

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener, Diakonissenstraße 14, 35232  
Dautphetal

Amtsgericht Biedenkopf  
- Zwangsversteigerungsgericht - Hainstraße  
72  
35216 Biedenkopf

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für  
das mit einem  
**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in**  
**35232 Dautphetal - Mornshausen, Bornackersweg 19**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
29.08.2023 ermittelt mit rd.

**426.000 €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 16 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	
<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>		<b>6</b>		
2.1	Lage .....	6		
2.1.1	Großräumige Lage .....	6		
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6		
2.2	Gestalt und Form .....	6		
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7		
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7		
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8		
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8		
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8		
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	8		
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8		
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9		
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	9	3	
<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>		<b>10</b>		
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10		
3.2	Zweifamilienhaus .....	10		
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10		
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10		
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11		
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11		
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	
<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>		<b>14</b>		
4.1	Grundstücksdaten .....	14		
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14		
4.3	Bodenwertermittlung .....	15		
4.4	Sachwertermittlung .....	16		
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16		
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	16		
4.4.3	Sachwertberechnung .....	19		
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	20		
4.5	Ertragswertermittlung .....	25		
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	25		
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	25		
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	28		

4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	29
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	31
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	31
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	31
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	32
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	32
4.6.5	Verkehrswert .....	33
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>35</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	36
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>37</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Bornackerweg 19 35232 Dautphetal – Mornshausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mornshausen a. D., Blatt 878, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mornshausen a. D., Flur 12, Flurstück 93/10 (1.100 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 05.06.2023 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag: 29.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 29.08.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 03.08.2023 wurden die Parteien durch Einwurfeinschreiben vom 18.07.2023 fristgerecht eingeladen.

Aufgrund nicht verschiebbarer Termine des Schuldners, wurde der Ortstermin auf den 29.08.2023 verschoben.

Auch hierzu wurden die Parteien durch Einwurfeinschreiben vom 02.08.2023 fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.

Eigentümer: Die Eigentümer sind dem Gericht bekannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigung- Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wegen, Informationen: sentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis und Abt I) mit Ausdrucksdatum 25.04.2023
- Grundbuchauszug (Abt II) mit Ausdrucksdatum 26.09.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.04.2023

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Baubeschreibung allgemein vom 19.07.1997
- Beauftragung durch das Amtsgericht Biedenkopf vom

05.06.2023

- Bauantrag vom 19.07.1997
- Flächenbilanz vom 19.07.1997
- Baubeschreibung Konstruktion & Vorblatt Standsicherheitsnachweis vom 21.07.1997
- Freiflächenplan vom 21.07.1997
- vermasste Liegenschaftskarte vom 21.04.1998
- Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie im Rahmen des Ortstermins

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 02.09.2023
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Mornshausen (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 06.09.2023
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis MarburgBiedenkopf
- Mietwerkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
- Sprengnetter-Vergleichsmiete für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 02.09.2023
- Sprengnetter-Sachwertfaktor für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 02.09.2023
- Eigene Mietwerterhebungen

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Keine Wesentlichen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg – Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Dautphetal (ca. 11.600 Einwohner); Ortsteil Mornshausen (ca. 700 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Marburg (ca. 28 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Wiesbaden (ca. 130 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 453 (ca. 0,1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 45 bei Dillenburg (ca. 31 km entfernt)

Bahnhof:  
Friedensdorf (Lahn) (ca. 3,5 km entfernt)

Flughafen:  
Flughafen Frankfurt (ca. 110 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortsrand;  
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 km entfernt;  
Schulen und Ärzte ca. 2,5 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 450 m entfernt;  
Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 2,5 km entfernt;  
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend aufgelockerte, ein-zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: leichte Beeinträchtigung durch oberhalb verlaufende B453

Topografie: leicht hängig;  
von der Straße ansteigend

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:  
ca. 50 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 44 m;

Grundstücksgröße: insgesamt  
1.100 m<sup>2</sup>

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße;  
Straße mit mäßigem Verkehr  
rückseitig Bundesstraße B453

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Verbundpflasterstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss (gemäß Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken, Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefere Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.
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 nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2023 (Bestandsverzeichnis und Abt. I), sowie ein Grundbuchauszug vom 26.09.2023 (Abt. II) vor.  Demnach liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vor.
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.
Herrschvermerke:	Informationen über Herrschvermerke liegen nicht vor.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	--

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ  
= 0,8 (Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise

Innenbereichssatzung: Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.

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

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich im Ortstermin erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders angegeben auf den Angaben aus dem Ortstermin.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

### 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.

#### 3.2 Zweifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert – Einliegerwohnung, Souterrain; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1997 (gemäß Bauunterlagen)
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen (gemäß Bauunterlagen)

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Kellergeschoss:

Dusche/WC, Speisekammer, Vorratsraum, Flur, Kochen/Essen, Wohnen, Schlafen Waschküche, Flur, Keller, Heizraum & Öllager

###### Erdgeschoss:

HWR, WC, Diele, Flur, Küche, Gast, Wohnen/Essen, Terrasse, Balkon

###### Dachgeschoss:

Bad, Arbeiten, Ankleide, Eltern, Diele, Kind 1, Kind 2, Balkon

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

Konstruktionsart:	Massivbau (gemäß Bauunterlagen)
Fundamente:	Streifenfundament (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	Hohlblockstein (gemäß Bauunterlagen)
Umfassungswände:	Mauerwerk (HBL 2, HBL 4) (gemäß Bauunterlagen)
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk (HBL 2, HBL 4);  nichttragende Innenwände: Mauerwerk (HBL 2)  (gemäß Bauunterlagen)
Geschossdecken:	Stahlbeton (gemäß Bauunterlagen)
Treppen:	repräsentativ, gepflegt  <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton (gemäß Bauunterlagen)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten  <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel / Dachstein; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  Dachflächen gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; aus dem Baujahreszeitraum

Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1997; Hersteller: Buderus Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Kunststoffbelag, Laminat, Fliesen;
Wandbekleidungen:	Strukturputz mit Anstrich, tlw. Muster- und teilw. Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, tlw. mit Raufasertapeten mit Anstrich, teilw. Holzuntersichten im EG und TRH
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; BJ 01/1998  teils mit Sprossen, Doppelfenster, Dachflächenfenster, auch raumhohe Verglasungen;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> doppelflügelige Holzeingangstüre mit Lichtausschnitten  <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;  <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität  <u>Bad DG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität  <u>Bad KG – Einliegerwohnung:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten  
Grundrissgestaltung: zweckmäßig

### **3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: Balkone, Dachgaube  
besondere Einrichtungen: Ofen im WZ des EG  
Besonnung und Belichtung: gut  
Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar  
wirtschaftliche Wertminderungen: keine  
Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.  
Einzig der Balkonbelag des Balkons im DG ist als abgängig bzw. erneuerungsbedürftig zu bezeichnen.

### **3.3 Nebengebäude**

keine

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken) Gartenhütten

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 35232 Dautphetal - Mornshausen, Bornackerweg 19 zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mornshausen a. D.	878	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mornshausen a. D.	12	93/10	1.100 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **46,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.100 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	46,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>46,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	29.08.2023	□ 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	47,38 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	900	1.100	□ 0,98	E2   E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	□ 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>46,43 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	46,43 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	□ 1.100 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 51.073,00 € <b>rd.</b> <b><u>51.100,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 insgesamt **51.100,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1**

Entsprechend des Grundstücksmarktberichtes des Landkreises Marburg-Biedenkopf hat sich in einer Betrachtung zwischen 2017 und 2022 eine durchschnittliche Preissteigerung von ca. 1,82%/Jahr für Wohnbauflächen in Dautphe (vgl. Ziffer 5.2.2. des Marktberichtes) eingestellt, die aufgrund im Rahmen der Bodenbewertung in Ansatz gebracht werden.

**E2**

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein.

**E3**

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

**4.4 Sachwertermittlung****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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren 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 (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

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

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

##### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

### **Außenanlagen**

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

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

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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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.

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

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

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

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus	
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	894,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	433,63 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	57.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	444.665,22 €
<b>Baupreisindex (BPI) 29.08.2023 (2010 = 100)</b>	x	177,9/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	791.059,43 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre
• prozentual		37,14 %
• Faktor	x	0,6286
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	497.259,96 €

—	<b>532.068,16 €</b>
+	<b>51.100,00 €</b>
—	<b>583.168,16 €</b>
=	<b>0,73</b>
□	<b>0,00 €</b>
+	<b>0,00 €</b>

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	=	<b>425.712,76 €</b>
<b>497.259,96 € vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>6.500,00 €</b>
<b>+ 34.808,20 € vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>432.212,76 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) vorläufiger Sachwert</b>	rd.	<b>432.000,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge marktangepasster vorläufiger Sachwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Sachwert</b>		

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

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

##### 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. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

##### Zweifamilienhaus

##### 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 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		

insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	91,0 %	9,0 %	0,0 %
-----------	---------	-------	-------	--------	-------	-------

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010- Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	91,0	759,85
4	1.005,00	9,0	90,45
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 850,30 gewogener Standard = 3,1			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010		850,30 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/>	1,05
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	<input type="checkbox"/>	0,91
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Teilausbau KG	<input type="checkbox"/>	1,10
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	893,71 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	894,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon 8,5m	7.000,00 €

Gauben / Zwerchhäuser	40.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Ofen EG	10.000,00 €
Summe	57.000,00 €

### Baukostenregionalfaktor:

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Im vorliegenden Fall und Modell wurde kein Baukostenregionalfaktor in Ansatz gebracht.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual bezogen auf den Gebäudewert in der Sachwertermittlung berücksichtigt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (497.259,96 €)	34.808,20 €
Summe	34.808,20 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde entsprechend des Modells, in dem der angewendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

### Restnutzungsdauer

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

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

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

Das (gemäß Bauakte) 1997 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1997 = 26 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 26 Jahre =) 44 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (44 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 44 Jahre =) 26 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 26 Jahren =) 1997.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 44 Jahren und • ein fiktives Baujahr 1997 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 zugrunde zu legen.

### **Sachwertfaktor**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Marburg-Biedenkopf hat zu der hier zu bewertenden Objektart "Zweifamilienhaus" eigene Sachwertfaktoren in einem eigenen Bewertungsmodell abgeleitet.

Der objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird deshalb auf der Grundlage der Auswertungen des Immobilienmarktberichtes des Landkreises Marburg-Biedenkopf bestimmt und angesetzt. Es ist jedoch anzumerken, dass für Bodenrichtwerte bis 49€ Sachwertfaktoren ausschließlich bis zu einem vorläufigen Sachwert von 350T€ abgeleitet werden konnten, sodass eine Extrapolation und sachverständige Anpassung erfolgen muss. Nach einer näherungsweise linearen Extrapolation der abgeleiteten Sachwertfaktoren liegen Kaufpreise gemäß des zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung veröffentlichten Grundstücksmarktberichtes 2023 für gleichartige Grundstücke rd. 25 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Berücksichtigt man nun, dass das zu bewertende Objekt mit seiner Größe und Qualität in einer verhältnismäßig günstigen Bodenrichtwertzone verortet ist und zieht zudem die Auswertung der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH heran, die den objektspezifischen Sachwertfaktor mit 0,67 angibt, wird eine sachverständige Anpassung von -2% angewendet, sodass ein Sachwertfaktor von 0,73 zum Ansatz kommt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **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.

Im vorliegenden Fall liegen mit Ausnahme des abgängigen Balkonbelags im DG (Rückstellung i. H. v. 2.500€) keine wesentlichen Schäden, Mängel oder anderweitige visuell erkennbare oder im Ortstermin mitgeteilte

Schwachpunkte am Objekt vor, einzig kleinere Flächen, wie bspw. die Kellertreppe wurden nicht fertiggestellt. Vereinzelt Rissbildungen in Fliesen liegen vor.

In Summe wird hierfür eine Rückstellung in Höhe von pauschal 6.000€ gebildet.

Auf der anderen Seite sind in der Außenanlage jedoch diverse Gartenhütten verortet, die über die Qualität einer Standardaußenanlage hinausgehen und somit der Bewertung bedürfen. Für diese wird ein Pauschalansatz in Höhe von 15.000€ gebildet.

Die im vorliegenden Fall berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in folgender Tabelle skizziert:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-8.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkonbelag DG -2.500,00 €</li> <li>• Kleinere unterlassene Instandhaltungen   Fertigstellung Kellertreppe -6.000,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• überdurchschnittliche Gartenanlagen mit Gartenhütten, Sitzflächen und Unterständen 15.000,00 €</li> </ul>	
Summe	6.500,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

#### **4.5.2 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 (marktconformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt

somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. 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.

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

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

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

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

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

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

**4.5.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Hauptwohnung DG	85,04		5,03	427,75	5.133,00
	2	Hauptwohnung EG	120,20		5,03	604,61	7.255,32
	3	Einliegerwohnung KG	68,24		5,94	405,35	4.864,20
	4	Kfz.-Stellplätze		2,00	20,00	40,00	480,00
Summe			273,48	2,00		1.477,71	17.732,52

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmie- **17.732,52 €** ten)

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung) **4.734,63 € jährlicher Reinertrag 12.997,89 €  
 des Bodens**

**1,90 % von 51.100,00 €** (Liegenschaftszinssatz □ Bodenwert (beitragsfrei)) **970,90 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen 12.026,99 €**

$$\begin{array}{r} - \\ = \end{array} \quad \text{Reinertragsanteil}$$

$$\begin{array}{r} = \\ = \\ = \\ + \\ = \\ + \\ = \\ + \\ = \\ = \\ \hline \text{rd.} \end{array} \quad \begin{array}{r} 356.467,96 \text{ €} \\ 51.100,00 \text{ €} \\ 407.567,96 \text{ €} \\ 0,00 \text{ €} \\ 407.567,96 \text{ €} \\ 6.500,00 \text{ €} \\ \\ \\ 414.067,96 \text{ €} \\ 414.000,00 \text{ €} \end{array}$$

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV  
 21) bei LZ = **1,90 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **44**  
 Jahren Restnutzungsdauer

$$\square \quad 29,639$$

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen beitragsfreier  
 Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **vorläufiger Ertragswert Marktanpassung  
 durch marktübliche Zu- oder Abschläge marktangepasster vorläufiger  
 Ertragswert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Ertragswert**

## 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### 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

- durch den Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2023,
- den Immobilienmarktbericht des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2023, sowie durch
- eigene Mieterhebungen, gestützt durch
- die Sprengnetter-Vergleichsmiete (Abruf: 15.09.2023) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (BRW-Niveau, Gebäudealter, Ausstattungsstandard) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Hauptwohnung (EG+DG):

In Anlehnung an den Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2023 beträgt die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete für in Lage und Ausstattung vergleichbarer Wohnungen mit einer Größe von ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittleren bis guten Standard (Bewertungsniveau 3,1) durchschnittlich 5,03 €/m<sup>2</sup>.

Die Miete wurde aus dem Mietgrundwert 5,30€/m<sup>2</sup> gem. MIKA 2023 und einer Anpassung von -7% für Übergroße Fläche und einem Zuschlag in Höhe von 2% die Alleinnutzungsmöglichkeit des Gartens abgeleitet.

Die Mietansätze werden ebenso durch die Sprengnetter-Vergleichsmiete in Höhe von 6,14 €/m<sup>2</sup> (arithmetisches Mittel für gehobenen Standard) gestützt, die für eine Wohnfläche von 70m<sup>2</sup> in einem Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten abgeleitet und in der Folge mit einem Flächenfaktor anzupassen ist.

### Einliegerwohnung (KG):

In Anlehnung an den Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2023 beträgt die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete für in Lage und Ausstattung vergleichbarer Wohnungen mit einer Größe von ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittleren bis guten Standard (Bewertungsniveau 3,1) durchschnittlich 5,94 €/m<sup>2</sup>.

Die Miete wurde aus dem Mietgrundwert 6,25€/m<sup>2</sup> gem. MIKA 2023 und einer Anpassung von -5% für die Lage im Kellergeschoss abgeleitet.

Die Mietansätze werden ebenso durch die Sprengnetter-Vergleichsmiete in Höhe von 6,14 €/m<sup>2</sup> (arithmetisches Mittel für gehobenen Standard) gestützt, die für eine Wohnfläche von 70m<sup>2</sup> in einem Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten abgeleitet und in der Folge mit einem Flächenfaktor anzupassen ist.

Hinweis zur Sprengnetter-Vergleichsmiete:

Alle verfügbaren örtlichen Mietspiegel werden von Sprengnetter Immobilienbewertung in einem einheitlichen Schema erfasst und sachverständig ausgewertet. In verbleibenden Gebieten werden die Sprengnetter-Vergleichsmieten anhand von durch Sprengnetter Immobilienbewertung entwickelten Hochrechnungsmodellen auf Basis sozioökonomischer Daten berechnet. Die Qualität der Sprengnetter-Vergleichsmieten wird periodisch stichprobenweise durch örtliche Sachverständige geprüft und sichergestellt.

Für die Außenstellplätze wird eine Nettokaltmiete in Höhe von 20€/Monat in Ansatz gebracht.

**Bewirtschaftungskosten**

Dieser Wertermittlung werden die in er EW-RL vom 12.11.2015 veröffentlichten Bewirtschaftungskosten, die mit dem Verbraucherpreisindex auf den Bewertungsstichtag zu indexieren sind, für Wohnnutzung zu Grunde gelegt, die dem verwendeten Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet werden.

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. □ 344,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag
Instandhaltungskosten	----	13,50 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Gewerbe	---	
Summe		4.734,63 €

**Liegenschaftszinssatz** Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für die Objektart „Zweifamilienhaus – teilvermietet“ eine differenzierte Auswertung der Liegenschaftszinssätze mit einem Mittel (1,0%), sowie einer Standardabweichung (0,8%) vorgenommen. Infolgedessen wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2023 des Landkreises Marburg-Biedenkopf ermittelt.

Aufgrund der Abweichungen zu den durchschnittlichen Rahmenparametern des im Mittel abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes von 1,0%, und hier insbesondere des geringeren Bodenrichtwertes, sowie der Objektgröße und Restnutzungsdauer wird ein höherer Liegenschaftszinssatz mit 1,9% in Ansatz gebracht.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

Die GND ist gem. Modell für eine Wohnnutzung mit 70 Jahren angesetzt.

## Restnutzungsdauer

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

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

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

## 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.

Zur Herleitung der Ansätze vgl. das Kapitel "Sachwertverfahren".

Im Einzelnen sind dies:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-8.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkonbelag DG -2.500,00 €</li> <li>• Kleinere unterlassene Instandhaltungen   Fertigstellung Kellertreppe -6.000,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• überdurchschnittliche Gartenanlagen mit Gartenhütten, Sitzflächen und Unterständen 15.000,00 €</li> </ul>	
Summe	6.500,00 €

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

#### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **432.000,00 €**, der

**Ertragswert** mit rd. **414.000,00 €** ermittelt.

#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a)  $\square$  1,00 (b) = **0,400** und das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c)  $\square$  0,90 (d) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[432.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 414.000,00 \text{ €} \times 0,400] \square 1,300 = \text{rd. } \mathbf{426.000,00 \text{ €}}$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 35232 Dautphetal - Mornshausen, Bornackerweg 19

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mornshausen a. D.	878	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mornshausen a. D.	12	93/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023 mit rd.

**426.000 €****in Worten: vierhundertsechszwanzigtausend 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. Weiterhin bescheinigt der Sachverständige, dass er das Gutachten vollkommen unabhängig erstellt hat.

Dautphetal, den 20.09.2023

**Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, 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 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht

wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

#### **WertR:**

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

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

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

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

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

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

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

#### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

#### **WoFIV:**

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

#### **WMR:**

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

#### **BetrKV:**

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

**DIN 283:**

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

**5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2014
- [6] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Neuwied 2006
- [7] Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2023

**5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Juni 2023) erstellt.

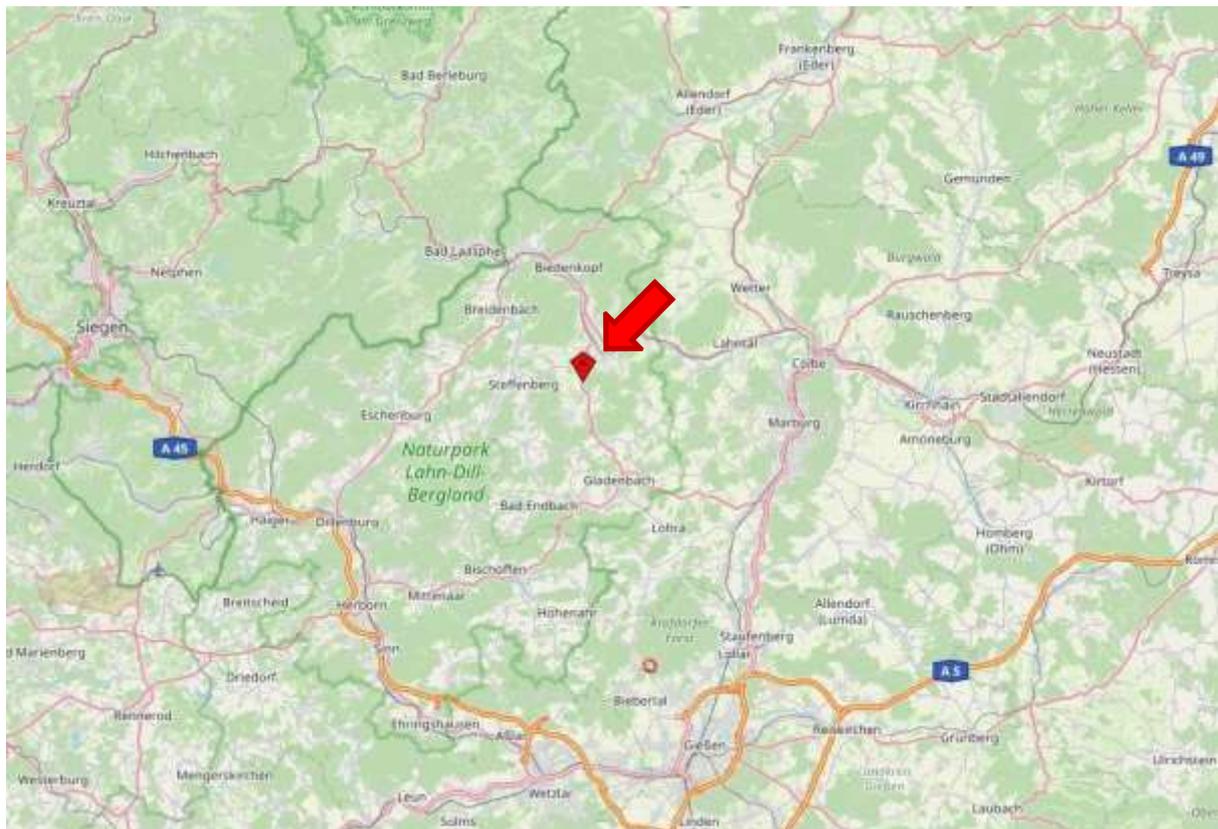
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

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.

### Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

## Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Mornshausen mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

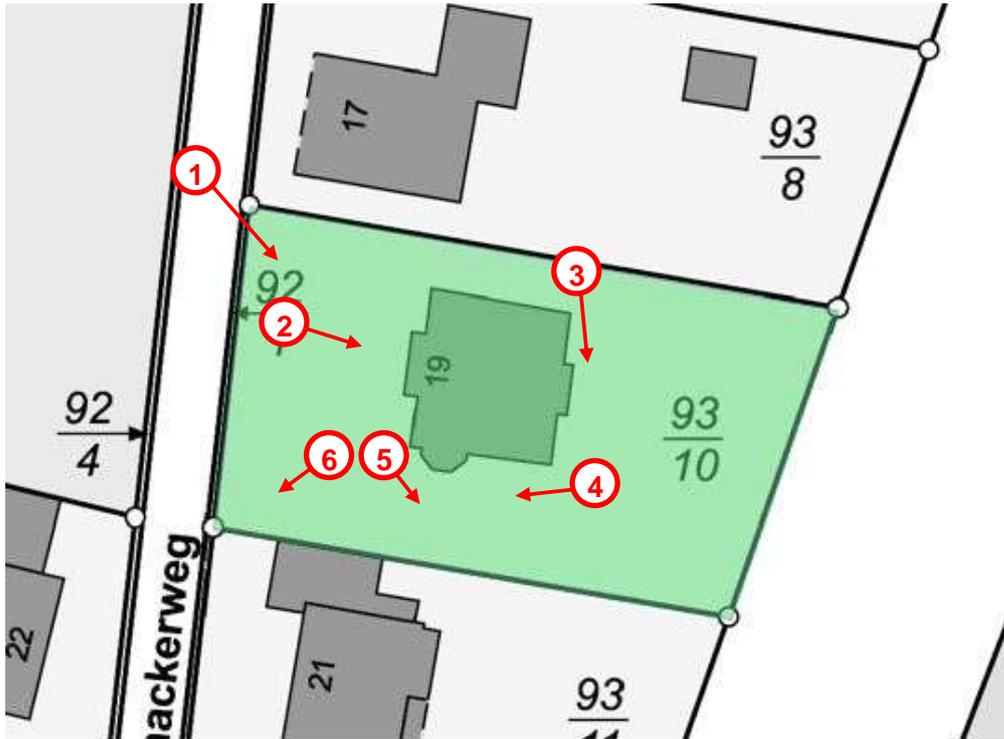
Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

## Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



(lizziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung: 01 Zweifamilienhaus mit Hoffläche



Bild 2

Beschreibung:02 Zweifamilienhaus



Bild 3

Beschreibung:03 Treppenaufgang in Richtung Hauseingangstür (EG)



Bild 4

Beschreibung:04 Zweifamilienhaus mit Terrasse



Bild 5

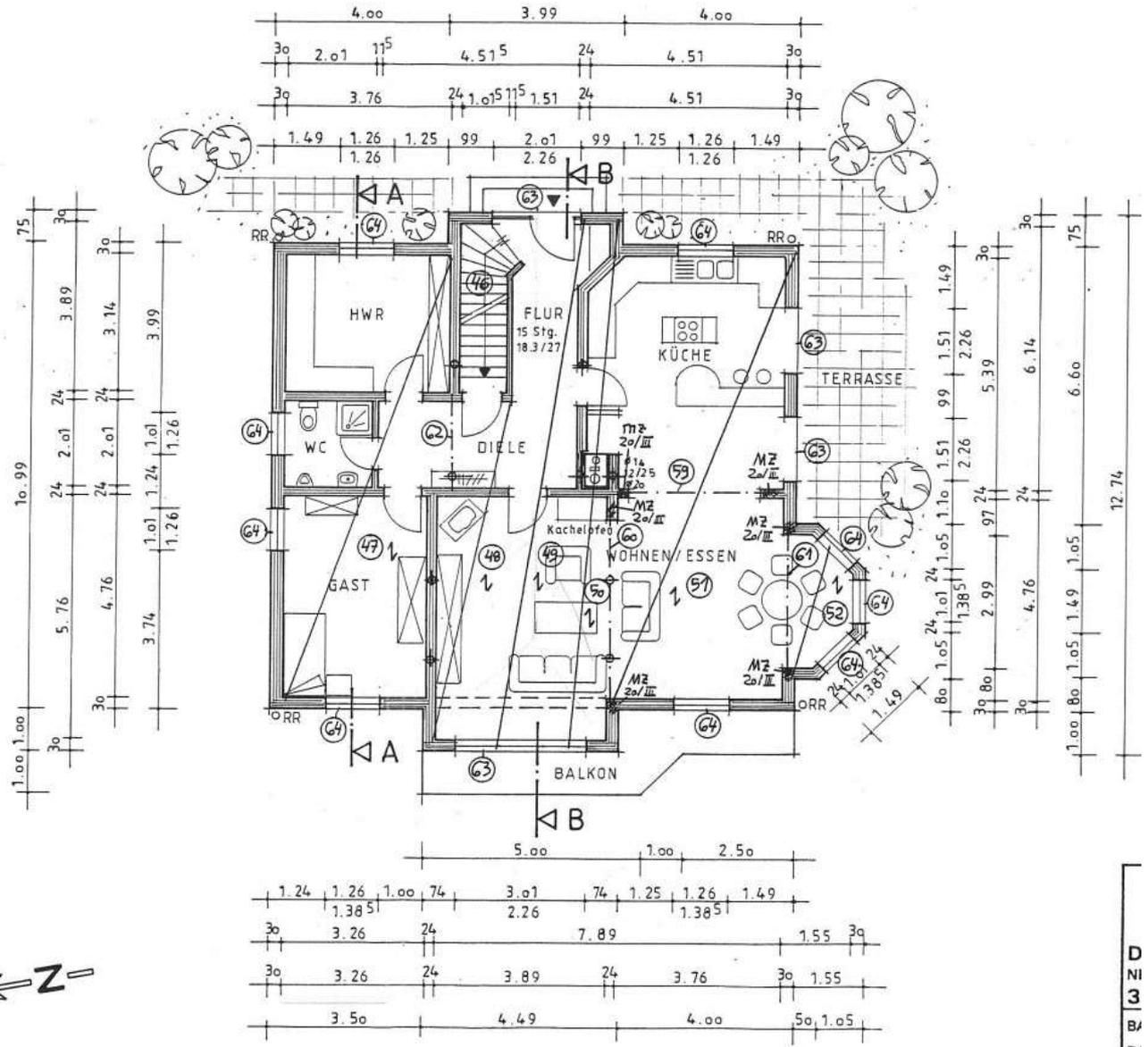
Beschreibung:05 Gartenhaus



Beschreibung:06 Gartenlaube

Bild 6

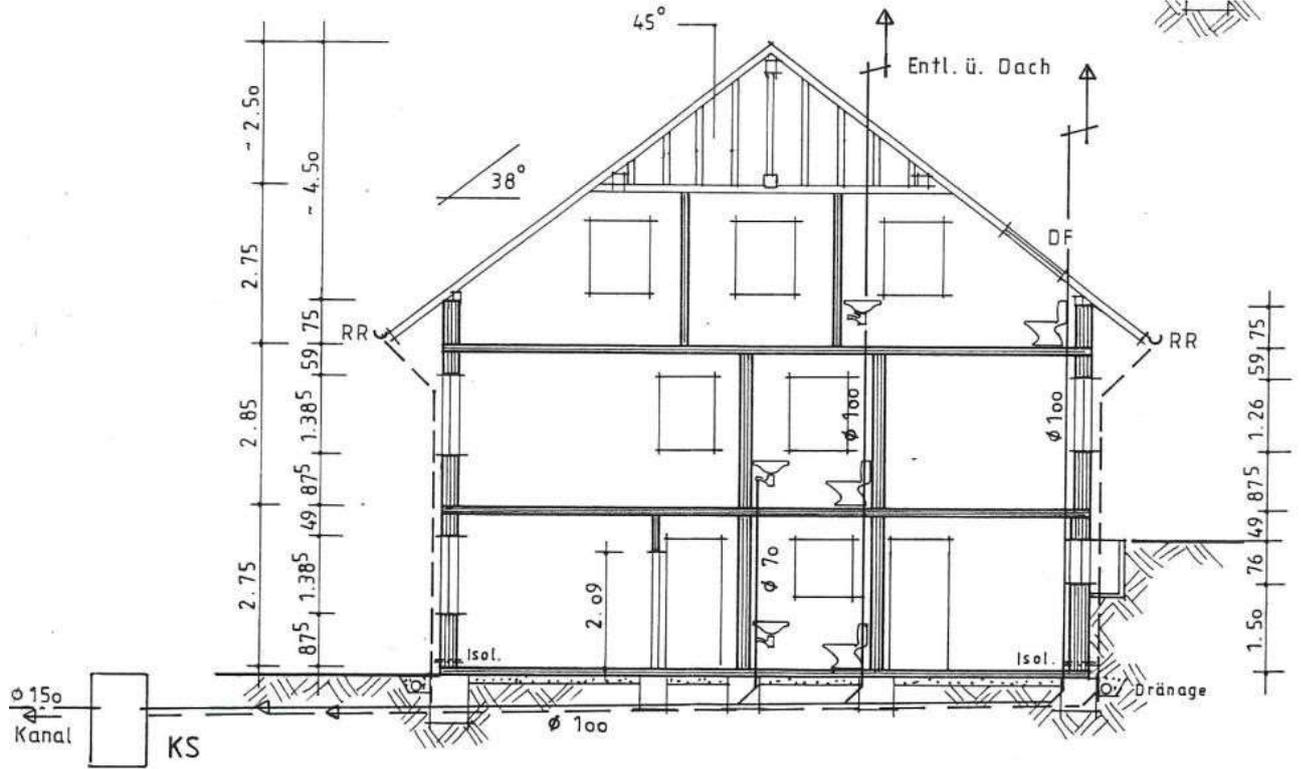




**Anlage 5.3: Grundriss Dachgeschoss**

Seite 1 von 1





## **Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche**

Seite 1 von 4

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Zweifamilienhaus, Bornackersweg 19, 35232 Dautphetal - Mornshausen

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	11,990	10,990	a	131,77			
2	DG	+	4,490	0,800	b		3,59		
3	DG	+	4,490	0,200	c			0,90	
4	DG	+	3,990	0,750	a	2,99			
5	DG	+	0,820	3,800	b		3,12		
6	DG	-	0,200	0,200	b		-0,04		
7	DG	+	1,450	3,400	c			4,93	
8	DG	-	1,450	1,450	c			-2,10	
9	EG	+	11,990	10,990	a	131,77			
10	EG	+	4,490	1,000	a	4,49			
11	EG	+	3,990	0,750	a	2,99			
12	EG	+	1,550	3,590	a	5,56			
13	EG	-	1,050	1,050	a	-1,10			
14	EG	+	5,000	1,000	c			5,00	
15	EG	+	1,000	1,000	c			0,50	
16	EG	+	4,000	1,000	c			4,00	
17	EG	+	3,070	7,350	c			18,05	
18	KG	+	11,990	10,990	a	131,77			
19	KG	+	4,490	1,000	a	4,49			
20	KG	+	3,990	0,750	a	2,99			
21	KG	+	4,740	1,000	b		4,74		
22	KG	+	1,000	1,000	b		0,50		
23	KG	+	4,000	1,000	b		4,00		
Summe						417,72	15,91	31,28	m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt						433,63		m²	

### Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, Bornackersweg 19, 35232 Dautphetal - Mornshausen

Mieteinheit: Wohnung KG Einliegerwohnung

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß  
 auf der Grundlage von  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFV  
 nach II. BV

Id Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/ -	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohn- fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu- terung
1	Schlafen	1	+		1,00	3,695	0,020	4,760	0,020	17,42	1,00	17,42	17,42	
2	Wohnen	2	+		1,00	3,890	0,020	5,760	0,020	22,21	1,00	22,21	22,21	
3	Kochen / Essen	3	+		1,00	3,260	0,020	3,260	0,020	10,50	1,00	10,50	10,50	
4	Flur	4	+		1,00	3,260	0,020	1,385	0,020	4,42	1,00	4,42	4,42	
5	Flur	4	+		1,00	1,000	0,020	0,240	0,020	0,22	1,00	0,22	0,22	
6	Flur	4	+		1,00	1,510	0,020	1,250	0,020	1,83	1,00	1,83	6,47	
7	Vorratsraum	5	+		1,00	2,640	0,020	2,010	0,020	5,21	1,00	5,21	5,21	
8	SPK	6	+		1,00	1,510	0,020	0,760	0,020	1,10	1,00	1,10	1,10	
9	DU / WC	7	+		1,00	2,135	0,020	2,010	0,020	4,21	1,00	4,21	4,21	
10	Terrasse	8	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	4,490	0,000	1,000	0,000	4,49	0,25	1,12	1,12	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **68,24** m<sup>2</sup>  
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **273,48** m<sup>2</sup>

Seite 3 von 4

### Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, Bornackersweg 19, 35232 Dautphetal - Mornshausen

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

örtlichem Aufmaß  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFV  
 nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Diele	1		1,00	4,515	0,020	2,010	0,020	8,95	1,00	8,95	8,95	
2	WC	2		1,00	2,010	0,020	2,010	0,020	3,96	1,00	3,96	3,96	
3	Gast	3		1,00	3,260	0,020	4,760	0,020	15,36	1,00	15,36	15,36	
4	Wohnen / Essen	4		1,00	3,890	0,020	5,760	0,020	22,21	1,00	22,21	22,21	
5	Wohnen / Essen	4		1,00	3,760	0,020	4,760	0,020	17,73	1,00	17,73	17,73	
6	Wohnen / Essen	4		1,00	1,550	0,020	2,990	0,020	4,54	1,00	4,54	4,54	
7	Wohnen / Essen	4	- / . Abzüge Erker	1,00	0,810	0,000	0,810	0,000	0,66	1,00	-0,66		
8	Wohnen / Essen	4	- / . Abzug Kachelofen	1,00	1,130	0,000	0,510	0,000	0,58	1,00	-0,58	43,24	
9	Küche	5		1,00	4,510	0,020	5,390	0,020	24,11	1,00	24,11	24,11	
10	Küche	5	- / . Abzug Kamin	1,00	0,740	0,000	0,820	0,000	0,61	1,00	-0,61		
11	Küche	5	- / . Wandschräge	0,50	0,810	0,000	0,810	0,000	0,33	1,00	-0,33	23,17	
12	Flur	6		1,00	1,510	0,020	4,130	0,020	6,12	1,00	6,12	6,12	
13	Flur	6	- / . Abzug Treppe	0,50	0,360	0,000	0,360	0,000	0,07	1,00	-0,07		
14	Flur	6		0,50	0,510	0,020	0,720	0,020	0,17	1,00	0,17		
15	Flur	6		1,00	0,720	0,020	0,720	0,020	0,49	1,00	0,49	0,49	
16	Flur	6		0,50	0,720	0,020	0,720	0,020	0,25	1,00	0,25	6,96	
17	HWR	7		1,00	3,760	0,020	3,140	0,020	11,67	1,00	11,67	11,67	
18	Balkon	8		1,00	5,000	0,000	1,000	0,000	5,00	0,25	1,25		
19	Balkon	8		0,50	1,000	0,000	1,000	0,000	0,50	0,25	0,13		
20	Balkon	8		1,00	4,000	0,000	1,000	0,000	4,00	0,25	1,00	2,38	
21	Terrasse	9		0,80	3,070	0,000	7,350	0,000	18,05	0,25	4,51	4,51	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **120,20** m²  
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **273,48** m²

### Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, Bornackersweg 19, 35232 Dautphetal - Mornshausen

Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  
 Fertigt- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

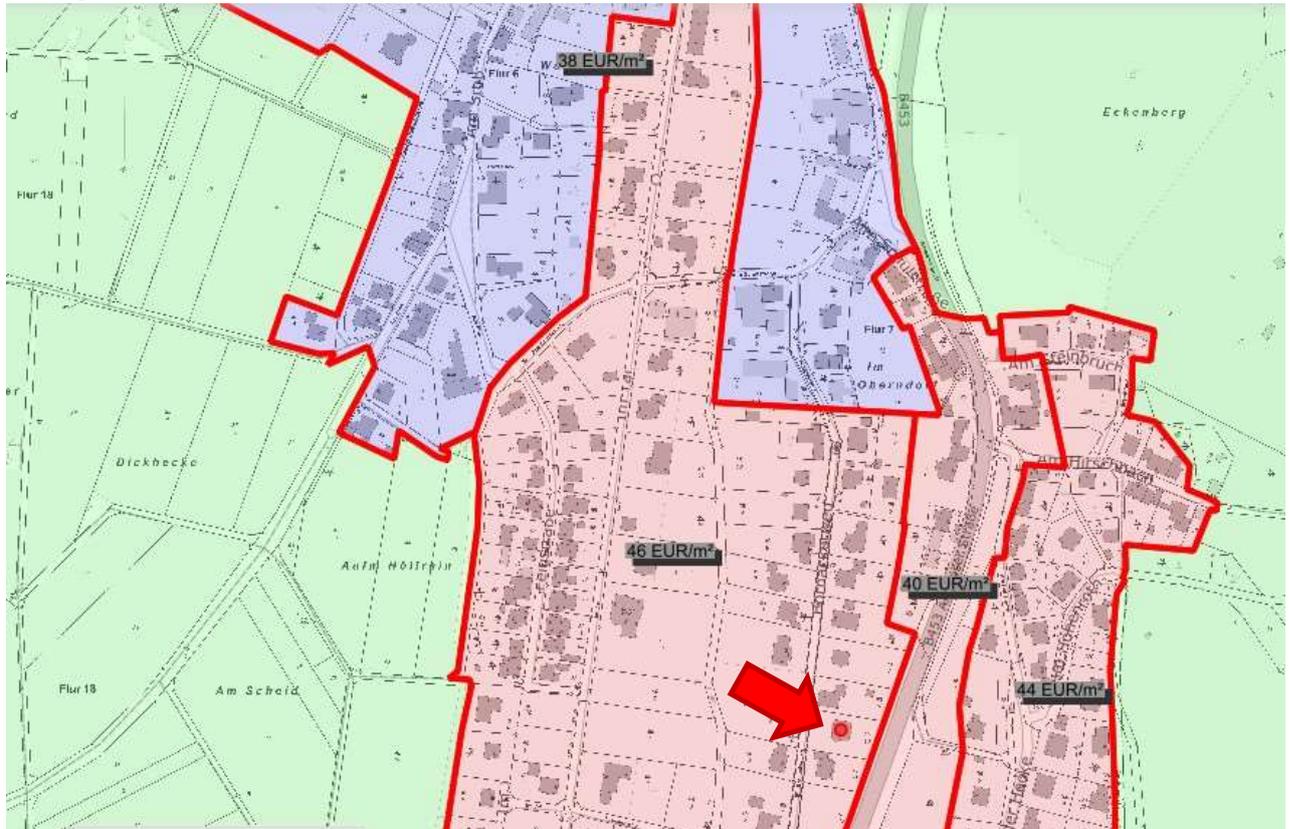
örtlichem Aufmaß  Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFIV  
 nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Kind 2	1		1,00	4,635	0,020	0,935	0,020	4,22	1,00	4,22		
2	Kind 2	1	.J. Abzug Wandschräge	0,50	0,820	0,000	0,820	0,000	0,34	1,00	-0,34		
3	Kind 2	1		1,00	3,700	0,020	3,035	0,020	11,10	1,00	11,10		
4	Kind 2	1		1,00	3,700	0,020	1,280	0,020	4,64	0,50	2,32		
5	Kind 2	1		1,00	3,700	0,020	0,320	0,020	1,10	0,00	0,00	17,30	
6	Kind 1	2		1,00	2,255	0,020	1,510	0,020	3,33	1,00	3,33		
7	Kind 1	2	.J. Abzug Kamin	1,00	1,020	0,000	0,360	0,000	0,37	1,00	-0,37		
8	Kind 1	2		1,00	3,760	0,020	4,040	0,020	15,03	1,00	15,03		
9	Kind 1	2		1,00	3,760	0,020	1,280	0,020	4,71	0,50	2,36		
10	Kind 1	2		1,00	3,760	0,020	0,320	0,020	1,12	0,00	0,00	20,35	
11	Eltern	3		1,00	4,015	0,020	3,760	0,020	14,94	1,00	14,94		
12	Eltern	3		1,00	1,260	0,020	1,625	0,020	1,99	1,00	1,99	16,93	
13	Ankleide	4		1,00	3,260	0,020	2,160	0,020	6,93	1,00	6,93		
14	Ankleide	4		1,00	3,260	0,020	1,280	0,020	4,08	0,50	2,04		
15	Ankleide	4		1,00	3,260	0,020	0,320	0,020	0,97	0,00	0,00	8,97	
16	Arbeiten	5		1,00	3,760	0,020	2,510	0,020	9,31	1,00	9,31		
17	Arbeiten	5	.J. Abzug Wandschräge	0,50	0,820	0,000	0,820	0,000	0,34	1,00	-0,34	8,97	
18	Bad	6		1,00	3,760	0,020	2,290	0,020	8,49	1,00	8,49		
19	Bad	6	.J. Abzug Wandschräge	0,50	0,820	0,000	0,820	0,000	0,34	1,00	-0,34		
20	Bad	6		1,00	3,760	0,020	1,280	0,020	4,71	0,50	2,36		
21	Bad	6		1,00	3,760	0,020	0,320	0,020	1,12	0,00	0,00	10,51	
22	Balkon 1	7	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	4,490	0,000	1,000	0,000	4,49	0,25	1,12	1,12	
23	Balkon 2	8	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	1,650	0,000	3,800	0,000	6,27	0,25	1,57		
24	Balkon 2	8	.J. Abzug Ecken (Normal nutzbar)	1,00	1,650	0,000	1,650	0,000	2,72	0,25	-0,68	0,89	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **85,04 m²**  
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **273,48 m²**

## Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)