

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

Amtsgericht Biedenkopf
Hainstraße 70
35216 Biedenkopf

70 K 13/24

G U T A C H T E N

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

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
35236 Breidenbach, Dietestraße 11**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
07.11.2024 ermittelt mit rd.

136.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

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

Inhaltsverzeichnis Nr. Abschnitt	Seite	1 Allgemeine Angaben
.....		4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.3	Privatrechtliche Situation	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2	Bauplanungsrecht	7
2.4.3	Bauordnungsrecht	8
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	11
3.2.5.2	Wohnflächen	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen	12
	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Sachwertberechnung	18
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.5	Ertragswertermittlung	27

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5.3	Ertragswertberechnung	30
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	34
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	34
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
4.6.5	Verkehrswert	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software	38
6	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Scheunenanbau
Objektadresse:	Dietestraße 11 35236 Breidenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberdieten, Blatt 1235, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oberdieten, Flur 1, Flurstück 49, zu bewertende Fläche 924 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 02.09.2024 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	07.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	07.11.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.11.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 14.10.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Einer der beiden Schuldner, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	ist dem Gericht bekannt

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

- Grundbuchauszug mit Ausdruckdatum 09.07.2024

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

- Informationen zur Erschließungssituation im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten im Rahmen des Ortstermins
- Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie im Rahmen des Ortstermins
- Exposé der Sparkasse Marburg-Biedenkopf
- Energieausweis vom 26.07.2016 (vor Sanierung und somit nicht Gegenstand des Gutachtens)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauakteneinsicht vom 14.10.2024
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)
- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 12.11.2024
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohn- & Nutzflächen auf Basis der vorliegenden Planunterlagen
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Breidenbach-Oberdieten (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 12.11.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf
- Mietwerkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
- Sprengnetter-Vergleichsmiete, Abruf 12.11.2024
- Sprengnetter-Sachwertfaktor, Abruf 12.11.2024
- Eigene Mietenerhebungen

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.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diverse Modernisierungsmaßnahmen in Eigenleistung erstellt wurden. Teilweise sind diese, wie im Fall der Fenster, nicht fachgerecht durchgeführt worden und bedürfen der Nachbesserung.

Auch gilt dies für das Kaminabluftrohr, welches weder fachgerecht ausgeführt, noch fachgerecht durch das Dach geführt wurde. Es handelt sich um ein Kunststoffinnenrohr für eine Kaminsanierung.

Weiterhin ist das Hobbyzimmer in die Scheune gebaut, dies gilt ebenso für die Küche. Nach den Erkenntnissen vor Ort, ist davon auszugehen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung notwendigen Dämmmaßnahmen nicht eingehalten wurden.

Ob eine Baugenehmigung hierfür vorliegt, ist nicht bekannt und konnte nicht geklärt werden.

Ehemals war offensichtlich eine Einfachgarage geplant, aktuell befindet sich eine Doppelgarage auf dem Grundstück, die mit einem Schuppenanbau an die Scheune versehen ist. Planunterlagen liegen für diese beiden Bauten nicht vor, im Liegenschaftskataster sind sie nicht nachgeführt.

Ob eine Baugenehmigung hierfür vorliegt, ist nicht ebenso bekannt und konnte nicht geklärt werden.

In Abteilung II des Grundbuchs existiert ein Geh- und Fahrrecht, welches sich auf ein Flurstück bezieht, welches nicht mehr existiert, sodass im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen wird, dass keine Wertbeeinflussung mehr vorliegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg-Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Breidenbach (ca. 6.800 Einwohner); Ortsteil Oberdieten (ca. 750 Einwohner)

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Bundesstraße 253); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss (gemäß den Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine 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 auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.07.2024 vor.
---------------------------------------	--

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 1235 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1, Flurstück 142/1 (zurzeit Blatt 534). Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10.12.1963 eingetragen am 17.01.1964, über die Blätter 810, 805 und 1024 hierher übertragen am 20.07.2017.

Da das begünstigte Flurstück 142/1 nicht mehr existiert und keinerlei Informationen über die Übertragung zu erlangen waren, wird davon ausgegangen, dass das Geh- und Fahrrecht keine Wertbeeinflussung mehr ausübt.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtig.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Es liegen keine Informationen über Herrschervermerke 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.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.10.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

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

2.4.2 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 Nr. 1 der Gemeinde Oberdieten vom 23.07.1969 folgende Festsetzungen:
- MD = Dorfgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise
- Innenbereichssatzung: Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Es liegen keine Informationen über das Vorliegen einer einschlägigen Satzung vor.
- Verfügungs- und Veränderungssperre: Eine Verfügungs- und Veränderungssperre liegt nach Auskunft der Eigentümerin nicht vor.
- 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.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch bei der Gemeinde Breidenbach erkundet.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben auf den Informationen aus dem Ortstermin;

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Scheunenanbau und Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt, jedoch derzeit im Leerstand.

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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Scheunenanbau

Modernisierung:
(letzte 10-15 Jahre)

Sanierungen nach 2017:

- Einbau einer Ölbrennwertheizung mit Flachheizkörpern (ehem. Nachtspeicher)
- Erneuerung Innenausbau (Böden, Decken- und Wandbeläge, Innentüren)
- teilweiser Austausch der Fenster
- Kernsanierung Bad OG und Gäste-WC EG
- teilw. Elektro (entspr. Angaben im Exposé)

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:	Grundlegend bestehen Erweiterungsmöglichkeiten, die jedoch bzgl. des konkreten Vorhabens mit dem Planungsrecht zu prüfen sind.
Außenansicht:	überwiegend verputzt, teils Schieferverkleidung im OG

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume

Erdgeschoss:

Windfang, Gäste-WC, Flur, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer

Obergeschoss:

Flur, Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer, Büro, Abstellraum, Hobbyraum unbeheizt

Dachgeschoss:

Dachbodenraum

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

Fundamente:

keine Angaben vorhanden

Keller:

Mauerwerk verputzt

Geschossdecken:

KG: Trägerkappendecke

EG und OG: Holzbalkendecke (soweit erkennbar)

Treppen:

Geschosstreppe:

Massivtreppe mit Stahlgeländer

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz,
Hauseingang gepflegt
(Haustür in 2017 ausgetauscht)

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Schiefer;

Dachflächen ungedämmt

(Dämmung gem. GEG vorgesehen und in den besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
Trinkwassernetz

(gemäß Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

(gemäß Angaben und Erkenntnissen im Ortstermin)

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung

teilw. erneuert

Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2017; Thermostat-Regelung; Flachheizkörper; 2 DW-Tanks, Tankgröße 2 x 1.000 Liter, Baujahr 2017
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.2.5.2 Wohnflächen

Bodenbeläge:	Fliesen, überwiegend Laminat
Wandbekleidungen:	weitestgehend Strukturputz mit Anstrich, Strukturtapete, Fliesen in Sanitärbereichen
Deckenbekleidungen:	GK oder Tapete mit Anstrich
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (Austausch 2017) teilw. Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung älteren Datums, Balkonausgangstüre aus Kunststoff mit Isolierverglasung älteren Datums (schwergängig)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Tür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz (Austausch in 2017 erfolgt) <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren (Austausch 2017 erfolgt)
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Gäste-WC EG:</u> 1 wandhängendes WC; 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität <u>Bad:</u> 1 eingebaute Badewanne; 1 wandhängendes WC; 2 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität Modernisierung beider Sanitäreinheiten in 2017

besondere Einrichtungen: Ofen im EG

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

- Risse in der Außenfassade
- nicht fachgerecht eingebaute Fenster
- mangelnde Wärmedämmung im Bereich der Küchenwand EG und im Hobbyraum OG

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: Ofen

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Teile des Gebäudes wurden saniert und modernisiert, jedoch erfolgte dies teils nicht fachgerecht und wurde auch nicht abgeschlossen, sodass ein unterdurchschnittlicher Zustand nach der Sanierung vorliegt.

3.3 Nebengebäude

Scheunenanbau, Garagengebäude

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun, Gabionen)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35236 Breidenbach, Dietestraße 11 zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberdieten	1235	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberdieten	1	49	924 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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **42,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei

Grundstücksfläche (f) = 800 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 07.11.2024
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Grundstücksfläche (f) = 924 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	42,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 42,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.11.2024	□ 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	42,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	924	□ 0,99	E2 E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	41,58 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			41,58 €/m ²	
Fläche			□ 924 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	38.419,92 € rd. <u>38.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 insgesamt **38.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz und den Marktentwicklungen 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 größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('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 wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da • nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Scheune	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	592,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	271,14 m ²	57,15 m ²	43,92 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	15.000,00 €	5.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	175.514,88 €	25.002,50 €	21.301,20 €
Baupreisindex (BPI) 07.11.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	314.347,15 €	44.779,48 €	38.150,45 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	314.347,15 €	44.779,48 €	38.150,45 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	30 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre	4 Jahre	12 Jahre
• prozentual		62,86 %	86,67 %	80,00 %
• Faktor	x	0,3714	0,1333	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	116.748,53 €	5.969,10 €	7.630,09 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		130.347,72 € vorläufiger
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	
6.517,39 € vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen beitragsfreier	=	136.865,11 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) vorläufiger Sachwert Sachwertfaktor	+	38.400,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge marktangepasster	=	175.265,11 €
vorläufiger Sachwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	□	0,96
Sachwert	+	-8.412,73 €
	=	159.841,78 €
	-	27.000,00 €
	=	132.841,78 €
	rd.	133.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

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 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	19,0 %	52,0 %	29,0 %	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 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010- Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	19,0	108,30
2	635,00	52,0	330,20
3	730,00	29,0	211,70
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 650,20 gewogener Standard = 2,2			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		650,20 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Objektgröße	<input type="checkbox"/>	1,000
• Fachwerkhäuser (Eiche)	<input type="checkbox"/>	0,920
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Teilunterkellerung	<input type="checkbox"/>	0,990
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	592,20 €/m ² BGF
	rd.	592,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune

Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF
rd. 350,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:**Garagen****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garagen**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
---------------	---	---	--

1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Windfang mit Balkonaufbau	15.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	15.000,00 €

Gebäude: Scheune

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Anbau Schuppen	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (130.347,72 €)	6.517,39 €
Summe	6.517,39 €

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (Annahme) ca. 1950 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 7 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 der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	B07
Summe		7,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Im Zuge der Sanierung ab 2017

B03

Im Zuge der Sanierung ab 2017

B04

Austausch im Zuge der Sanierung ab 2017

B06

Im Zuge der Sanierung ab 2017

B07

Im Zuge der Sanierung ab 2017

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1950 = 74$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 74 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune

Das (Annahme) 1950 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1950 = 74$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 74 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 4 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garagen

Das (gem. Bauakte) 1966 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 2 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	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	B01
Summe		2,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Sanierung Dach seit 1966 erfolgt

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1966 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 58 Jahre =) 2 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „ImmoWertV“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird deshalb auf der Grundlage der Auswertungen des Immobilienmarktberichtes des Landkreises Marburg-Biedenkopf bestimmt und angesetzt.

Hiernach liegen Kaufpreise gemäß des zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung veröffentlichten Grundstücksmarktberichtes 2024 für gleichartige Grundstücke rd. 1 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Vor dem Hintergrund der Objektbesonderheiten als Einfamilienhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden wird ein sachverständiger Abschlag von 5% gewählt, sodass ein Sachwertfaktor von 0,96 zum Ansatz kommt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Fachwerkgebäude, welches unterdurchschnittliche Dämmeigenschaften aufweist. Gemäß aktueller Markterhebungen werden derartige Objekte mit einem Marktabschlag von bis zu 8% versehen, aufgrund des Sanierungszustandes erfolgt im vorliegenden Fall ein Ansatz von -3%.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (168.254,51 €)	-8.412,73 €
Summe	-8.412,73 €

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 ist darauf hinzuweisen, dass diverse Modernisierungsmaßnahmen in Eigenleistung erstellt wurden. Teilweise sind diese, wie im Fall der Fenster, nicht fachgerecht durchgeführt worden und bedürfen der Nachbesserung.: Weder der Einbau noch die Laibungsanschlüsse sind fachgerecht ausgeführt, sodass nach einer Grobkalkulation vor dem Hintergrund der Anzahl der Fenster für Nachbesserungsarbeiten eine Wertrückstellung in Höhe von 4.500€ zu berücksichtigen ist.

Auch gilt dies für das Kaminabluftrohr, welches weder fachgerecht ausgeführt, noch fachgerecht durch das Dach geführt wurde. Es handelt sich um ein Kunststoffinnenrohr für eine Kaminsanierung. Für den Austausch zu einem Edelstahlkamin mit Dachdurchführung wird eine Rückstellung in Höhe von 3.500€ gebildet.

Weiterhin ist das Hobbyzimmer in die Scheune gebaut, dies gilt ebenso für die Küche. Nach den Erkenntnissen vor Ort, ist davon auszugehen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung notwendigen Dämmmaßnahmen nicht eingehalten wurden, sodass für Dämmmaßnahmen eine Rückstellung in Höhe von 3.000€ gebildet wird.

Weiterhin sind Maßnahmen gem. GEG vorzunehmen, indem die Heizungsleitungen im Kaltbereich und die oberste Geschossdecke zu dämmen sind. Hierfür wird eine Wertrückstellung in Höhe von in Summe 7.000€ gebildet.

Abschließend liegen diverse kleinere unterlassene Instandhaltungen im Innen- und Außenbereich vor (bspw. Balkonuntersicht, Bodenbeläge, Fassade, Außenanlage), die über reine Schönheitsreparaturen hinausgehen und die es zu beheben gilt, sodass nochmals eine pauschale Rückstellung in Höhe von 9.000€ gebildet wird. Dies umfasst auch die Beseitigung von Restmüll um das Gebäude herum und in der Scheune.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-27.000,00 €
• Unterlassene Instandhaltungen innen + außen	-9.000,00 €
• Dämmmaßnahmen gem. GEG	-7.000,00 €

• Kamin - Edelstahl	-3.500,00 €	
• Reparatur Fenstereinbau	-4.500,00 €	
• Nachträgliche Dämmung Hobbyzimmer + Küche	-3.000,00 €	
Summe		-27.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel

und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnfläche EG	64,08		4,99	319,76	3.837,12
	2	Wohnfläche OG	74,45		4,99	371,51	4.458,12
Scheune	3	Privatlager EG	48,58		1,00	48,58	582,96
Garagen	4	Garage		2,00	35,00	70,00	840,00
Summe			187,11	2,00		809,85	9.718,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete- **9.718,20 €** ten)

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung) **2.645,76 €** jährlicher Reinertrag **7.072,44 €**
des Bodens

1,50 % von **38.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz □ Bodenwert (beitragsfrei)) **576,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen 6.496,44 €

— Reinertragsanteil

=

—

=

= **139.017,32 €**
38.400,00 €

177.417,32 €
-8.870,87 €

+ **168.546,45 €**
= **27.000,00 €**

+

=

—

=

141.546,45 €

rd. **142.000,00 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV
21) bei LZ = **1,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **26**
Jahren Restnutzungsdauer

□ **21,399**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen beitragsfreier

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **vorläufiger Ertragswert** **Marktanpassung**

durch marktübliche Zu- oder Abschläge marktangepasster vorläufiger

Ertragswert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Ertragswert

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Wohnflächen insbesondere aufgrund kleinerer Umbauten abweichen können.

Rohertrag

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

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

- durch den Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2023,
- den Immobilienmarktbericht des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2024, gestützt durch • eigene Mieterhebungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (BRW-Niveau, Gebäudealter, Ausstattungsstandard) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

In Anlehnung an den Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf und der Stadt Marburg 2023 beträgt die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete für in Lage und Ausstattung vergleichbarer Wohnungen mit einer Größe von ca. 138 m² Wohnfläche in oberem einfachem Standard (Bewertungsniveau 2,2) durchschnittlich 4,99 €/m².

Die Miete wurde aus dem Mietgrundwert 4,75 €/m² gem. MIKA 2021 und einer Anpassung von +5% für die Veränderungen seit der Erhebung der Mieten abgeleitet.

Für die beiden Garagen-Stellplätze wird eine Nettokaltmiete in Höhe von je 35€/Monat und für die privaten Kaltlagerflächen in der Scheune eine Nettokaltmiete in Höhe von 1,00€/m² NF in Ansatz gebracht.

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 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. □ 46,00 €	92,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	138,00 m ² □ 13,80 €/m ²	1.904,40 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. □ 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	194,36 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			2.645,76 €

Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für die Objektart „Ein- / Zweifamilienhaus“ eine differenzierte Auswertung der Liegenschaftszinssätze mit einem Mittel (0,7%), sowie einer Standardabweichung (0,9%) vorgenommen. Infolgedessen wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2024 für den Landkreis Marburg-Biedenkopf ermittelt.

Aufgrund der Abweichungen zu den durchschnittlichen Rahmenparametern des im Mittel abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes von 0,7%, und hier insbesondere der deutlich kürzeren RND und des deutlich geringeren BRW wird ein höherer Liegenschaftszinssatz im Bereich der Wertspanne mit 1,5% in Ansatz gebracht.

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 handelt es sich um ein Fachwerkgebäude, welches unterdurchschnittliche Dämmeigenschaften aufweist. Gemäß aktueller Markterhebungen werden derartige Objekte mit einem Marktabschlag von bis zu 8% versehen, aufgrund des Sanierungszustandes erfolgt im vorliegenden Fall ein Ansatz von -5%.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (177.417,32 €)	-8.870,87 €
Summe	-8.870,87 €

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Im Einzelnen sind dies:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-27.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Unterlassene Instandhaltungen innen + außen -9.000,00 €• Dämmmaßnahmen gem. GEG -7.000,00 €• Kamin - Edelstahl -3.500,00 €• Reparatur Fenstereinbau -4.500,00 €• Nachträgliche Dämmung Hobbyzimmer + Küche -3.000,00 €	
Summe	-27.000,00 €

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 Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **133.000,00 €**, der

Ertragswert mit rd. **142.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \square 1,00 (b) = 0,400$ und das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \square 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[133.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 142.000,00 \text{ €} \times 0,400] \square 1,400 = \text{rd. } 1360.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35236 Breidenbach, Dietestraße 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oberdieten	1235	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oberdieten	1	49

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 mit rd.

136.000 €

in Worten: einhundertsechsdreißigtausend 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 21.12.2024



Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [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 2019
- [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.

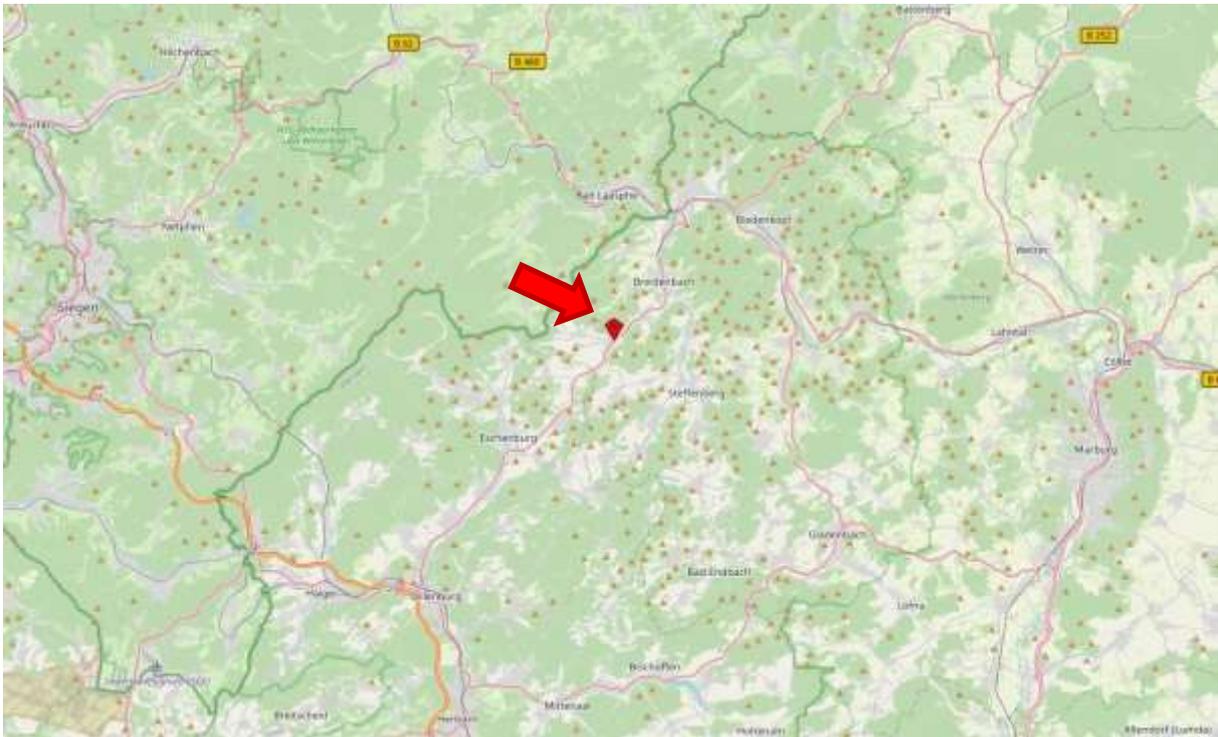
6 Verzeichnis der Anlagen

- 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 Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

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

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

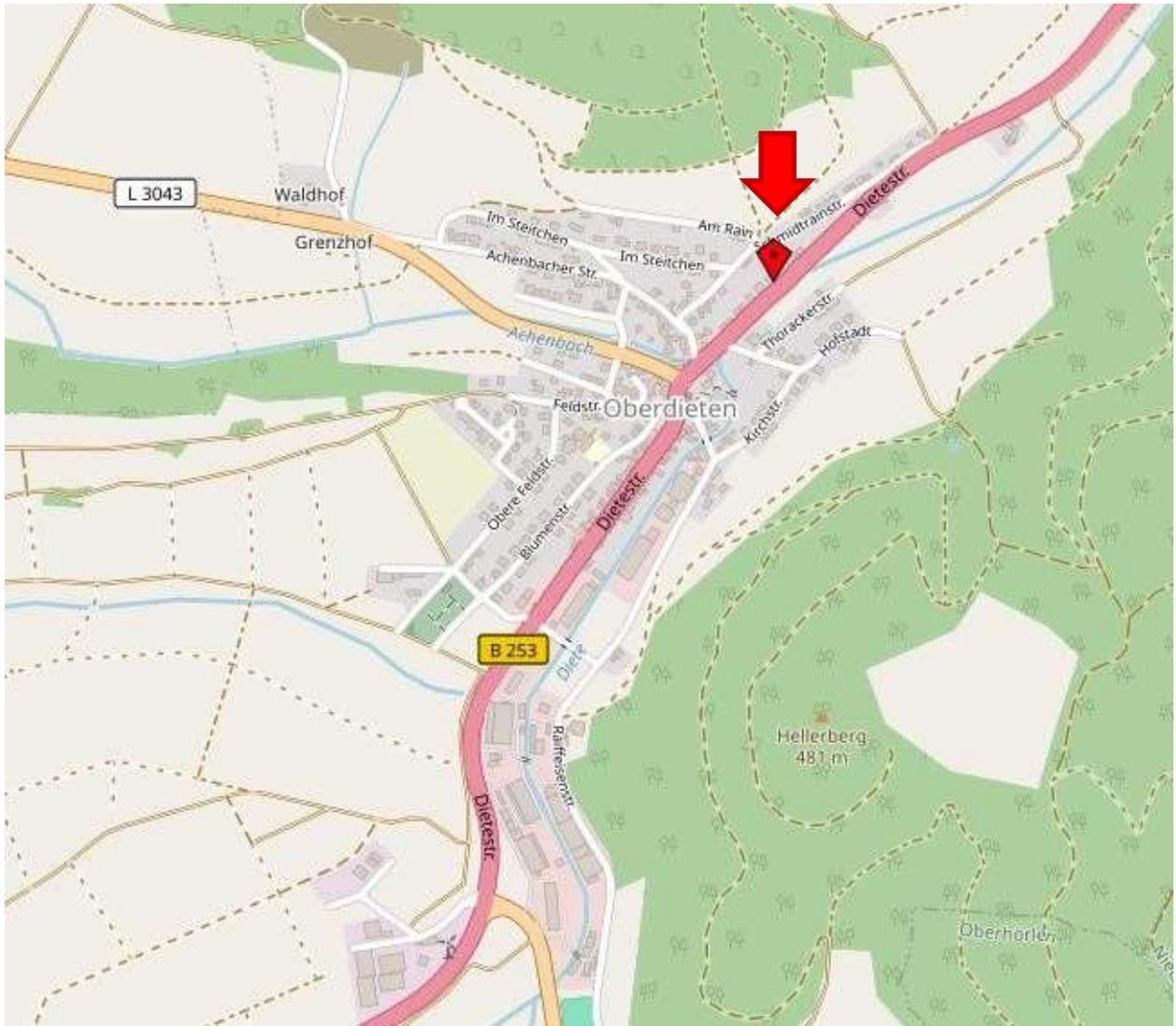
Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(www.openstreetmap.de)

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

Seite 1 von 1



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)

Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung:01 Wohngebäude

Bild 2



Beschreibung:02 Wohngebäude mit Hoffläche

Bild 3

Anlage 5.

Seite 1 von 1

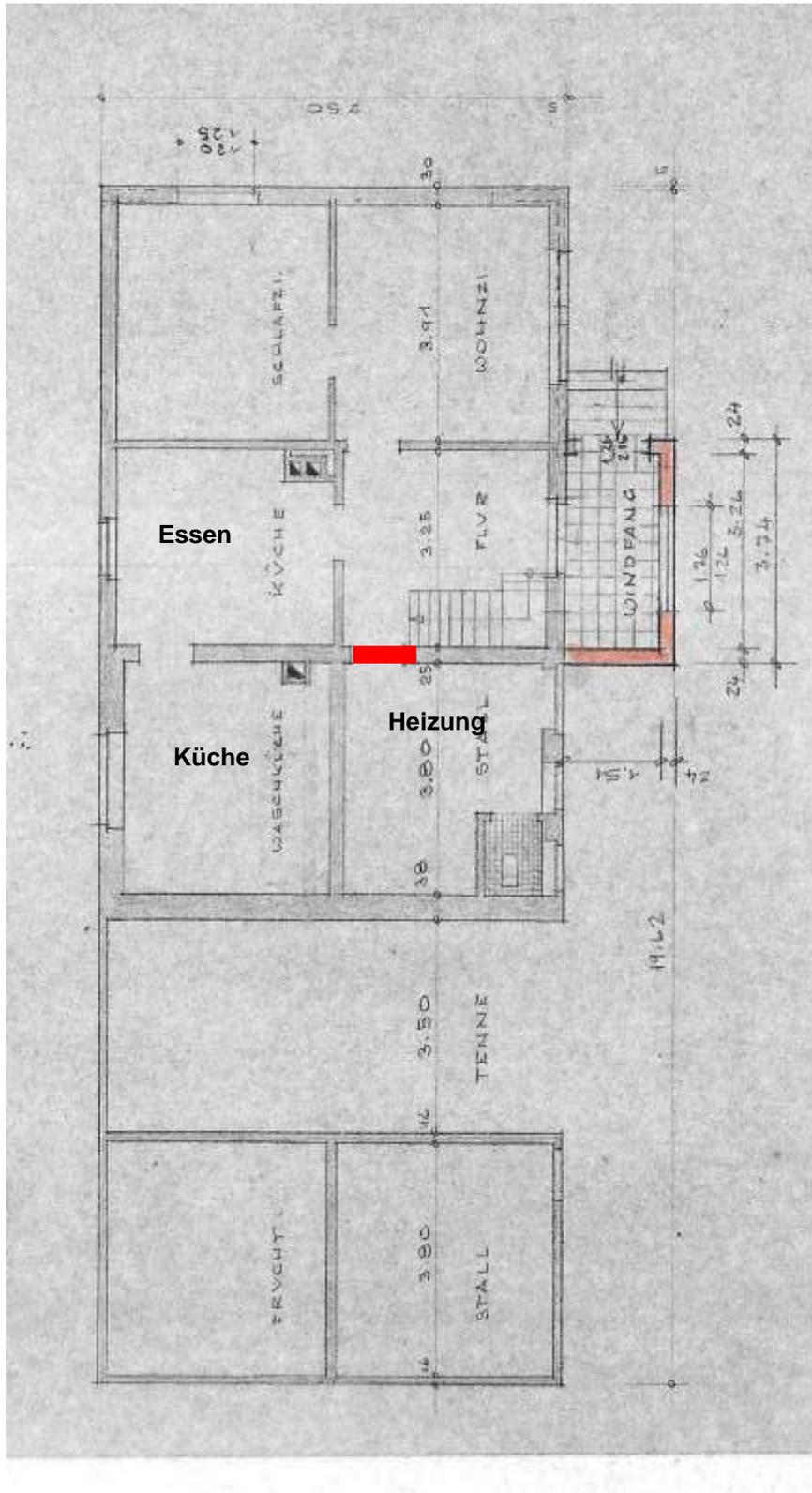
Beschreibung:03 Wohngebäude von Hoffläche



Bild 4

Beschreibung:04 Garagen

1: Grundriss Erdgeschoss



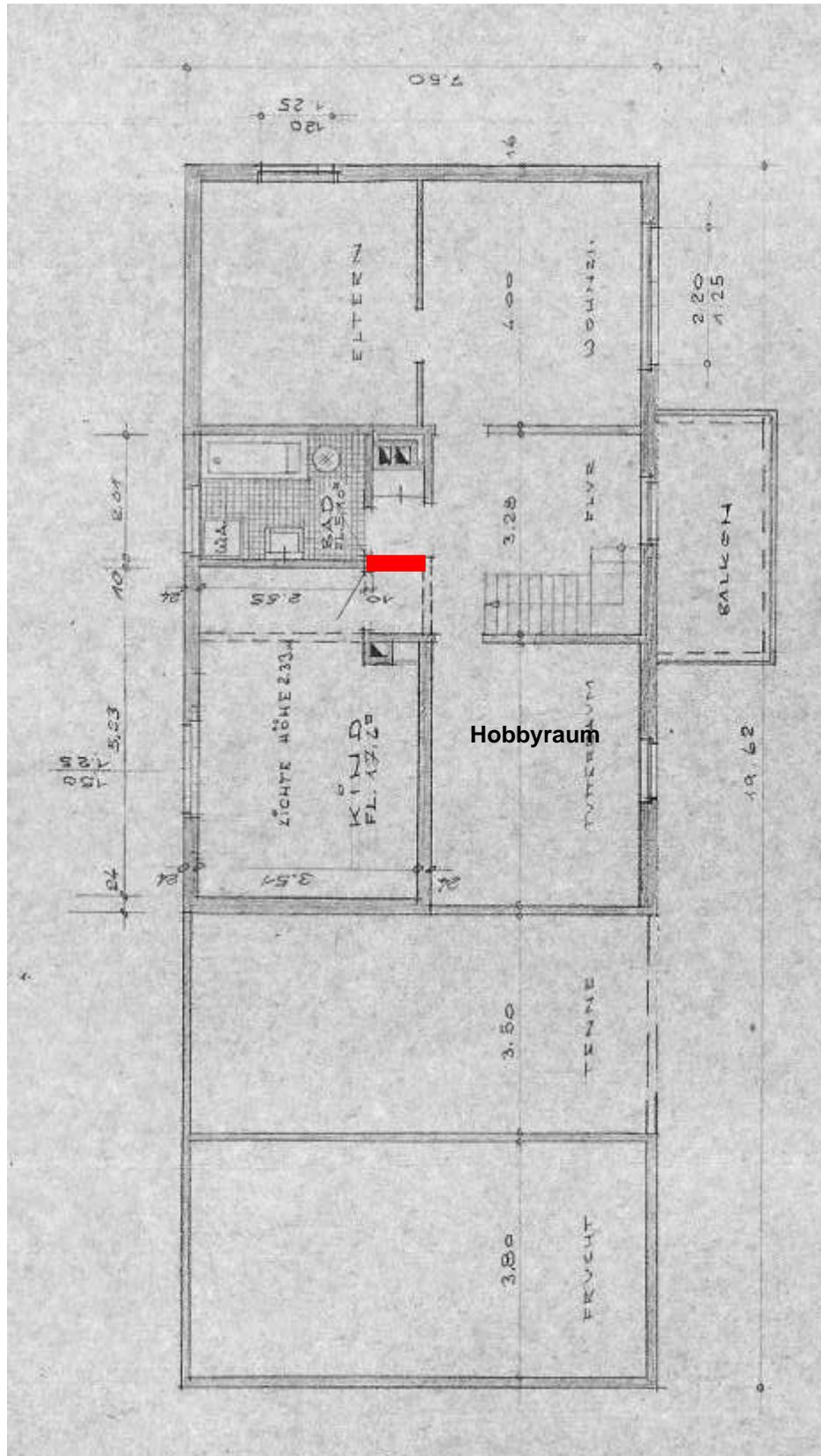
Anlage 5.

Seite 1 von 1

2: Grundriss Obergeschoss

Anlage 5.

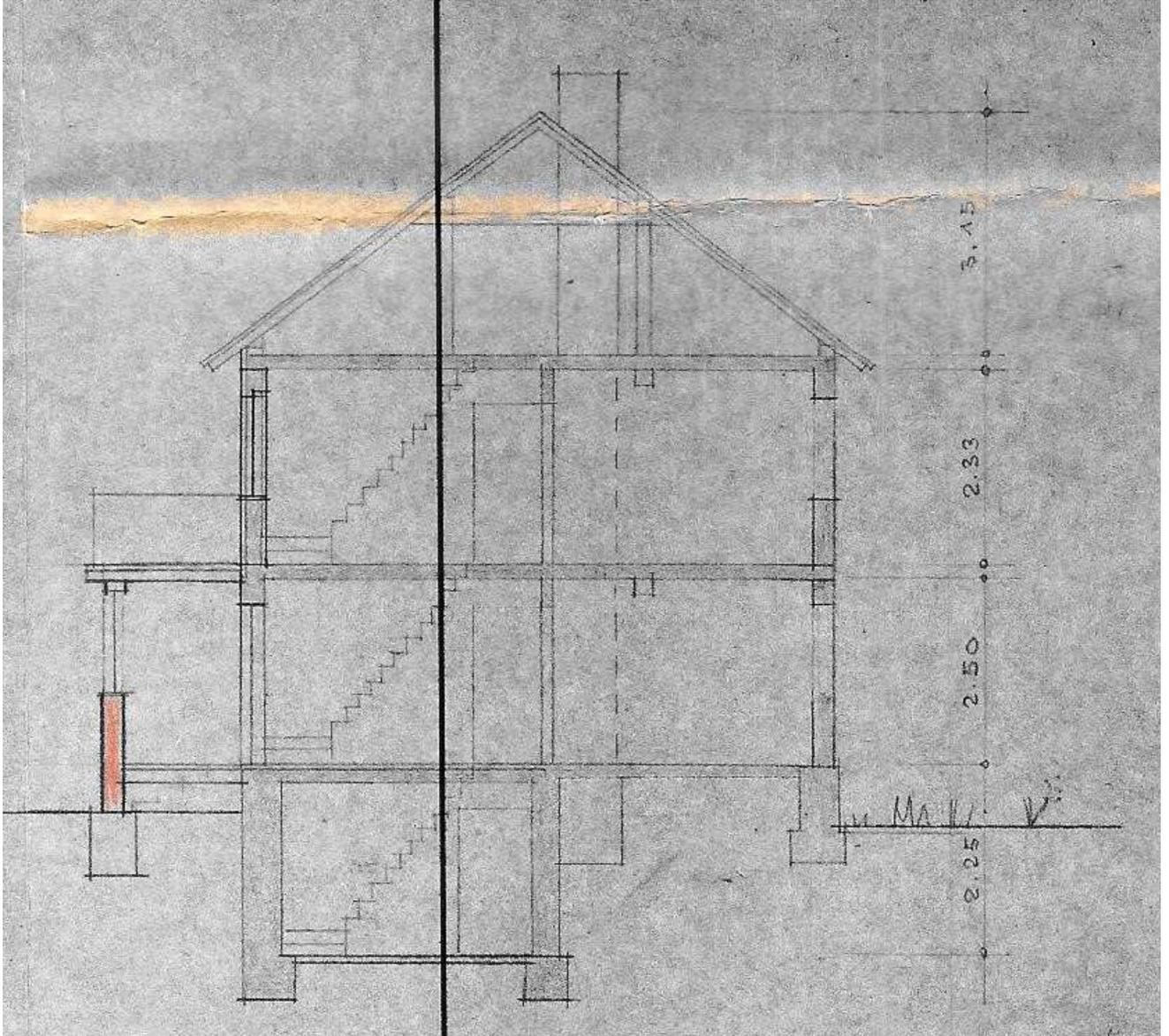
Seite 1 von 1



Anlage 5.

Seite 1 von 1

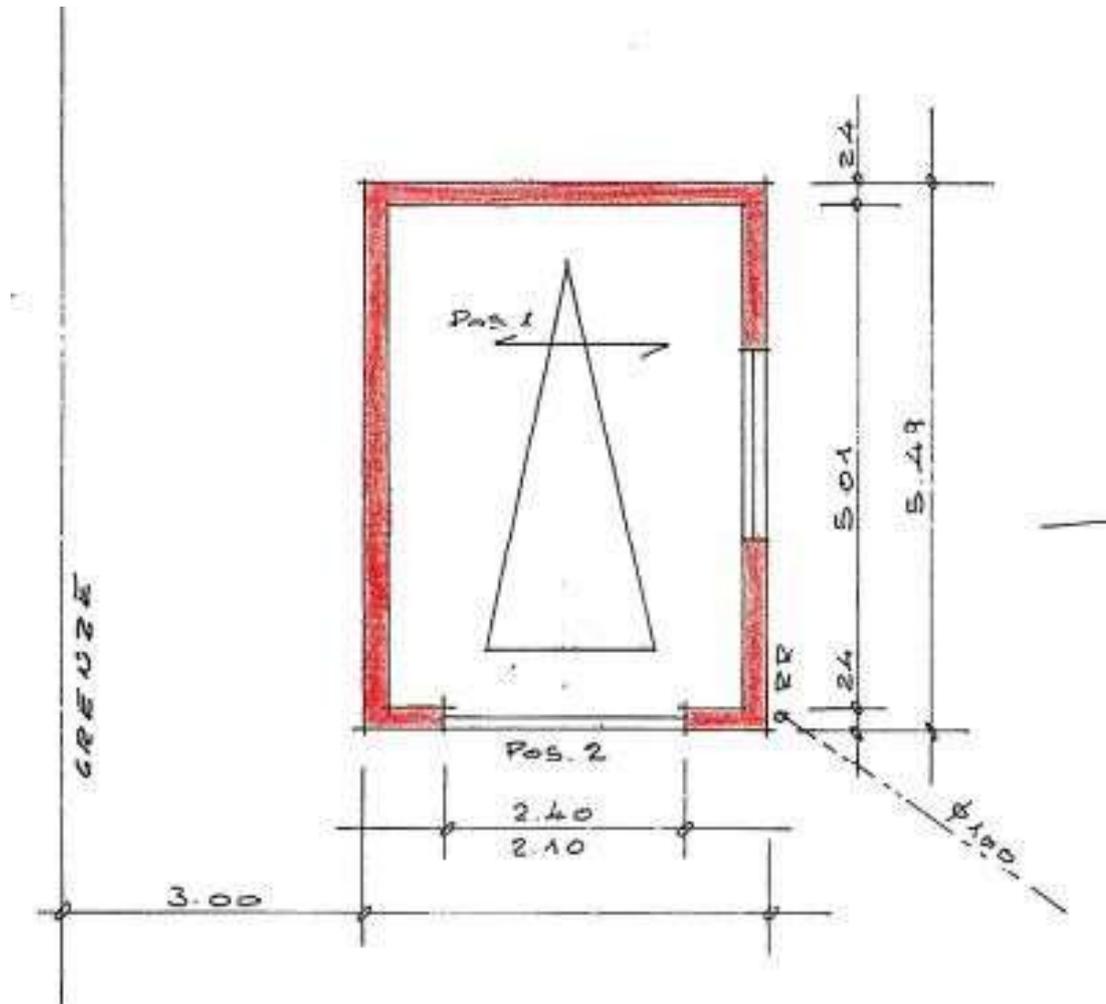
4: Schnitt



Anlage 5.

Seite 1 von 1

5: Grundriss Garage



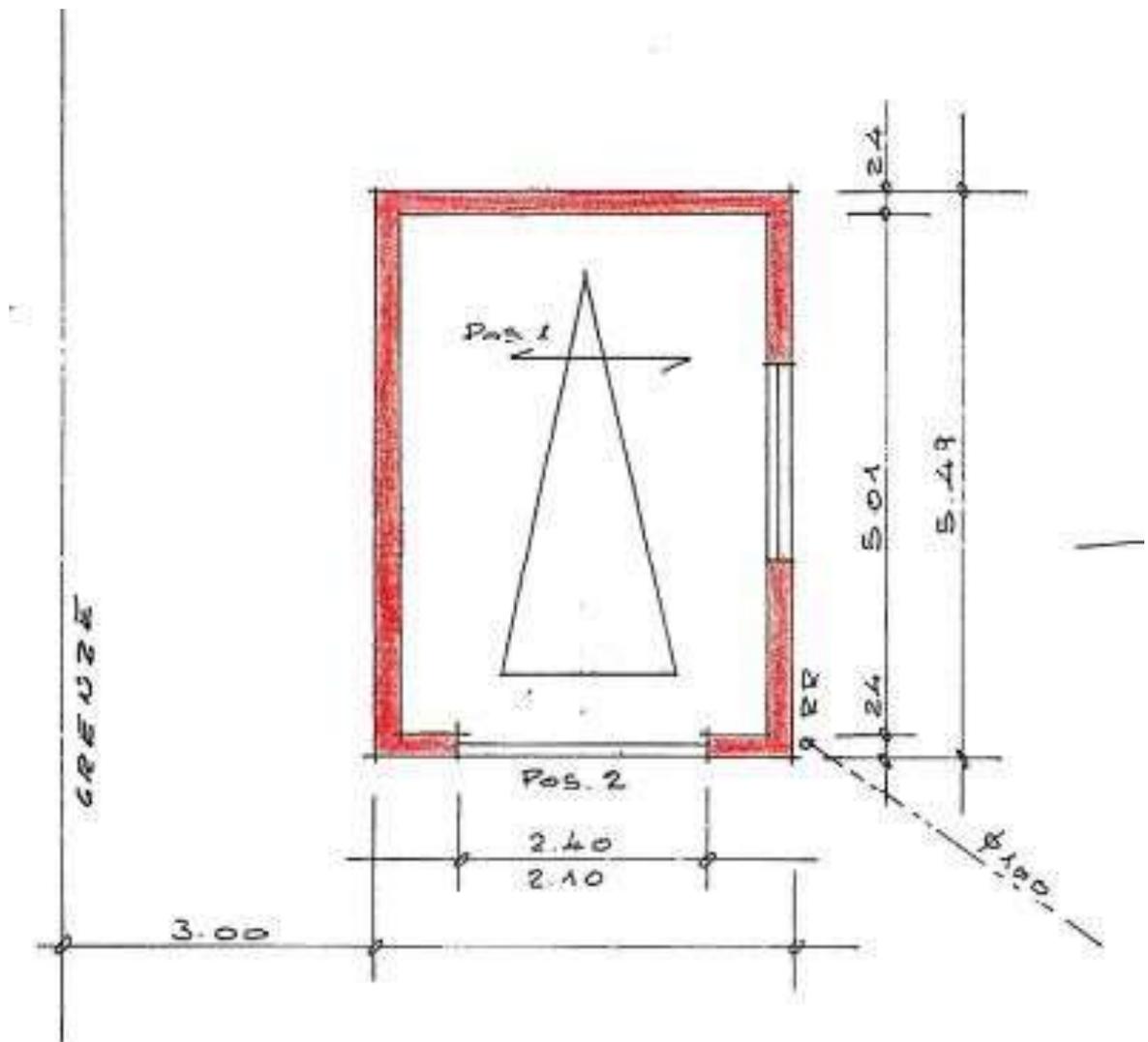
Hinweis:

Ehemals war offensichtlich eine Einfachgarage geplant, aktuell befindet sich eine Doppelgarage auf dem Grundstück, die mit einem Schuppenanbau an die Scheune versehen ist. Planunterlagen liegen für diese beiden Bauten nicht vor, im Liegenschaftskataster sind sie nicht nachgeführt.

Anlage 5.

Seite 1 von 1

6: Schnitt Garage



Anlage 5.

Seite 1 von 1

Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 6

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Dietestraße 11, 35236 Breidenbach
Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFV
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Waschküche	1	+ jetzt Küche	1,00	3,800	0,020	3,310	0,020	12,44	1,00	12,44	12,31	
2	Waschküche	1	- jetzt Küche / Kamin	1,00	0,322	0,020	0,400	0,020	0,13	1,00	-0,13	12,31	
3	Küche	2	+ jetzt Essen	1,00	3,250	0,020	3,540	0,020	11,37	1,00	11,37	10,94	
4	Küche	2	- jetzt Essen / Kamin	1,00	0,550	0,020	0,830	0,020	0,43	1,00	-0,43	10,94	
5	Schlafzimmer	3	+ jetzt Wohnzimmer	1,00	3,910	0,020	3,400	0,020	13,15	1,00	13,15	13,15	
6	Flur	4	+	1,00	3,250	0,020	3,310	0,020	10,63	1,00	10,63	9,51	
7	Wohnzimmer	5	+	1,00	3,910	0,020	3,450	0,020	13,34	1,00	13,34	13,34	
8	Flur	4	- / Treppe	0,50	0,920	0,020	2,300	0,020	1,02	1,00	-1,02	9,51	
9	Flur	4	- / Treppe	0,50	0,280	0,020	0,740	0,020	0,10	1,00	-0,10	9,51	
10	Windfang mit WC	6	+	1,00	3,280	0,020	1,510	0,020	4,83	1,00	4,83	4,83	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											64,08 m²		
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											138,53 m²		

Seite 2 von 6

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Diestestraße 11, 35236 Breidenbach
Mieteinheit: Wohnung OG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFIV
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	2	-	0,50	0,380	0,020	0,770	0,020	0,14	1,00	-0,14	9,58	
2	Flur	2	/. Treppe	0,50	0,960	0,020	2,500	0,020	1,17	1,00	-1,17	9,58	
3	Kind	6	-	1,00	0,480	0,020	0,910	0,020	0,41	1,00	-0,41	18,14	
4	Bad	5	+	1,00	1,630	0,020	0,820	0,020	1,29	1,00	1,29	6,32	
5	Kind	6	+	1,00	1,060	0,020	3,600	0,020	3,72	1,00	3,72	18,14	
6	Kind	6	+	1,00	4,270	0,020	3,510	0,020	14,83	1,00	14,83	18,14	
7	Bad	5	+	1,00	2,010	0,020	2,550	0,020	5,03	1,00	5,03	6,32	
8	Eltern	4	+	1,00	3,940	0,020	3,500	0,020	13,64	1,00	13,64	13,64	
9	Wohnzimmer	3	+	1,00	4,000	0,020	3,550	0,020	14,05	1,00	14,05	14,05	
10	Flur	2	+	1,00	3,280	0,020	3,360	0,020	10,89	1,00	10,89	9,58	
11	Futterraum	1	+	1,00	4,760	0,020	3,360	0,020	15,83	0,70	11,08	11,08	
12	Balkon	7	+	1,00	3,740	0,000	1,750	0,000	6,55	0,25	1,64	1,64	
											Summe Wohnfläche Mieteinheit		74,45
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude		138,53

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus, Dietestraße 11, 35236 Breidenbach

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	EG	+	1,00	12,050	7,500	a		90,38			
2	OG	+	1,00	12,050	7,500	a		90,38			
3	DG	+	1,00	12,050	7,500	a		90,38			
Summe								271,14			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								271,14			m²

Seite 4 von 6

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Scheune, Dietestraße 11, 35236 Breidenbach

Mieteinheit: LAGERFLÄCHE EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

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

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.		ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Lager	1	(+/-) +		0,85	1,000	0,000	57,150	0,000	48,58	1,00	48,58	48,58	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												48,58	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												48,58	m²	

Seite 5 von 6

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Scheune, Dietestraße 11, 35236 Breidenbach

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohmaßen
 - Fertig- und Rohmaßen
- 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	EG	+	7,500	7,620	a		57,15		
Summe						57,15			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt						57,15			m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

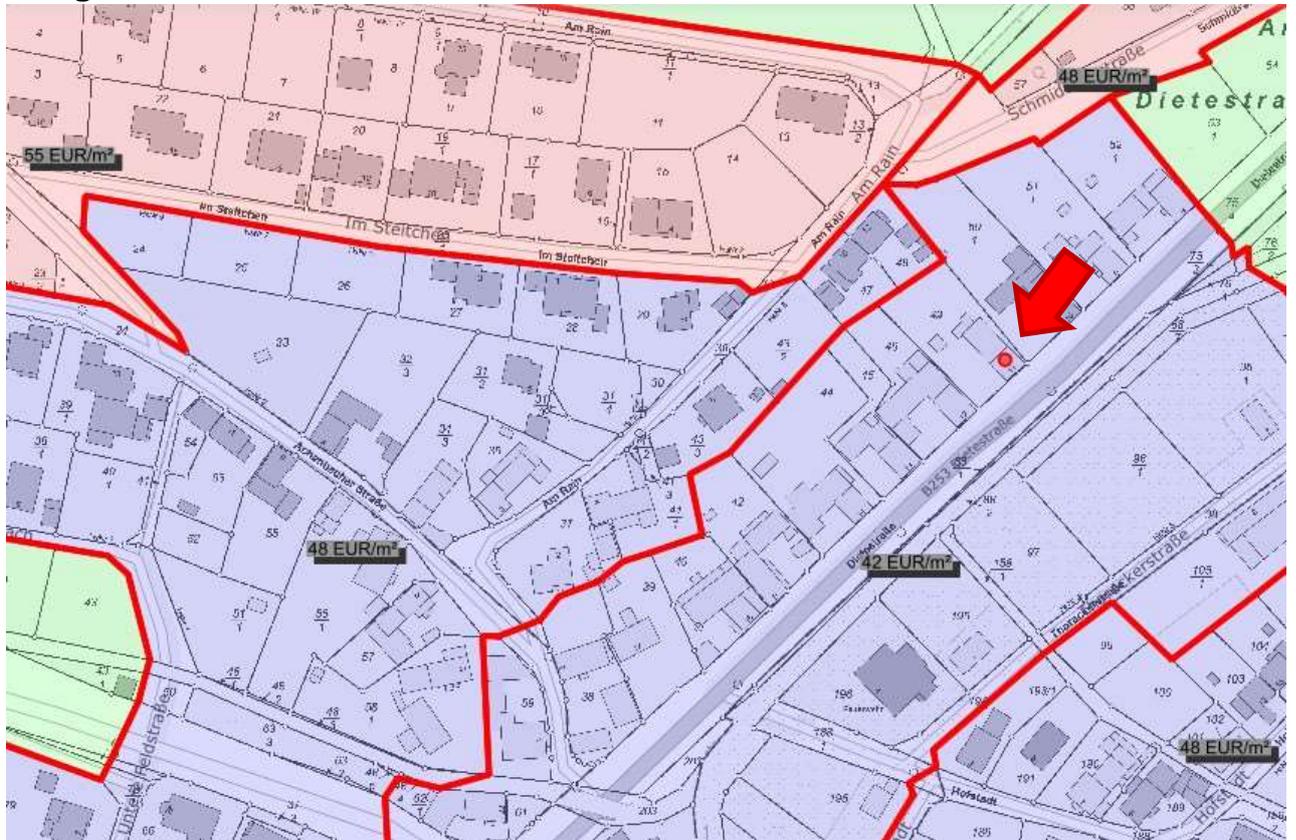
Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Garagen, Dieststraße 11, 35236 Breidenbach

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

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	EG	+	1,00	8,000	5,490	a		43,92			
Summe								43,92			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								43,92			m²

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenziert über Amt für Bodenmanagement Hessen)