

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – ZIS Sprengnetter Zert (S)

Diakonissenstraße 14 - 35232 Dautphetal - Tel.: 06466-8977623 – Fax: 06466-8999330

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

Aktenzeichen: 70 K 8/23

Amtsgericht Biedenkopf
- Zwangsversteigerungsgericht -
Hainstraße 72
35216 Biedenkopf

GUTACHTEN

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

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 35216 Biedenkopf-Wallau, Bahnhofstraße 24**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.08.2023 ermittelt mit rd.

153.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.2.5.2	Gewerbeflächen EG + OG	13
3.2.5.3	Wohnflächen OG und DG	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude.....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Ertragswertermittlung	18
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19

4.4.3	Ertragswertberechnung.....	21
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	22
4.5	Sachwertermittlung.....	25
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.5.3	Sachwertberechnung.....	28
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	29
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	33
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	33
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	33
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	33
4.6.5	Verkehrswert.....	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	37
6	Verzeichnis der Anlagen.....	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Bahnhofstraße 24 35216 Biedenkopf-Wallau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wallau, Blatt 3870, lfd. Nr. 1;
Katasterangaben:	Gemarkung Wallau, Flur 30, Flurstück 30 (577 m ²);

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:	04.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.08.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	<p>Zu dem Ortstermin am 04.08.2023 wurden die Parteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 18.07.2023 fristgerecht eingeladen.</p> <p>Durch den beteiligten Schuldner des Beschlusses vom 05.06.2023 mit der Nummer 2 wurde die Teilnahme am Ortstermin bereits am 01.08.2023 telefonisch abgesagt.</p> <p>Durch den beteiligten Schuldner des Beschlusses vom 05.06.2023 mit der Nummer 1 wurde die Teilnahme am Ortstermin am 03.08.2023 telefonisch abgesagt und ein Schlüssel für die selbstständige Inaugenscheinnahme zur Verfügung gestellt., welche sodann am 04.08.2023 stattfand.</p> <p>Da die zugesagten Bauunterlagen nach dem Ortstermin nicht zur Verfügung gestellt werden konnten und auch die Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv der Stadt Biedenkopf vom 27.09.2023 zu keinem Ergebnis führte, wurde nach vorheriger Rücksprache ein weiterer Aufmasstermin ohne Beteiligung der Schuldner durchgeführt, um die Flächen des Keller- und Dachgeschosses aufzunehmen.</p>
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener und dessen Mitarbeiterin Hanna Debus.
Eigentümer:	sind dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis und Abt I) mit Ausdrucksdatum 25.04.2023

- Grundbuchauszug (Abt II) mit Ausdruckdatum 24.04.2023 (nachgereicht auf Anforderung vom 22.09.2023)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.04.2023

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

- Baugenehmigung Nutzungsänderung vom 09.06.2010 (Deckblatt)
- Baubeschreibung und Stellplatznachweis zur Nutzungsänderung vom 09.06.2010
- Bestandgrundrisse EG + OG
- Änderungspläne EG + OG zur Nutzungsänderung vom 09.06.2010
- Grundrisse EG und OG aus der ehem. Statik ohne Vermaßung
- Informationen zur Bau- und Instandhaltungshistorie durch Telefonat vom 10.08.2023
- Informationen zur Erschließungssituation durch Telefonat vom 10.08.2023
- Informationen zu rechtlichen Gegebenheiten durch Telefonat vom 10.08.2023

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 12.09.2023
- Auskunft über Anliegerbeiträge und baubehördlichen Beschränkungen der Stadt Biedenkopf vom 03.11.2023
- Aufmaß des KG + DG
- Bauakten (soweit verfügbar) durch Einsicht in die Bauakte im Bauaktenarchiv der Stadt Biedenkopf vom 27.09.2023
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen aus den vorliegenden Planunterlagen (EG + OG, sowie durch eigene Aufmäße (KG + DG)
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Wallau (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 06.09.2023
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich das Gebäude teils im Rohbauzustand befindet und mit Ausnahme des Bereichs der Spielothek im EG und zum Teil im OG einer grundlegenden Sanierung bedarf. Dies betrifft mittelfristig auch die Flächen im Dachgeschoss, wenngleich diese teils den Anschein erwecken mit einer leichten Sanierung wieder nutzbar zu sein.

Aufgrund der im Ortstermin erkennbaren „schwarzen“ Bodenanstriche und der offenliegenden Spanplatten, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Gutachtens keinerlei Untersuchungen auf Schadstoffe im Gebäude vorgenommen wurden, die bei dem vorliegenden Baujahr möglich sind.

Hinweis: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 05.06.2023 sind die beiden Flurstücke getrennt voneinander zu bewerten. Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Biedenkopf vom 21.11.2023 befinden sich die seitlich angrenzenden Flurstücke im Eigentum privater Dritter, sodass eine getrennte Veräußerung der beiden Flurstücke Flur 30, Flurstück 30 und 31 dazu führen würde, dass eine Erschließung des rückseitig gelegenen bebauten Flurstückes 30 nicht mehr gegeben ist und somit für einen Dritten weder begeh- noch befahrbar ist. Im vorliegenden Gutachten wird auf den vorliegenden Sachverhalt hingewiesen, der wertmäßig nicht erfasst wird. Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass beide Flurstücke in einer Hand verbleiben, anderweitig wäre das Flurstück 30 wertlos.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 13.700 Einwohner); Stadtteil Wallau (ca. 3.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 33 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 130 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 1km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 (ca. 30 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wallau (Lahn) (< 500m entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt (ca. 126 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 450 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung erreichbar; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung erreichbar; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung erreichbar; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	teils gewerbliche, teils wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr); ehemalige Bundesstraße zur OD zurückgebaut;
Topografie:	leicht hängig; von der Straße fallend;

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 19 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 31 m;
-------------------	--

Grundstücksgröße:insgesamt 599 m²;Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Kreisstraße); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung Kanalanschluss; Telefonanschluss (gem. Erkenntnissen im Ortstermin und aus der Bauakte der Stadt Biedenkopf);
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende 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 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wallau, Blatt 3870 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	Es liegen keine Informationen über Herrschvermerke 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: Dem Sachverständigen liegen Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.08.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Eigentümer nicht;

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

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

Innenbereichssatzung: Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Eine Verfügungs- und Veränderungssperre liegt nach Auskunft der Eigentümer und nach Erkenntnissen aus der Bauakte nicht vor.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Angaben der Eigentümer und nach Erkenntnissen aus der Bauakte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden aus der Bauakte der Stadt Biedenkopf erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben aus dem Telefonat mit dem Eigentümer.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt und derzeit leerstehend.

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 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig; unterkellert; der Dachraum ist vollständig ausgebaut
Baujahr:	1954 (Annahme nach Einsicht in die Bauakte)
Modernisierung:	Der Einbau einer Gasbrennwert-Heizung ist in den letzten 10 Jahren erfolgt. Für das Objekt wurde im Jahr 2010 eine Nutzungsänderung genehmigt, im Nachgang wurde mit der Sanierung begonnen, wobei sich diese bisher ausschließlich auf den Teil der Spielhalle im EG bezieht. Der übrige Gebäudeteil ist noch zu modernisieren und erst in Teilen zurückgebaut.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist ebenerdig erreichbar. Eine definitionsgemäße Barrierefreiheit ist aufgrund der Durchgangsbreiten nicht gegeben. Dies bezieht sich ausschließlich auf die Flächen des EG.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Die Fassade weist jedoch insbesondere auf der Rückseite Fasadenschäden auf.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Gewerbeeinheit – siehe Anlage 6

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheit – siehe Anlage 6

Obergeschoss:

Gewerbe- und Wohneinheit – siehe Anlage 6

Dachgeschoss:

Wohneinheit – siehe Anlage 6

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	keine Angaben vorhanden
Keller:	Mauerwerk (soweit erkennbar)
Umfassungswände:	Mauerwerk (soweit erkennbar)
Innenwände:	Mauerwerk (soweit erkennbar)
Geschossdecken:	keine Angaben vorhanden Annahme: KG und EG massiv, OG Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> massiv <u>Geschosstreppe:</u> massiv <u>Verbindungstreppe EG – OG:</u> Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, kein Einbruch- und veralteter Wärmeschutz; Hauseingang ungepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten Gauben beidseitig <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) / Dachstein (Beton); Dachraum begehbar – als Wohnung ausgebaut; Spitzboden begehbar; Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (gemäß Informationen der Eigentümer, Erkenntnissen aus dem Ortstermin und Informationen aus der Bauakte der Stadt Biedenkopf)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gemäß Informationen der Eigentümer, Erkenntnissen aus dem Ortstermin und Informationen aus der Bauakte der Stadt Biedenkopf)
Elektroinstallation:	Für den bereits sanierten Bereich der Spielothek im EG ist eine neue UV angelegt, die mit Kippsicherungen ausgestattet ist; Der restliche Gebäudeteil ist nach Erkenntnissen aus dem Ortstermin mit überalterter Installation versehen oder bereits zurückgebaut.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) Hersteller: Viessmann Typ: VITOCROSSAL 300; Baujahr nicht bekannt; nach vorliegenden Unterlagen nach 2012
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (soweit erkennbar und noch nicht zurückgebaut)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind nur tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in zwei getrennten Ausstattungsbeschreibungen zusammengefasst.

3.2.5.2 Gewerbeflächen EG + OG

Bodenbeläge:	Fliesen, Teppich, teils ohne Belag – zurückgebaut
Wandbekleidungen:	Putz gestrichen, Fliesen (überaltert) in WC-Bereichen, teils zurückgebauter Wandbelag incl. Putz
Deckenbekleidungen:	Anstrich, teils zurückgebauter Zustand
Fenster:	straßenseitig Isolierverglasung (1990), rückseitig weitestgehend Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Ladeneingangstür aus Alu ohne Wärme- und Einbruchschutz rückseitige Zugangstür aus Holz mit Lichtausschnitten ohne Wärme- und Einbruchschutz <u>Zimmertüren:</u> sofern vorhanden, weitestgehend ältere Holztüren aus dem

Bestand

sanitäre Installation:	WC, Pissoire und Waschbecken im EG vorhanden überalterte Ausstattung und Qualität
	Im OG sind die Sanitärbereiche zum Teil bereits zurückgebaut und nicht mehr nutzbar
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

3.2.5.3 Wohnflächen OG und DG

Bodenbeläge:	Fliesen, Linoleum, PVC, teils zurückgebaut
Wandbekleidungen:	Tapeten, Anstrich, teils zurückgebaut
Deckenbekleidungen:	Tapeten, Anstrich, teils zurückgebaut
Fenster:	teils isolierverglaste Fenster älteren Datums, teils überalterte Dachfenster
Türen:	Innentüren älteren Datums, keine Wohnungseingangstüren vor- handen, teils fehlende Glasfüllung
sanitäre Installation:	WC, Badewanne, Waschbecken überalterte Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	rückseitige Außentreppe Erkervorbau EG Gauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Fassadenschäden rückseitig; ansonsten keine weiteren Bauschäden erkennbar;
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung;
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unbefriedigend. Einzig der Teil der Gewerbeeinheit im EG wurde bereits zum Teil saniiert;

die übrigen Flächen befinden sich in einem zurückgebauten bzw. veraltetem Zustand und bedürfen einer grundlegenden Sanierung;

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
mit Betonverbundsteinpflaster befestigte Zufahrt zu den Parkplätzen;
Parkplatz geschottert;
Die Außenanlage befindet sich insgesamt in einem ungepflegten Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf-Wallau, Bahnhofstraße 24 zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wallau	3870	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wallau	30	30	577 m ²

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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

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

- 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 **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	599 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	70,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.08.2023	× 1,08	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	75,60 €/m ²	
GFZ	0,8	0,8	× 1,00	E2
Fläche (m ²)	600	599	× 1,00	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	76,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		76,30 €/m ²
Fläche		× 577 m ²
beitragsfreier Bodenwert		= 44.025,10 € rd. 44.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 insgesamt **44.000,00**

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. 5,41%/Jahr für Wohnbauflächen

in Breidenstein (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 kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren 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 WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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 Grundstücksreinertrags dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungstaus 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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Keller KG	120,50		2,00	241,00	2.892,00
	2	Spielothek EG	159,09		7,00	1.113,63	13.363,56
	3	Spielothek 1. OG	40,83		7,00	285,81	3.429,72
	4	nicht genutzte Fläche – Lager 1. OG	62,18		3,00	186,54	2.238,48
	5	Wohnung 1. OG	53,98		6,00	323,88	3.886,56
	6	Wohnung DG	135,04		5,00	675,20	8.102,40
	7	Kfz.-Stellplätze (Wohnen)			3,00	20,00	60,00
Summe			571,62	3,00		2.886,06	34.632,72

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	34.632,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 10.286,71 €
jährlicher Reinertrag	= 24.346,01 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,50 % von 44.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.420,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 21.926,01 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,583
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 275.894,98 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 44.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 319.894,98 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 319.894,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 166.586,50 €
Ertragswert	= 153.308,48 €
	rd. 153.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Basis der vorhandenen Bauzeichnungen und eigener Aufmaße 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.

Rohrertrag

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

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

- aus der aktuellen Gewerbe-Mietwertübersicht für die Bereiche Lahn-Dill-Kreis, Altkreis Biedenkopf, Wettenberg und Biebental 2022
- mit dem Mietwertkalkulator des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis-Marburg-Biedenkopf aus dem Jahre 2023, gestützt
- durch den Immobilienmarktbericht des Landkreises-Marburg-Biedenkopf 2023

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

Ladeneinheit – Spielothek EG + 1. OG:

Gemäß der Mietwertübersicht der IHK aus dem Jahre 2022 beträgt die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete für in Lage und Ausstattung vergleichbarer Einzelhandelsflächen in Biedenkopf – Stadtteile mit einer Größe 100-200 m² 4,00€ bis 7,00€. Aufgrund der Ladengröße und der Erreichbarkeit an der Durchgangsstraße mit ausreichend Parkmöglichkeiten, ist unter Beachtung der aktuellen Marktgeschehnisse von einer nachhaltigen Miethöhe an der oberen Grenze von 7,00€ auszugehen. Diese Miete inkludiert die notwendigen Stellplätze vor dem Gebäude. Dieser Mietansatz wird ebenso durch die angegebenen marktüblichen Mieten für Büro- und Praxisflächen, die in Stadtteilen Biedenkopfs zwischen 4,00 und 7,00€ /m² liegen gestützt.

Lagerflächen – Kellergeschoss:

Für die vorliegenden Lagerflächen im Kellergeschoss wird aufgrund des fehlenden Aufzuges eine Nettokaltmiete in Höhe von 2,00€/m² in Ansatz gebracht.

Freifläche – 1. OG:

Gemäß der vorliegenden Baugenehmigung sind die "Freiflächen" im 1. OG nicht für die Spielothek nutzbar, können jedoch als Lagerfläche genutzt werden und werden somit mit einem Ansatz in Höhe von 3,00€/m² als Warmlager berücksichtigt.

Wohneinheit 1. OG:

In Anlehnung an den Mietwertkalkulator des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis-Marburg-Biedenkopf aus dem Jahre 2023 beträgt die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete für in Lage und Ausstattung vergleichbarer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Größe von ca.

55m² Wohnfläche in unterem bis mittlerem Standard (Bewertungsniveau 2,2) durchschnittlich 6,00€/m².

Wohneinheit DG:

In Anlehnung an den Mietwertkalkulator des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis-Marburg-Biedenkopf aus dem Jahre 2023 beträgt die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete für in Lage und Ausstattung vergleichbarer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Größe von ca. 55m² Wohnfläche in unterem bis mittlerem Standard (Bewertungsniveau 2,2) durchschnittlich 5,00€/m².

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 €	688,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Stellplatz. × 31,00 €	93,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	657,71 €
Instandhaltungskosten	----	13,50 €/m ²	7.716,87 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		254,18 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		876,95 €
Summe			10.286,71 €

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für die Objektart „Wohn- und Geschäftshaus“ eine differenzierte Auswertung der Liegenschaftszinssätze mit einem Mittel (5,1%), 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 5,8%, und hier insbesondere des geringeren Bodenrichtwertes (+), der höheren BWK (+) und der geringeren RND (-) wird ein in Summe leicht höherer Liegenschaftszinssatz mit 5,5% 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 Gewerbenutzung zwischen 30 und 60 Jahren, sodass aufgrund des Wohnnutzungsanteils eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angesetzt wird.

Restnutzungsdauer

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

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

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 weist das Objekt auf der Gebäuderückseite offensichtlich einen Schaden durch Wassereintritt über die Dachfläche auf, der im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht abschließend untersucht und bewertet werden kann. Für die Behebung der Folgeschäden im Innenbereich und an der Fassade wird inkl. Nebenarbeiten eine Rückstellung in Höhe von 8.000€ für die reine Reparatur gebildet.

Weiterhin wurde im Objekt offensichtlich ausschließlich der Bereich der Spielothek und hier auch nur der öffentlichen Bereiche mit einer neuen Elektroverteilung im EG und im 1. OG weitestgehend fertiggestellt, soweit dies aus dem vor Ort-Termin erkennbar war.

Die restlichen Bereiche der Spielothek, der Freifläche im EG, sowie der beiden Wohnungen im 1. OG und DG sind noch nicht saniert. Teils sind diese bereits komplett zurückgebaut, teils befinden sich diese in einem leicht sanierten Zustand (DG), jedoch nach Erkenntnissen aus dem Ortstermin in keinem modernisierten Zustand.

In Summe wird daher für die noch zu sanierenden Flächen eine (Wert-)Rückstellung in Höhe von 630€/m² WF / NF im Mittel gebildet. Für die nicht gewerblich nutzbaren Flächen im 1. OG wird aufgrund des geringeren Ausbaustandards eine Wertrückstellung in Höhe von 250€/m² NF gebildet.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-8.000,00 €
• Feuchteschaden	-8.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-158.586,50 €
• Rückstellung Fertigstellung 227,05 WF / NF a`630€/m ²	-143.041,50 €
• Rückstellung Fertigstellung 62,18 NF Lager a`250€/m ²	-15.545,00 €
Summe	-166.586,50 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 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.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	732,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	763,04 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	41.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	599.545,28 €
Baupreisindex (BPI) 04.08.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.066.591,05 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.066.591,05 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		63,33 %
• Faktor	x	0,3667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	391.118,94 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		391.118,94 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	19.555,95 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	410.674,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	44.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	454.674,89 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	318.272,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	166.586,50 €
Sachwert	=	151.685,92 €
	rd.	152.000,00 €

4.5.4 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 Wertermittlungstichtag 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: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,3	0,7			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3	0,7			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	7,8 %	68,2 %	24,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Wohn- und Geschäftshaus**

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	7,8	51,87
2	740,00	68,2	504,68
3	875,00	24,0	210,00
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 766,55 gewogener Standard = 2,2			

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

766,55 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 0,910
- Einspanner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 732,44 €/m² BGFrd. 732,00 €/m² 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. Ausbauseinschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gauben	15.000,00 €
Außentreppe	6.000,00 €
Erker EG	20.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	41.000,00 €

Baupreisindex

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

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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (391.118,94 €)	19.555,95 €
Summe	19.555,95 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde entsprechend des Modells, in dem der angewendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde, mit 60 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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Marburg-Biedenkopf hat zu der hier zu bewertenden Objektart "Wohn- und Geschäftshäuser" keine eigenen Sachwertfaktoren in einem eigenen Bewertungsmodell abgeleitet. Ebenso liegen keine durch die Sprengnetter GmbH abgeleiteten Sachwertfaktoren vor, sodass der objektartspezifische Sachwertfaktor k in Anlehnung an die Objektart "Mehrfamilienhäuser" auf der Grundlage der in dem Handbuch „Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen“ in Kap. 3.03 veröffentlichten Werte bestimmt und angesetzt.

Hiernach liegen Kaufpreise für die Objektart „Mehrfamilienhäuser“ unter Berücksichtigung einer Anpassung für den gewerblichen Anteil (-5%) rd. 30 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Bei den hier verwendeten Sachwertfaktoren handelt es sich jedoch zunächst um bundesdurchschnittliche Werte, die unter Umständen auf den örtlichen Markt erst noch angepasst werden müssen. Aufgrund der fehlenden Datenlage und der Tatsache, dass das Verfahren nur stützend angewendet wird, wird keine weitere Anpassung vorgenommen

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 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 "Ertragswertverfahren".

Im Einzelnen sind dies:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-8.000,00 €
• Feuchteschaden -8.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-158.586,50 €
• Rückstellung Fertigstellung 227,05 WF / NF a`630€/m ² -143.041,50 €	
• Rückstellung Fertigstellung 62,18 NF Lager a`250€/m ² -15.545,00 €	
Summe	-166.586,50 €

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 Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **153.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **152.000,00 €**

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 Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (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** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[152.000,00 € \times 0,360 + 153.000,00 € \times 1,000] \div 1,360 = \text{rd. } 153.000,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf-Wallau, Bahnhofstraße 24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wallau	3870	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wallau	30	30

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 mit rd.

153.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend 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 20.11.2023



Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

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 Schadenersatzhaftung 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

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBfG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

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 Januar 2022) erstellt.

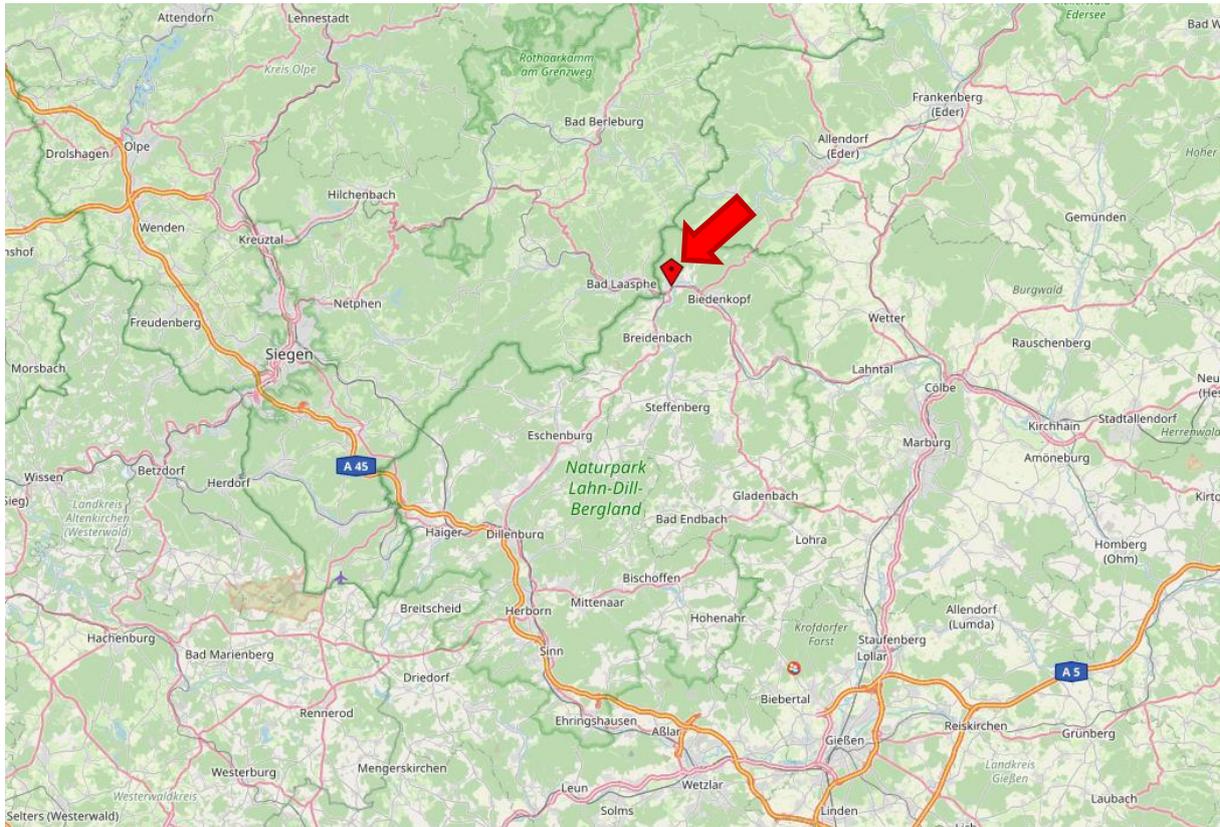
6 Verzeichnis der Anlagen

- 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

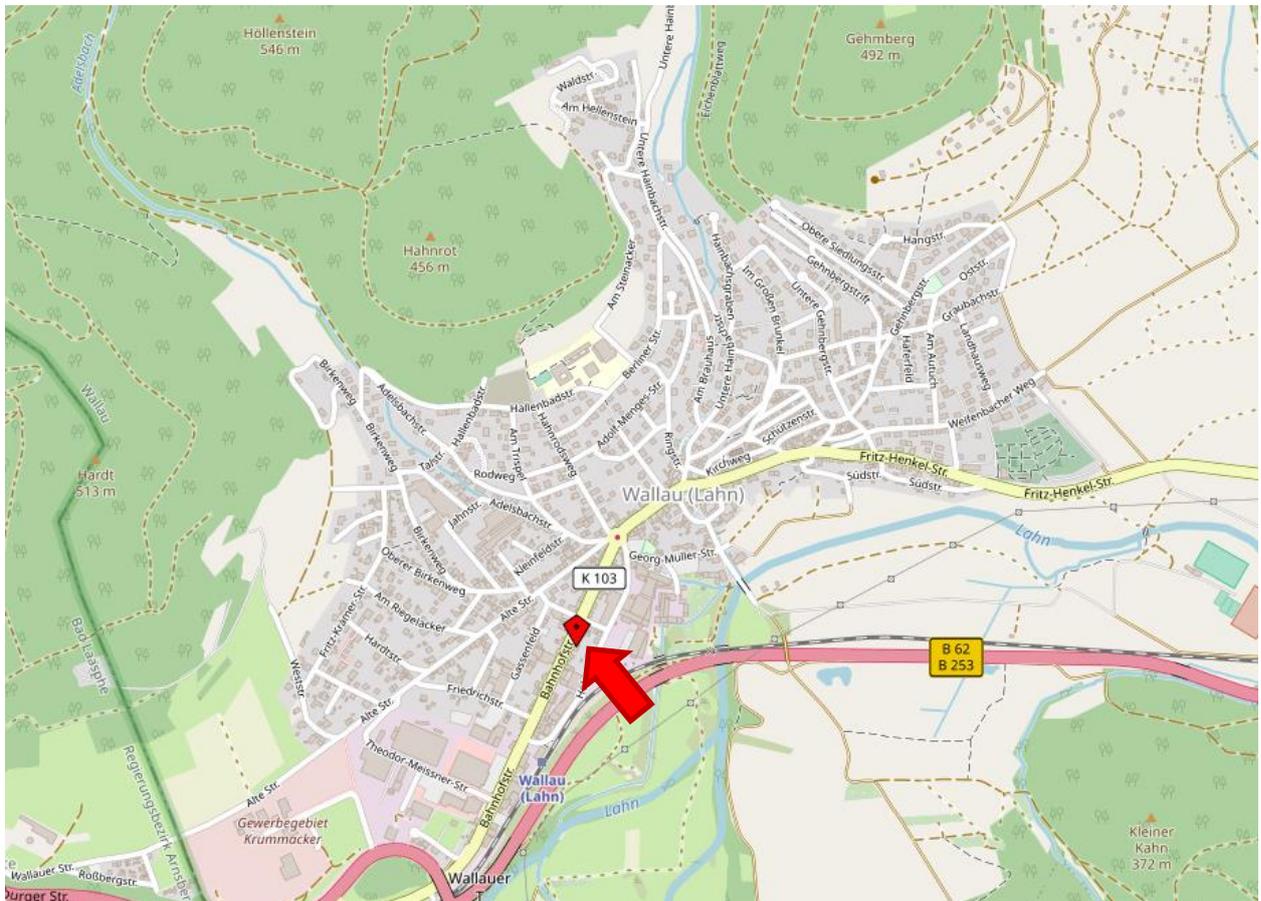
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

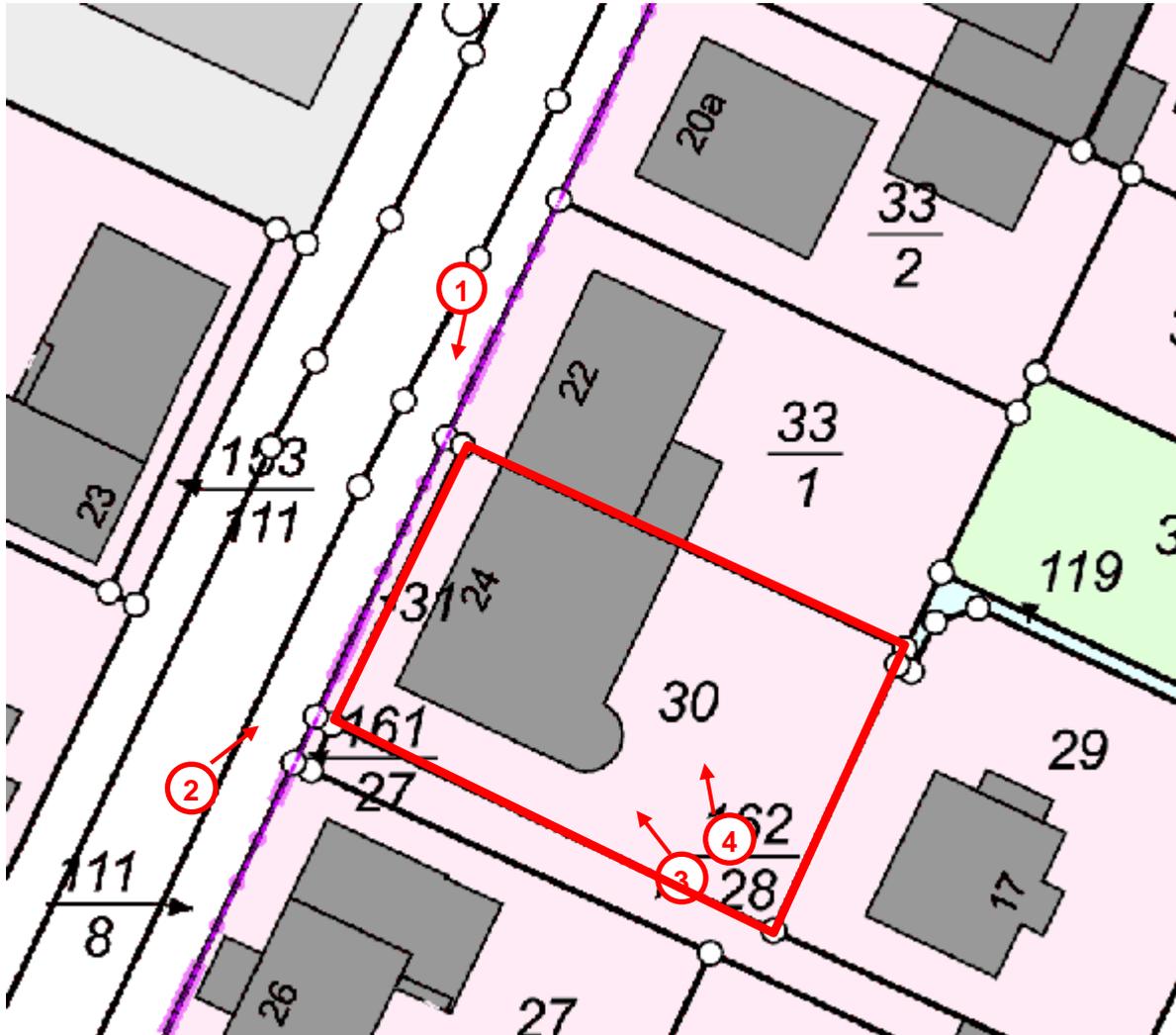
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahme-standorten, Aufnahmerrichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



(lizenziiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung:01 Wohn- und Geschäftshaus



Bild 2

Beschreibung:02 Wohn- und Geschäftshaus



Bild 3

Beschreibung:03 Rückansicht



Bild 4

Beschreibung:04 Rückansicht

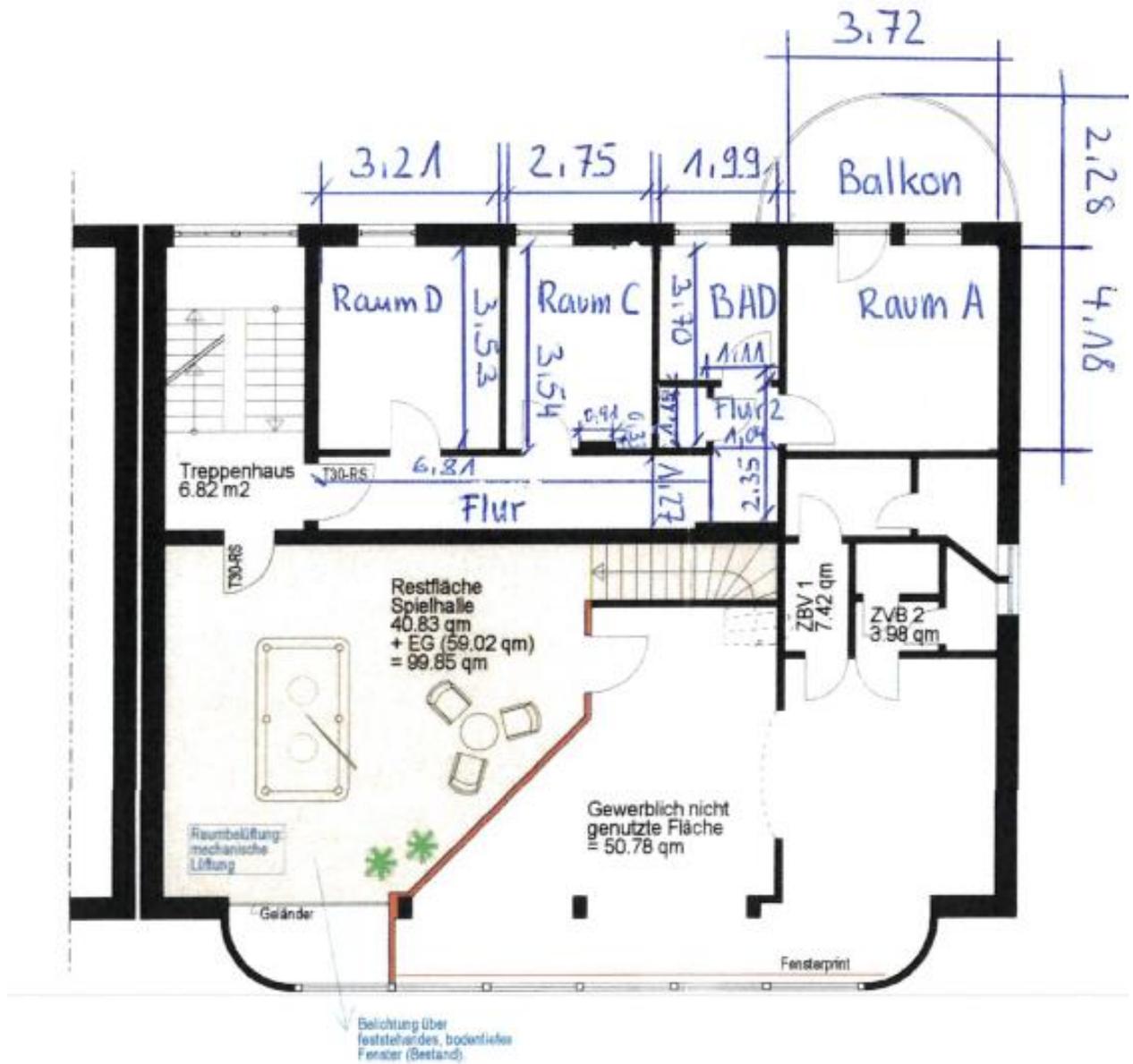
Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



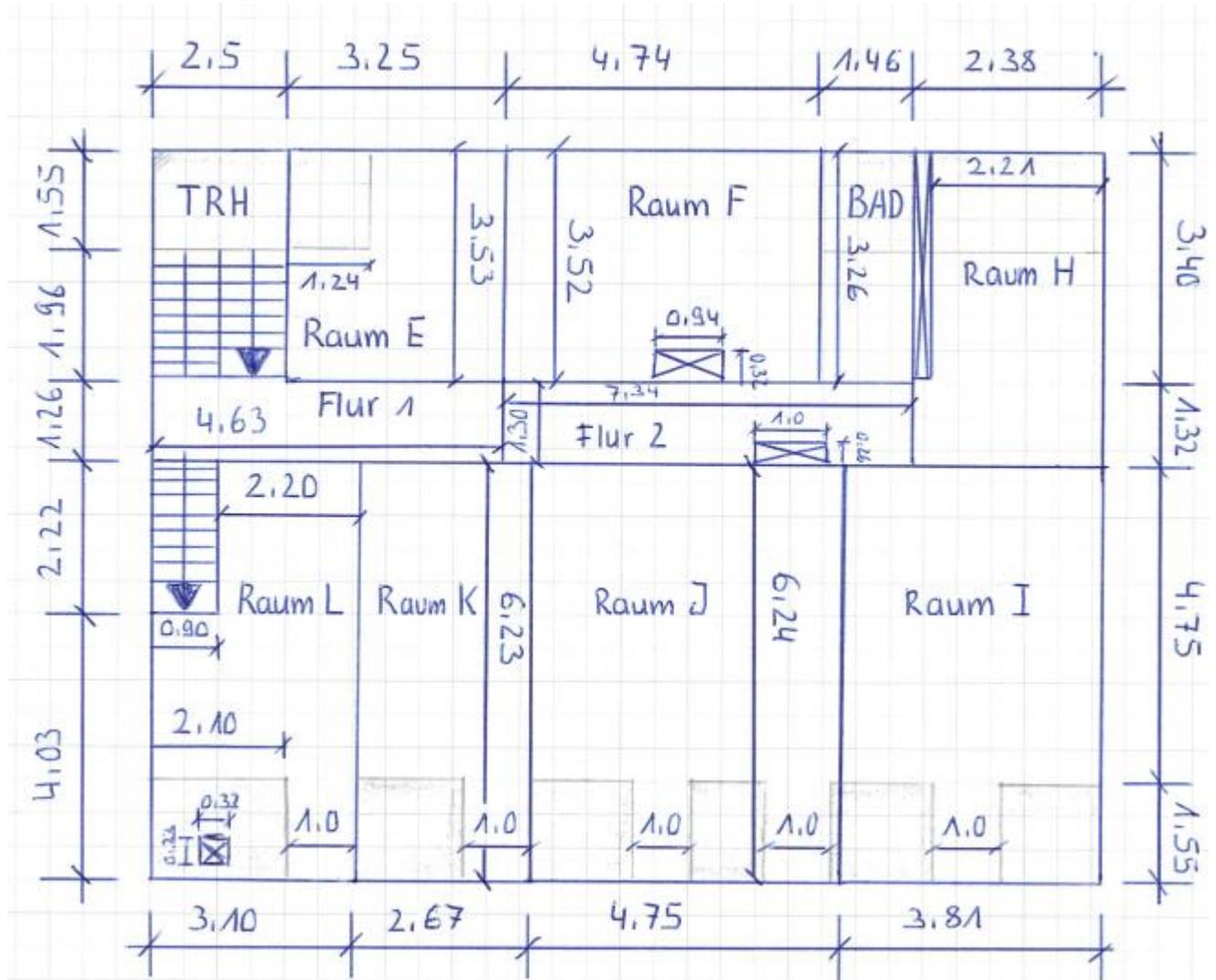
Anlage 5.3: Grundriss Obergeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 5.4: Grundriss-Skizze Dachgeschoss

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 8

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wallau

Mieteinheit: Keller KG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen örtlichem Aufmaß nutzwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen nach DIN 283
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 277

lfid	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Flur	1		1,00	8,070	0,000	1,070	0,000	8,63	1,00	8,63	8,63	
2	Lager 1	2		1,00	4,910	0,000	6,140	0,000	30,15	1,00	30,15	29,70	
3	Lager 1	2		1,00	0,900	0,000	0,500	0,000	0,45	1,00	-0,45	29,70	
4	Lager 2	3		1,00	2,560	0,000	6,140	0,000	15,72	1,00	15,72	15,72	
5	Lager 3	4		1,00	1,850	0,000	2,460	0,000	4,55	1,00	4,55	4,55	
6	Lager 4	5		1,00	2,830	0,000	3,500	0,000	9,91	1,00	9,91	9,91	
7	Lager 5	6		1,00	3,440	0,000	5,400	0,000	18,58	1,00	18,58	26,75	
8	Lager 5	6		1,00	1,000	0,000	8,170	0,000	8,17	1,00	8,17	26,75	
9	Lager 6	7		1,00	0,800	0,000	0,200	0,000	0,16	1,00	-0,16	12,02	
10	Lager 6	7		1,00	3,680	0,000	3,310	0,000	12,18	1,00	12,18	12,02	
11	Lager 7	8		1,00	1,070	0,000	3,330	0,000	3,56	1,00	3,56	3,56	
12	Lager 8	9		1,00	2,900	0,000	3,330	0,000	9,66	1,00	9,66	9,66	
Summe Nutzfläche Mieteinheit											120,50	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											571,62	m²	

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wallau

Mieteinheit: Keller KG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen örtlichem Aufmaß nutzwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen nach DIN 283
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 277

lfid	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m ²)	Gewichts-faktor (Nutzwert) (k)	Nutz-fläche Raumteil (m ²)	Nutz-fläche Raum (m ²)	Erläu-terung	
1	Flur	1	+/-	1,00	8,070	0,000	1,070	0,000	8,63	1,00	8,63	8,63		
2	Lager 1	2	+	1,00	4,910	0,000	6,140	0,000	30,15	1,00	30,15	29,70		
3	Lager 1	2	-	1,00	0,900	0,000	0,500	0,000	0,45	1,00	-0,45	29,70		
4	Lager 2	3	+	1,00	2,560	0,000	6,140	0,000	15,72	1,00	15,72	15,72		
5	Lager 3	4	+	1,00	1,850	0,000	2,460	0,000	4,55	1,00	4,55	4,55		
6	Lager 4	5	+	1,00	2,830	0,000	3,500	0,000	9,91	1,00	9,91	9,91		
7	Lager 5	6	+	1,00	3,440	0,000	5,400	0,000	18,58	1,00	18,58	26,75		
8	Lager 5	6	+	1,00	1,000	0,000	8,170	0,000	8,17	1,00	8,17	26,75		
9	Lager 6	7	-	1,00	0,800	0,000	0,200	0,000	0,16	1,00	-0,16	12,02		
10	Lager 6	7	+	1,00	3,660	0,000	3,310	0,000	12,18	1,00	12,18	12,02		
11	Lager 7	8	+	1,00	1,070	0,000	3,330	0,000	3,56	1,00	3,56	3,56		
12	Lager 8	9	+	1,00	2,900	0,000	3,330	0,000	9,66	1,00	9,66	9,66		
											Summe Nutzfläche Mieteinheit		120,50	m²
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude		571,62	m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wallau

Mieteinheit: Spielothek 1. OG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen örtlichem Aufmaß nutzwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen nach DIN 283
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Restliche Spielhalle	1	+/- +	1,00	1,000	0,000	40,830	0,000	40,83	1,00	40,83	40,83	
											Summe Nutzfläche Mieteinheit	40,83	m²
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	571,62	m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wallau

Mieteinheit: nicht genutzte Fläche - Lager 1. OG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen örtlichem Aufmaß nutzwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen nach DIN 283
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Gewerblich nicht genutzte Fläche	1	+/-	1,00	1,000	0,000	50,780	0,000	50,78	1,00	50,78	50,78	
2	ZBV 2	2	+	1,00	1,000	0,000	3,980	0,000	3,98	1,00	3,98	3,98	
3	ZBV 1	3	+	1,00	1,000	0,000	7,420	0,000	7,42	1,00	7,42	7,42	
											Summe Nutzfläche Mieteinheit	62,18	m²
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	571,62	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wallau

Mieteinheit: Wohnung 1. OG

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaßen
 - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
 - Bauzeichnungen
 - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- wohnerwertabhängig
- nach DIN 283
 - nach DIN 277
 - nach WoFIV
 - nach II. BV

lfid Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung	
1	Balkon	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	0,25	1,000	0,000	8,170	0,000	2,04	0,25	0,51	0,51		
2	Raum D	2	+		1,00	3,210	0,000	3,530	0,000	11,33	1,00	11,33	11,33		
3	Raum C	3	-		1,00	0,910	0,000	0,335	0,000	0,30	1,00	-0,30	9,44		
4	Raum C	3	+		1,00	2,750	0,000	3,540	0,000	9,74	1,00	9,74	9,44		
5	Bad	4	-		1,00	1,110	0,000	1,190	0,000	1,32	1,00	-1,32	6,04		
6	Bad	4	+		1,00	1,990	0,000	3,700	0,000	7,36	1,00	7,36	6,04		
7	Raum A	5	+		1,00	3,720	0,000	4,165	0,000	15,57	1,00	15,57	15,57		
8	Flur	6	+		1,00	6,810	0,000	1,270	0,000	8,65	1,00	8,65	8,65		
9	Flur 2	7	+		1,00	1,040	0,000	2,350	0,000	2,44	1,00	2,44	2,44		
													Summe Wohnfläche Mieteinheit	53,98	m²
													Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	571,62	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wallau

Mieteinheit: Wohnung DG

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 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)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur 1	1	+/-	1,00	4,630	0,000	1,260	0,000	5,83	1,00	5,83	5,83	
2	Flur 2	2	-	1,00	1,000	0,000	0,260	0,000	0,26	1,00	-0,26	9,28	
3	Flur 2	2	+	1,00	7,340	0,000	1,300	0,000	9,54	1,00	9,54	9,28	
4	Raum L	3	+	1,00	3,100	0,000	4,705	0,000	14,59	1,00	14,59	15,71	
5	Raum L	3	+	1,00	1,000	0,000	1,550	0,000	1,55	1,00	1,55	15,71	
6	Raum L	3	+	0,50	2,100	0,000	1,550	0,000	1,63	1,00	1,63	15,71	
7	Raum L	3	-	1,00	0,900	0,000	2,225	0,000	2,00	1,00	-2,00	15,71	
8	Raum L	3	-	0,50	0,330	0,000	0,330	0,000	0,06	1,00	-0,06	15,71	
9	Raum K	4	+	1,00	2,675	0,000	4,680	0,000	12,52	1,00	12,52	15,37	
10	Raum K	4	+	1,00	1,000	0,000	1,550	0,000	1,55	1,00	1,55	15,37	
11	Raum K	4	+	0,50	1,675	0,000	1,550	0,000	1,30	1,00	1,30	15,37	
12	Raum J	5	+	1,00	4,750	0,000	4,690	0,000	22,28	1,00	22,28	27,51	
13	Raum J	5	+	1,00	2,000	0,000	1,550	0,000	3,10	1,00	3,10	27,51	
14	Raum J	5	+	0,50	2,750	0,000	1,550	0,000	2,13	1,00	2,13	27,51	
15	Raum I	6	+	1,00	3,810	0,000	4,755	0,000	18,12	1,00	18,12	21,85	
16	Raum I	6	+	1,00	1,000	0,000	1,550	0,000	1,55	1,00	1,55	21,85	
17	Raum I	6	+	0,50	2,810	0,000	1,550	0,000	2,18	1,00	2,18	21,85	
18	Raum H	7	+	1,00	2,380	0,000	1,320	0,000	3,14	1,00	3,14	8,96	
19	Raum H	7	+	1,00	2,215	0,000	1,850	0,000	4,10	1,00	4,10	8,96	
20	Raum H	7	+	0,50	2,215	0,000	1,550	0,000	1,72	1,00	1,72	8,96	
21	Bad	8	+	1,00	1,460	0,000	1,715	0,000	2,50	1,00	2,50	3,63	
22	Bad	8	+	0,50	1,460	0,000	1,550	0,000	1,13	1,00	1,13	3,63	

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
23	Raum F	9	+		1,00	4,740	0,000	3,520	0,000	16,68	1,00	16,68	16,38	
24	Raum F	9	-		1,00	0,940	0,000	0,320	0,000	0,30	1,00	-0,30	16,38	
25	Raum E	10	+		1,00	3,250	0,000	1,980	0,000	6,44	1,00	6,44	10,52	
26	Raum E	10	+		1,00	2,010	0,000	1,550	0,000	3,12	1,00	3,12	10,52	
27	Raum E	10	+		0,50	1,240	0,000	1,550	0,000	0,96	1,00	0,96	10,52	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													135,04	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													571,62	m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 24, 35216 Biedenkopf-Wallau

Die Berechnung erfolgt aus

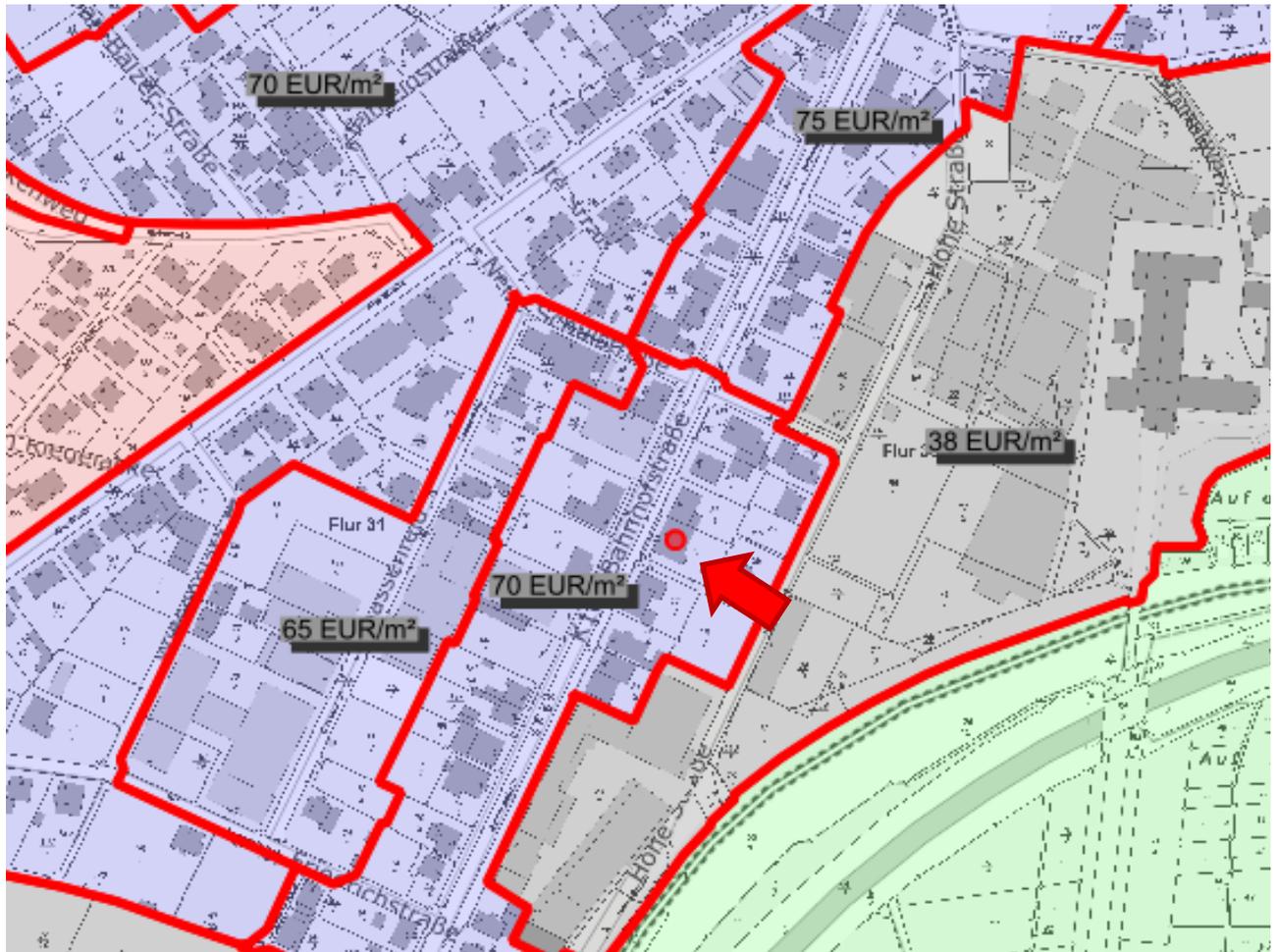
- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(±)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	KG	+	1,00	15,300	12,200	a		186,66			
2	KG	+	1,00	0,500	16,400	a		8,20			
3	EG	+	1,00	15,300	12,200	a		186,66			
4	EG	+	1,00	0,500	16,400	a		8,20			
5	1.OG	+	1,00	15,300	12,200	a		186,66			
6	1.OG	+	1,00	0,500	16,400	c				8,20	
7	DG	+	1,00	15,300	12,200	a		186,66			
Summe								763,04		8,20	m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								763,04		763,04	m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)