

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 8/24

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, Hospitalstraße 1**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
19.09.2024 ermittelt mit rd.

96.500 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	12
3.2.5.2	Wohn- und Gewerbeflächen	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Ertragswertermittlung	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	20

4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21
4.5	Sachwertermittlung	24
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.5.3	Sachwertberechnung	27
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
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	36
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 Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Hospitalstraße 1 35216 Biedenkopf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Biedenkopf, Blatt 6754, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Biedenkopf, Flur 1, Flurstück 1434/1 (147 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 08.07.2024 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	19.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.09.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben vom 28.08.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	ist dem Gericht bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug mit Ausdrucksdatum 11.07.2024 Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins• Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins• Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie im Rahmen des Ortstermins Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) aus 1984• Lageplan von 1915• Bauschein bzgl. Treppenumbau vom 23.01.1938• Nachtrag zum Bauschein vom 05.10.1939

- Bauunterlagen zur Vergrößerung der Räucherammer vom 19.02.1955
- Bauantrag bzgl. Heizöl-Lagertank vom 08.07.1963
- Bauschein "Einbau eines Heizöl-Lagertanks" vom 27.09.1963
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 20.09.2024
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohn- & Nutzflächen auf Basis der vorliegenden Planunterlagen
- Straßenkarte und Stadtplan von Biedenkopf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 05.09.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2024 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

Die Angaben zur Erschließungssituation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers. Es wurden auftragsgemäß keine Leitungsauskünfte eingeholt.

Weiterhin wurde die Beschreibung des Grundstückes incl. der darauf stehenden Gebäude auf Basis der visuellen Erkenntnisse aus dem Ortstermin und den Angaben aus dem Ortstermin erstellt.

Es wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass keinerlei Untersuchungen auf holzerstörende Pilze o.ä. vorgenommen wurden. Dies sei insbesondere vor dem Hintergrund erwähnt, dass dies gem. Angaben im Ortstermin Thema im Rahmen eines Wasserschadens, welcher im Jahr 2010 vorhanden war, zur Diskussion stand und zu Balkenaustauschen in der Decke führte. Gemäß den Angaben im Ortstermin erfolgte ehemals jedoch eine Freimessung.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Außenmaße aus dem Liegenschaftskataster herausgemessen wurden und leicht von den tatsächlichen Maßen abweichen können.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Biedenkopf (ca. 7.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 140 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 0,6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 bei Dillenburg (ca. 42 km entfernt) A 485 Gießener Nordkreuz (ca. 42 hm entfernt) <u>Bahnhof:</u> Biedenkopf (ca. 0,4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt (FRA) (ca. 120 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 50 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 50 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 500 m entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, drei- bis viergeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 11,5 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 14 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 147 m ²
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser; Kanalanschluss; Telefonanschluss (gemäß Angaben aus dem Ortstermin)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
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 04.06.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Biedenkopf, Blatt 6754 folgende Eintragungen: <u>lfd. Nr. 1:</u> Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers dieses Grundstücks in Gemeinschaft mit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 2966/1435, eingetragen in Blatt 4020 Biedenkopf, zur Unterhaltung und Räumung der zwischen diesen beiden Grundstücken angelegten Senkgrube auf gemeinschaftliche Kosten. Gemäß Bewilligung vom 11.07/12.10.1905 eingetragen am 10.09.1906 im gleichen Range mit Abt. II Nr. 2. Mit dem Grundstück hierher übertragen am 08.03.2010. <u>lfd. Nr. 2:</u> Überwandlungs- und Viehtreibrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 1433, eingetragen in Blatt 3211 Biedenkopf, durch den gemeinsamen Winkel zwischen den beiden Grundstücken von der Hospitalstraße aus nach den nach hinten gelegenen Bauten und Hofraum aufgrund Ersitzung und Bewilligung. Ingetragen am 10.09.1906 im gleichen Rang mit Abt. II Nr. 1. Mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 08.03.2010. Gemäß den Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin entfalten beide Eintragungen keine wertbeeinflussende Wirkung mehr, da die Senkgrube nicht mehr in Nutzung ist und eine Landwirtschaft im betreffenden Bereich nicht mehr betrieben wird und betrieben werden kann.
---------------------------------------	--

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.
Herschvermerke:	Es liegen keine Informationen über Herschvermerke 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 liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.09.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Laut Bebauungsplan Nr. S1 mit Rechtskraftdatum 01.12.1993 ist das Objekt ein als Kulturdenkmal nach § 9 HDSchG eingetragenes Bauwerk.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan S1 vom 01.12.1993 folgende Festsetzungen: WB = Besonderes Wohngebiet; III a = 3 Vollgeschosse (max.);
Innenbereichssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet, eine schriftliche Rückmeldung der Stadt Biedenkopf erfolgte nicht.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Im Erdgeschoss wurde eine Metzgerei mit Verkaufsraum betrieben, die jedoch geschlossen ist.

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; dreigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	Mitte der 1890er Jahre (gemäß vorliegender Infos aus der Bauakte)
Modernisierung:	keine in den letzten 10 Jahren
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten.
Außenansicht:	<u>Vorderhaus:</u> Erdgeschoss: Sichtmauerwerk, gestrichen; erstes und zweites Obergeschoss: Blechfassade; Dachgeschoss: verschiefert; Sockel gefliest <u>Hinterhaus:</u> Erdgeschoss: Sichtmauerwerk erstes und zweites Obergeschoss: verputzt & gestrichen; Dachgeschoss: verschiefert, verputzt & gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Kellerräume – ehem. gewerblich genutzt

Erdgeschoss:

Laden, Nebenräume des ehem. Gewerbes

1. Obergeschoss:

Wohnräume

2. Obergeschoss:

Wohnräume

die Aufteilung ist den Anlagenseiten zu entnehmen

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

Konstruktionsart:	Mauerwerk im KG & EG, darüber Fachwerk (soweit erkennbar)
Fundamente:	keine Angabe
Keller:	Mauerwerk (soweit erkennbar)
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk (soweit erkennbar)
Innenwände:	Mauerwerk, Holzfachwerk (soweit erkennbar)
Geschossdecken:	Kellerdecke: Stahlträgerdecke Geschossdecken; Holzbalkendecken (soweit erkennbar)
Treppen:	dem Baujahr entsprechend, vernachlässigt; <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Backsteinuntermauerung (gemäß Baubeschreibung) mit Fliesen versehen <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt einfache Ausführung ohne Wärme- und Einbruchschutz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Kunstschieferindeckung; Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial); Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Elektroinstallation:	(gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Heizung:	keine das Objekt ist unbeheizt und besitzt keinerlei Heizungseinbauten, wie ein Heizungsverteilnetz. Einzig ein Einzelöfen ist im 2. OG verortet, der jedoch zum Inventar gehört Der vorhandene Öltank versorgte ausschließlich die gewerblich genutzten Geräte im KG.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohn- und Gewerbeflächen

Bodenbeläge:	PVC, Fliesen, Linoleum, Laminat (überwiegend überaltert)
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen in einfacher Ausführung, Fliesen (überwiegend überaltert)
Deckenbekleidungen:	überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen (teils sich lösende Farbe bzw. Tapeten)
Fenster:	überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung (gemäß Angaben und Erkenntnissen aus dem Ortstermin aus Ende der 1970er Jahre) Ladenfenster und Eingangstüre aus dem Umbau im Jahr 2002
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt (überaltert, ohne Wärme- und Einbruchschutz) <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen;

	einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>WC – 1 OG:</u> Stand-WC, Handwaschbecken ohne Warmwasser überalterte Ausstattung und Qualität <u>Bad – 1. OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken; Sanierung nach Wasserschaden in 2010 – gemäß Angaben im Ortstermin <u>Bad – 2. OG:</u> 1 Fertigdusche, 1 Stand-WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität; gem. Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin wurde das Bad in den 1970er Jahren letztmals saniert
besondere Einrichtungen:	Metzgereitypische Einbauten, wie Kühlhäuser, etc. bei denen jedoch fraglich ist, ob diese bei einem neuen Betrieb genutzt werden könnten. Im vorliegenden Gutachten wird von einem notwendigen Rückbau ausgegangen.
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Ausblühungen infolge Feuchtigkeit im Keller
Grundrissgestaltung:	Unwirtschaftlich, da eine getrennte Nutzung der einzelnen Etagen nicht möglich ist.
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Raumhöhen, mangelnde Wärmedämmung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Gauben
besondere Einrichtungen:	Das Kellergeschoss ist mit Metzgereitypischen Einbauten versehen, bei denen es fraglich ist, ob diese für einen neuen Betrieb nutzbar wären. Im Rahmen des Gutachtens wird von einem notwendigen Rückbau ausgegangen
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Fassade – Sockel Ausbrüche
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Raumhöhen, mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt unterdurchschnittlich. Durch das innenliegende Treppenhaus und die im EG verorteten Laden- und Metzgereiflächen, die durch den erschließenden Flur durchschnitten werden, ist eine getrennte Nutzung der

Geschosse und Einheiten nicht möglich. Durch die Eintragung des Objektes als Kulturdenkmal werden erhebliche Änderungen hieran darüber hinaus nicht möglich sein.

Grundlegende, insbesondere energetische Sanierungen am Objekt haben bisher nicht stattgefunden, weder an der Fassade noch am Dach. Einzig oberflächliche Maßnahmen erfolgten überwiegend in den 1970er Jahren (Bad 2. OG, Innenausbau 1. OG und 2. OG inkl. teilw. Elektro, Bad 2. OG, Fenster).

Mit einem Wasserschaden im 1. Obergeschoss erfolgte ungefähr im Jahr 2010 die Sanierung von zwei Wohnräumen, sowie des Bades im 1. OG. Weitere Sanierungen bzw. Modernisierungen an den Wohnflächen fanden gemäß den Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin in den letzten mehr als 40 Jahren nicht statt.

Einzig die Ladenfläche wurde in 2002 komplett entkernt und inkl. Stromversorgung saniert.

Die Metzgereiflächen verblieben im Bestand aus dem Baujahreszeitraum mit kleineren Anpassungen. Jene sind jedoch überaltert. Es ist anzunehmen, dass diese für einen neuen Betrieb aufgrund der aktuellen gesetzlichen Anforderungen nicht wieder genutzt werden können. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Verortung von Produktionsräumen im Keller unabhängig von der Genehmigungsfähigkeit, heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht und somit wirtschaftlich nicht betreibbar ist.

Grundlegend besteht Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Standplatz für Mülltonnen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf, Hospitalstraße 1 zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Biedenkopf	6754	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Biedenkopf	1	1434/1	147 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 **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	147 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	110,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 110,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.09.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	110,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	147	× 1,03	E2 E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	113,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		113,30 €/m ²
Fläche	× 147 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 16.655,10 € <u>rd. 16.700,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 insgesamt **16.700,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

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 Grundstücksreinertrages 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands 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	Laden KG	51,53		2,00	103,06	1.236,72
	2	Laden EG	88,76		6,00	532,56	6.390,72
	3	Wohnung 1. OG	88,36		5,39	476,26	5.715,12
	4	Wohnung 2. OG	77,45		5,39	417,46	5.009,52
Summe			306,10	-		1.529,34	18.352,08

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.352,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.604,61 €
jährlicher Reinertrag	= 13.747,47 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 16.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 835,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.912,47 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 7,722
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 99.710,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 116.410,09 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -3.492,30 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 112.917,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 21.000,00 €
Ertragswert	= 91.917,79 €
	rd. 91.900,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete 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 2024

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

Ladeneinheit – EG:

Gemäß der Mietwertübersicht der IHK aus dem Jahre 2022 beträgt die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete für in Lage und Ausstattung vergleichbarer Einzelhandelsflächen in Biedenkopf – Kernstadt mit einer Größe unter 100 m² 4,00€ bis 10,00€. Aufgrund der Ladengröße und der Erreichbarkeit an der Durchgangsstraße mit ausreichend Parkmöglichkeiten, jedoch unter Beachtung der ausschließlichen Möglichkeit der Eigennutzung durch den Gebäudeinhaber, ist unter Beachtung der aktuellen Marktgeschehnisse insbesondere im Stadtkern Biedenkopfs um den Marktplatz herum von einer nachhaltigen Miethöhe an der oberen Grenze von 6,00€ auszugehen. Dieser Mietansatz inkludiert die rudimentär ausgestatteten Räumlichkeiten der ehem. Metzgerei, die für einen Drittbetrieb als Lager nutzbar sind. 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, der Kleinteiligkeit, der vorhandenen Feuchte und der geringen Raumhöhe eine Nettokaltmiete in Höhe von 2,00€/m² in Ansatz gebracht.

Wohneinheit 1. OG + 2. 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. 165m² Wohnfläche in unterem Standard (Bewertungsniveau 1,7) durchschnittlich 5,39€/m². Diese wurde aus dem Mietgrundwert in Höhe von 4,90€ und den Marktentwicklungen seit der Erhebung abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV Anlage 3 I (Wohnnutzung) 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.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	228,82 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	165,00 m ² × 13,80 €/m ²	2.277,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	89,00 m ² × 13,80 €/m ²	1.228,20 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	214,49 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	305,10 €
Summe			4.604,61 €

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für die Objektart „Wohn- und Geschäftshaus“ eine differenzierte Auswertung der Liegenschaftszinssätze mit einem Mittel (5,3%), sowie einer Standardabweichung (1,3%) vorgenommen. Infolgedessen wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2024 des Landkreises Marburg-Biedenkopf ermittelt.

Aufgrund der Abweichungen zu den durchschnittlichen Rahmenparametern des im Mittel abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes von 5,3%, und hier insbesondere des höheren Bodenrichtwertes (-), der höheren BWK (+) und der deutlich geringeren RND (-) wird ein in Summe leicht niedrigerer Liegenschaftszinssatz mit 5,0% 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.

Im vorliegenden Fall ist eine Anpassung aufgrund des unsanierten energetischen Zustands erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -3,00 % von (116.410,09 €)	-3.492,30 €
Summe	-3.492,30 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Bauakte) 1895 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	B07
Summe		1,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B06

Baderneuerung 1. OG 2010

B07

Innenausbau zwei weitere Räume – 1. OG 2010

Ausgehend von 1 Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1895 = 129 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 129 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis

erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Im vorliegenden Fall liegen zunächst Schäden im Sockelbereich des Objektes vor, die es zu beheben gilt (RS: 1.000€). Weiterhin gilt es die Einbauten im Keller und im erdgeschossigen Bereich der Metzgereiflächen für eine Nutzbarkeit zurückzubauen und zu entsorgen, ebenso sind die Flächen anschließend vorzubereiten, hierfür wird ein Wertansatz in Höhe von 7.500€ in Summe gebildet. Für die Kühltheke wird weder ein Ansatz zur Entsorgung, noch ein Wertansatz gewählt, da diese ggf. am Zweitmarkt entgeltlos vermarktet werden kann.

Abschließend liegen zum Teil unterlassene Instandhaltungen an den Wohnflächen vor, für deren Behebung eine pauschale Rückstellung in Höhe von 7.500€ gebildet wird. Abschließend sind die Wohnflächen, die technische Möglichkeit vorausgesetzt, welche nicht geprüft wurde, zumindest mit Infrarotbetriebenen Heizplatten auszustatten. Auch hierfür wird eine Wertrückstellung in Höhe von 5.000€ gebildet.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-21.000,00 €
• Schaden Sockel	-1.000,00 €
• Rückbau Metzgereiausstattung	-7.500,00 €
• Heizfähigkeit herstellen	-5.000,00 €
• Beseitigung unterlassene Instandhaltung Wohnbereich	-7.500,00 €
Summe	-21.000,00 €

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 (Alterswertminderung) abzuleiten.

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

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

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

Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

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

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. Ausbauszuschlag) 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 wirtschaftsstarke 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)	=	530,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	550,82 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	16.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	307.934,60 €
Baupreisindex (BPI) 19.09.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	551.510,87 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	551.510,87 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		85,71 %
• Faktor	x	0,1429
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	78.810,90 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		78.810,90 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.940,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	82.751,44 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	99.451,44 €
Sachwertfaktor	x	1,24
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-3.699,59 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	119.620,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	21.000,00 €
Sachwert	=	98.620,20 €
	rd.	98.600,00 €

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 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,2	0,6	0,2		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,5		0,5		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	40,2 %	53,1 %	6,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 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 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC Bodenbeläge
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	630,00	40,2	253,26
2	705,00	53,1	374,36
3	860,00	6,7	57,62
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			685,24
gewogener Standard =			1,7

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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		685,24 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Objektgröße	×	0,910
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Fachwerkanteil	×	0,850
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	530,03 €/m ² BGF
	rd.	530,00 €/m ² 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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte 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)	
Eingangstreppe	1.000,00 €
Gauben	15.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	16.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (78.810,90 €)	3.940,54 €
Summe	3.940,54 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

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 (-10%) rd. 39 % oberhalb 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 und das spezielle Objekt erst noch angepasst werden müssen. Aufgrund des speziellen Zuschnitts und des Zustands wird eine Anpassung um -15% vorgenommen, die an der unteren Grenze liegt.

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.

Im vorliegenden Fall ist eine Anpassung aufgrund des unsanierten energetischen Zustands erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -3,00 % von (123.319,79 €)	-3.699,59 €
Summe	-3.699,59 €

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.
Unterhaltungsbesonderheiten	-21.000,00 €
• Schaden Sockel	-1.000,00 €
• Rückbau Metzgereiausstattung	-7.500,00 €
• Heizfähigkeit herstellen	-5.000,00 €
• Beseitigung unterlassene Instandhaltung Wohnbereich	-7.500,00 €
Summe	-21.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die 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. **91.900,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **98.600,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[98.600,00 \text{ €} \times 0,900 + 91.900,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,300 = \text{rd. } 96.500,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 35216 Biedenkopf, Hospitalstraße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Biedenkopf	6754	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Biedenkopf	1	1434/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 mit rd.

96.500 €

in Worten: sechshundsechzigtausendfünfhundert 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 04.11.2024



Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

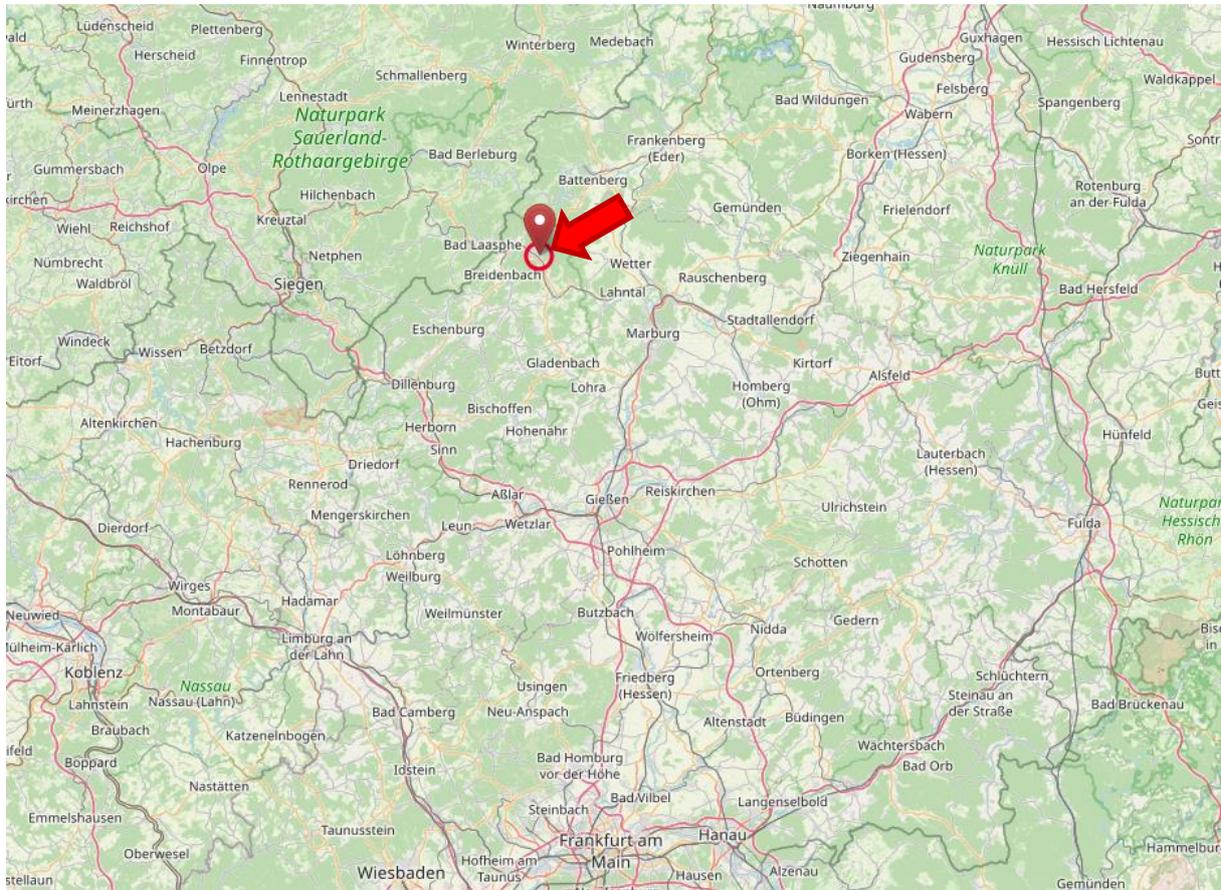
6 Verzeichnis der Anlagen

- 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 Wohn- und Nutzflächen, 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

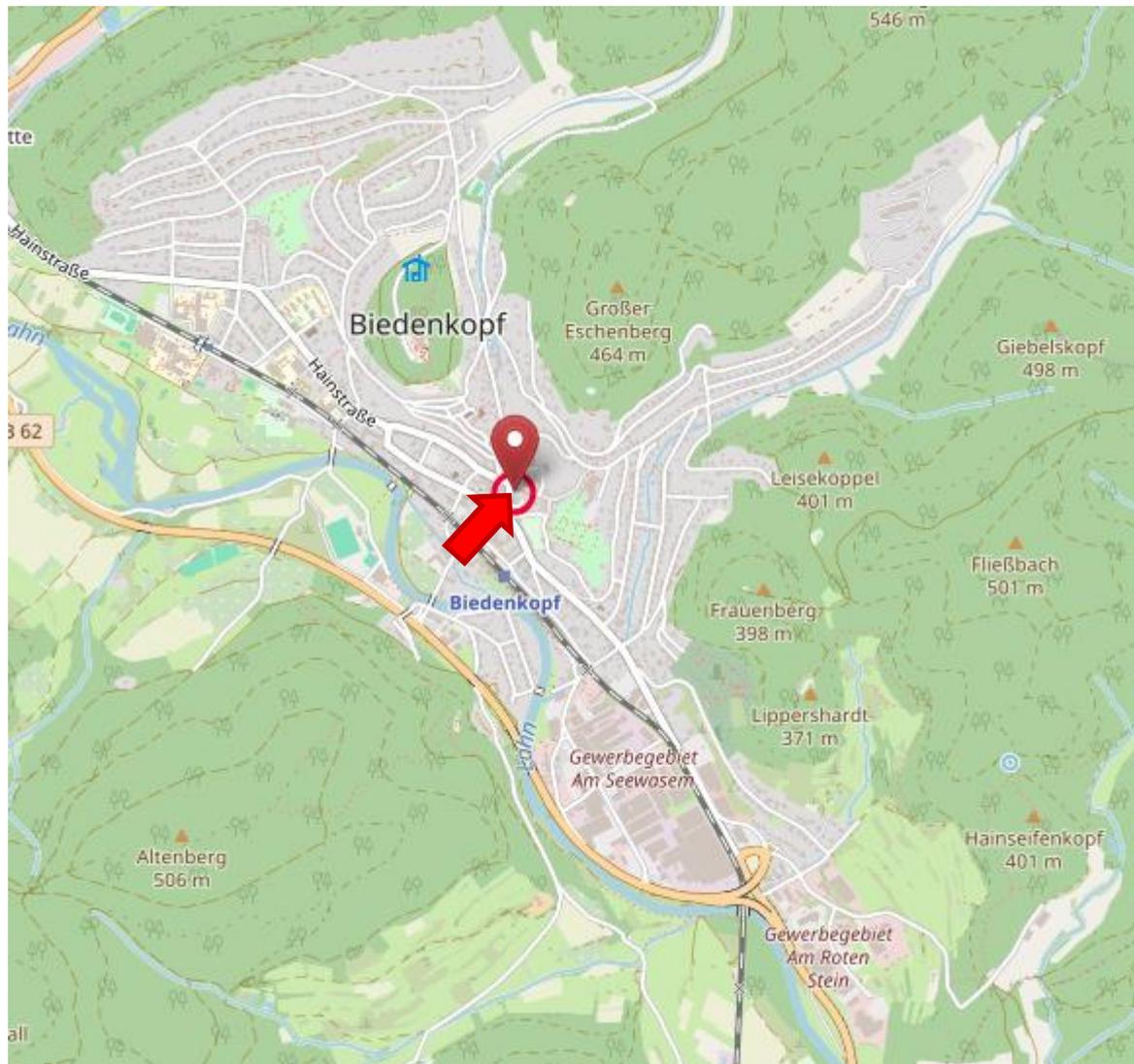
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

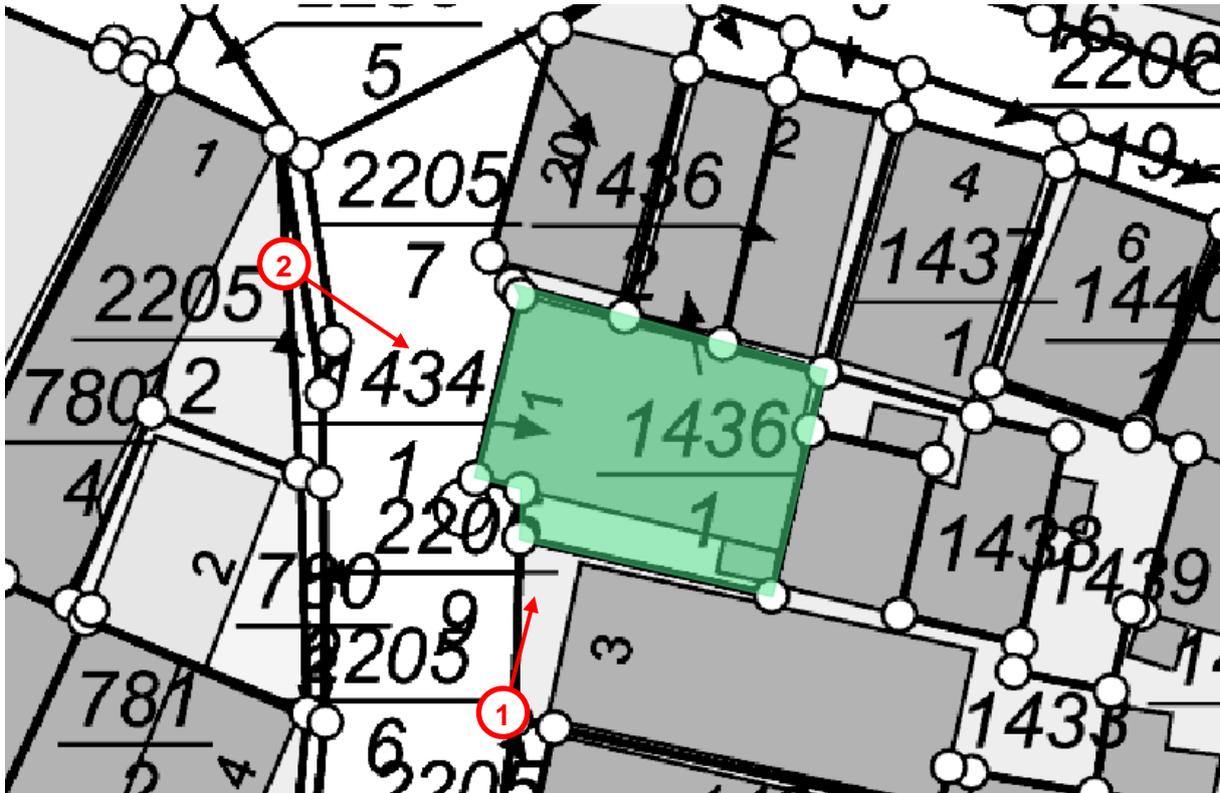
Seite 1 von 1



(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

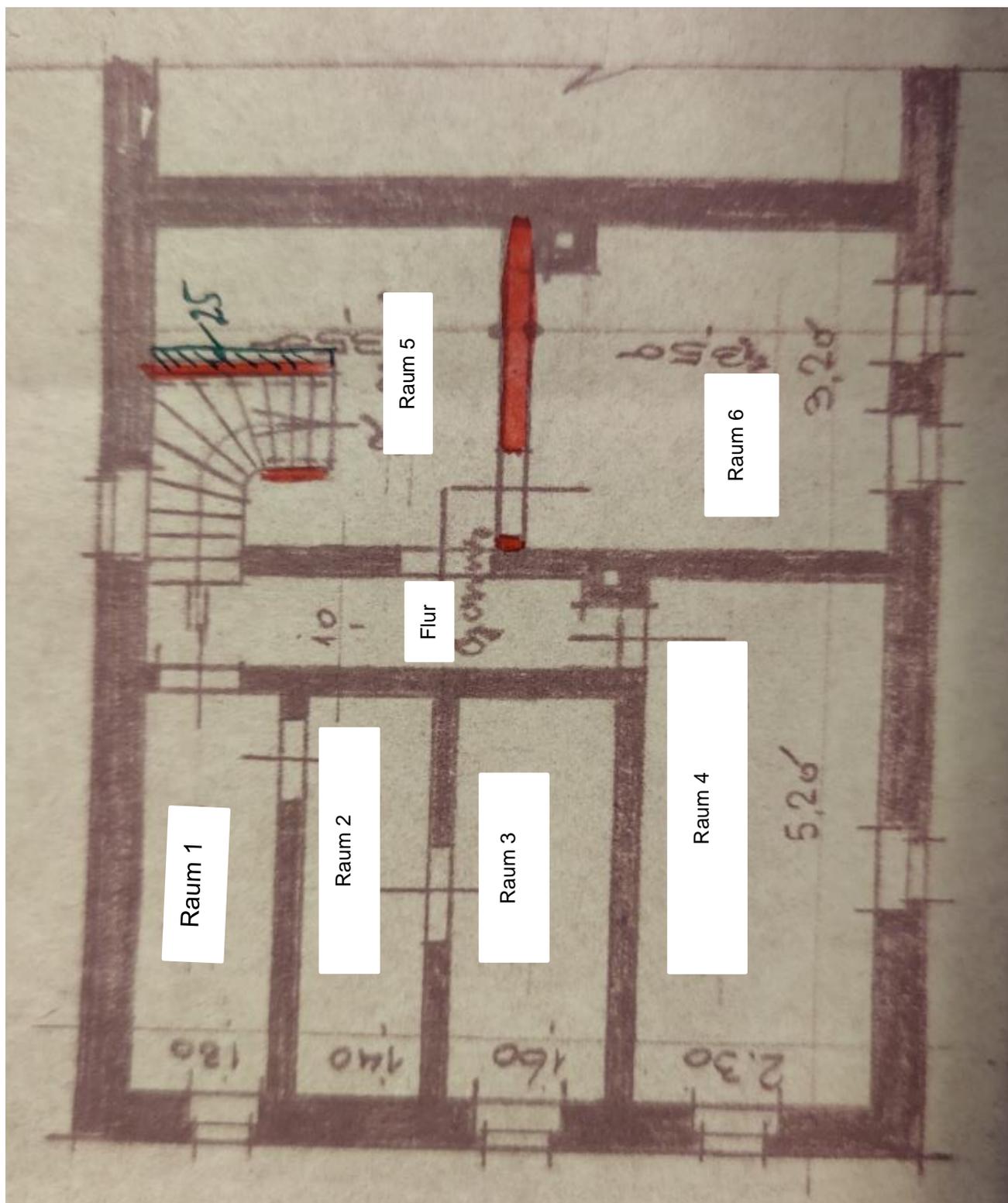


Bild 2

Beschreibung:02 Wohn- und Geschäftshaus

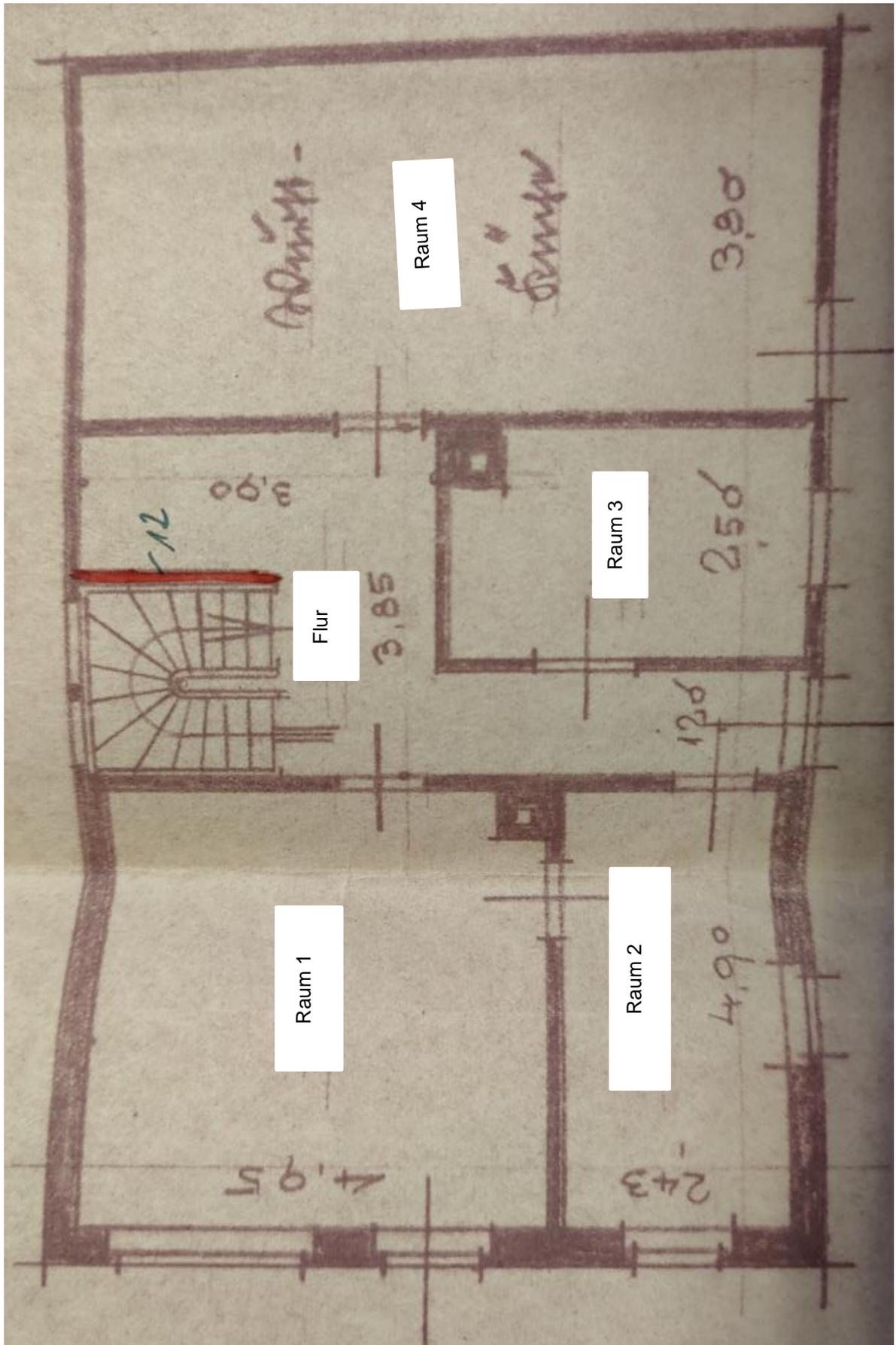
Anlage 5.1: Grundriss Kellergeschoss

Seite 1 von 1



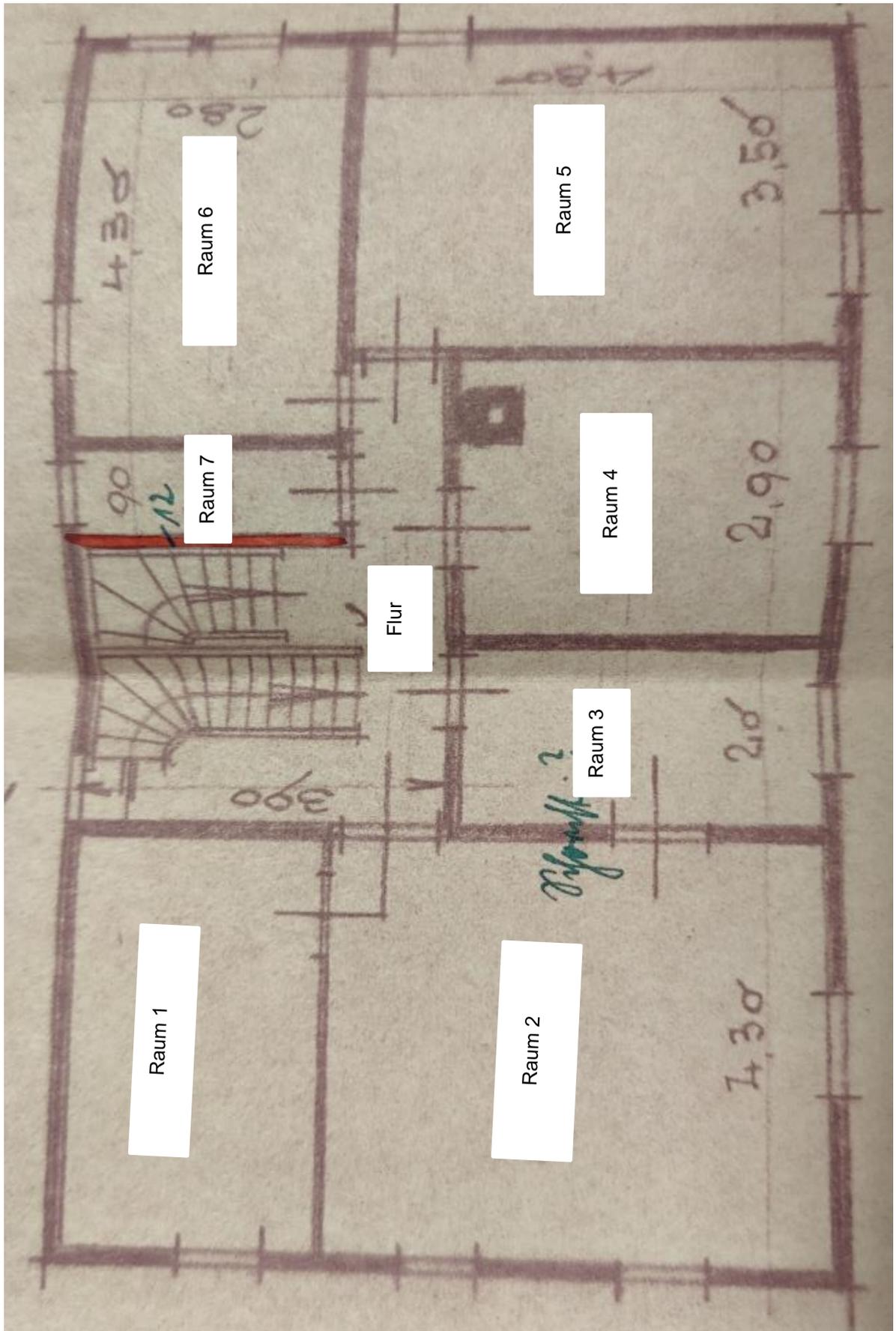
Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss

Seite 1 von 1



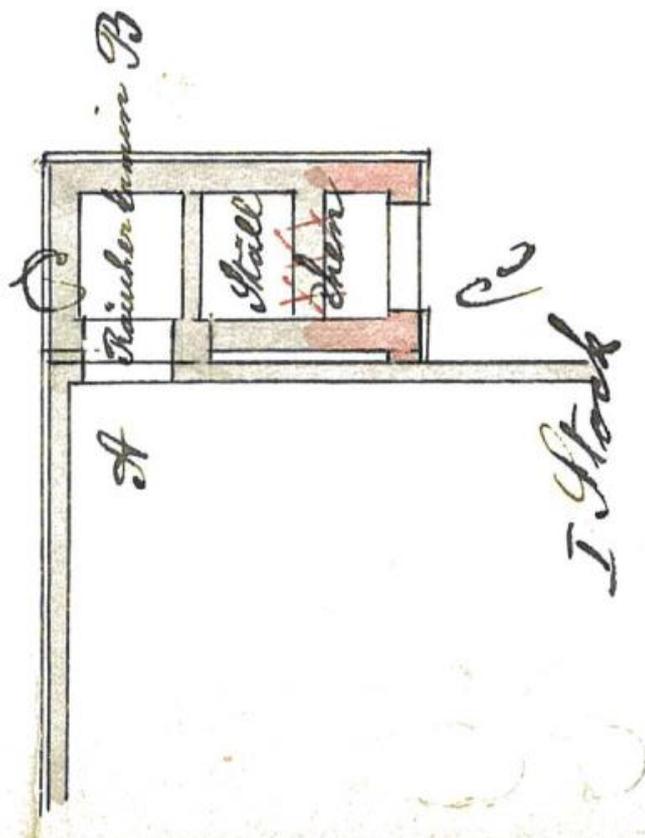
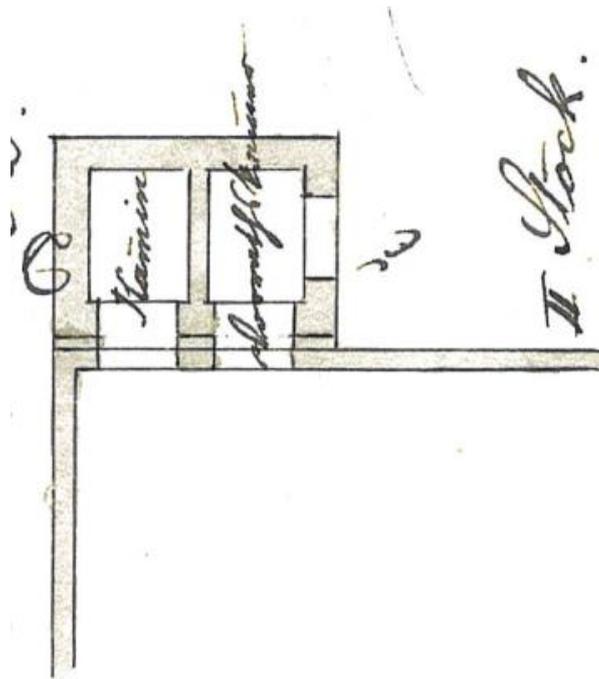
Anlage 5.3: Grundriss 1. Obergeschoss

Seite 1 von 1



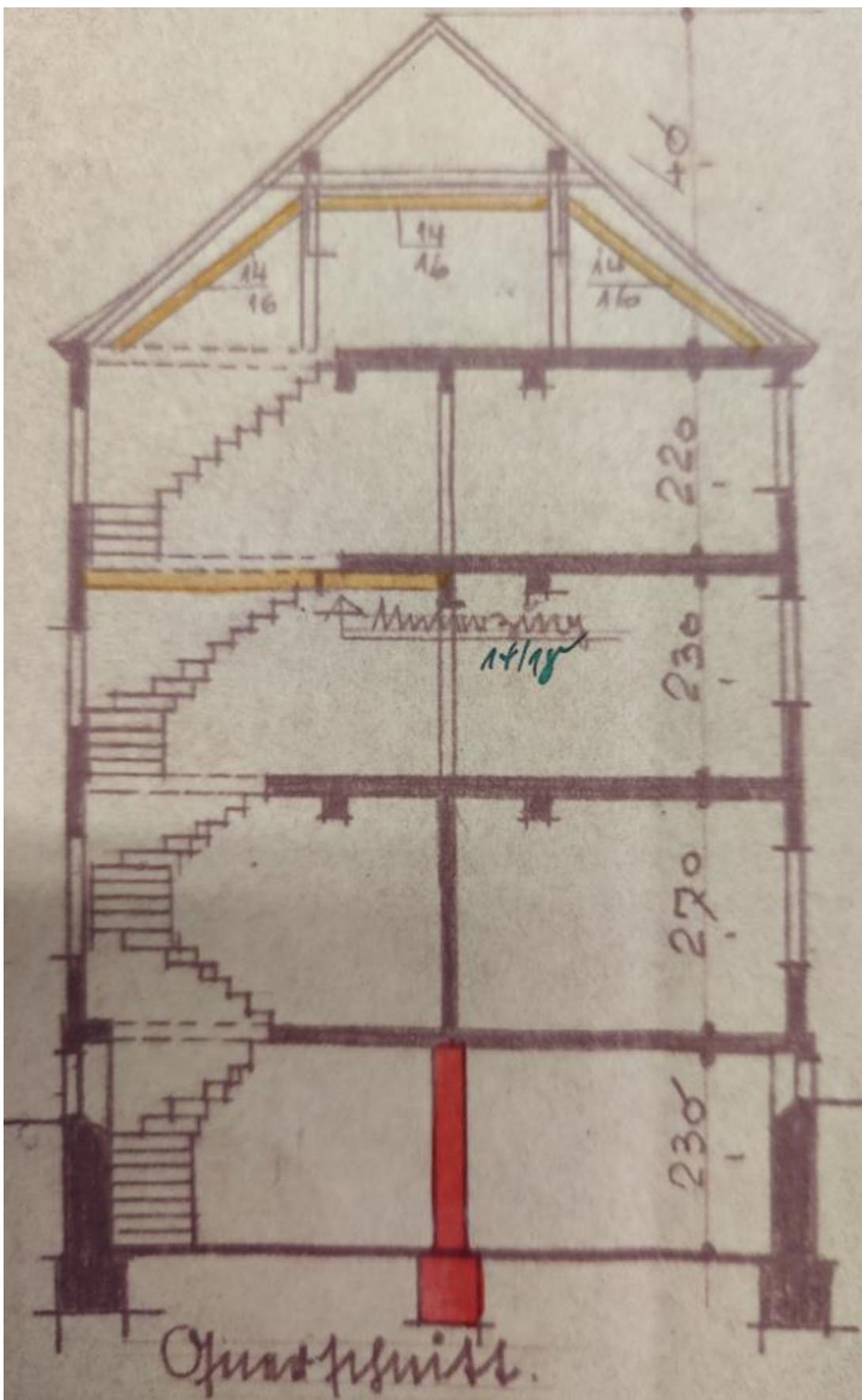
Anlage 5.4: Grundriss Anbau

Seite 1 von 1



Anlage 5.5: Querschnitt

Seite 1 von 1



Anlage 6: Berechnung der Wohn- und Nutzflächen, sowie der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 5

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 2. OG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

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

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung	
1	Raum 1	1	+/-	1,00	4,300	0,020	2,625	0,020	11,15	0,85	9,48	9,48	W01	
2	Raum 2	2	+	1,00	4,300	0,020	4,975	0,020	21,21	0,85	18,03	18,03		
3	Flur	3	+	1,00	3,680	0,020	2,980	0,020	10,83	0,85	9,21			
4	Flur	3	-	1,00	2,425	0,000	2,150	0,000	5,21	0,85	-4,43			
5	Flur	3	+	1,00	5,140	0,020	0,920	0,020	4,61	0,85	3,92	8,70		
6	Raum 3	4	+	1,00	2,000	0,020	3,700	0,020	7,29	0,85	6,20	6,20		
7	Raum 4	5	+	1,00	2,900	0,020	3,700	0,020	10,60	0,85	9,01			
8	Raum 4	5	-	1,00	0,640	0,000	0,580	0,000	0,37	0,85	-0,31	8,70		
9	Raum 5	6	+	1,00	3,500	0,020	4,800	0,020	16,63	0,85	14,14	14,14		
10	Raum 6	7	+	1,00	4,300	0,020	2,800	0,020	11,90	0,85	10,12	10,12		
11	Raum 7	8	+	1,00	0,900	0,020	2,800	0,020	2,45	0,85	2,08	2,08		
											Summe Wohnfläche Mieteinheit		77,45	m²
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude		306,10	m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 2. OG

Erläuterung

W01	Aufgrund der Raumhöhe von 2,13 m im 2. OG wurde der Wohnwertfaktor im gesamten Stockwerk auf 0,85 angepasst.
-----	--

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 1. OG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

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

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 1	1		1,00	4,300	0,020	2,625	0,020	11,15	0,97	10,82	10,82	W01
2	Raum 2	2		1,00	4,300	0,020	4,975	0,020	21,21	0,97	20,57	20,57	
3	Flur	3		1,00	3,680	0,020	2,980	0,020	10,83	0,97	10,51		
4	Flur	3	- J. Abzug Treppenauf	1,00	2,425	0,000	2,150	0,000	5,21	0,97	-5,05		
5	Flur	3		1,00	5,140	0,020	0,920	0,020	4,61	0,97	4,47	9,93	
6	Raum 3	4		1,00	2,000	0,020	3,700	0,020	7,29	0,97	7,07	7,07	
7	Raum 4	5		1,00	2,900	0,020	3,700	0,020	10,60	0,97	10,28		
8	Raum 4	5	- J. Abzug Kamin	1,00	0,640	0,000	0,580	0,000	0,37	0,97	-0,36	9,92	
9	Raum 5	6		1,00	3,500	0,020	4,800	0,020	16,63	0,97	16,13	16,13	
10	Raum 6	7		1,00	4,300	0,020	2,800	0,020	11,90	0,97	11,54	11,54	
11	Raum 7	8		1,00	0,900	0,020	2,800	0,020	2,45	0,97	2,38	2,38	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											88,36	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											306,10	m²	

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Wohnung 1. OG

Erläuterung

W01 Aufgrund der Raumhöhe von 2,27 m im 1. OG wurde der Wohnwertfaktor im gesamten Stockwerk auf 0,97 angepasst.

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Laden EG

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)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 1	1		1,00	4,900	0,000	4,950	0,000	24,26	1,00	24,26		
2	Raum 1	1	/. Abzug Kamin	1,00	0,520	0,000	0,520	0,000	0,27	1,00	-0,27	23,99	
3	Raum 2	2		1,00	4,900	0,020	2,430	0,020	11,76	1,00	11,76	11,76	
4	Flur	3		1,00	1,425	0,020	3,900	0,020	5,45	1,00	5,45		
5	Flur	3		1,00	2,425	0,020	1,750	0,020	4,16	1,00	4,16		
6	Flur	3		1,00	1,200	0,020	4,000	0,020	4,70	1,00	4,70	14,31	
7	Raum 3	4		1,00	2,500	0,020	3,760	0,020	9,28	1,00	9,28		
8	Raum 3	4	/. Abzug Kamin	1,00	0,640	0,000	0,580	0,000	0,37	1,00	-0,37	8,91	
9	Raum 4	5		1,00	3,800	0,020	7,900	0,020	29,79	1,00	29,79	29,79	
											Summe Nutzfläche Mieteinheit		88,76 m²
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude		306,10 m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Mieteinheit: Laden KG

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

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)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 1	1	+/-	1,00	3,960	0,020	1,200	0,020	4,65	1,00	4,65	4,65	
2	Raum 2	2	+	1,00	3,960	0,020	1,400	0,020	5,44	1,00	5,44	5,44	
3	Raum 3	3	+	1,00	3,960	0,020	1,600	0,020	6,23	1,00	6,23	6,23	
4	Raum 4	4	+	1,00	5,200	0,020	2,300	0,020	11,81	1,00	11,81	11,81	
5	Flur	5	+	1,00	1,000	0,020	4,680	0,020	4,57	1,00	4,57	4,57	
6	Flur	5	-	1,00	0,240	0,000	0,425	0,000	0,10	1,00	-0,10	4,47	
7	Raum 5	6	+	1,00	3,200	0,020	3,500	0,020	11,07	1,00	11,07		
8	Raum 5	6	-	1,00	1,950	0,000	0,920	0,000	1,79	1,00	-1,79		
9	Raum 5	6	-	1,00	1,340	0,000	0,850	0,000	1,14	1,00	-1,14	8,14	
10	Raum 6	7	+	1,00	3,200	0,020	3,500	0,020	11,07	1,00	11,07		
11	Raum 6	7	-	1,00	0,460	0,000	0,600	0,000	0,28	1,00	-0,28	10,79	

Summe Nutzfläche Mieteinheit **51,53 m²**
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **306,10 m²**

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(±)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	DG	+	1,00	13,900	8,320	a	115,65				
2	OG	+	1,00	13,900	8,320	a	115,65				
3	1. OG	+	1,00	13,900	8,320	a	115,65				
4	1. OG	+	1,00	2,500	1,500	a	3,75			E04	
5	EG	+	1,00	13,740	8,380	a	115,14				
6	EG	+	1,00	2,500	1,500	a	3,75			E06	
7	KG	+	1,00	9,740	8,340	a	81,23				
Summe							550,82				
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							550,82				

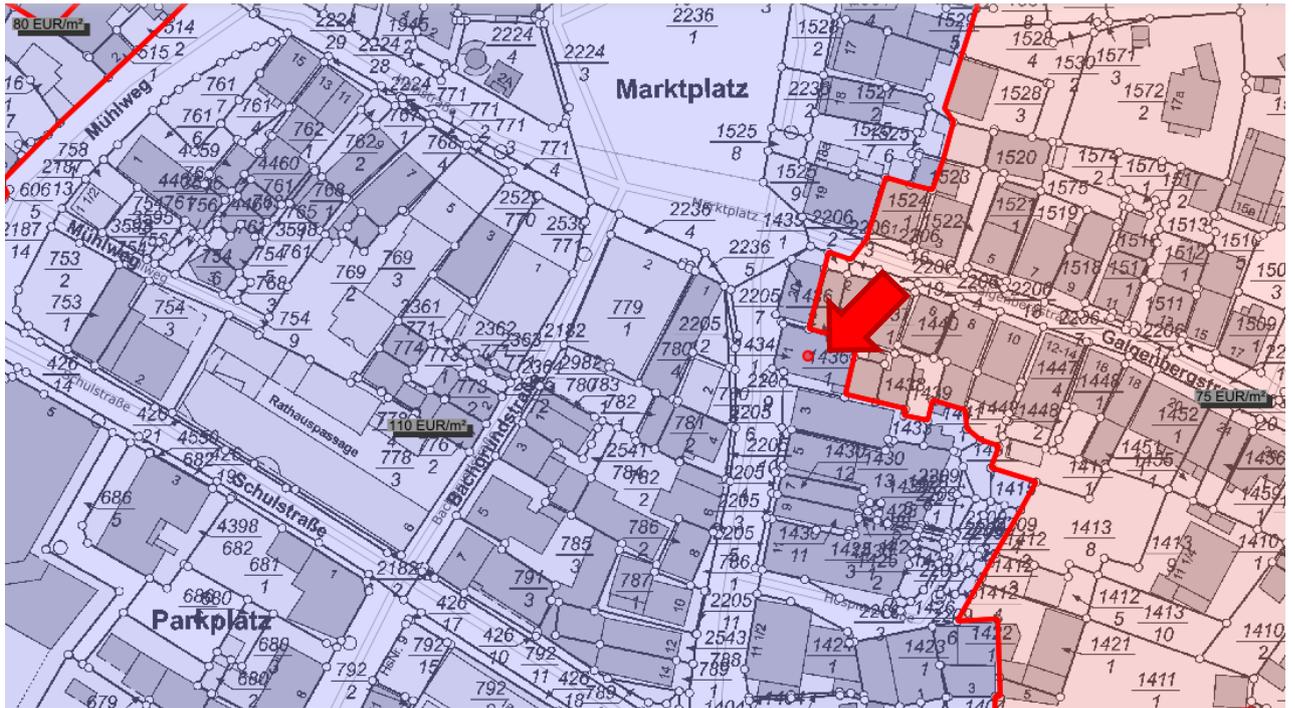
Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hospitalstraße 1, 35216 Biedenkopf

Erläuterung

E04	Aufgrund fehlender Maße in den Planunterlagen wurden die Maße für die BGF hier mir Hilfe des Liegenschaftskatasters ermittelt.
E06	Aufgrund fehlender Maße in den Planunterlagen wurden die Maße für die BGF hier mir Hilfe des Liegenschaftskatasters ermittelt.

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenzieren über Amt für Bodenmanagement Hessen)