AISIS Architekten & Sachverständige - Sakkaki & Sebastiani - PartGmbB
Hamburger Allee 26-28 - 60486 Frankfurt a.M.

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

Telefon: 069-60607262

Amtsgericht Biedenkopf

Hainstraße 70
35216 Biedenkopf

Datum: 04.03.2025
Az. des Gerichtes: 70 K 1/25
Unser Zeichen: Gu-040325921

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 35080 Bad Endbach, Wommelshäuser Straße 12

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 24.02.2025 ermittelt mit rd.

129.300 €

in Worten: einhundertneunundzwanzigtausenddreihundert Euro

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude	13
3.4	Außenanlagen	13
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**14**
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	15
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	16
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland mit Gebäude“	17
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland mit Gebäude“	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland mit Gebäude“	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 28
4.5.3 Ertragswertberechnung....31
4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung....32
4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Bauland ohne Gebäude“....35
4.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung....36
4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Bauland ohne Gebäude“....36
4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung....36
4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Gartenland“ 37
4.8.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung....38
4.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Gartenland“....38
4.9.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung....38
4.10 Verkehrswert....39
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur....41
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 41
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 41
6 Verzeichnis der Anlagen 42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Wommelshäuser Straße 12 35080 Bad Endbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wommelshausen, Blatt 1639, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wommelshausen, Flur 2, Flurstück 65/1 (2.117 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 10.02.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	24.02.2025
Qualitätsstichtag:	24.02.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.02.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten alle relevanten Räumlichkeiten sowie die Außenanlagen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der unterzeichnende Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt - Grundbuchauszug Vom Schuldner wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt: - Grundrisspläne Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: - Nicht amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab ca. 1:1000 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Baugenehmigung vom 05.04.1976, u.a. mit Bauplänen und Baubeschreibung -Überschlägige BGF- und Wohnflächenberechnung auf Grundlage der vorhandenen Pläne - Informationen zum Altlastenkataster · Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan · Informationen zu Festsetzungen im Bebauungsplan · Informationen zur Innenbereichssatzung · Informationen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung · Informationen zur Verfügungs- und Veränderungssperre · Informationen zum Bodenrichtwert · Informationen zum Denkmalschutz

· Auskünfte bzgl. aktueller Mietpreise
· Information über Erschließungsbeiträge
· Informationen über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
· Marktrelevante Daten für die jeweiligen Bewertungsmethoden

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Aufgrund der Übergröße des Grundstücks wurde es aus bewertungstechnischen Gründen im Rahmen dieser Wertermittlung in zwei Baugrundstücke sowie ein Gartenlandgrundstück aufgeteilt.

- Der Bewertungsgegenstand befindet sich überwiegend in einem Rohbauzustand. Gemäß Aussage des Eigentümers wurde das Gebäude in Eigenleistung entkernt und erste Sanierungs- Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (teilweise Innendämmung mit Trockenbauverkleidung, Dachdämmung, teilweise Erneuerung der Fenster mit dreischeiben-verglasten PVC-Fenstern, Sanierung der zwei Schornsteine) In den Fassaden sind teilweise keine Fenster bzw. Türen vorhanden. Eine Heizungsanlage existiert ebenfalls nicht. Das Gebäude ist nicht bewohnbar.

- Denkmalschutzrechtlich besteht ein Schutz der Gesamtanlage (bezogen auf Freianlagen und Fassaden) Die bereits erneuerten PVC-Fenster wurden nicht in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eingebaut. Es ist sehr wahrscheinlich, dass PVC-Fenster nicht zulässig sind.

- Für die Erneuerung der Ortsdurchfahrt Wommelshausen fallen für die Jahre 2024- 2027 wiederkehrende Straßenbeiträge i.H.v. 0,4 €/m² an. Diese Wertminderung wurde im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

- Im Rahmen der Begehung wurden Abweichungen zwischen den vorhandenen Plänen und dem Bewertungsgegenstand festgestellt. Die Abweichungen beziehen sich insbesondere auf das Dachgeschoss (Giebelwände) sowie die Ansichten (Anordnung der Fenster) Im Inneren wurden im Erdgeschoss und im Obergeschoss vom Eigentümer Zwischenwände entfernt (zwischen Dusch/ WC und Küche) sowie (Schlaf-) Emporen im Bereich des Spitzbodens errichtet. Ob diese Maßnahmen bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig sind, bzw. ob sonstige Nachweise (z.B. statische Nachweise) notwendig sind, wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht geprüft.

- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß Angabe der Bauverwaltung nicht.

- Die Präsenz von Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden

- Ein Hausverwalter existiert für das Gebäude nicht.

- Ein Mietverhältnis besteht nicht, das Gebäude ist leerstehend und wird vom Eigentümer aktuell saniert/ modernisiert

- Es liegen keine Informationen über einen ggf. bestehenden Gewerbebetrieb vor.

- Wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen wurden im Rahmen der Begehung nicht festgestellt.

- Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.

- Gemäß Auskunft des RP Gießen bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Endbach (ca. 7850 Einwohner); Ortsteil Wommelshausen (ca. 880 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Bad Endbach ist ein Großdorf im Südwesten des Hessischen Hinterlandes und als solches Hauptort der gleichnamigen Gemeinde im Westen des mittelhessischen Landkreises Marburg-Biedenkopf
Der Ortsteil Wommelshausen liegt in einem linken Seitental am Oberlauf der Salzböde ca. 1 km nördlich von Endbach, in Nestlage in einem nur nach Süd-Ost offenen Talkessel der Südabdachung der Bottenhorner Hochflächen zum oberen Salzbödetal. Der Ort liegt in einer wechselhaften Mittelgebirgslandschaft zwischen den Städten Marburg (östlich), Dillenburg (westlich) und nördlich von Wetzlar

<u>nächstgelegene größere Städte:</u>
Marburg (ca. 30 km entfernt)
Gießen (ca. 34 km entfernt)
Wetzlar (ca. 32 km entfernt)

<u>Landeshauptstadt:</u>
Wiesbaden (ca. 130 km entfernt)

<u>Bundesstraßen:</u>
B255 (ca. 4,5 km entfernt)

<u>Autobahnzufahrt:</u>
A3 (ca. 20 km entfernt)

<u>Bahnhof:</u>
Wommelshausen verfügt über keinen eigenen Bahnhof. Der nächste Anschluss an das Schienennetz besteht in Weimar (Lahn) (ca. 22 km entfernt)

<u>Flughafen:</u>
Frankfurt am Main (ca. 110 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Der Bewertungsgegenstand befindet sich im Ortskern von Wommelshausen

Geschäfte des täglichen Bedarfs: Nur sehr eingeschränkt in Wommelshausen vorhanden. Ein breiteres Angebot befindet sich Bad Endbach

Schulen und Ärzte: Schulen sind eingeschränkt in Bad Endbach vorhanden (Berglandschule, Mittelpunktschule Hartenrod,

	Staatliche Grundschule Ebeleben) Das Angebot an Ärzten ist ebenfalls eingeschränkt in Bad Endbach vorhanden. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle): Wommelshausen ist über den Linienverkehr mit Bussen zu erreichen. Verwaltung (Stadtverwaltung): Die Gemeindeverwaltung von Wommelshausen befindet sich in der Herborner Straße 1, 35080 Bad Endbach Einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-3 geschossige Bauweise insgesamt dörflicher Charakter
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	Überwiegend eben; der östliche Grundstücksteil ist ansteigend Großes Gartengrundstück mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 35 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.117 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform Überdurchschnittlich großes Grundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es liegen diesbezüglich keine Informationen vor. Es wird nach Augenschein von gängigen Anschlüssen an elektrischen Strom, Wasser, Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss sowie Telefonanschluss ausgegangen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund vermutet, keine augenscheinlichen Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen, ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wommelshausen, Blatt 1639 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht weiter recherchiert. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutzrechtlich besteht ein Schutz der Gesamtanlage (bezogen auf Freianlagen und Fassaden) Die bereits erneuerten PVC-Fenster wurden nicht in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eingebaut. Es ist sehr wahrscheinlich, dass PVC-Fenster nicht zulässig sind.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Gemäß Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung Bad Endbach besteht keine Innenbereichssatzung

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Gemäß Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung Bad Endbach besteht keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Gemäß Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung Bad Endbach besteht keine Verfügungs- und Veränderungssperre

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Im Rahmen der Begehung wurden Abweichungen zwischen den vorhandenen Plänen und dem Bewertungsgegenstand festgestellt. Die Abweichungen beziehen sich insbesondere auf das Dachgeschoss (Giebelwände) sowie die Ansichten (Anordnung der Fenster) Im Inneren wurden im Erdgeschoss und im Obergeschoss vom Eigentümer Zwischenwände entfernt (zwischen Dusch/ WC und Küche) sowie (Schlaf-) Emporen im Bereich des Spitzbodens errichtet. Ob diese Maßnahmen bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig sind bzw. ob sonstige Nachweise (z.B. statische Nachweise) notwendig sind, wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Es fallen jedoch für die Erneuerung der Ortsdurchfahrt Wommelshausen für die Jahre 2024- 2027 wiederkehrende Straßenbeiträge i.H.v. 0,4 €/m² an. Auch danach können gem. telefonischer Auskunft der Gemeindeverwaltung Bad Endbach weitere Straßenbeiträge festgesetzt werden.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist leerstehend und befindet sich in einer Sanierungs-/ Modernisierungsphase

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig plus ausgebautes Dachgeschoss; unterkellert; freistehend
Baujahr:	1900 gemäß Schätzung
Modernisierung:	Der Bewertungsgegenstand befindet sich überwiegend in einem Rohbauzustand. Gemäß Aussage des Eigentümers wurde das Gebäude in Eigenleistung entkernt und erste Sanierungs- Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (teilweise Innendämmung mit Trockenbauverkleidung, Dachdämmung, teilweise Erneuerung der Fenster mit dreischeiben-verglasten PVC-Fenstern, Sanierung der zwei Schornsteine) In den Fassaden sind teilweise keine Fenster bzw. Türen vorhanden. Eine Heizungsanlage existiert ebenfalls nicht. Das Gebäude ist nicht bewohnbar.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor Gemäß Aussage des Eigentümers wurde die Dachfläche mit 24 cm Mineraldämmwolle, sowie teilweise die Außenwände mit einer 10 cm Innendämmung versehen. Augenscheinlich entspricht das Gebäude nicht den Anforderungen an die aktuellen Wärmeschutzanforderungen nach GEG. Es besteht Bestandsschutz, aber im Rahmen von zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen könnten somit ggf. auch energetische Verbesserungen am Gebäude verpflichtend notwendig werden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur,

	Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Bezüglich einer Erweiterungsmöglichkeit wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt. Aufgrund der überdurchschnittlichen Grundstücksgröße wird unterstellt, dass ein Teilbereich, nach einer Realteilung des Grundstücks, als separates Baugrundstück bebaut werden könnte.
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk; Sockel Naturstein

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Heizungsraum, Öllager, Waschküche, Kellerraum, Flur

Erdgeschoss:
Wohnzimmer, Flur, Windfang, Zimmer, Küche, Dusche/ WC (zwischen Küche und Dusche/ WC wurde die Trennwand entfernt, daher aktuell nur ein Raum)

Obergeschoss:
Zwei Zimmer, Flur, Balkon (nur Betonplatte ohne Geländer oder Belag) Küche, Dusche/ WC (zwischen Küche und Dusche/ WC wurde die Trennwand entfernt, daher aktuell nur ein Raum)

Dachgeschoss:
Flur, drei Zimmer (Das Bad ist nicht vorhanden und wurde durch Entfernen der Trennwand mit dem Zimmer verbunden.

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

Hinweis: nachfolgende Angaben zur Gebäudekonstruktion sowie zur technischen Gebäudeausstattung entstammen der vorliegenden Bauakte

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament Betongüte B 160
Keller:	30 cm Schwerbeton- Hohlblockstein
Umfassungswände:	30 cm Hohlblockstein
Innenwände:	nichttragende Innenwände: 11,5 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer Kellertreppe: Stahlbetontreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür nicht vorhanden

	fünfstufige Treppenanlage aus Beton vorhanden
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten (Gaube), Pfetten aus Holz, Träger aus Holz Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Biberschwanzdeckung, vermutlich aus Schiefer Dachflächen in Eigenleistung gedämmt (gemäß Aussage des Eigentümers)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht vorhanden, bzw. Rohinstallation
Heizung:	keine Heizung vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Gebäude befindet sich in einem Rohbauzustand. Auf eine Beschreibung der Raumausstattungen sowie des Ausbauzustandes wird daher verzichtet

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als ausreichend eingeschätzt.
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden. Hinweis: Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt und die dafür kalkulierten Kosten in Abzug gebracht. Diese Sanierungskosten berücksichtigen auch die vorhandenen Bauschäden und Baumängel.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich ein einem unbewohnbaren Rohbauzustand. Der bauliche Zustand ist ungenügend. Um eine allgemeine Nutzbarkeit der Immobilie zu gewährleisten, sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig

3.3 Nebengebäude

Keine

3.4 Außenanlagen

Überdurchschnittlich großes Grundstück in verwildertem Zustand. Überwiegend Gras, oder Wildsamen Bewuchs. Vereinzelnder Baumbestand vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35080 Bad Endbach, Wommelshäuser Straße 12 zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wommelshausen	1639	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wommelshausen	2	65/1	2.117 m²

Der Bewertungsgegenstand hat mit 2.117 m² eine überdurchschnittlich große Grundstücksgröße. Vergleichsgrundstücke haben durchschnittliche Grundstücksgrößen von ca. 600 m² bis 700 m². Bewertungstechnisch wurde daher das Grundstück in zwei fiktive Grundstücke mit je 700 m² Bauland und ein fiktives Grundstück mit 717 m² Gartenland aufgeteilt. Die Bewertungsteilbereiche wurden nur aus bewertungstechnischen Gründen gebildet und sind nicht einzeln veräußerbar.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Bauland mit Gebäude	Einfamilienhaus	700 m²
B Bauland ohne Gebäude	Garten	700 m²
C Gartenland	Garten	717 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.117 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner rela-

tiven Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

Sachwertverfahren

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland mit Gebäude“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.117 m² Bewertungsteilbereich = 700 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**50,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.02.2025	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	50,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	700	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	50,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			**=**	**50,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	**=**	**50,00 €/m²**	
Fläche	×	700 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	35.000,00 € **35.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 insgesamt **35.000,00 €.**

E1 Gemäß eigener Erhebungen (Kaufpreisrecherche in gängigen Internetportalen) haben für Grundstücke mit vergleichbaren Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks seit dem 01.01.2024 keine größeren Preisentwicklungen stattgefunden. Es wird daher auf eine weitere Anpassung aufgrund der zeitlichen Differenz

zwischen dem Stichtag des Richtwertgrundstückes (01.01.2024) und dem Stichtag des Bewertungsgrundstücks (24.02.2025) verzichtet.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland mit Gebäude“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	378,00 m²
Baupreisindex (BPI) 24.02.2025 (2010 = 100)	184,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	786,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.451,74 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	548.757,72 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	548.757,72 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	55 Jahre
• prozentual	19,12 %
• Faktor	0,8088
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	443.835,24 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	443.835,24 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		**443.835,24 €**
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	**17.753,41 €**
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	**=**	**461.588,65 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**35.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**496.588,65 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**0,85**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland mit Gebäude“	**=**	**422.100,35 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**322.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland mit Gebäude“	**=**	**100.100,35 €**
	rd.	**100.000,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt. (Siehe Anlage 2) Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Anrechnung der Terrassenflächen mit 50%.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	45,0 %	55,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen 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
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	45,0	326,25
3	835,00	55,0	459,25
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 785,50 gewogener Standard = 2,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 785,50 €/m² BGF
rd. 786,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jah-

reswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. (Hier: 4. Quartal 2024)

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Im vorliegenden Fall wurden keine besonderen Einrichtungen festgestellt.

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 Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlagen. (3% - 6% des vorläufigen Sachwertes des Gebäudes) Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (443.835,24 €)	17.753,41 €
Summe	17.753,41 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich

aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb

wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom

Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren angesetzt. **(Abweichend zur ImmoWertV mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für diese Gebäudeart)**

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,6 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gemäß Schätzung 1900 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: 2025
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 68 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
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

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

68 Jahre Gesamtnutzungsdauer × 20 % = 14 Jahre.

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

Jahr der Kernsanierung 2025 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 14 Jahre = 2012.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2012 = 13 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 13 Jahre =) 55 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der Restnutzungsdauer (55 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 55 Jahre =) 13 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 13 Jahren =) 2012.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 55 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2012

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (hier: „lineare Alterswertminderung“) zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird vom zuständigen Gutachterausschuss für einen Bodenrichtwertbereich zwischen 50 € und 99 € (ermittelter Bodenrichtwert = 50 €) und einem vorläufigen Sachwert zwischen 250.000 € und 500.000 € (ermittelter vorläufiger Sachwert = 496.588,65 €) ein Sachwertfaktor von 0,85 angegeben. Dieser Sachwertfaktor wurde aufgrund der vergleichbaren örtlichen Gegebenheiten sowie der Lage und des Zustandes des Gebäudes unverändert übernommen.

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.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-318.000,00 €
• Einfamilienhaus	-318.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-4.000,00 €
• Straßenbeiträge für Erneuerung der Ortsdurchfahrt: 0,4 €/m² Grundstücksfläche für die Jahre 2024-2027, danach unklar	-4.000,00 €	
Summe		-322.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 0,00 Modernisierungspunkten)			2.200,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	202,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=	444.400,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]		+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=	444.400,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)		x	0,95
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=	422.180,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)		=	422.180,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten			2.110,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	202,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK		=	426.220,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / HK			0,99
Erstnutzungsfaktor			1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 422.100,35 €	x	0,99	x (1,25 – 1)	=	104.469,84 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		43,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	202,00 m²
Kostenanteil	×	0,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	0,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	–	422.180,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	104.469,84 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	0,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–317.710,16 €
	rd.	**–318.000,00 €**

Kostenansatz Straßenbeiträge für Erneuerung der Ortsdurchfahrt:

0,4 €/m² x 2.117 m² Grundstücksgröße x 4 Jahre = 3.387,20 €

Zuschlag, da nach 2027 ggf. weitere Beiträge gefordert werden können: +500 €

Summe: 3.887,20 €, rd. 4.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland mit Gebäude“

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten Kostenansätze für Bauschäden, Baumängel Unterhaltungsbesonderheiten sowie sonstige Besonderheiten keine tatsächlichen, monetär aufzubringenden Aufwendungen darstellen. Die aufgeführten Kostenansätze sollen vielmehr die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich i. S. e. Risikoabschlages vornehmen würde. Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Kostenermittlung durchführen zu lassen.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	202,00		6,05	1.222,10	14.665,20
Summe			202,00	-		1.222,10	14.665,20

Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**14.665,20 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**19,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**2.786,39 €**
jährlicher Reinertrag	=	**11.878,81 €**
Reinertragsanteil des Bodens **1,80 %** von **35.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**630,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**11.248,81 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **1,80 %** Liegenschaftszinssatz und n = **55** Jahren Restnutzungsdauer	×	**34,730**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**390.671,17 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**35.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland mit Gebäude“	=	**425.671,17 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**425.671,17 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**322.000,00 €**
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland mit Gebäude“	=	**103.671,17 €**
	rd.	**104.000,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Grundlage der vorhandenen Baupläne durchgeführt. (Siehe Anlage 2) Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Im vorliegenden Fall existiert für den Bewertungsgegenstand kein qualifizierter Mietspiegel.

Gemäß vorliegendem Immobilienmarktbericht wird für eine 120 m² Wohnung in einem Bodenrichtwertniveau von 50 € sowie einem Baujahr 2015 eine Mietpreisspanne zwischen 5,43 € und 6,67 € (**Durchschnittlich 6,05 €**) angegeben

Eigene Erhebungen in gängigen Internetportalen haben für vergleichbare Immobilien eine Mietpreisspanne zwischen 5,55 € und 7,10 € (**Durchschnittlich 6,33 €**) ergeben.

Aufgrund der Lage und des Zustandes des Bewertungsgegenstandes wird eine marktüblich erzielbare Miete von **6,05 €/ m²** für angemessen angesehen

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird vom zuständigen Gutachterausschuss für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Regionaler Liegenschaftszinssatz von 0,7 angegeben. (Standardabweichung 0,9)

Diesem Wert liegen u.a. die nachfolgenden Parameter zu Grunde:

Durchschnittliche Bodenrichtwert: 123 €

Durchschnittliche Wohnfläche: 150 m²

Durchschnittliche Restnutzungsdauer: 38 Jahre

Für den Bewertungsgegenstand wurde aufgrund des niedrigeren Bodenrichtwertes (50 €), der höheren Wohnfläche (202 m²) sowie der höheren Restnutzungsdauer (55 Jahre) der Liegenschaftszinssatz angepasst auf 1,8%

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.

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-318.000,00 €
• Einfamilienhaus	-318.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-4.000,00 €
• Straßenbeiträge für Erneuerung der Ortsdurchfahrt: 0,4 €/m² Grundstücksfläche für die Jahre 2024-2027, danach unklar	-4.000,00 €	
Summe		-322.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 0,00 Modernisierungspunkten)			2.200,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	202,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=	444.400,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]		+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=	444.400,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)		x	0,95
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=	422.180,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)		=	422.180,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten			2.110,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	202,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK		=	426.220,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / HK			0,99
Erstnutzungsfaktor			1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 422.100,35 €	x	0,99	x (1,25 – 1)	=	104.469,84 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		43,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	202,00 m²
Kostenanteil	×	0,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	0,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	–	422.180,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	104.469,84 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	0,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–317.710,16 €
	rd.	**–318.000,00 €**

Kostenansatz Straßenbeiträge für Erneuerung der Ortsdurchfahrt:

0,4 €/m² x 2.117 m² Grundstücksgröße x 4 Jahre = 3.387,20 €

Zuschlag, da nach 2027 ggf. weitere Beiträge gefordert werden können: +500 €

Summe: 3.887,20 €, rd. 4.000,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Bauland ohne Gebäude“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag .** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.117 m² Bewertungsteilbereich = 700 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 50,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.02.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 50,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	700	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 50,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			**= 50,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	**= 50,00 €/m²**	
Fläche	× 700 m²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	**= 35.000,00 €**	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	– -10.000,00 €	E2
beitragsfreier Bodenwert	**=** 25.000,00 € **rd. 25.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 insgesamt **25.000,00 €.**

4.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Gemäß eigener Erhebungen (Kaufpreisrecherche in gängigen Internetportalen) haben für Grundstücke mit vergleichbaren Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks seit dem 01.01.2024 keine größeren Preisentwicklungen stattgefunden. Es wird daher auf eine weitere Anpassung aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen dem Stichtag des Richtwertgrundstückes (01.01.2024) und dem Stichtag des Bewertungsgrundstücks (24.02.2025) verzichtet.

E2 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Pauschaler Kostenansatz für Grundstücksteilung sowie Planungskosten	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Bauland ohne Gebäude“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B Bauland ohne Gebäude“ (vgl. Bodenwertermittlung)		**25.000,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Bauland ohne Gebäude“	**=**	**25.000,00 €**
	rd.	**25.000,00 €**

4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Gartenland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.117 m² Bewertungsteilbereich = 717 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**50,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.02.2025	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	50,00 €/m²	
Fläche (m²)	700	717	×	1,00	
Entwicklungsstufe	Gartenland	baureifes Land	×	0,12	E2
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	6,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/m²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			**=**	**6,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	**=**	**6,00 €/m²**	
Fläche	×	717 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	4.302,00 € **4.300,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 insgesamt **4.300,00 €.**

4.8.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Gemäß eigener Erhebungen (Kaufpreisrecherche in gängigen Internetportalen) haben für Grundstücke mit vergleichbaren Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks seit dem 01.01.2024 keine größeren Preisentwicklungen stattgefunden. Es wird daher auf eine weitere Anpassung aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen dem Stichtag des Richtwertgrundstückes (01.01.2024) und dem Stichtag des Bewertungsgrundstücks (24.02.2025) verzichtet.

E2

Gemäß vorliegendem Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Marburg-Biedenkopf wird für Gartenland ein Wert von 6 €\ m² ausgewiesen

4.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C Gartenland“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		**4.300,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C Gartenland“	**=**	**4.300,00 €**
	rd.	**4.300,00 €**

4.9.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.10 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A Bauland mit Gebäude		104.000,00 €	100.000,00 €
B Bauland ohne Gebäude		25.000,00 €	25.000,00 €
C Gartenland		4.300,00 €	4.300,00 €
Summe	------	133.300,00 €	129.300,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **129.300,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **133.300,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35080 Bad Endbach, Wommelshäuser Straße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wommelshausen	1639	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Wommelshausen	2	65/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 mit rd.

129.300 €

in Worten: einhundertneunundzwanzigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 04. März 2025

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 50.000,00 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:
Hessische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

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

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

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

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
[3] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
[4] Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Landkreis Marburg- Biedenkopf

6 Verzeichnis der Anlagen

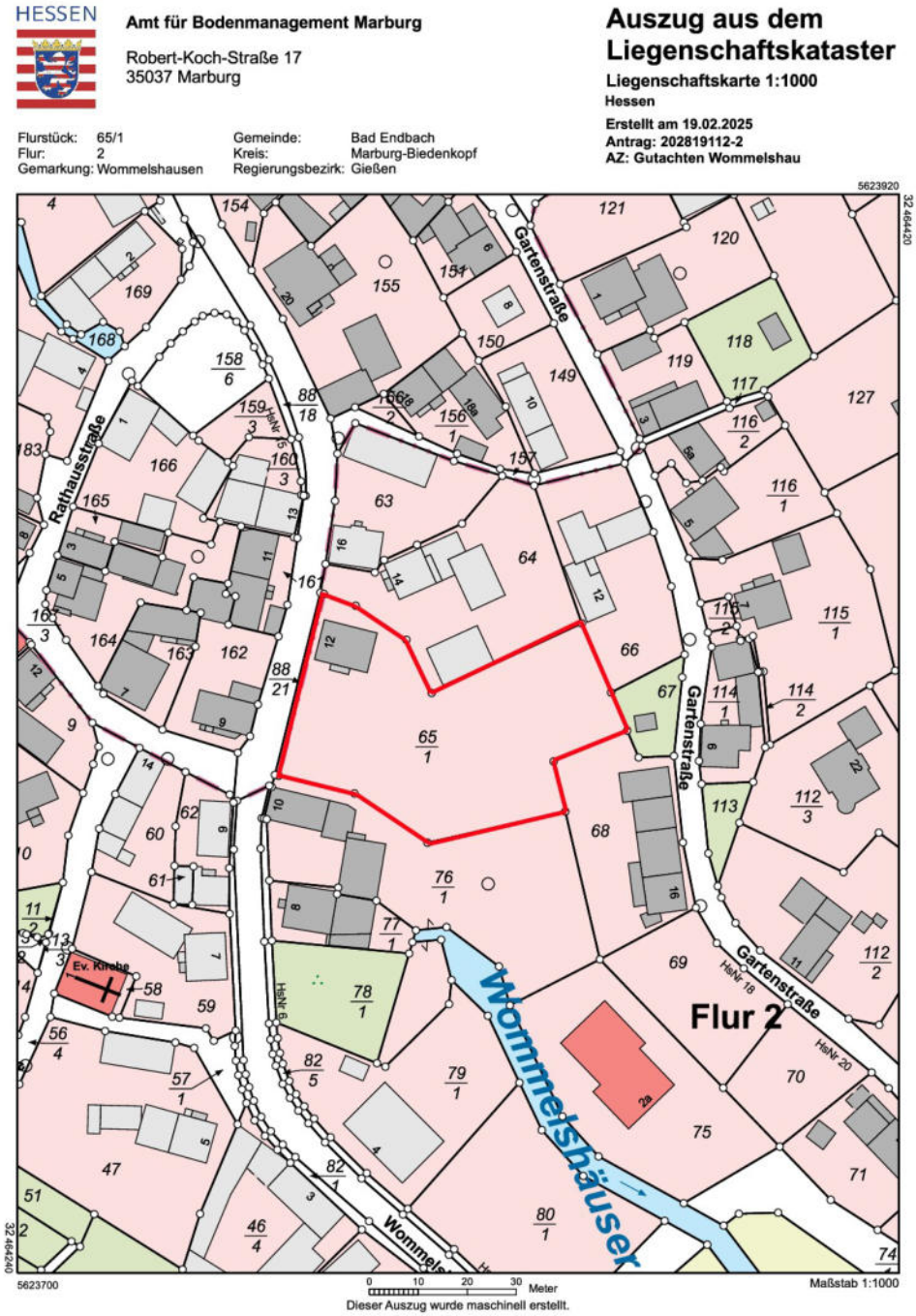
Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Grundrisse

Anlage 3: Fotos

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

Seite 1 von 1



Anlage 2: Grundrisse

Seite 1 von 4

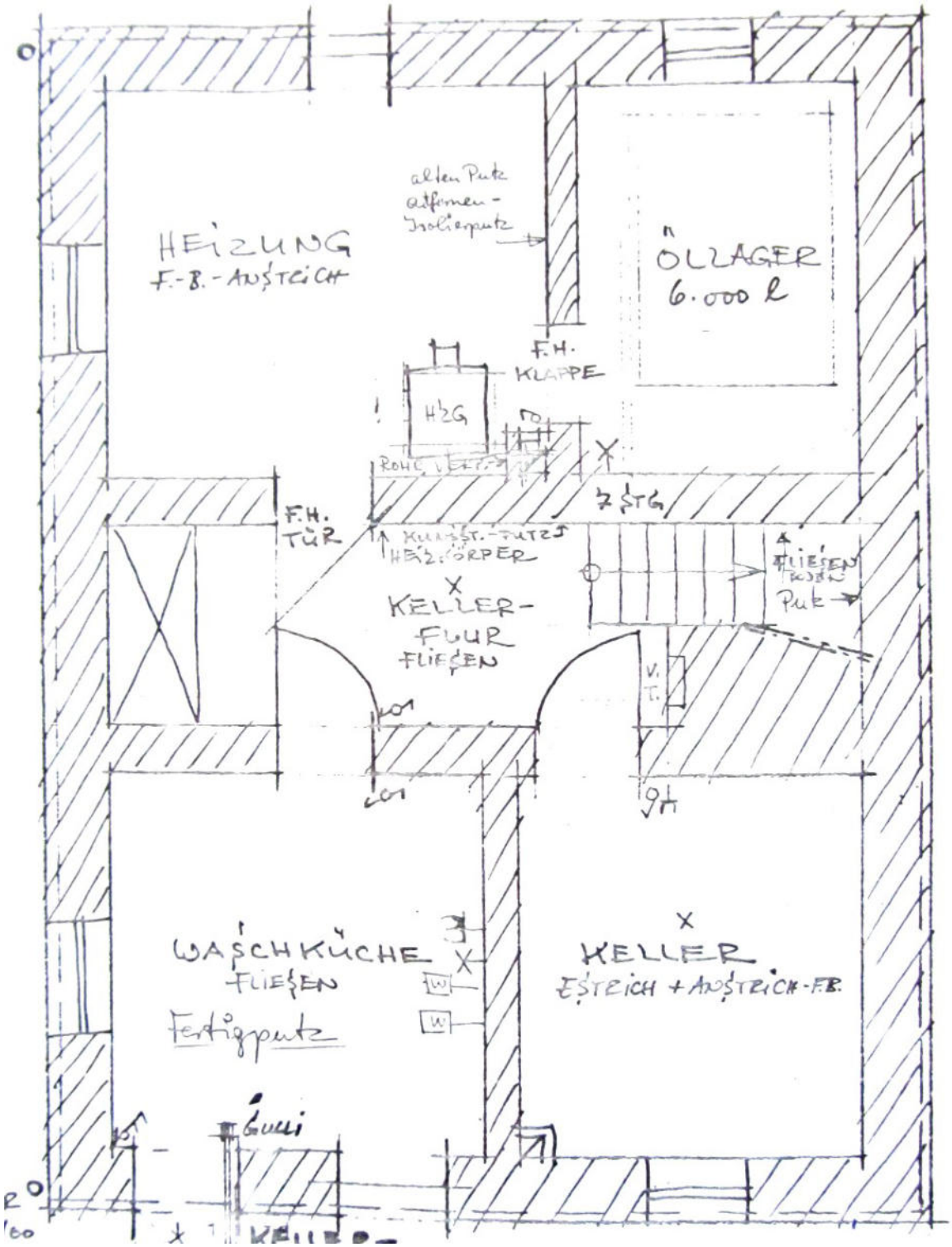


Bild 1: Grundriss Kellergeschoss

Anlage 2: Grundrisse

Seite 2 von 4

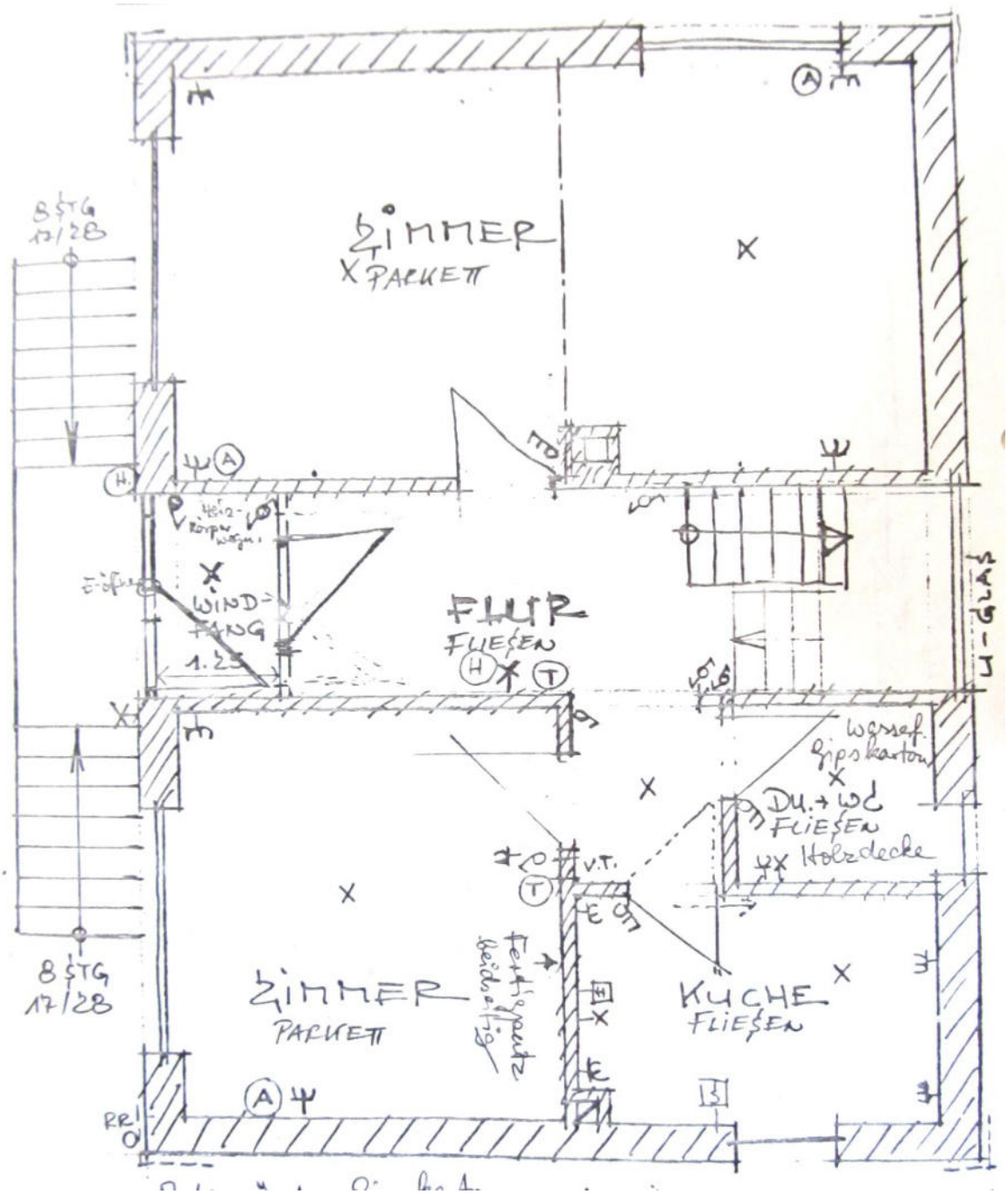


Bild 2: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 2: Grundrisse

Seite 3 von 4

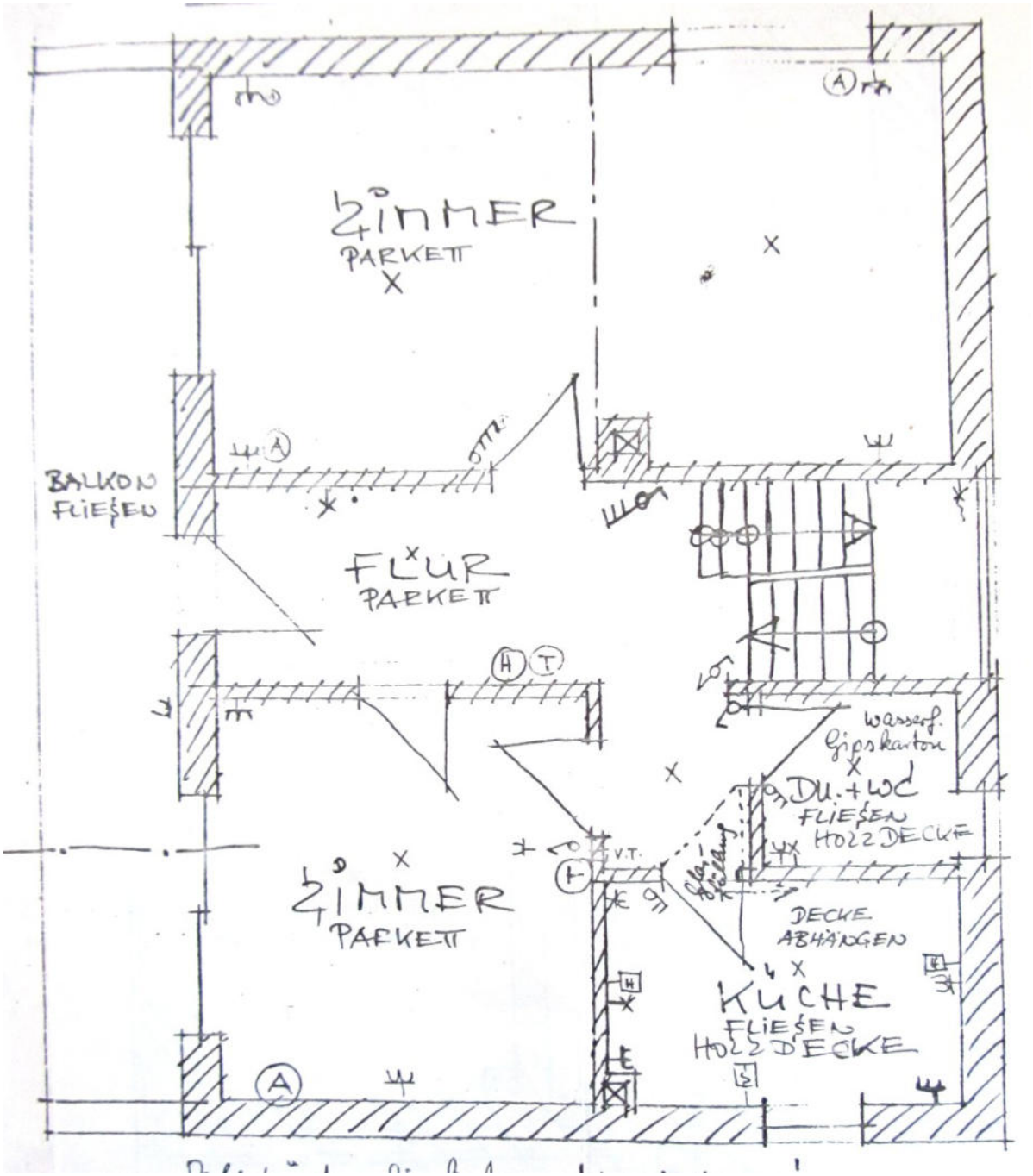


Bild 3: Grundriss Obergeschoss

Anlage 2: Grundrisse

Seite 4 von 4

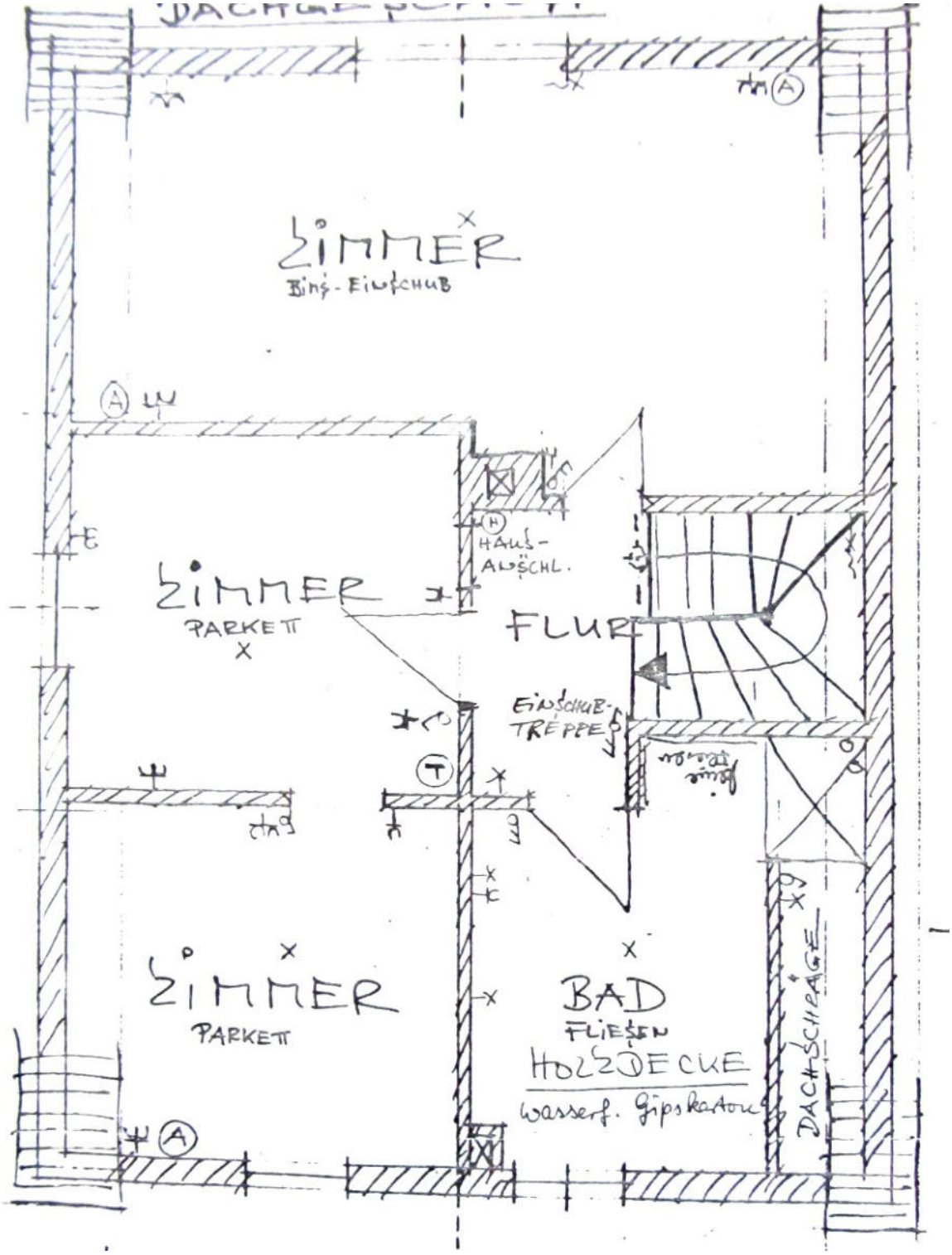


Bild 4: Grundriss Dachgeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 21

Bild 1: Ansicht südost

Bild 2: Ansicht süd

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 21

Bild 3: Ansicht ost

Bild 4: Ansicht west

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 21

Bild 5: Ansicht nord

Bild 6: Zustand Dacheindeckung

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 21

Bild 7: Teilweise Holzverkleidung, Ansicht nord

Bild 8: Naturstein Sockelausbildung

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 21

Bild 9: Zustand PVC Rollläden

Bild 10: Garten/ Freifläche

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 21

Bild 11: Garten/ Freifläche

Bild 12: Garten/ Freifläche

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 21

Bild 13: Garten/ Freifläche

Bild 14: Dachgeschoss, Zimmer

Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 21

Bild 15: Dachgeschoss, Eingebaute Empore

Bild 16: unfertige Elektroinstallation

Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 21

Bild 17: Dachgeschoss, Rohfußboden

Bild 18: Dachgeschoss, Zustand PVC Fenster neu

Anlage 3: Fotos

Seite 10 von 21

Bild 19: Dachgeschoss, Zimmer

Bild 20: Dachgeschoss, Zimmer

Anlage 3: Fotos

Seite 11 von 21

Bild 21: Dachgeschoss, Rohfußboden

Bild 22: Dachgeschoss, Zustand Holzfenster alt

Anlage 3: Fotos

Seite 12 von 21

Bild 23: Holztreppe von Dachgeschoss zu Obergeschoss

Bild 24: Obergeschoss: Decke in ehem. Küche

Anlage 3: Fotos

Seite 13 von 21

Bild 25: Obergeschoss: Trennwand zu Flur

Bild 26: Obergeschoss, Zimmer (Balkonseite)

Anlage 3: Fotos

Seite 14 von 21

Bild 27: Obergeschoss, Zustand Balkon

Bild 28: Obergeschoss, Zustand Fassade

Anlage 3: Fotos

Seite 15 von 21

Bild 29: Obergeschoss, Zimmer

Bild 30: Obergeschoss, Zimmer

Anlage 3: Fotos

Seite 16 von 21

Bild 31: Obergeschoss, Zustand Holzbalkendecke

Bild 32: Erdgeschoss: ehem. Küche

Anlage 3: Fotos

Seite 17 von 21

Bild 33: Erdgeschoss: Zimmer

Bild 34: Erdgeschoss: Zimmer

Anlage 3: Fotos

Seite 18 von 21

Bild 35: Erdgeschoss: Kamin (außer Betrieb)

Bild 36: Betrontreppe von Erdgeschoss zu Kellergeschoss

Anlage 3: Fotos

Seite 19 von 21

Bild 37: Kellergeschoss: Hausanschlussraum (Wasser)

Bild 38: Kellergeschoss: feuchte Außenwände

Anlage 3: Fotos

Seite 20 von 21

Bild 39: Kellergeschoss: Lagerraum

Bild 40: Obergeschoss: Elektrounterverteilung

Anlage 3: Fotos

Seite 21 von 21

Bild 41: Nachbarbebauung im Straßenverlauf

Bild 42: Nachbarbebauung im Straßenverlauf