend ungünstig)

### **Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:**

- Feuchtigkeitsschäden
- Rissbildungen
- Fenster und Hauseingangstüre erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig
- Dacheindeckung erneuerungsbedürftig
- Fassade erneuerungsbedürftig
- Einbau einer zeitgemäßen Heiztechnik erforderlich
- Außenanlagen mit Unterhaltungsstau

<b>Anmerkung:</b>	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	mangelnde Raumhöhen
---------------------------------------	---------------------

<b>Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:</b>	Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.
---------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------

**Nebengebäude:**

Scheune

- massive Bauweise
- erheblicher Unterhaltungsstau
- Einsturzgefahr

**Außenanlagen:**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Wege- und Hofbefestigung teilweise aus Natursteinpflaster und teilweise mit Betonplatten

### 3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

**Fußböden**

**Keller:** Lehm

**Wohn- und Schlafräume:** PVC

**Bad Altbau:** Fliesen

**Bad Anbau:** Fliesen

**Küche:** PVC

**Flur:** Fliesen

**Innenansichten:** Raufasertapeten

**Bad Altbau:** Fliesen raumhoch

**Bad Anbau:** Fliesen raumhoch

**Deckenflächen:** teilweise Raufaser, teilweise Holz

**Fenster:** Fenster aus Holz, überwiegend mit einfacher Verglasung, teilweise mit Isolierverglasung, Glasbausteine

**Rollläden:** Klappläden aus Holz

**Türen:** einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

**Eingangstüren:** eine Türe aus Holz mit Lichtausschnitt, eine Türe aus Leichtmetall mit Lichtausschnitt

### Sanitäre Installation

**Bad Altbau:** Dusche, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte

**Bad Anbau:** Dusche, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte

### sonstige Ausstattung

**Besondere Einrichtungen:** keine vorhanden

### **Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:**

sehr einfach, nicht mehr zeitgemäß  
Das Objekt erfüllt nicht mehr heutige Anforderungen an Wohnraum.

**Grundrissgestaltung:** für das Baujahr zeittypisch

**Besonnung / Belichtung:** normal

### 3.2.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>1.</b>	<b>Erdgeschoss</b>	
1.1	Flur mit Treppenhaus	Zugang Keller- und Obergeschoss
1.2	Küche	offen zu 1.3
1.3	Wohnen	offen zu 1.2
1.4	Abstellraum	
1.5	Bad	Elektro--Boiler, Fabrikat: Regent, Halogendeckenspots
<b>2.</b>	<b>Obergeschoss</b>	
2.1	Flur mit Treppenhaus	Zugang Erd- und Dachgeschoss
2.2	Zimmer 1	offen zu 2.3, Durchgangszimmer
2.3	Zimmer 2	offen zu 2.2
2.4	Zimmer 3	

### **Anmerkung:**

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

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und Scheune bebaute Grundstück in 61239 Ober-Mörlen, Elisabethenstraße 13-15 zum Wertermittlungstichtag 09.02.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ober-Mörlen	6292	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ober-Mörlen	1	316/1	238 m <sup>2</sup>

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **190,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	238 m <sup>2</sup>

### 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>190,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	09.02.2024	× 1,10

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	209,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	400	238	× 1,11 (E1)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>231,99 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>231,99 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 238 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 55.213,62 € <b>rd. 55.200,00 €</b>

### 4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Umrechnungskoeffizient gemäß Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich des Wetteraukreises

## 4.3 Sachwertermittlung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

### 4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

#### Gesamtnutzungsdauer

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

#### 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.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Hinweis für Interessenten**

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

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

#### Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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

### 4.3.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Wohnhaus mit Anbau	Scheune
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	699,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Berechnungsbasis</b>		differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	298 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	2.000,00 €	
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	210.302,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 09.02.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100	
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	376.650,88 €	
<b>Alterswertminderung</b>		linear	
• Modell		70 Jahre	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		56 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		20,00 %	
• prozentual		0,8	
• Faktor	x		
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	301.320,70 €	0,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>301.320,70 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>12.052,83 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>313.373,53 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>55.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>368.573,53 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,25</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>15.000,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>445.716,91 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>375.000,00 €<sup>2</sup></b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>70.716,91 €</b>
	rd.	<b>70.700,00 €</b>

<sup>2</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### 4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

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

#### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen			
		1	2	3	4
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5		
Dach	15,0 %			1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,7
Innenwände und -türen	11,0 %	0,4		0,6	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0	
Heizung	9,0 %			0,7	0,3
sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0	
insgesamt	100,0 %	15,9 %	22,5 %	51,2 %	10,4 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	570,00	15,9	90,63
2	635,00	22,5	142,88
3	730,00	51,2	373,76
4	880,00	10,4	91,52
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			698,79
gewogener Standard = 2,7			

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	698,79 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>699,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile • Eingangstreppe mit Vorbau	2.000,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (301.320,70 €)	12.052,83 €

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

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

Das gewichtete Baujahr 1937 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2024,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"><li>• für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen</li></ul>	10 %
<ul style="list-style-type: none"><li>• für Gebäudedecken</li></ul>	5 %
<ul style="list-style-type: none"><li>• für tragende / nicht tragende Wände</li></ul>	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 14 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2024 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 14 Jahre = 2010.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 2010 = 14 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 14 Jahre =) 56 Jahren

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

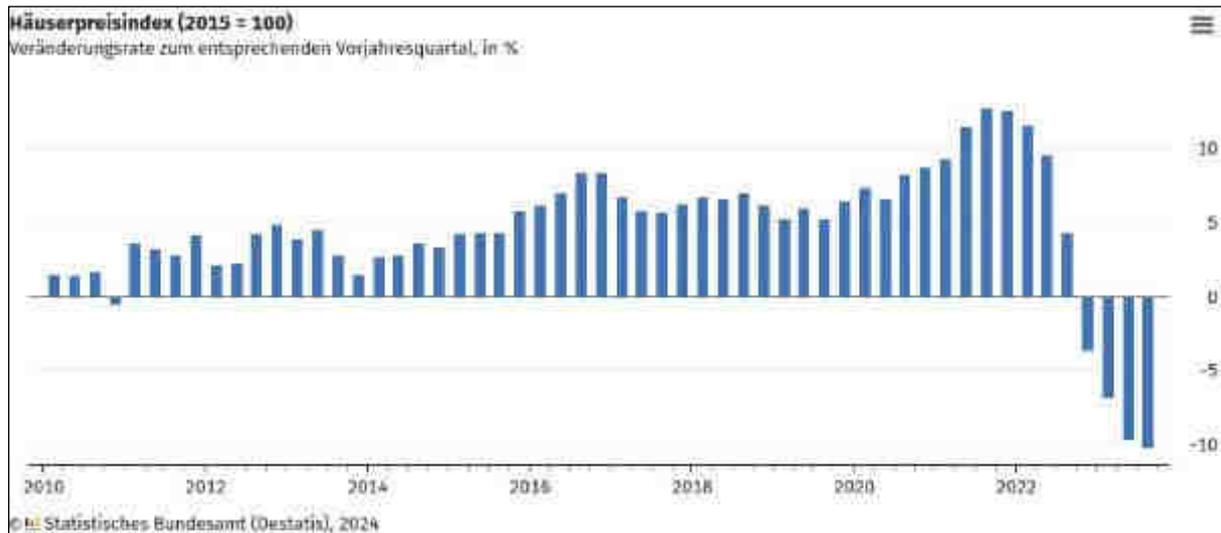
### Marktübliche Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Abschläge	Abschlag
pauschale Schätzung	-15.000,00 €

Der zu Grunde gelegte Immobilienmarktbericht wertet das Geschäftsjahr 2022 aus. Gemäß der Pressemitteilung Nr. 498 des Statistischen Bundesamtes vom 22.12.2023 sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland infolge der gestiegenen Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation um durchschnittlich 10,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal (3. Quartal) gesunken. Da diese Marktentwicklung in den Daten des Immobilienmarktberichtes nicht berücksichtigt ist, wird an dieser Stelle ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Um diese Entwicklung sachgerecht zu berücksichtigen, wird zunächst in einem ersten Schritt der Verkehrswert aus beiden Verfahrensergebnissen gewichtet abgeleitet. Hierbei handelt es sich um den Verkehrswert der Immobilie ohne Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt. In einem zweiten Schritt wird der sich an diesem Wert orientierende Abschlag in beiden Verfahrensergebnissen in gleicher Höhe angesetzt.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/12/PD23\\_498\\_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/12/PD23_498_61262.html)

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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 pauschalierte 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. <sup>3</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten	-60.000,00 €
• unwirtschaftliche Grundrisse (mangelnde Raumhöhen)	-15.000,00 €
• Unterhaltungsstau Außenanlagen	-10.000,00 €
• Räumungs- und Entsorgungsaufwand	-10.000,00 €
• erhöhte Bewirtschaftungskosten aufgrund Ensembleschutz	-15.000,00 €
• Unterhaltungsstau Scheune	-10.000,00 €
unterstellte Modernisierungen	-300.000,00 €
• Kernsanierung 150 m <sup>2</sup> Wfl. x 2.000 € / m <sup>2</sup> Wfl. rd.	
weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
• 5 % Unvorhergesehenes	
<b>Summe</b>	<b>-375.000,00 €</b>

<sup>3</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

#### 4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
	Nutzung	(m <sup>2</sup> )		
Wohnhaus mit Anbau	Wohnhaus	150 <sup>4</sup>	1.250,00	15.000,00
Summe		150	1.250,00	15.000,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>15.000,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>3.000,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>12.000,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>1,50 % von 55.200,00 €</b> [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	<b>828,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>11.172,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>37,706</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>421.251,43 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>55.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>476.451,43 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>15.000,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>461.451,43 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>375.000,00 €<sup>5</sup></b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>86.451,43 €</b>
	rd.	<b>86.500,00 €</b>

<sup>4</sup> mittels Umrechnungskoeffizienten Nutz- bzw. Wohnflächenfaktoren, Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen

<sup>5</sup> Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

### 4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

#### Rohertrag

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

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

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

#### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

#### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### **Restnutzungsdauer**

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

## 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

### 4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 70.700,00 €**,  
der **Ertragswert** mit **rd. 86.500,00 €** ermittelt.

#### 4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	0,40 (a)	× 1,00 (b)	= <b>0,400</b> und
das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= <b>1,000</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[70.700,00 \text{ €} \times 1,000 + 86.500,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. 75.000,00 €}}}$ .

## 4.6 Verkehrswert

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

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

### **Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und Scheune bebaute Grundstück in 61239 Ober-Mörlen, Elisabethenstraße 13-15**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ober-Mörlen	6292	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ober-Mörlen	1	316/1

**wird zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2024 mit rd.**

**75.000,00 €**

**in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

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

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

Runkel-Dehrn, 25.03.2024

---

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**GEG:**

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

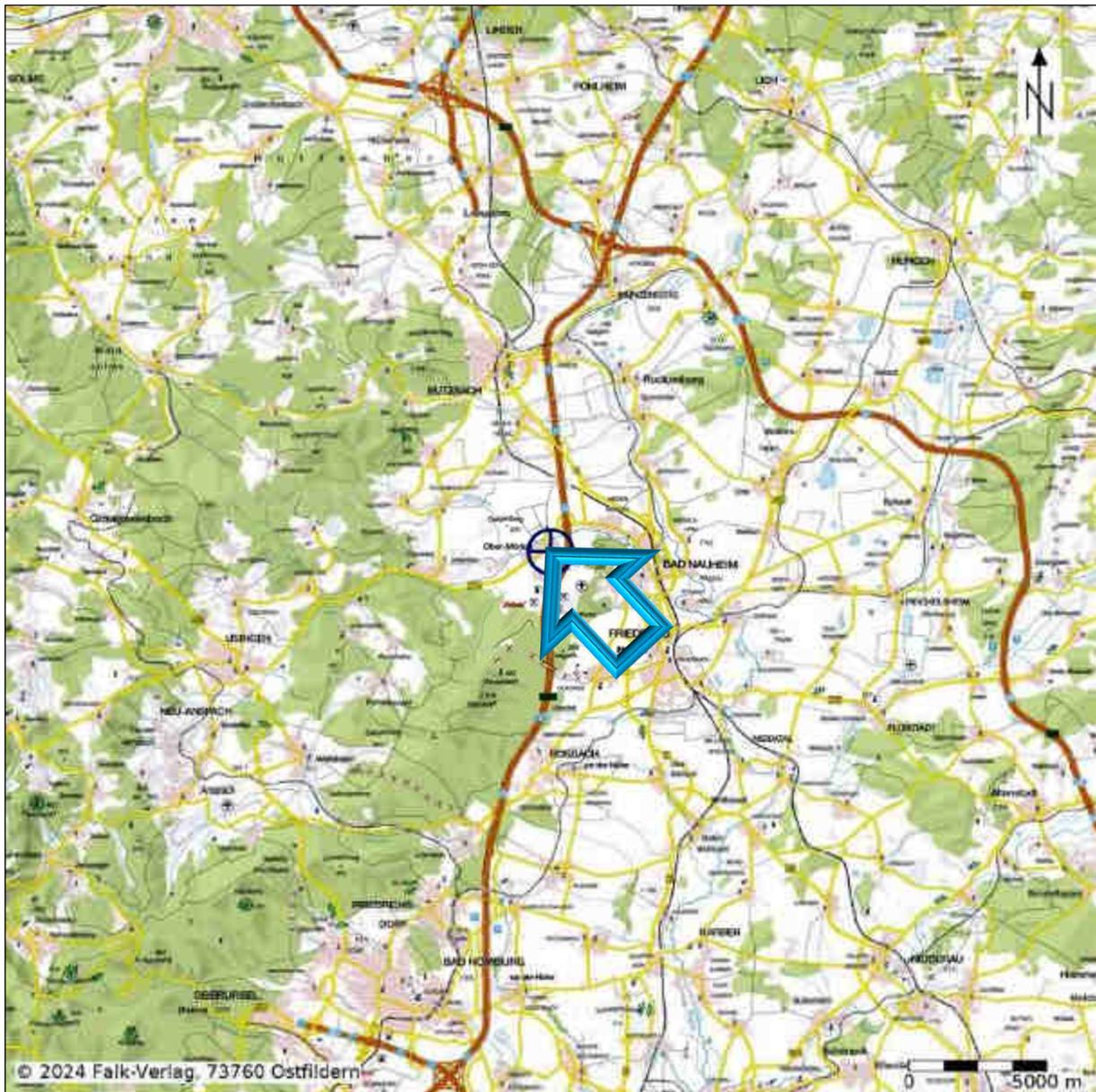
### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 23.02.2024) erstellt.

## **6. Verzeichnis der Anlagen**

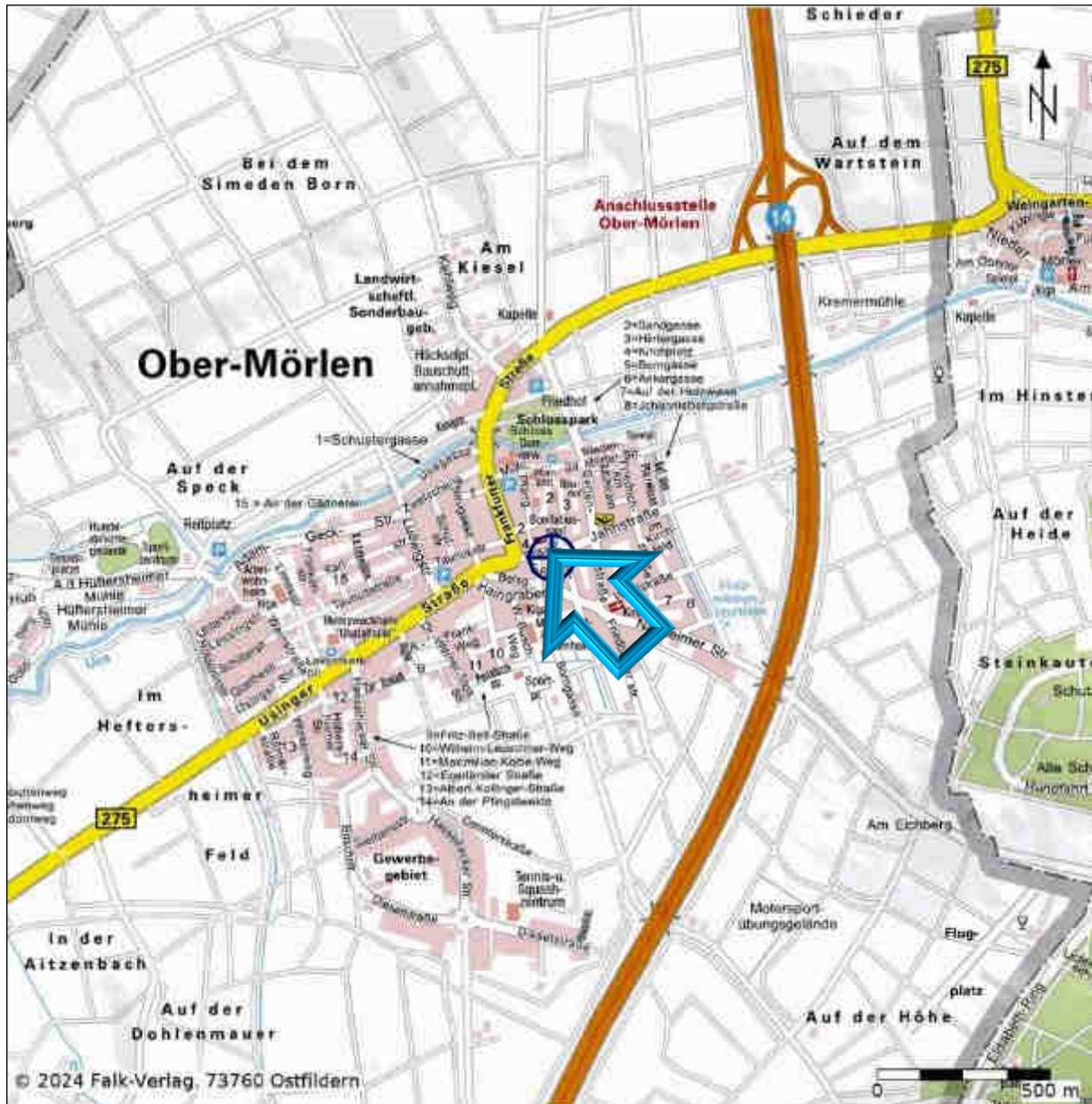
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung des Bruttorauminhaltes**
- 6.) Berechnung der Wohnflächen**
- 7.) Bauzeichnungen**
- 8.) Fotoliste**

## Anlage 1) Lage im Raum



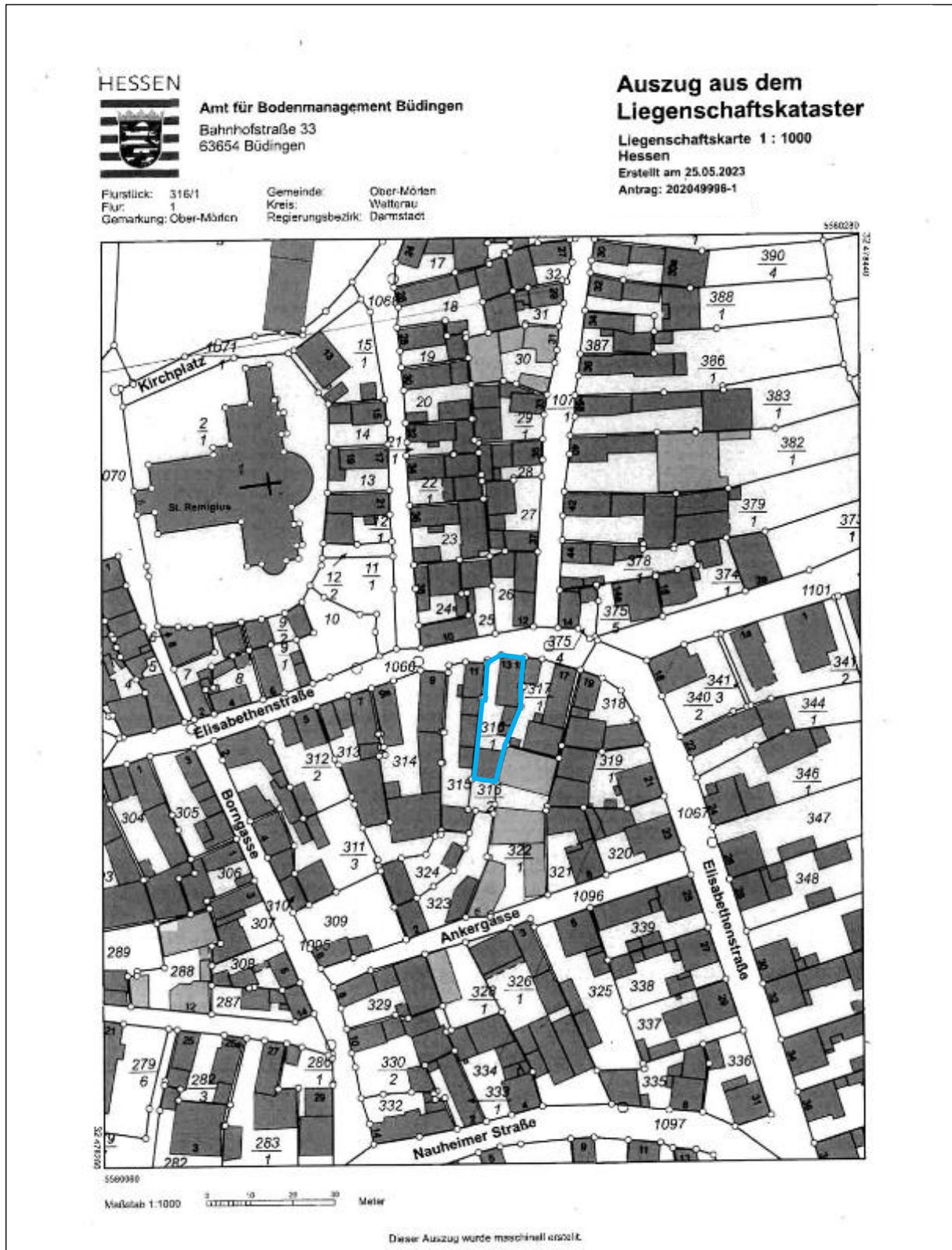
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern  
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan



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

### Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



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

**Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)  
 (ohne Bereich c)**

<b>ALTBAU</b>			
<b>Kellergeschoss</b>			
Bereich a	~ 4,60 m x 5,80 m + 2,00 m x 1,70 m	~ 30,08 m <sup>2</sup>	
<b>Erdgeschoss</b>			
Bereich a	~ 7,80 m x 5,80 m	~ 45,24 m <sup>2</sup>	
<b>Obergeschoss</b>			
Bereich a	~ 7,80 m x 5,80 m	~ 45,24 m <sup>2</sup>	
<b>Dachgeschoss</b>			
Bereich a	~ 7,80 m x 5,80 m	~ 45,24 m <sup>2</sup>	
<b>Brutto-Grundfläche Altbau insgesamt</b>			~ 165,80 m <sup>2</sup> <u>rd. 166,00 m<sup>2</sup></u>

<b>ANBAU</b>			
<b>Kellergeschoss</b>			
Bereich a	~ m.L. 7,85 m x m.L. 2,90 m	~ 22,77 m <sup>2</sup>	
<b>Erdgeschoss</b>			
Bereich a	~ m.L. 7,85 m x m.L. 2,90 m + 3,70 m x 5,70 m	~ 43,86 m <sup>2</sup>	
<b>Obergeschoss</b>			
Bereich a	~ m.L. 7,85 m x m.L. 2,90 m + 3,70 m x 5,70 m	~ 43,86 m <sup>2</sup>	
<b>Dachgeschoss</b>			
Bereich a	~ 3,70 m x 5,70 m	~ 21,09 m <sup>2</sup>	
<b>Brutto-Grundfläche Anbau insgesamt</b>			~ 131,58 m <sup>2</sup> <u>rd. 132,00 m<sup>2</sup></u>
<b>Brutto-Grundfläche insgesamt</b>			<u>rd. 298,00 m<sup>2</sup></u>

**Anlage 5)      überschlägliche Berechnung des Bruttonrauminhaltes  
 gemäß DIN 277, Ausg. 1987**

**ALTBAU**

<b>Grundfläche 1</b>	~ 30,08 m <sup>2</sup>		
Höhe	~ 2,05 m		
<b>BRI</b>	~ 30,08 m <sup>2</sup> x 2,05 m	~ 61,66 m <sup>3</sup>	
<b>Grundfläche 2</b>	~ 45,24 m <sup>2</sup>		
Höhe	~ 5,10 m		
<b>BRI</b>	~ 45,24 m <sup>2</sup> x 5,10 m	~ 230,72 m <sup>3</sup>	
Höhe	~ 3,40 m		
<b>BRI</b>	~ 45,24 m <sup>2</sup> x 3,40 m   2	~ 76,91 m <sup>3</sup>	
<b>Bruttonrauminhalt (überschläglich) Altbau insgesamt</b>			~ 369,29 m <sup>3</sup> <u>rd. 370,00 m<sup>3</sup></u>

**ANBAU**

<b>Grundfläche 1</b>	~ 22,77 m <sup>2</sup>		
Höhe	2,15 m		
<b>BRI</b>	~ 22,77 m <sup>2</sup> x 2,15 m	~ 48,96 m <sup>3</sup>	
<b>Grundfläche 2</b>	~ 43,86 m <sup>2</sup>		
Höhe	5,10 m		
<b>BRI</b>	~ 43,86 m <sup>2</sup> x 5,10 m	~ 223,69 m <sup>3</sup>	
<b>Grundfläche 3</b>	~ 22,77 m <sup>2</sup>		
Höhe	1,20 m		
<b>BRI</b>	~ 22,77 m <sup>2</sup> x 1,20 m   2	~ 13,66 m <sup>3</sup>	
<b>Grundfläche 4</b>	~ 21,09 m <sup>2</sup>		
Höhe	~ 3,40 m		
<b>BRI</b>	~ 21,09 m <sup>2</sup> x 3,40 m   2	~ 35,85 m <sup>3</sup>	
<b>Bruttorauminhalt (überschläglich) Anbau insgesamt</b>			~ 322,16 m <sup>3</sup> <u>rd. 320,00 m<sup>3</sup></u>

<b>Bruttorauminhalt (überschläglich) insgesamt</b>			<u>rd. 690,00 m<sup>3</sup></u>
----------------------------------------------------	--	--	---------------------------------

**Anlage 6) Berechnung der Wohnflächen**

**ALTBAU**

<b>Erdgeschoss</b>			
Flur, LH = 2,28 m	+ 1,59 m x 1,32 m + 1,05 m x 1,26 m	3,42 m <sup>2</sup>	
Küche, LH = 2,13 m	3,85 m x 2,70 m	10,40 m <sup>2</sup>	
Zimmer, LH = 2,17 m	3,84 m x 2,38 m	9,14 m <sup>2</sup>	
Abstellraum, LH = 2,05 m	- 1,42 m x 2,17 m - 0,69 m x 0,55 m	2,70 m <sup>2</sup>	
Bad, LH = 2,05 m	2,34 m x 1,77 m	4,14 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt</b>			<b>29,80 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoss</b>			
Flur, LH = ~ 2,18 m	- 2,57 m x 3,49 m - 1,06 m x 2,67 m - 0,58 m x 1,09 m	5,51 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1, LH = ~ 2,03 m UZ = ~ 1,89 m	3,91 m x 2,72 m	10,64 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2, LH = ~ 2,16 m	2,52 m x 4,00 m	10,08 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3, LH = ~ 2,16 m	- 3,50 m x 2,66 m - 0,71 m x 0,80 m	8,74 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche Obergeschoss insgesamt</b>			<b>34,97 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnflächen Altbau insgesamt</b>	<b>64,77 m<sup>2</sup></b> <b>rd. <u>65,00 m<sup>2</sup></u></b>
-------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

**ANBAU**

**Erdgeschoss**

Flur, LH = 2,30 m	~ 1,54 m x 1,78 m + 0,43 m x 1,15 m + 1,76 m x 0,84 m	~ 4,72 m <sup>2</sup>	
Zimmer, LH = ~ 2,16 m UZ = ~ 1,94 m	5,08 m x 3,38 m	17,17 m <sup>2</sup>	
Bad, LH = 2,24 m	~ 1,32 m x 1,90 m - 0,36 m x 0,57 m	~ 2,30 m <sup>2</sup>	
Küche, LH = 2,25 m	~ 3,07 m x m.L. 2,36 m - 0,33 m x 0,46 m	~ 7,10 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt</b>			~ <b>31,29 m<sup>2</sup></b>

**Obergeschoss**

Flur, LH = ~ 2,20 m	0,95 m x 0,95 m	0,90 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1, LH = ~ 2,20 m	~ 2,36 m x 3,13 m - 0,36 m x 0,57 m	~ 7,18 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2, LH = ~ 2,22 m	~ 2,54 m x 1,60 m + 0,99 m x 2,01 m - 0,64 m x 0,52 m	~ 5,72 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3, LH = ~ 2,19 m UZ = ~ 2,02 m	~ 3,38 m x 5,32 m	~ 17,98 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche Obergeschoss insgesamt</b>			~ <b>31,78 m<sup>2</sup></b>

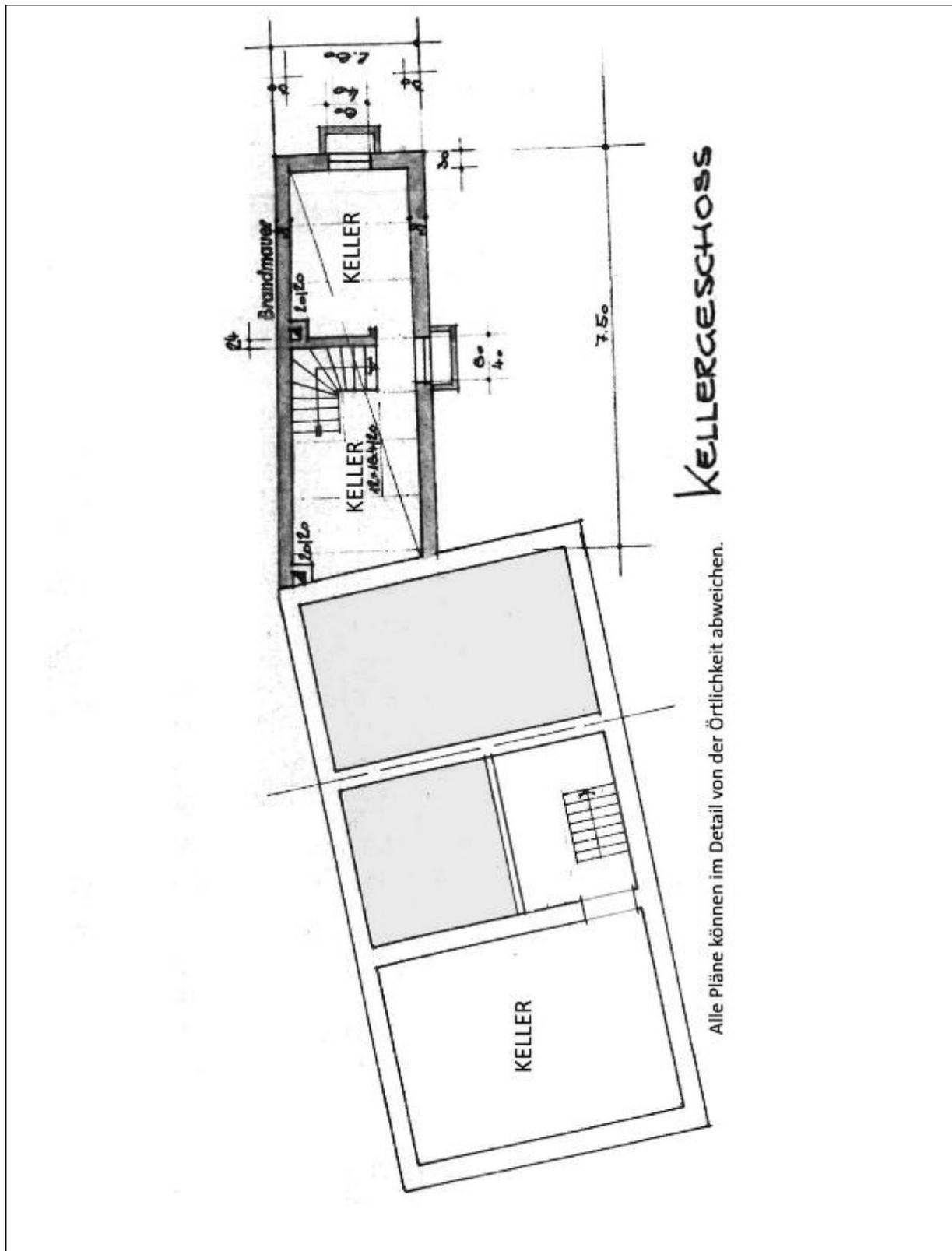
**Wohnflächen Anbau insgesamt**

~ 63,07 m<sup>2</sup>  
rd. 63,00 m<sup>2</sup>

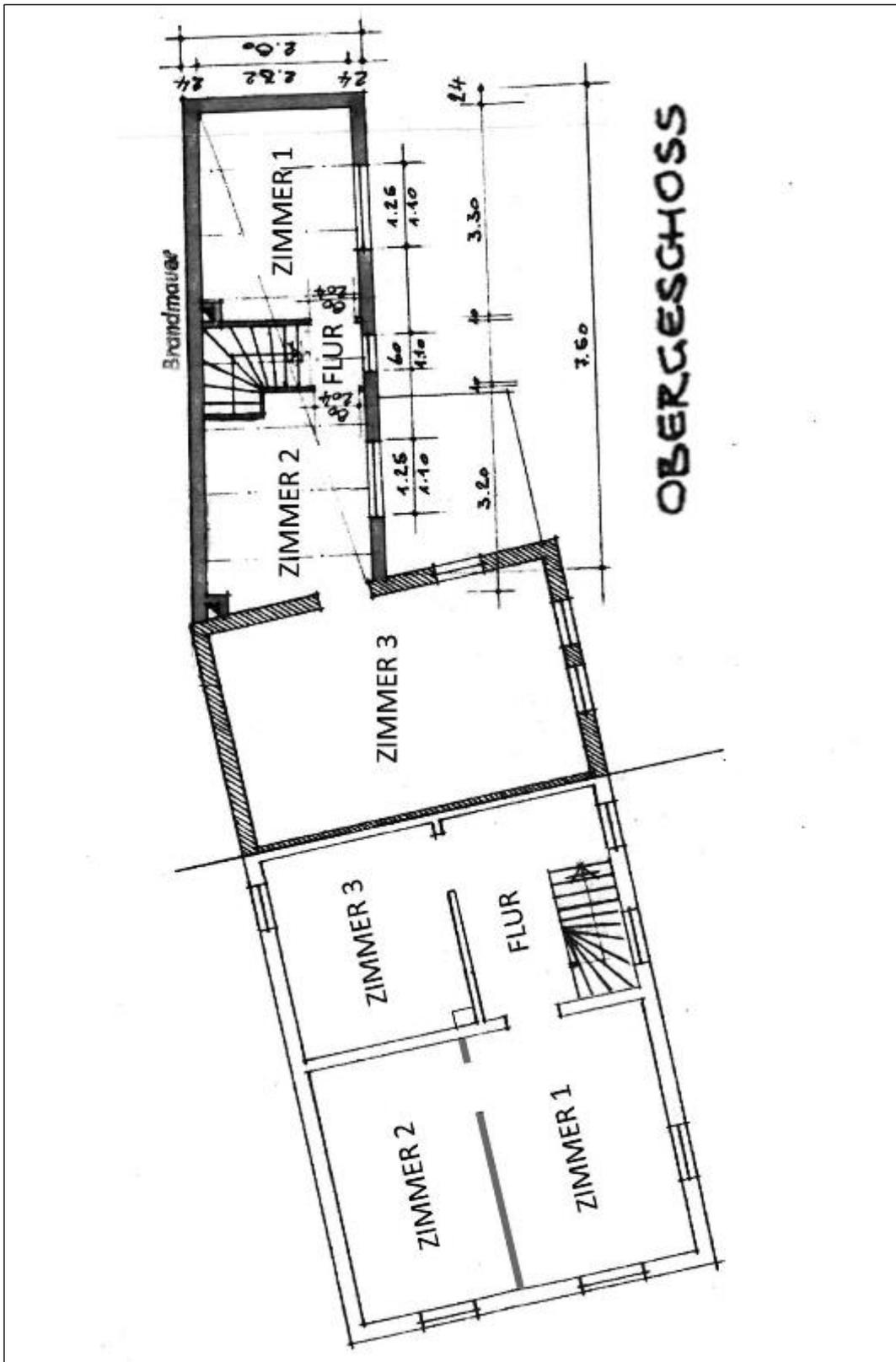
**Wohnflächen insgesamt**

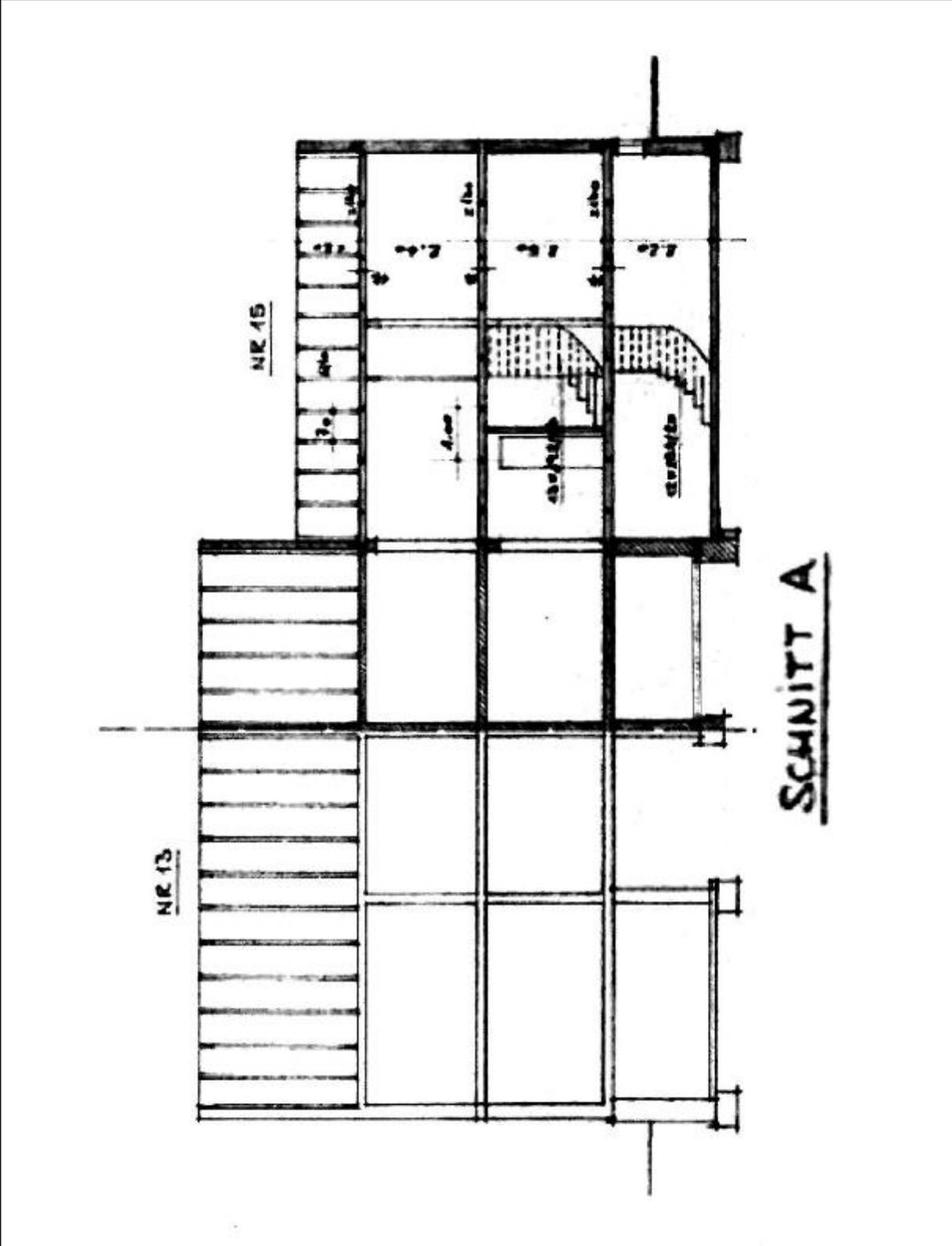
rd. 128,00 m<sup>2</sup>

Anlage 7) Bauzeichnungen









## **Anlage 8)      Fotoliste**

### **A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 und A2      Blick in die Erschließungsstraße

### **B. Außenansichten**

Bild B1 bis B6      exemplarische Gebäudeansichten

Bild B7 und B8      Gebäudeeingänge

Bild B9              Scheune

### **C. Haustechnik**

Bild C1 bis C5      Beispiele Haustechnik

### **D. Unterhaltungsbesonderheiten**

Bild D1 bis D19      Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

## A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße

## B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B2 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B3 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B4 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B5 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B6 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B7 Gebäudeeingang

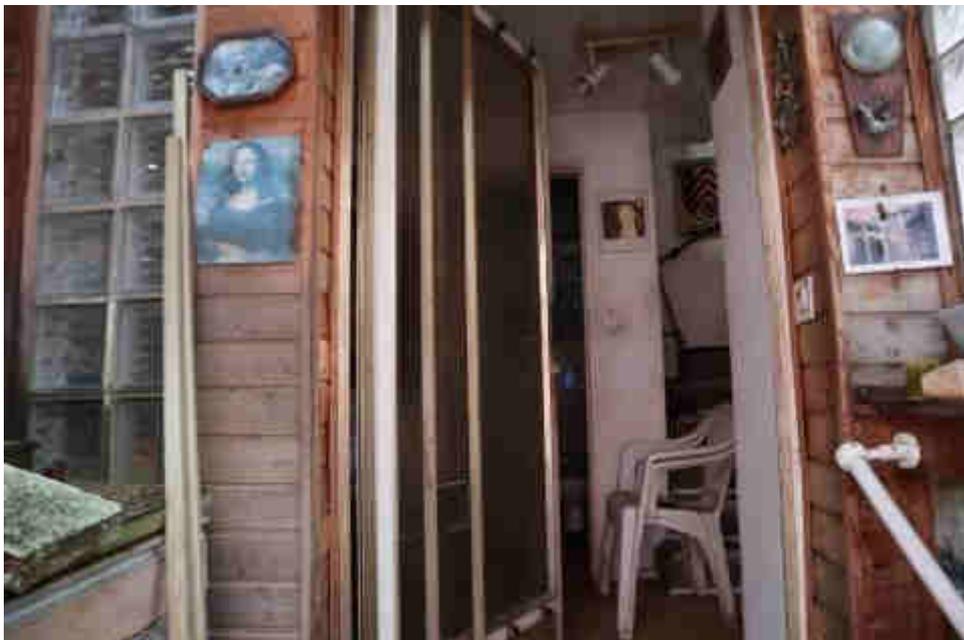


Bild B8 Gebäudeeingang



Bild B9 Scheune

### C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik



Bild C4 Beispiel Haustechnik



Bild C5 Beispiel Haustechnik

### D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

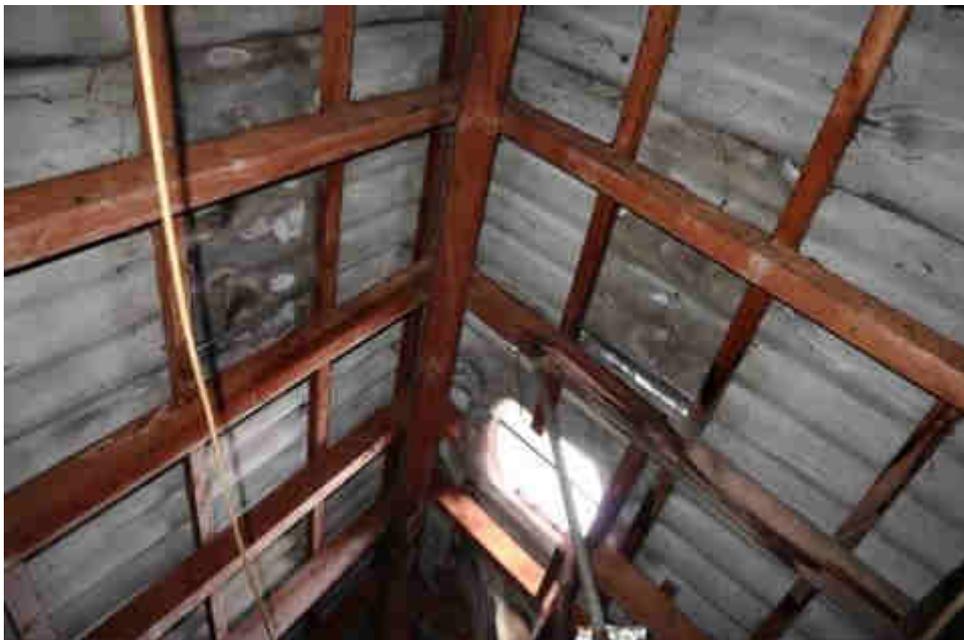


Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

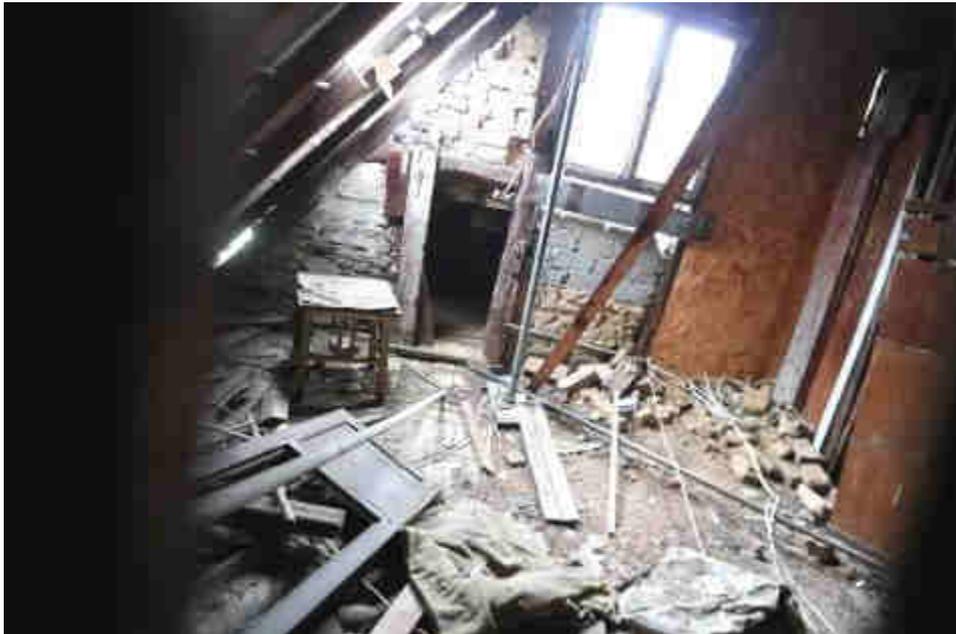


Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

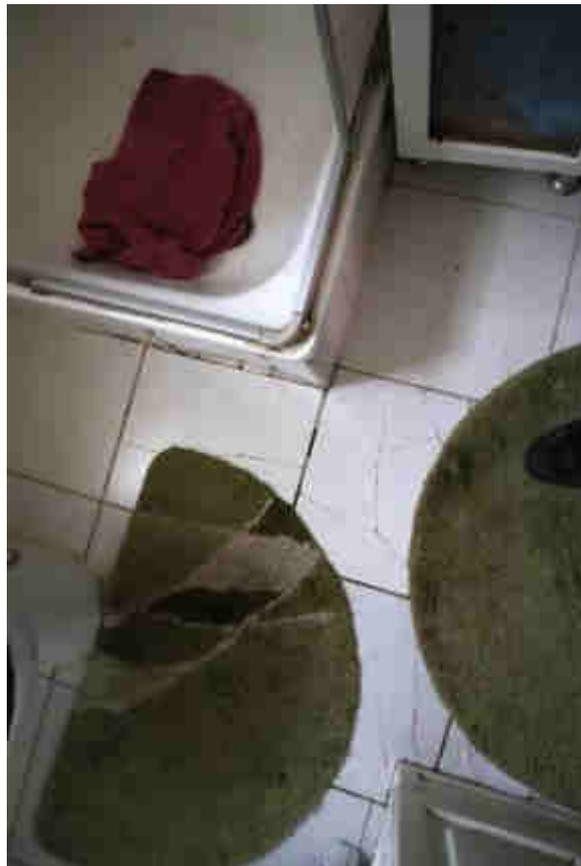


Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

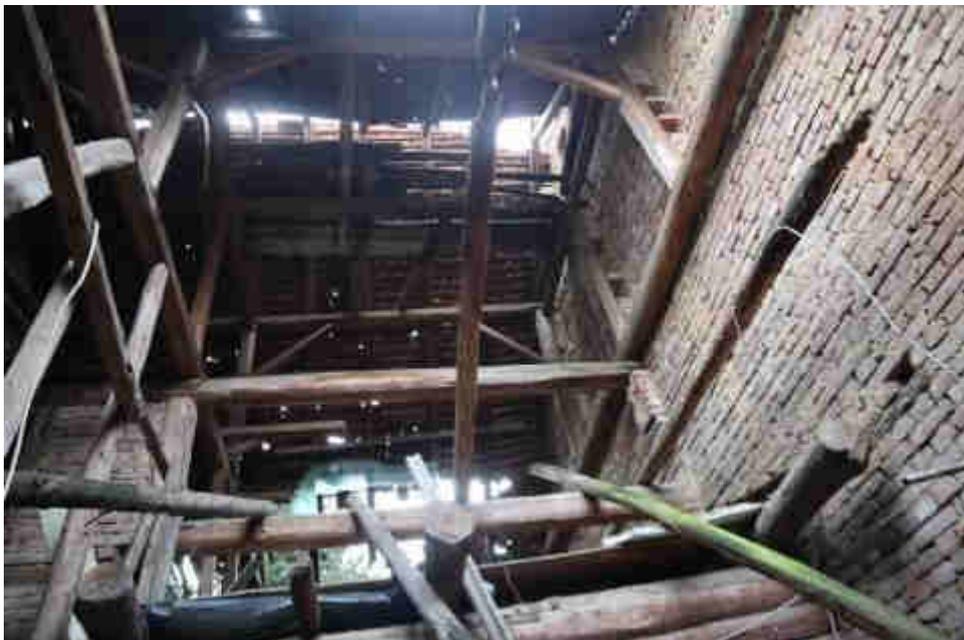


Bild D10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

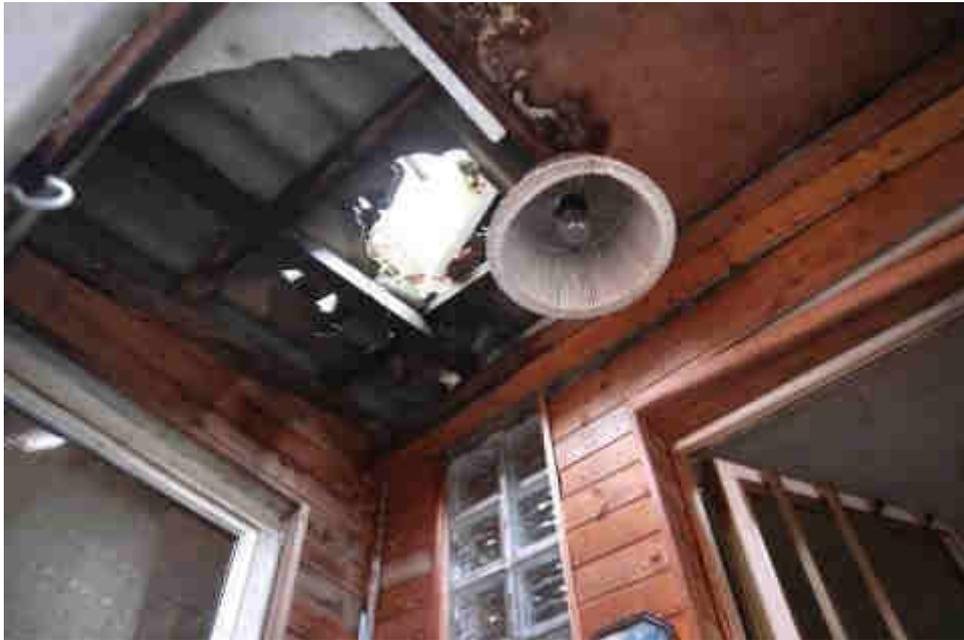


Bild D11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D12 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D13 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D14 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D15 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D16 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D17 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D18 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D19 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten