

**Dipl. - Kfm. Steffen Löw**



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung  
Zertifikat Nr. 1005-011  
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Weilburg  
Mauerstraße 25  
**35781 Weilburg**



**Zertifizierter Sachverständiger  
für die Markt- und Beleihungs-  
wertermittlung von Wohn- und  
Gewerbeimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

**65594 Runkel-Dehrn**  
Niedertiefenbacher Weg 11d  
Telefon 06431 973857  
Fax 06431 973858  
eMail: S.Loew@Buero-Loew.de  
web: www.sv-loew.de

**Datum: 12.02.2021 SL/m**

**Az. des Gerichts: 073 K 012/2019**

## GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Garagengebäude bebaute Grundstück, für zwei mit einem Wohnhaus bebaute Grundstücke, für ein mit einem Garagengebäude bebautes Grundstück sowie für ein als Hof genutztes Grundstück in 35789 Weilmünster-Wolfenhausen, Bornbachstraße 12 + 14



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2020 ermittelt mit rd.

**112.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 103 Seiten. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Die **Einzelwerte** der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 59	Wohnhaus Nr. 14 mit Nebengebäude	205 m <sup>2</sup>	60.000,00 €
B - Flurstück 56	Wohnhaus Nr. 12	3 m <sup>2</sup>	3.000,00 €
Flurstück 57	Wohnhaus Nr. 12	36 m <sup>2</sup>	37.000,00 €
C - Flurstück 58	unbebaut (Hof)	32 m <sup>2</sup>	1.000,00 €
D - Flurstück 60	Nebengebäude	183 m <sup>2</sup>	11.000,00 €
<b>Summe</b>		<b>459 m<sup>2</sup></b>	<b>112.000,00 €</b>

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Allgemeine Angaben .....	5
1.1 Zum Auftrag .....	6
1.1.1 Mieter .....	6
1.1.2 Gewerbe .....	6
1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen .....	6
1.1.4 Hausschwamm .....	6
1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen .....	6
1.1.6 Energieausweis .....	6
1.1.7 Altlasten .....	6
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....	6
1.2 Zu den Objekten .....	7
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	8
1.4 Allgemeine Maßgaben .....	9
2. Grundstücksbeschreibung .....	11
2.1 Grundstücksdaten .....	11
2.2 Tatsächliche Eigenschaften .....	11
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Ortsteils .....	11
2.2.2 Lage der Gemeinde .....	12
2.2.3 Infrastruktur .....	12
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	12
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	12
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB .....	13
2.3.3 Bodenordnung .....	13
2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände .....	13
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	13
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten .....	14
2.5 Erschließung .....	14
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	14
2.7 Baugrund, Grundwasser .....	14
2.8 Immissionen, Altlasten .....	15
2.9 Rechtliche Gegebenheiten .....	15
3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen .....	16
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	16
3.2 Wohnhaus Nr. 14 .....	16
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung „Haus Nr. 14“ .....	19
3.2.2 Raumliste „Haus Nr. 14“ .....	21
3.3 Wohnhaus Nr. 12 .....	23
3.3.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung „Haus Nr. 12“ .....	25
3.3.2 Raumliste „Haus Nr. 12“ .....	27
4. Ermittlung der Verkehrswerte .....	28
4.1 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 59 .....	29
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	29
4.1.2 Bodenwertermittlung .....	30
4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks .....	30
4.1.3 Sachwertermittlung .....	31
4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	32
4.1.3.2 Sachwertberechnung .....	36
4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	37
4.1.4 Ertragswertermittlung .....	42
4.1.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	43
4.1.4.2 Ertragswertberechnung .....	45
4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	45
4.1.5 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen .....	48
4.1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	48
4.1.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	48
4.1.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	48
4.1.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	49
4.1.6 Wert des Grundstücks A - Flurstück 59 .....	49

4.2	Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstücke 56 + 57 .....	50
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	50
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	50
4.2.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks .....	51
4.2.3	Sachwertermittlung.....	52
4.2.3.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	52
4.2.3.2	Sachwertberechnung.....	52
4.2.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	53
4.2.4	Ertragswertermittlung .....	56
4.2.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	56
4.2.4.2	Ertragswertberechnung .....	56
4.2.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	56
4.2.5	Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	57
4.2.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	57
4.2.5.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	57
4.2.6	Wert des Grundstücks B - Flurstücke 56 + 57.....	58
4.2.7	Einzelwerte der Grundstücks B - Flurstücke 56 + 57 .....	58
4.3	Wertermittlung für das Grundstück C - Flurstück 58 .....	59
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	59
4.3.2	Bodenwertermittlung.....	59
4.3.3	Vergleichswertermittlung .....	59
4.3.4	Wert des Grundstücks C - Flurstück 58 .....	59
4.4	Wertermittlung für das Grundstück D - Flurstück 60 .....	60
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	60
4.4.2	Bodenwertermittlung.....	60
4.4.3	Sachwertermittlung.....	60
4.4.3.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	60
4.4.3.2	Sachwertberechnung.....	60
4.4.3.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	61
4.4.4	Wert des Grundstücks D - Flurstück 60 .....	61
4.5	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte.....	62
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	65
6.	Verzeichnis der Anlagen.....	66

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zu den Bewertungsobjekten

- Art der Bewertungsobjekte:**
- a) Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude
  - b) + c) Grundstücke, bebaut mit einem Wohnhaus
  - d) unbebautes Grundstück (Hof)
  - e) Grundstück, bebaut mit einem Nebengebäude

**Objektadresse:** 35789 Weilmünster-Wolfenhausen  
Bornbachstraße 12 + 14

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummern</b>
	Wolfenhausen	981	a) 53 b) 54 c) 55 d) 56 e) 57

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstücke</b>	<b>Größe</b>
	Wolfenhausen	31	a) 59 b) 56 c) 57 d) 58 e) 60	205 m <sup>2</sup> 3 m <sup>2</sup> 36 m <sup>2</sup> 32 m <sup>2</sup> 183 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Weilburg  
Mauerstraße 25  
35781 Weilburg

Auftrag vom 09.10.2020

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungstichtag:** 26.11.2020

**Tag der Ortsbesichtigung:** 26.11.2020

## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Mieter

Das Objekt „Haus Nr. 12“ auf den Flurstücken 56 und 57 ist vermietet. Die restlichen Gebäude stehen leer.

### 1.1.2 Gewerbe

Unter den Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

### 1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

### 1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

### 1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

### 1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

### 1.1.7 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

### 1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Zu den Objekten

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus mit Garagengebäude bebautes Grundstück, um zwei mit einem Wohnhaus bebaute Grundstücke, um ein mit einem Garagengebäude bebautes Grundstück sowie um ein als Hof genutztes Grundstück in Ortslage von Wolfenhausen.

**Flurstück 59** ist bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau sowie mit einem Nebengebäude.

Das Grundstück grenzt nicht direkt an eine Erschließungsstraße an. Dem Grundstück ist das Flurstück 57 vorgelagert. Dieses befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug im gleichen Eigentum wie das Bewertungsobjekt. Regelungen zur Nutzung des Flurstücks 57 wurden dem Grundbuch folgend nicht getroffen. Für den Fall einer separaten Veräußerung ist daher die Erschließung nicht gesichert. Im ungünstigsten Fall muss damit gerechnet werden, dass die Erschließung durch zivilrechtliches Erwirken eines sogenannten Notwegrechtes gesichert wird.

Das Wohnhaus wurde vermutlich im Jahr 1900 weitestgehend in Fachwerkbauweise errichtet. Im Jahr 2015 wurde auskunftsgemäß die Heizung erneuert. Weitere wesentliche Modernisierungen wurden hier nicht bekannt. Für eine nachhaltige wohnwirtschaftliche Nutzung sind daher nicht unerhebliche Investitionen, insbesondere in die Modernisierung erforderlich.

In einem vorhergehenden Ortstermin wurde mitgeteilt, dass sich im Objekt ein kleiner Wasserrohrschaden ereignet hat, der nur provisorisch repariert wurde. Zum Ortstermin am 26.11.2020 wurden teilweise deutliche Feuchtigkeitsschäden vorgefunden. Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurde hierfür ein pauschaler Abzug zugrunde gelegt.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zugrunde. *Es wird vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen.*

In der Nordfassade des Wohnhauses befinden sich Fenster in der Grenz wand. Regelungen hierzu wurden nicht bekannt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird unterstellt, dass keine Belastungen hieraus resultieren.

Es ist nicht bekannt, ob eine Brandwand zu dem auf Flurstück 56 errichteten Wohnhaus vorhanden ist.

Das Nebengebäude auf dem Bewertungsgrundstück beinhaltet eine Garage sowie kleinere Abstellflächen.

Der Freizeitwert des Grundstücks erstreckt sich auf eine kleine Hoffläche.

Die **Flurstücke 56 und 57** sind in der Örtlichkeit mit einem weiteren Wohnhaus (Haus Nr. 12) bebaut, das an das Gebäude „Haus Nr. 14“ angebaut ist. Im vorliegenden Gutachten wird in einem ersten Schritt zunächst der Gesamtverkehrswert für beide Flurstücke ermittelt und in einem zweiten Schritt die Einzelwerte anhand der jeweiligen Grundstücksflächen aus dem Gesamtverkehrswert bestimmt.

Das Wohnhaus Nr. 12 ist teilunterkellert und erstreckt sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Offensichtlich wurden in den vergangenen 20 Jahren keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. Das Gebäude befindet sich daher in einem äußerst einfachen und technisch überalterten Zustand. Für eine nachhaltige wohnwirtschaftliche Nutzung sind nicht unerhebliche Investitionen in die Modernisierung erforderlich.

Da das Grundstück nahezu zu 100 % bebaut ist, verfügt dieses bei einer Einzelbetrachtung über keinen Freizeitwert. Eine eigene Heiztechnik ist nicht vorhanden.

**Flurstück 60** ist mit einem Garagen-/Lagergebäude bebaut, das einseitig an das Nebengebäude von Flurstück 59 angrenzt.

Bei **Flurstück 57** handelt es sich um eine Hoffläche, die aufgrund deren Grundstücksgröße und Form für eine eigenständige Bebauung nicht geeignet ist.

### 1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

## 1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der gegeben falls gewichteten Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem der Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10$  bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

<b>Ort:</b>	35789 Weilmünster-Wolfenhausen		
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Bornbachstraße 12 + 14		
<b>Amtsgericht:</b>	Weilburg		
<b>Grundbuch von:</b>	Wolfenhausen Blatt 981		
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Wolfenhausen		
	a) lfd. Nr. 53	Flur 31	Flurstück 59 Größe: 205 m <sup>2</sup>
	b) lfd. Nr. 54	Flur 31	Flurstück 56 Größe: 3 m <sup>2</sup>
	c) lfd. Nr. 55	Flur 31	Flurstück 57 Größe: 36 m <sup>2</sup>
	d) lfd. Nr. 56	Flur 31	Flurstück 58 Größe: 32 m <sup>2</sup>
	e) lfd. Nr. 57	Flur 31	Flurstück 60 Größe: 183 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude- und Freifläche		

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Gemeinde Weilmünster:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 8.700
<b>Ortsteil Wolfenhausen:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 1.000

#### 2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb des Ortsteils

<b>Lage:</b>	Ortskern	
<b>Entfernungen:</b>	Entfernung zu einer Hauptstraße:	am Objekt
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	am Objekt
	Entfernung zum Bahnhof Niederselters:	ca. 11 km
<b>Verkehrslage der Grundstücke:</b>	mittelgute Verkehrslage	
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
<b>Nachbarschaft und Umgebung:</b>	Wohnen, Kirche	

## 2.2.2 Lage der Gemeinde

**Landkreis:** Limburg-Weilburg

**Regierungsbezirk:** Gießen

**Bundesland:** Hessen

### Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Gemeinde - Weilmünster	ca. 8 km
zur Kreisstadt Limburg	ca. 22 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 44 km
nach Bad Camberg	ca. 18 km
nach Bad Homburg	ca. 31 km
nach Frankfurt	ca. 54 km

### nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 3 von Frankfurt nach Köln  
Anschluss Bad Camberg ca. 16 km

### nächster Anschluss an eine Bundesstraße:

B 8 von Frankfurt nach Köln  
Anschluss Niederselters ca. 9 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden. Verbrauchermärkte befinden sich in Weilmünster und Niederselters. Die nächsten Einkaufsorte sind Weilmünster und Limburg.

Ein Kindergarten befindet sich am Ort. Grund-, Haupt- und Realschule sind in Weilmünster vorhanden. Gymnasien befinden sich in Limburg und Weilburg.

Arzt, Zahnarzt und Apotheke sind am Ort vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Limburg und Weilburg.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale sind in Weilmünster vorhanden.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** M - gemischte Baufläche

### 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan. Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

### 2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

#### Zustände und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 5 ImmoWertV:

baureifes Land

#### Erschließungszustände:

voll erschlossen

#### Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

<b>topografische Grundstückslagen:</b>	eben
<b>Grundstücksformen:</b>	unregelmäßige Grundstücksformen
<b>Höhenlagen zur Straße:</b>	normal
<b>Grundstückslagen:</b>	a) Grundstück in zweiter Reihe b) - e) Grundstücke in Straßenreihe

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Ortsdurchgangsstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	mäßiger Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	einseitig vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas liegt in der Straße, aber kein Hausanschluss, Kanalanschluss, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauungen:</b>	mehrseitige Grenzbebauungen
<b>Grundstückseinfriedungen:</b>	komplett zu den Bewertungsgrundstücken gehörend

## 2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen, Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:** In Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

**Anmerkung:** Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

**Nicht eingetragene Lasten und Rechte:** Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:** Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

### 3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude und der 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 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 Wohnhaus Nr. 14

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	einseitig angebaut
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist teilunterkellert. <sup>1</sup> Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.
<b>Geschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	teilweise Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
<b>Baujahre:</b>	nicht bekannt, vermutlich um 1900 Anbau 1955 Wiederaufbau Garage 1974
<b>Modernisierung:</b>	Zentralheizung ca. 2015

<sup>1</sup> ca. 1,50 m lichte Höhe

<b>Konstruktionsart:</b>	überwiegend Fachwerk, teilweise Massivbau
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	Bruchsteinmauerwerk
<b>Außenwände:</b>	Holzfachwerk
<b>Wärmedämmung:</b>	Wärme- und Schallschutz nicht ausreichend
<b>Innenwände:</b>	Hohlblock
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: Holzbalken Erdgeschoss: Holzbalken Obergeschoss: Holzbalken

### Treppen

<b>Geschosstreppe:</b>	Wendeltreppe aus Holz mit Stufenbelag aus Holz, einfaches Holzgeländer mit Handlauf, Zustand: vernachlässigt
<b>Kellertreppe:</b>	Treppe aus Stein

### Dach

<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach ohne Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Kunstschiefer
<b>Wärmedämmung:</b>	Dach ohne Wärmedämmung
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

**Außenansicht:** teilweise verputzt und gestrichen, teilweise vorgehängte Fassade teilweise aus Faserzementplatten und teilweise aus bituminösem Klinkerdekor

**Sockel:** verputzt und gestrichen

<b><u>Heizung:</u></b>	Zentralheizung <sup>2</sup> , Brennstoff: Öl
<b>Heizkessel Fabrikat:</b>	Buderus
<b>Brennstofflagerung:</b>	Lagerung im Nebengebäude, zwei Kunststofftanks à 1.000 ltr.
<b>Warmwasserversorgung:</b>	zentral über die Heizung
<b>Kamine:</b>	ein Schornstein über Dach verschiefert, ein Schornstein im Nebengebäude
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache Ausstattung, technisch überaltert
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile:</b>	Eingangsüberdachung, Terrasse

### **Zustand des Gebäudes**

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	mäßig, teilweise vernachlässigt
<b>Grundrissgestaltung:</b>	für das Baujahr zeittypisch
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	ausreichend

### **Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:**

- teilweise erhebliche Feuchtigkeitsschäden
- Fenster erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig
- Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig
- Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Fassade erneuerungsbedürftig
- Terrasse mit Unterhaltungsstau
- Hauseingangstüre erneuerungsbedürftig
- Kaminkopf schadhaft
- Anbau mit Unterhaltungsstau

<b>Anmerkung:</b>	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

<sup>2</sup> Heizwerttechnik

**Wirtschaftliche Wertminderung:** mangelnde Raumhöhen, schiefe Wände und Decken, Niveauversätze

**Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:** Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

**Nebengebäude:** Garagengebäude (teilweise auf den Flurstücken 59 und 60)

- Baujahr: 1974
- massive Bauweise
- manuelles Stahlschwingtor
- Pultdach mit Faserzementplatten
- einfachste Elektroinstallation

**Außenanlagen:**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Die Außenanlagen sind vernachlässigt.
- Wege- und Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
- keine Gartenanlagen vorhanden

### 3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung „Haus Nr. 14“

#### Fußböden

**Keller:** Lehm

**Wohn- und Schlafräume:** überwiegend Laminat, teilweise Teppichboden

**Bad / WC:** Fliesen

**Küche:** Fliesen

**Flur:** Fliesen

**Innenansichten:** überwiegend glatt verputzt, teilweise Tapeten

**Bad / WC:** Fliesen, ca. 1,50 m hoch, darüber verputzt

**Deckenflächen:** überwiegend verputzt

**Fenster:** überwiegend Fenster aus Holz mit einfacher Verglasung, vier Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

**Rollläden:** keine Rollläden vorhanden

**Türen:** einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

**Eingangstüre:** Türe aus Holz mit Lichtausschnitt und einfacher Verglasung

### **Sanitäre Installation**

**Bad / WC:** Wanne, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung,  
Sanitärfarbe: teilweise weiß, teilweise bahama-beige,  
teilweise manhattan-grau

### **sonstige Ausstattung**

**Beheizung:** Universalheizkörper mit Thermostatventilen

**Besondere Einrichtungen:** keine vorhanden

### **Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:**

einfach  
Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.

**Grundrissgestaltung:** für das Baujahr zeittypisch

**Besonnung / Belichtung:** normal

### 3.2.2 Raumliste „Haus Nr. 14“

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche <sup>3</sup>
<b>1.</b>	<b>Kellergeschoss</b>	Feuchtigkeitsschäden	
<b>2.</b>	<b>Erdgeschoss</b>		
2.1	Flur	Treppe Kellergeschoss / Obergeschoss, Übergang Anbau, Unterhaltungsstau	6,14 m <sup>2</sup>
2.2	Zimmer	Decke schief, Ursache nicht bekannt, Kaminanschluss, Unterhaltungsstau	22,41 m <sup>2</sup>
2.3	Küche	Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbildung, erheblicher Unterhaltungsstau	7,35 m <sup>2</sup>
2.4	Zwischenflur (im Anbau)	Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbildung, erheblicher Unterhaltungsstau	2,19 m <sup>2</sup>
2.5	Bad (im Anbau)	eine Stufe zu 2.4, Kunststofffenster, Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelpilzbildung, erheblicher Unterhaltungsstau	<u>5,04 m<sup>2</sup></u>
	<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>		<b>43,13 m<sup>2</sup></b>
<b>3.</b>	<b>Obergeschoss</b>		
3.1	Flur	Hauptverteilung, erheblicher Unterhaltungsstau	2,93 m <sup>2</sup>
3.2	Zimmer 1	erheblicher Unterhaltungsstau	11,37 m <sup>2</sup>
3.3	Zimmer 2	Fenster in der Grenz wand, erheblicher Unterhaltungsstau	11,20 m <sup>2</sup>
3.4	Zimmer 3	erheblicher Unterhaltungsstau	10,06 m <sup>2</sup>
3.5	Terrasse, angerechnet zu 1/4	erheblicher Unterhaltungsstau	<u>4,68 m<sup>2</sup></u>
	<b>Wohnfläche Obergeschoss</b>		<b>40,24 m<sup>2</sup></b>

<sup>3</sup> Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Wohnfläche <sup>4</sup>
<b>4.</b>	<b>Dachgeschoss</b>		
4.1	Flur	Feuchtigkeitsschäden	2,04 m <sup>2</sup>
4.2	Zimmer 1	Feuchtigkeitsschäden, erheblicher Unterhaltungsstau	14,86 m <sup>2</sup>
4.3	Zimmer 2	kein Heizkörper, Feuchtigkeitsschäden, erheblicher Unterhaltungsstau	<u>5,84 m<sup>2</sup></u>
	<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>		<b>22,74 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnfläche insgesamt</b>		<b>106,11 m<sup>2</sup></b> <b>rd. <u>106,00 m<sup>2</sup></u></b>

**Anmerkung:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

<sup>4</sup> Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

### 3.3 Wohnhaus Nr. 12

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	einseitig angebaut
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
<b>Geschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	nicht bekannt, vermutlich um 1900
<b>Modernisierungen:</b>	keine wesentlichen Modernisierungen in den vergangenen 20 Jahren
<b>Konstruktionsart:</b>	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Massivbau, teilweise Fachwerk
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	Bruchsteinmauerwerk
<b>Außenwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich teilweise Fachwerk, teilweise Mauerwerk
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend
<b>Innenwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk, teilweise Fachwerk möglich
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Trägerdecke Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

#### Treppen

<b>Geschosstreppe:</b>	einläufige Treppe aus Holz mit Stufenbelag aus Holz, Holzgeländer mit Handlauf, Zustand: vernachlässigt
<b>Kellertreppe:</b>	Treppe aus Beton
<b>Treppe zum Dachraum:</b>	Holzstiege

### Dach

<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach ohne Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Kunstschiefer
<b>Wärmedämmung:</b>	Dach ohne Wärmedämmung
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

**Außenansicht:** verputzt und gestrichen

**Sockel:** Buntsteinputz

**Heizung:** keine Zentralheizung vorhanden

**Brennstofflagerung:** keine Brennstofflagerung vorhanden

**Warmwasserversorgung:** über Durchlauferhitzer

**Elektroinstallation:** einfache Ausstattung, technisch überaltert

**Anmerkung:** Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

**Besondere Bauteile:** keine vorhanden

### Zustand des Gebäudes

**Bau- und  
Unterhaltungszustand:** mäßig bis vernachlässigt  
Es besteht ein Unterhaltungsstau.

**Grundrissgestaltung:** individuell, für das Baujahr zeittypisch

**Belichtung / Besonnung:** ausreichend

**Baumängel / Bauschäden /  
Unterhaltungs- und  
Modernisierungs-  
besonderheiten:**

- Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoss
- Fenster und Hauseingangstüre erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig
- Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Fassade erneuerungsbedürftig
- Einbau einer Zentralheizung erforderlich

**Anmerkung:**

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche  
Wertminderung:**

keine bekannt

**Besondere Ausstattungen  
bei Wohnobjekten, die  
nicht mitgeschätzt werden:**

Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

**Nebengebäude:**

Scheune

- massive Bauweise
- Pultdach mit Faserzementplatten

### 3.3.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung „Haus Nr. 12“

**Fußböden**

**Wohn- und Schlafräume:** Laminat

**Bad / WC:** Fliesen

**Küche:** Laminat

**Flur:** Laminat

**Innenansichten:**

überwiegend glatt verputzt

**Bad / WC:** Fliesen raumhoch

**Deckenflächen:** tapeziert

**Fenster:** überwiegend Fenster aus Holz mit einfacher Verglasung, teilweise Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

**Rollläden:** keine Rollläden vorhanden

**Türen:** einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

**Eingangstüre:** Türe aus Holz mit Lichtausschnitt und einfacher Verglasung

### **Sanitäre Installation**

**Bad / WC:** Dusche, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte

### **sonstige Ausstattung**

**Beheizung:** Universalheizkörper mit Thermostatventilen

**Besondere Einrichtungen:** keine vorhanden

### **Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:**

sehr einfach  
Das Objekt erfüllt nur teilweise heutige Anforderungen an Wohnraum.

**Grundrissgestaltung:** individuell

**Besonnung / Belichtung:** ausreichend

### 3.3.2 Raumliste „Haus Nr. 12“

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche <sup>5</sup>
<b>1.</b>	<b>Erdgeschoss</b>		
1.1	Flur	Unterhaltungsstau	2,37 m <sup>2</sup>
1.2	Wohnen	erhebliche Feuchtigkeitsschäden, Unterhaltungsstau	19,48 m <sup>2</sup>
1.3	Küche	Belichtung über Eingangstüre, Glasbausteine	<u>4,66 m<sup>2</sup></u>
	<b>Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt</b>		<b>26,51 m<sup>2</sup></b>
<b>2.</b>	<b>Obergeschoss</b>		
2.1	Flur 1	Unterhaltungsstau	2,53 m <sup>2</sup>
2.2	Zimmer	Unterhaltungsstau	14,27 m <sup>2</sup>
2.3	Flur 2	Unterhaltungsstau	6,04 m <sup>2</sup>
2.4	Bad	Unterhaltungsstau	<u>4,42 m<sup>2</sup></u>
	<b>Wohnfläche Obergeschoss insgesamt</b>		<b>27,26 m<sup>2</sup></b>
	<b>Wohnfläche insgesamt</b>		<b>53,77 m<sup>2</sup></b> <b><u>rd. 54,00 m<sup>2</sup></u></b>
<b>3.</b>	<b>Dachgeschoss</b>		
3.1	Speicher	Unterhaltungsstau	

**Anmerkung:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

<sup>5</sup> Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

#### 4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garagengebäude bebaute Grundstück, für zwei mit einem Wohnhaus bebaute Grundstücke, für ein mit einem Garagengebäude bebautes Grundstück sowie für ein als Hof genutztes Grundstück in 35789 Weilmünster-Wolfenhausen, Bornbachstraße 12 + 14 zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2020 ermittelt.

##### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wolfenhausen	981	53	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wolfenhausen	31	59	205 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wolfenhausen	981	54	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wolfenhausen	31	56	3 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wolfenhausen	981	55	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wolfenhausen	31	57	36 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wolfenhausen	981	56	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wolfenhausen	31	58	32 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wolfenhausen	981	57	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wolfenhausen	31	60	183 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Grundstücke aufgeteilt. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 59	Wohnhaus Nr. 14 mit Nebengebäude	205 m <sup>2</sup>
B - Flurstücke 56 + 57	Wohnhaus Nr. 12	39 m <sup>2</sup>
C - Flurstück 58	unbebaut (Hof)	32 m <sup>2</sup>
D - Flurstück 60	Nebengebäude	183 m <sup>2</sup>
Summe der Grundstücksflächen		459 m <sup>2</sup>

## 4.1 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 59

### 4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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. §§ 21 – 23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 17 Abs. 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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. § 16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). 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, abgabenrechtlicher 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.

## 4.1.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	600 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.11.2020
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	205 m <sup>2</sup>

#### 4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2020	26.11.2020	× 1,06

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 53,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	205	× 1,04
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>55,12 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>55,12 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 205 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= 11.299,60 € <b>rd. 11.300,00 €</b>

### 4.1.3 Sachwertermittlung

#### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszuschläge oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „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) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

#### 4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten 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 Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

##### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

##### Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

##### Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss**

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

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

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

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

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

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

## Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

## Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

## Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

### **Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

#### 4.1.3.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus mit Anbau (Flurstück 59)	Nebengebäude (Flurstück 59)
<b>Berechnungsbasis</b>	differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	191 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 26.11.2020 (2010 = 100)</b>	126,9	
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	689,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	874,34 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	166.998,94 €	
• besondere Bauteile	5.000,00 €	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	171.998,94 €	
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	34 Jahre	
• prozentual	48,48 %	
• Betrag	83.385,09 €	
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	88.613,85 €	
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	88.613,85 €	5.000,00 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>93.613,85 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>3.744,55 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>97.358,40 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>11.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>108.658,40 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,20</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>130.390,08 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>70.000,00 €<sup>6</sup></b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>60.390,08 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>60.400,00 €</b>

<sup>6</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### 4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)] wurde von mir durchgeführt.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		1	2	3
Außenwände	23,0 %		1,0	
Dach	15,0 %		1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0	
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0	
Heizung	9,0 %			1,0
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	5,5 %	69,0 %	25,5 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen 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
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

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	5,5	36,03
2	725,00	69,0	500,25
3	835,00	25,5	212,93
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			749,21
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		749,21 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Fachwerkbauweise	×	0,92
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	689,27 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>689,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten
pauschale Schätzung	5.000,00 €

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (93.613,85 €)	3.744,55 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### **Restnutzungsdauer**

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

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
unterstellte Modernisierungen (pauschale Schätzung)	-70.000,00 € <sup>7</sup>

<sup>7</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

#### 4.1.4 Ertragswertermittlung

##### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

#### **4.1.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)**

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.

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 (§ 19 ImmoWertV)**

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

### **Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

#### 4.1.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	lfd. Nr.	Nutzung		monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Anbau (Flurstück 59)	1	Wohnhaus	106	550,00	6.600,00
Nebengebäude (Flurstück 59)	2	Nebengebäude	-	50,00	600,00
<b>Summe</b>			<b>106</b>	<b>600,00</b>	<b>7.200,00</b>

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>7.200,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>1.584,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>5.616,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,30 % von 11.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>259,90 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>5.356,10 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und n = 34 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>23,410</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>125.386,30 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>11.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>136.686,30 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>70.000,00 €<sup>8</sup></b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>66.686,30 €</b>
	rd.	<b>66.700,00 €</b>

#### 4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir durchgeführt.

##### Rohertrag

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

<sup>8</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Summe	-70.000,00 € <sup>9</sup>

<sup>9</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

## 4.1.5 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

### 4.1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

### 4.1.5.2 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.

### 4.1.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 60.400,00 €**,  
der **Ertragswert** mit **rd. 66.700,00 €** ermittelt.

#### 4.1.5.4 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= <b>1,000</b> und
das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	0,40 (a)	× 0,90 (b)	= <b>0,360</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[60.400,00 \text{ €} \times 1,000 + 66.700,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,360 = \underline{\underline{\text{rd. 60.000,00 €}}}$ .

#### 4.1.6 Wert des Grundstücks A - Flurstück 59

Der **Wert für das Grundstück A - Flurstück 59** wird zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2020 mit rd.

**60.000,00 €**

**in Worten: sechzigtausend Euro**

geschätzt.

## 4.2 Wertermittlung für das Grundstück **B - Flurstücke 56 + 57**

Die Flurstücke 56 und 57 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Es wird zunächst der Gesamtverkehrswert ermittelt. In einem zweiten Schritt werden die Einzelwerte mittels der jeweiligen Grundstücksfläche berechnet.

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

### 4.2.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.11.2020
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	39 m <sup>2</sup>

#### 4.2.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 26.11.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2020	26.11.2020	× 1,06

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 53,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	39	× 1,06
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>56,18 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>56,18 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 39 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= 2.191,02 € <b>rd. 2.191,00 €</b>

### 4.2.3 Sachwertermittlung

#### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

#### 4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

#### 4.2.3.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus (Flurstück 57)
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	138 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 26.11.2020 (2010 = 100)</b>	127,8
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	607,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	775,75 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	107.053,50 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	107.053,50 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
• prozentual	46,97 %
• Betrag	50.283,03 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	56.770,47 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	56.770,47 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>56.770,47 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>2.270,82 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>59.041,29 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>2.191,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>61.232,29 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,25</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>76.540,36 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>35.000,00 €<sup>10</sup></b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>41.540,36 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>41.500,00 €</b>

<sup>10</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### 4.2.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		1	2	3
Außenwände	23,0 %		1,0	
Dach	15,0 %		1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0	
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5
Heizung	9,0 %			1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	5,5 %	64,5 %	30,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

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 <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	570,00	5,5	31,35
2	635,00	64,5	409,58
3	730,00	30,0	219,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,3			659,93

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	659,93 €/m <sup>2</sup> BGF	
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Fachwerk	×	0,92
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	607,14 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>607,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. 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	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (56.770,47 €)	2.270,82 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
unterstellte Modernisierungen (pauschale Schätzung)	-35.000,00 € <sup>11</sup>

<sup>11</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

#### 4.2.4 Ertragswertermittlung

##### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

##### 4.2.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

##### 4.2.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
	Nutzung	(m <sup>2</sup> )		
Einfamilienhaus (Flurstück 57)	Wohnhaus	54	300,00	3.600,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>3.600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>792,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>2.808,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von 2.191,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>54,78 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>2.753,22 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>23,145</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>63.723,28 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>2.191,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>65.914,28 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>35.000,00 €<sup>12</sup></b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>30.914,28 €</b>
	rd.	<b>30.900,00 €</b>

##### 4.2.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

wie vor

<sup>12</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

## 4.2.5 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

wie vor

### 4.2.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 41.500,00 €**,  
der **Ertragswert** mit **rd. 30.900,00 €** ermittelt.

### 4.2.5.2 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 die Ertragswertermittlung 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 <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= <b>1,000</b> und
das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	0,40 (a)	× 1,00 (b)	= <b>0,400</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[41.500,00 \text{ €} \times 1,000 + 30.900,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. 40.000,00 €}}}$ .

#### 4.2.6 Wert des Grundstücks B - Flurstücke 56 + 57

Der Wert für das Grundstück B - Flurstücke 56 + 57 wird zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2020 mit rd.

**40.000,00 €**

in Worten: vierzigtausend Euro

geschätzt.

#### 4.2.7 Einzelwerte der Grundstücks B - Flurstücke 56 + 57

##### Ermittlung des Umrechnungskoeffizienten

$40.000,00 \text{ €} / 39 \text{ m}^2 = 1.025,65 \text{ €}$

Flurstück 56:  $3 \text{ m}^2 \times 1.025,65 \text{ €} = \text{rd. } 3.000,00 \text{ €}$

Flurstück 57:  $36 \text{ m}^2 \times 1.025,65 \text{ €} = \text{rd. } 37.000,00 \text{ €}$

### 4.3 Wertermittlung für das Grundstück **C - Flurstück 58**

#### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung

<b>Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:</b>	<b>geordnetes Rohbauland</b>	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das abgabepflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das geordnete Rohbauland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
<b>relativer Bodenwert (baureifes Land)</b>		<b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	10,00 €/m <sup>2</sup>
relativer abgabepflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	40,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,80
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	32,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	32 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für das geordnete Rohbauland</b>	<b>=</b>	<b>1.024,00 €</b>

#### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „C - Flurstück 58“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>1.024,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>1.024,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1.000,00 €</b>

#### 4.3.4 Wert des Grundstücks C - Flurstück 58,

Der **Wert für das Grundstück C - Flurstück 58** wird zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2020 mit rd.

**1.000,00 €**

in Worten: **eintausend Euro**

geschätzt.

#### 4.4 Wertermittlung für das Grundstück **D - Flurstück 60**

##### 4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

##### 4.4.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	=	32,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	183 m <sup>2</sup>
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	<b>≙</b>	<b><u>5.856,00 €</u></b>

##### 4.4.3 Sachwertermittlung

###### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

###### 4.4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

###### 4.4.3.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Nebengebäude (Flurstück 60)
<b>Berechnungsbasis</b>	pauschale Wertschätzung
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	5.000,00 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>5.000,00 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>100,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>5.100,00 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>5.856,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>10.956,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,00</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>10.956,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>11.000,00 €</b>

#### 4.4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

#### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. 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	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (5.000,00 €)	100,00 €

#### 4.4.4 Wert des Grundstücks D - Flurstück 60

Der **Wert für das Grundstück D - Flurstück 60** wird zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2020 mit rd.

**11.000,00 €**

**in Worten: elftausend Euro**

geschätzt.

#### 4.5 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

**Der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garagengebäude bebaute Grundstück, für zwei mit einem Wohnhaus bebaute Grundstücke, für ein mit einem Garagengebäude bebautes Grundstück sowie für ein als Hof genutztes Grundstück in 35789 Weilmünster-Wolfenhausen, Bornbachstraße 12 + 14**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wolfenhausen	981	53

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wolfenhausen	31	59

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wolfenhausen	981	54

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wolfenhausen	31	56

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wolfenhausen	981	55

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wolfenhausen	31	57

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wolfenhausen	981	56

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wolfenhausen	31	58

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wolfenhausen	981	57

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wolfenhausen	31	60

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2020 mit rd.

**112.000,00 €**

**in Worten: einhundertzwölftausend Euro**

geschätzt.

Die **Einzelwerte** der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstück 59	Wohnhaus Nr. 14 mit Nebengebäude	205 m <sup>2</sup>	60.000,00 €
B - Flurstück 56	Wohnhaus Nr. 12	3 m <sup>2</sup>	3.000,00 €
Flurstück 57	Wohnhaus Nr. 12	36 m <sup>2</sup>	37.000,00 €
C - Flurstück 58	unbebaut (Hof)	32 m <sup>2</sup>	1.000,00 €
D - Flurstück 60	Nebengebäude	183 m <sup>2</sup>	11.000,00 €
Summe		459 m <sup>2</sup>	112.000,00 €

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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.

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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinem Mitarbeiter und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 12.02.2021

---

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **ImmoWertV:**

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

#### **WertR:**

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

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

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

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

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

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

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

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

#### **WoFIV:**

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

#### **BetrKV:**

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

#### **WMR:**

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

#### **DIN 283:**

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

### Verwendete fachspezifische Software

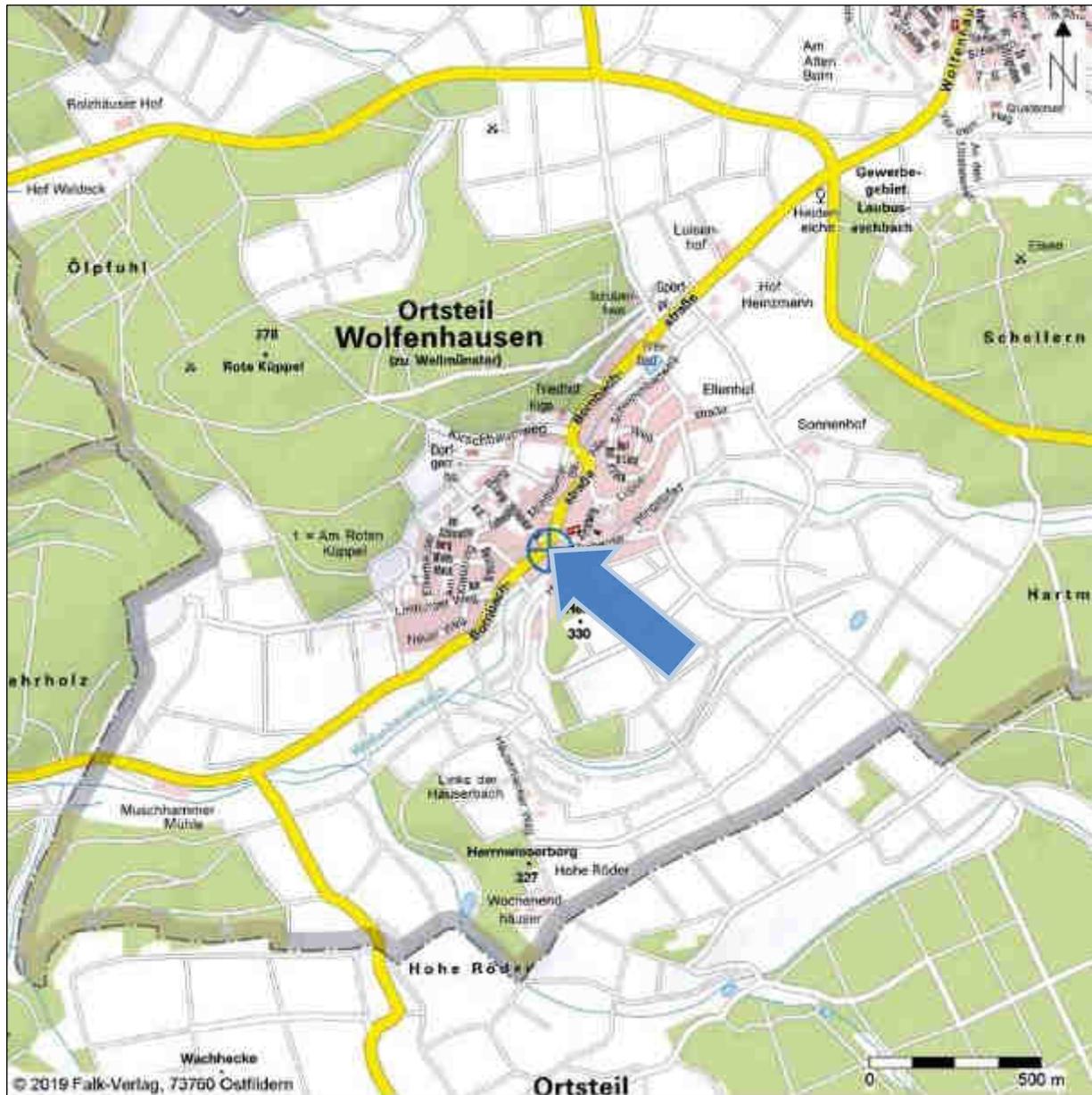
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (September 2020) erstellt.

## **6. Verzeichnis der Anlagen**

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnungen der Flurkarten**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung der Nutzflächen**
- 6.) Bauskizzen**
- 7.) Fotoliste**

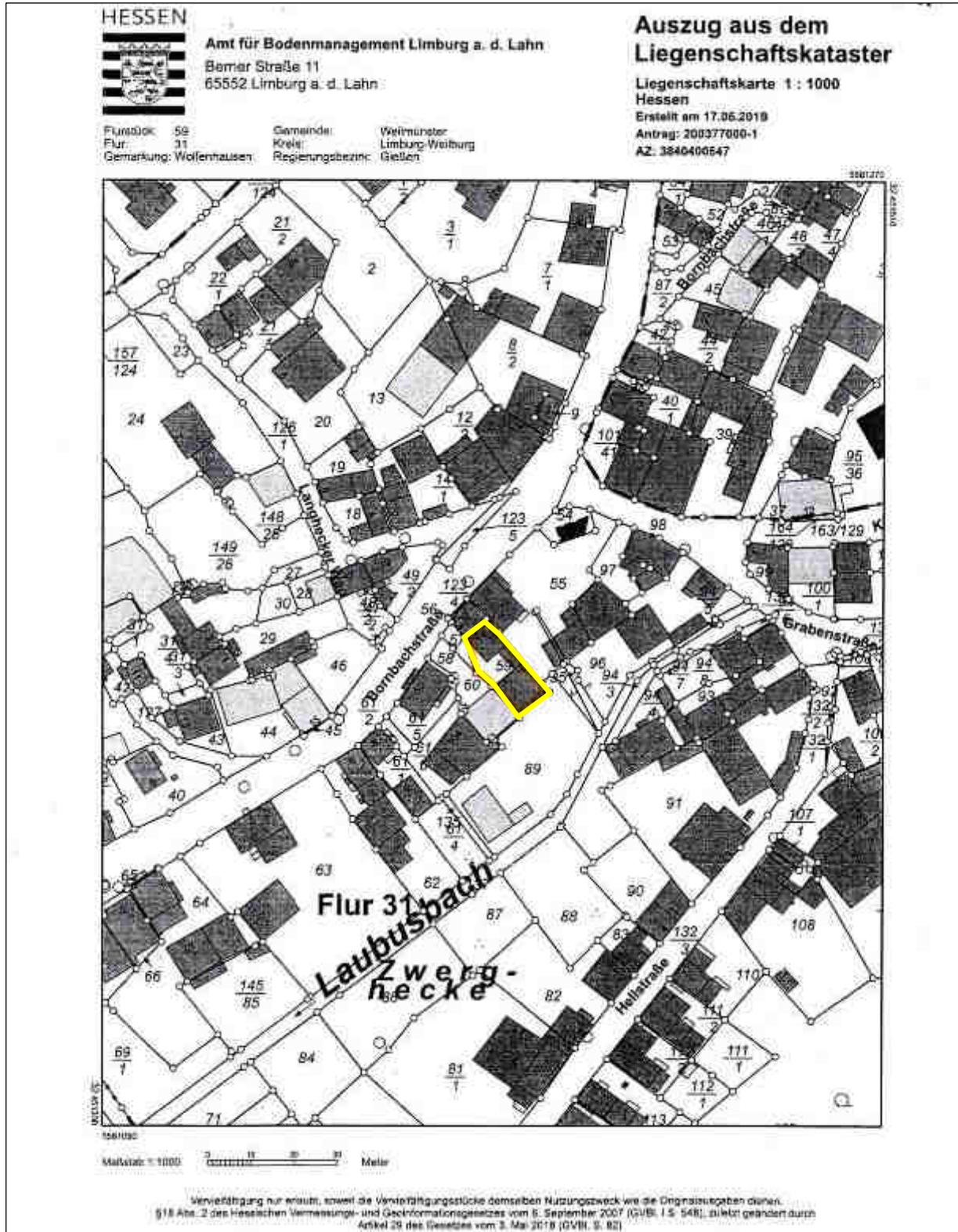


Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan

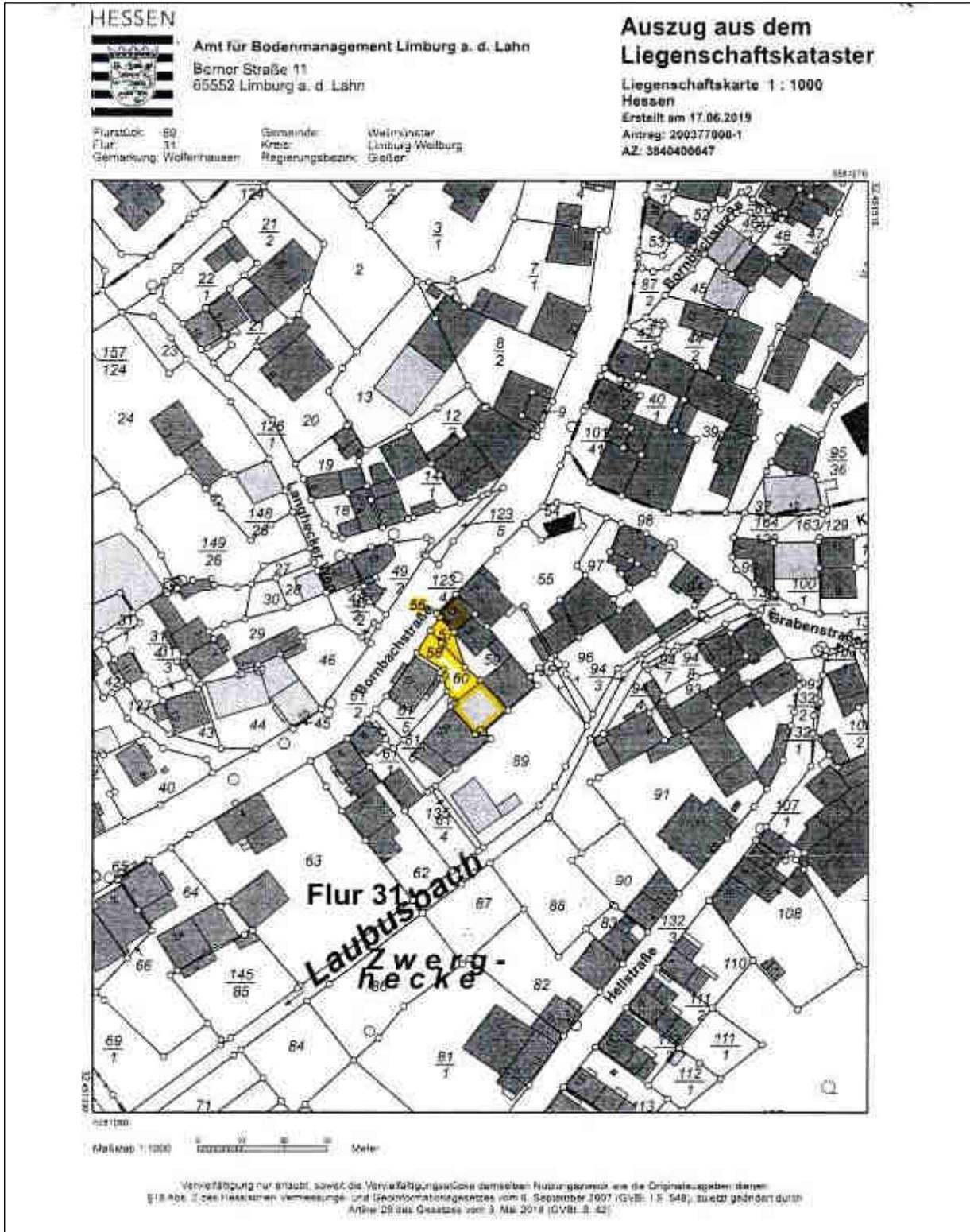


© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern  
<http://www.sprengher.de>

### Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnungen der Flurkarten



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
<http://www.geo.hessen.de>



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
<http://www.geo.hessen.de>

**Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)  
(ohne Bereich c)**

**Wohnhaus Nr. 14 mit Anbau**

**Kellergeschoss**

Bereich a	~ 4,40 m x 5,90 m	
	+ 2,50 m x 3,50 m	
	- 1,80 m x 1,00 m	~ 32,91 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoss**

Bereich a	~ 7,90 m x 5,90 m	
	+ 0,40 m x 3,50 m	
	+ 5,10 m x 3,00 m	
	- 0,96 m x 1,75 m	~ 61,63 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss**

Bereich a	~ 7,90 m x 5,90 m	
	+ 0,40 m x 3,50 m	~ 48,01 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss**

Bereich a	~ 7,90 m x 5,90 m	
	+ 0,40 m x 3,50 m	<u>~ 48,01 m<sup>2</sup></u>

~ 190,56 m<sup>2</sup>

**Brutto-Grundfläche Wohnhaus Nr. 14 mit Anbau insgesamt rd. 191,00 m<sup>2</sup>**

**Nebengebäude Haus Nr. 14**

Grundfläche	9,20 m x 8,90 m	<u>81,88 m<sup>2</sup></u>
-------------	-----------------	----------------------------

81,88 m<sup>2</sup>

**Grundfläche Nebengebäude Haus Nr. 14 insgesamt rd. 82,00 m<sup>2</sup>**

## Wohnhaus Nr. 12

### **Kellergeschoss**

Bereich a ~ 5,95 m x 4,30 m  
+ 2,50 m x 2,00 m ~ 30,59 m<sup>2</sup>

### **Erdgeschoss**

Bereich a ~ 5,95 m x 6,00 m ~ 35,70 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss**

Bereich a ~ 5,95 m x 6,00 m ~ 35,70 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoss**

Bereich a ~ 5,95 m x 6,00 m ~ 35,70 m<sup>2</sup>

~ 137,69 m<sup>2</sup>

**Brutto-Grundfläche Wohnhaus Nr. 12 insgesamt**

**rd. 138,00 m<sup>2</sup>**

### **Nebengebäude Haus Nr. 12**

Grundfläche ~ 9,14 m x 9,07 m ~ 82,90 m<sup>2</sup>

~ 82,90 m<sup>2</sup>

**Grundfläche Nebengebäude Haus Nr. 12 insgesamt**

**rd. 83,00 m<sup>2</sup>**

## Anlage 5) Berechnung der Nutzflächen

### Wohnhausanbau Haus Nr. 14

#### Erdgeschoss

LH = ~ 2,11 m

Raum <sup>13</sup>	~ 1,67 m x 1,65 m	
	+ 0,90 m x 0,66 m	~ 3,35 m <sup>2</sup>
		~ 3,35 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche Wohnhausanbau Haus Nr. 14 insgesamt** **rd. 3,00 m<sup>2</sup>**

### Nebengebäude Haus Nr. 14

#### Erdgeschoss

Heizung / Waschküche	3,73 m x 4,14 m	15,44 m <sup>2</sup>
Garage / Abstellraum	~ 3,23 m x 8,66 m	
	+ 3,46 m x 4,90 m	~ 44,92 m <sup>2</sup>
		~ 60,36 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche Nebengebäude Haus Nr. 14 insgesamt** **rd. 60,00 m<sup>2</sup>**

### Nebengebäude Haus Nr. 12

#### Erdgeschoss

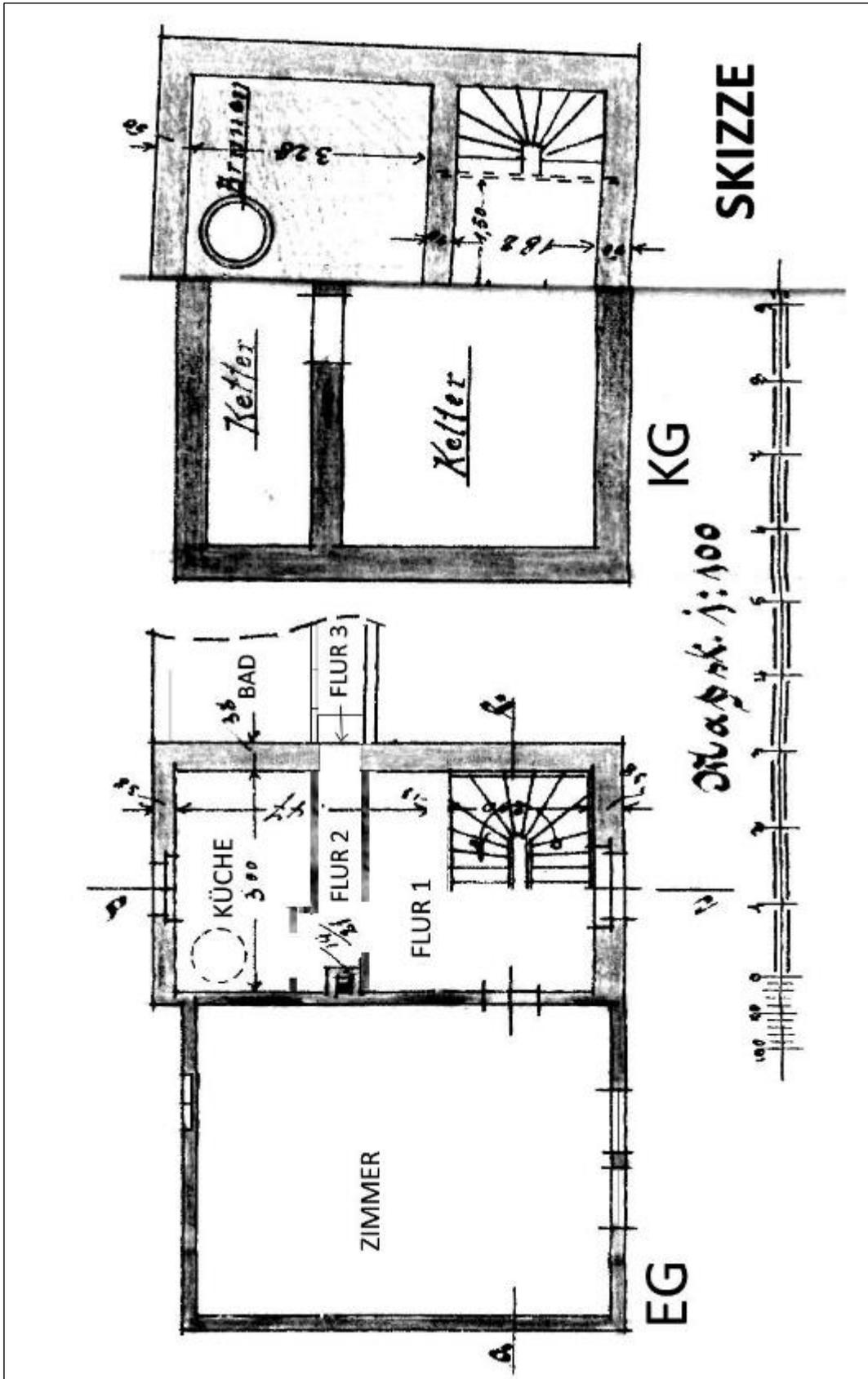
Garage, LH = ~ 1,96 m	4,89 m x 2,45 m	11,98 m <sup>2</sup>
Flur	~ 5,37 m x 1,10 m	~ 5,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	3,51 m x 8,73 m	
	+ 0,24 m x 3,72 m	
	- 1,50 m x 0,20 m	31,23 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	4,24 m x 4,19 m	<u>17,77 m<sup>2</sup></u>
		~ 66,89 m <sup>2</sup>

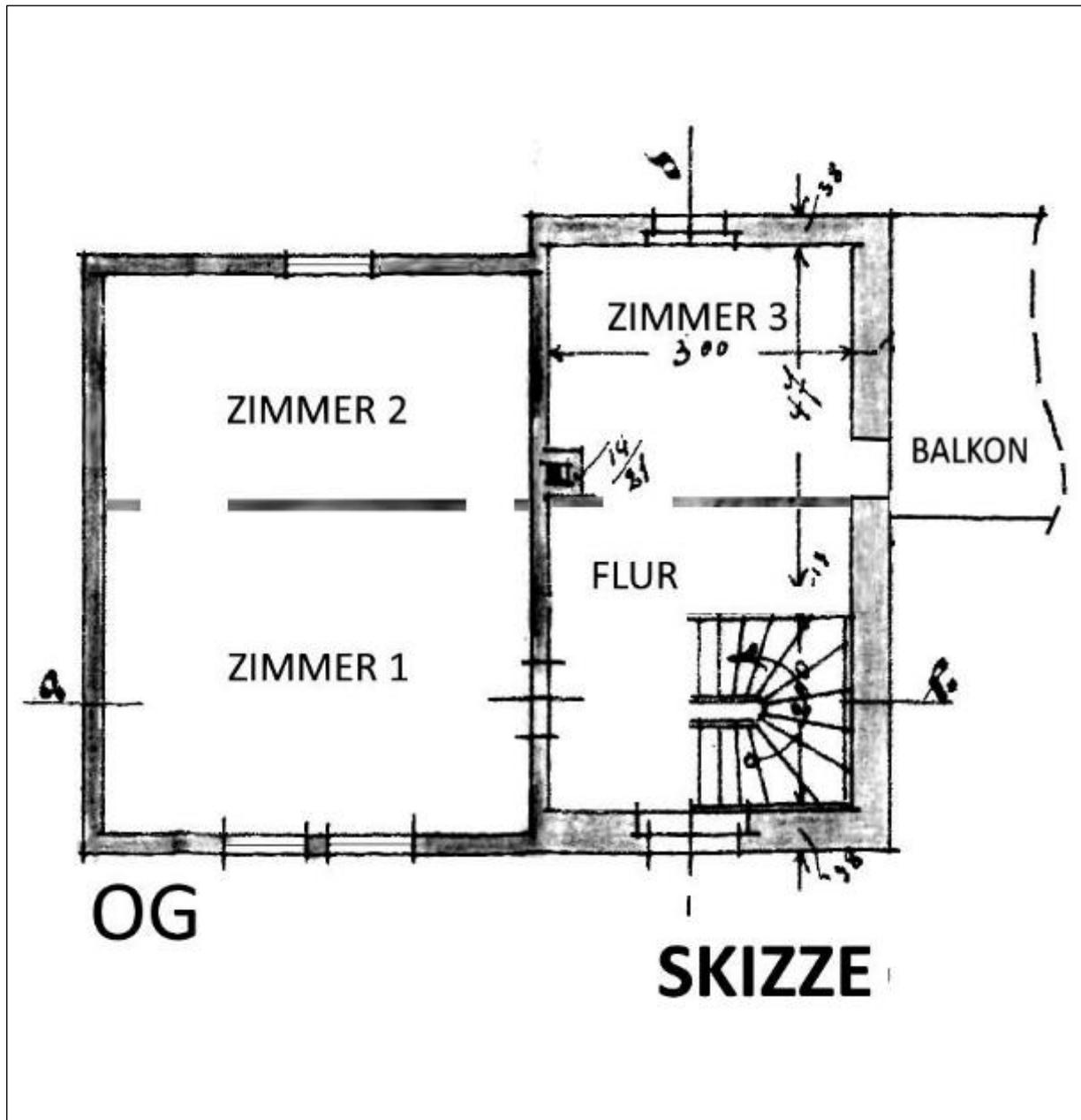
**Nutzfläche Nebengebäude Haus Nr. 12 insgesamt** **rd. 67,00 m<sup>2</sup>**

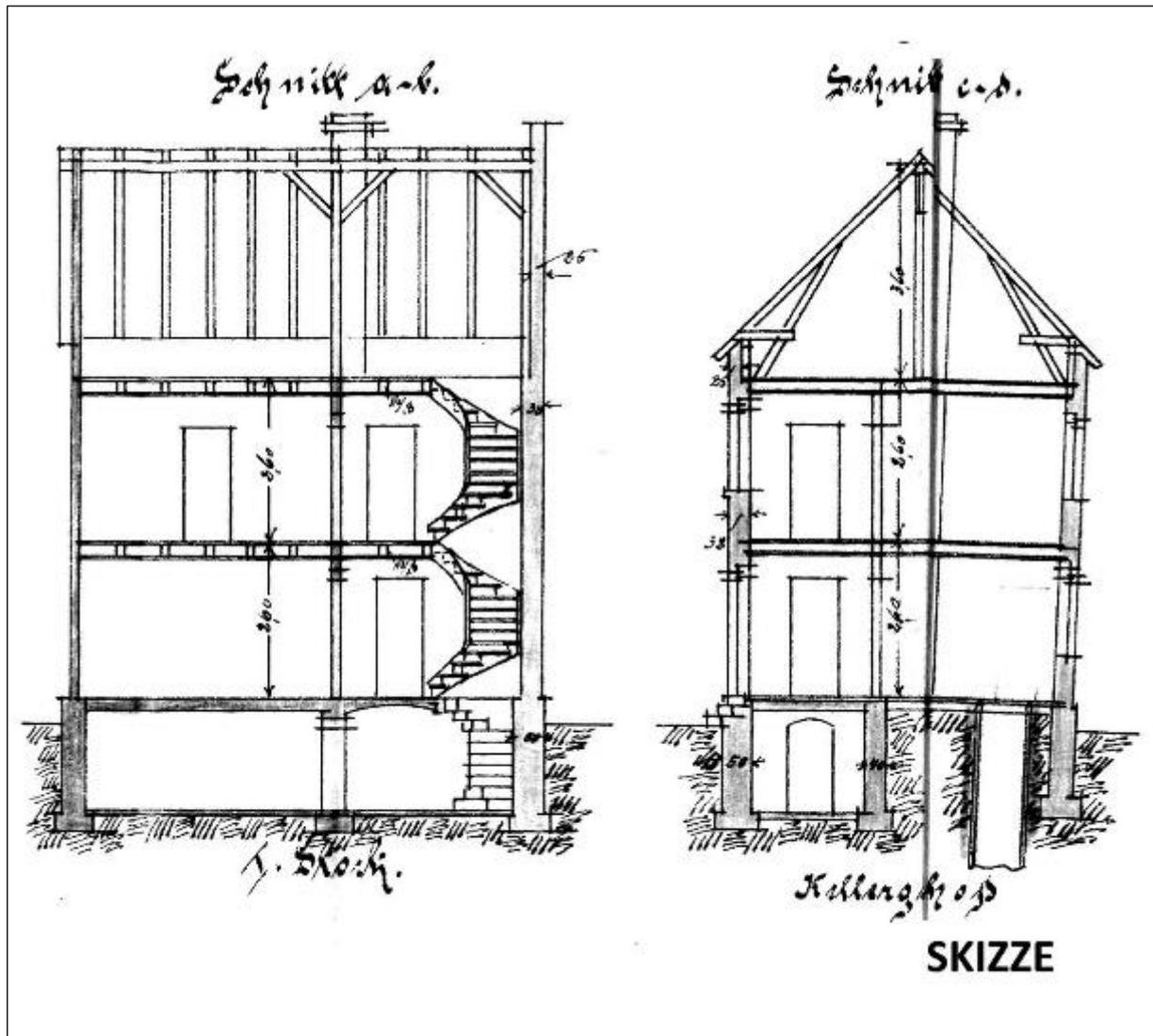
<sup>13</sup> nur durch das Nebengebäude erreichbar

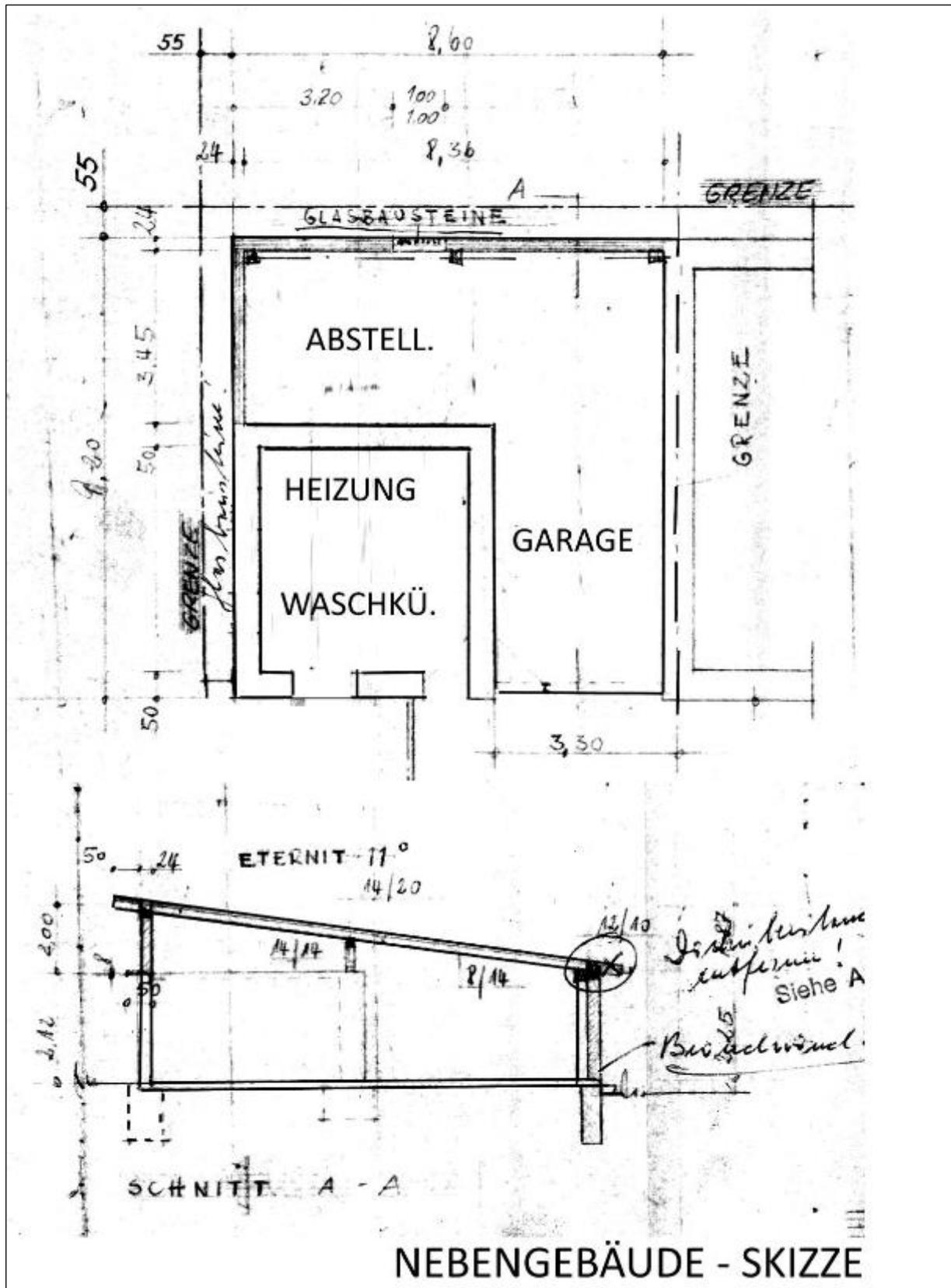
Anlage 6) Bauskizzen

Haus Nr. 14

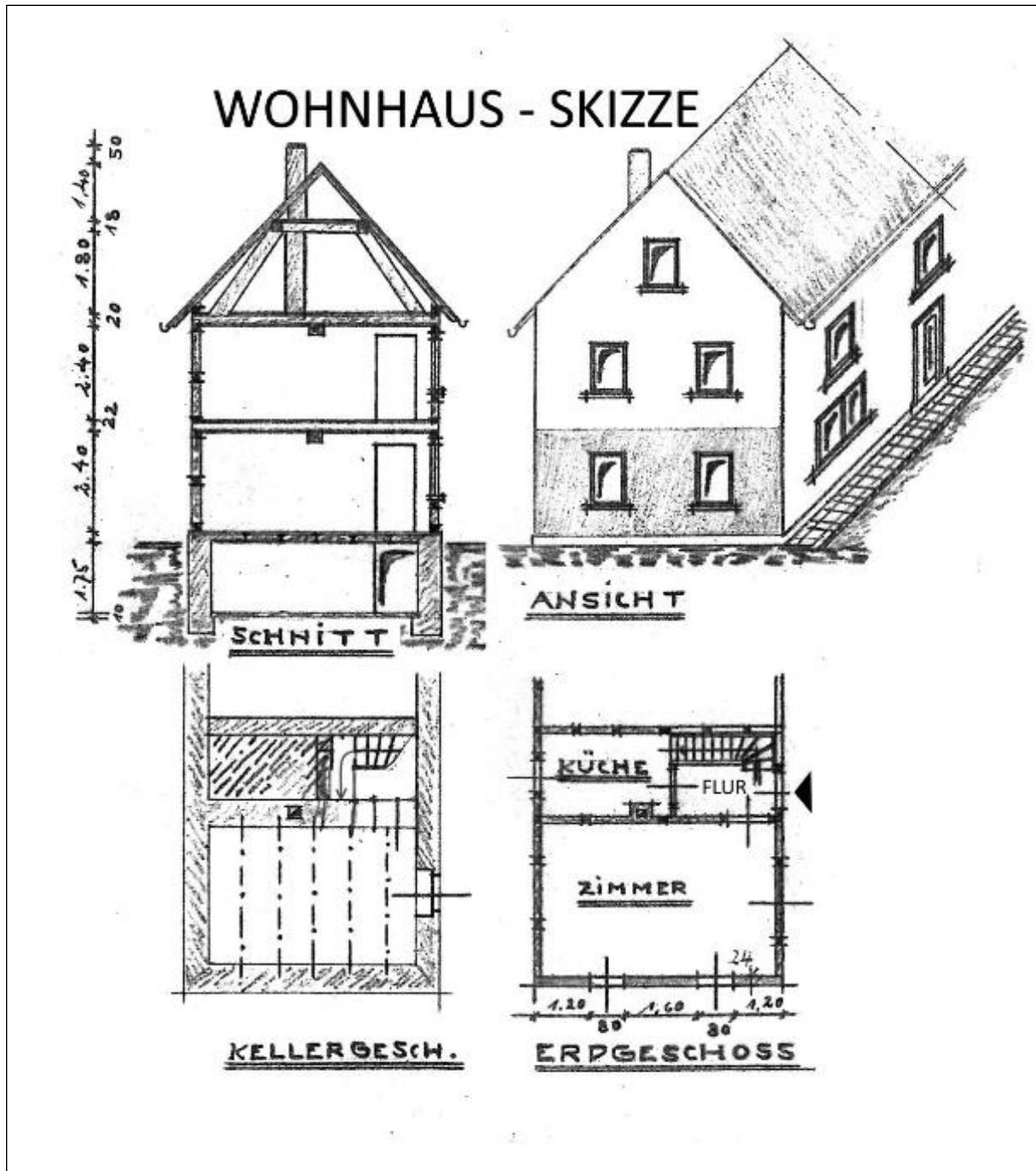


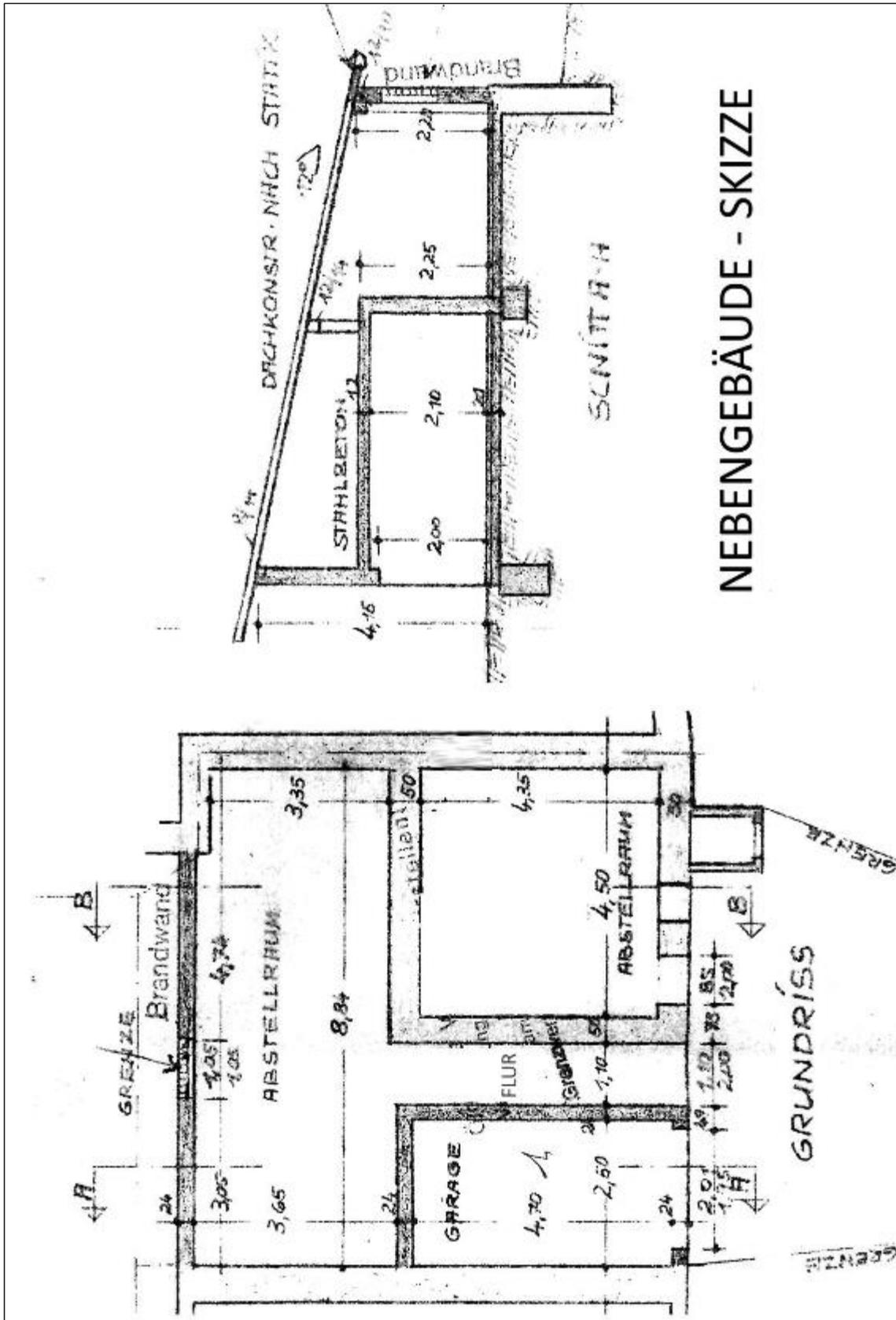






Haus Nr. 12





## **Anlage 7) Fotoliste**

### **A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 und A4 Umfeld

### **B. Außenansichten**

Bild B1 bis B5 Straßenansichten

Bild B6 Hofansicht

Bild B7 und B8 Nebengebäude Haus Nr. 14

Bild B9 Hoffläche / Zufahrt

Bild B10 Gebäudeeingang Haus Nr. 14

Bild B11 Gebäudeeingang Haus Nr. 12

### **C. Haustechnik**

Bild C1 bis C3 Beispiele Haustechnik Haus Nr. 14

Bild C4 und C5 Beispiele Haustechnik Haus Nr. 12

### **D. Unterhaltungsbesonderheiten**

Bild D1 bis D17 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 14

Bild D18 bis D24 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 12

## A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 Umfeld



Bild A4 Umfeld

## B. Außenansichten



Bild B1 Straßenansicht



Bild B2 Straßenansicht



Bild B3 Straßenansicht



Bild B4 Straßenansicht



Bild B5 Straßenansicht



Bild B6 Hofansicht



Bild B7 Nebengebäude Haus Nr. 14

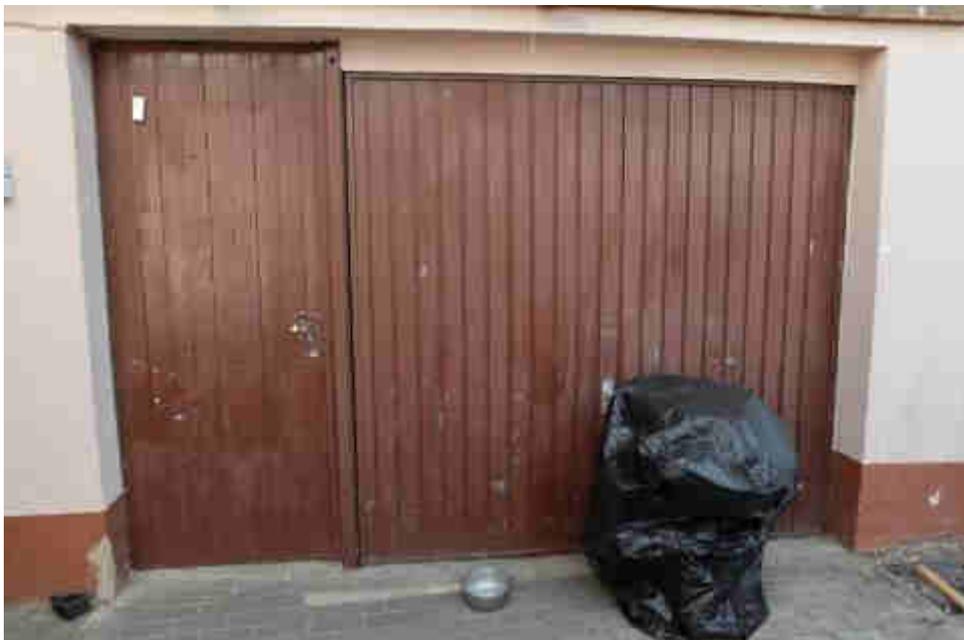


Bild B8 Nebengebäude Haus Nr. 14



Bild B9 Hofffläche / Zufahrt

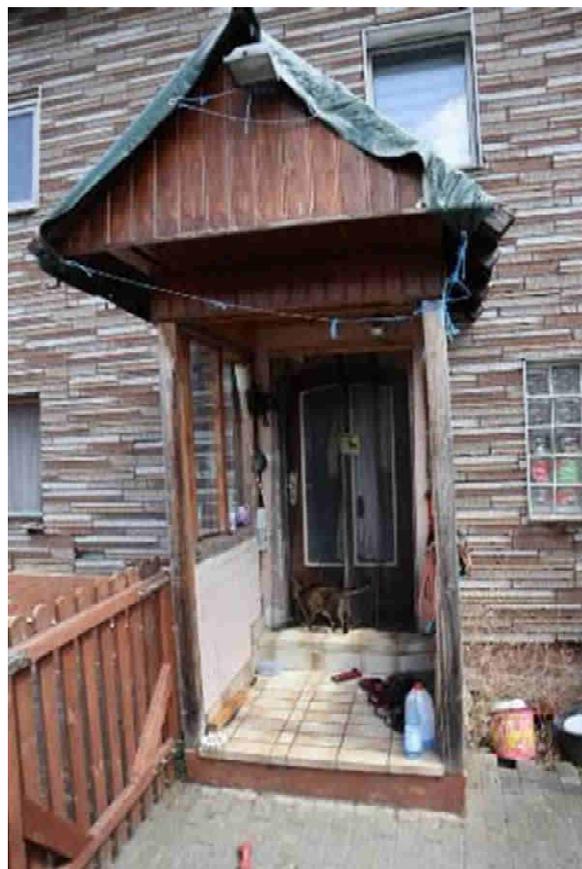


Bild B10 Gebäudeeingang Haus Nr. 14

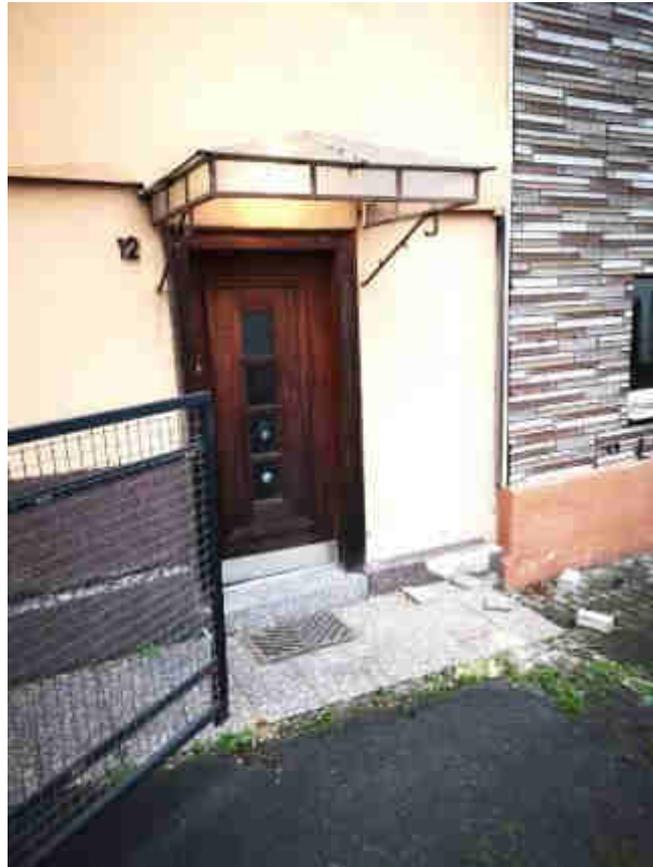


Bild B11 Gebäudeeingang Haus Nr. 12

### C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik Haus Nr. 14



Bild C2 Beispiel Haustechnik Haus Nr. 14



Bild C3 Beispiel Haustechnik Haus Nr. 14



Bild C4 Beispiel Haustechnik Haus Nr. 12



Bild C5 Beispiel Haustechnik Haus Nr. 12

### **D. Unterhaltungsbesonderheiten**



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 14



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 14



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 14

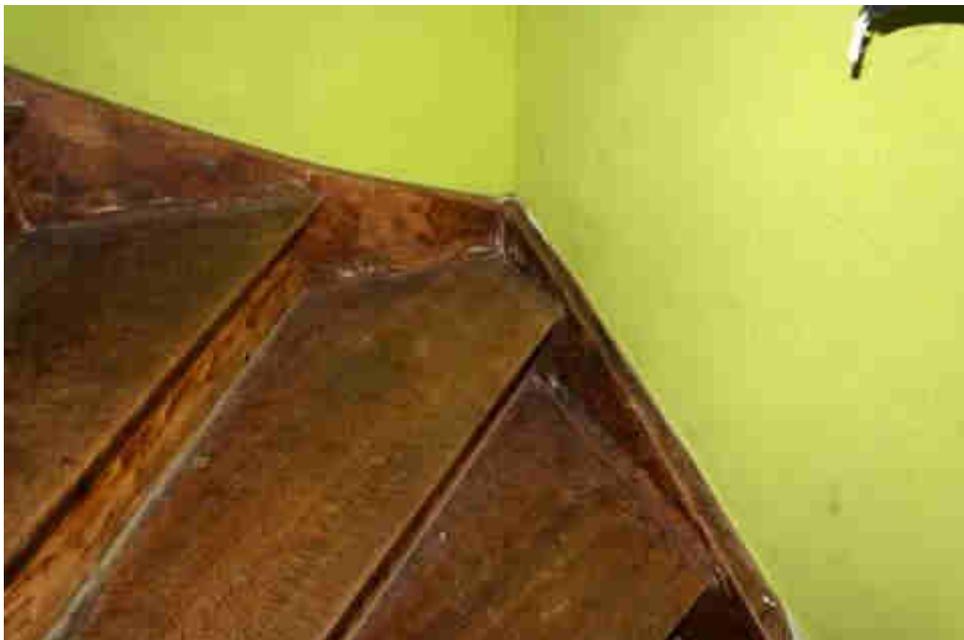


Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 14



Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 14



Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 14



Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 14



Bild D8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 14



Bild D9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 14



Bild D10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 14



Bild D11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 14



Bild D12 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 14



Bild D13 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr.14



Bild D14 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten  
Haus Nr. 14



Bild D15 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr.14



Bild D16 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten  
Haus Nr. 14



Bild D17 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten  
Haus Nr. 14



Bild D18 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 12



Bild D19 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 12

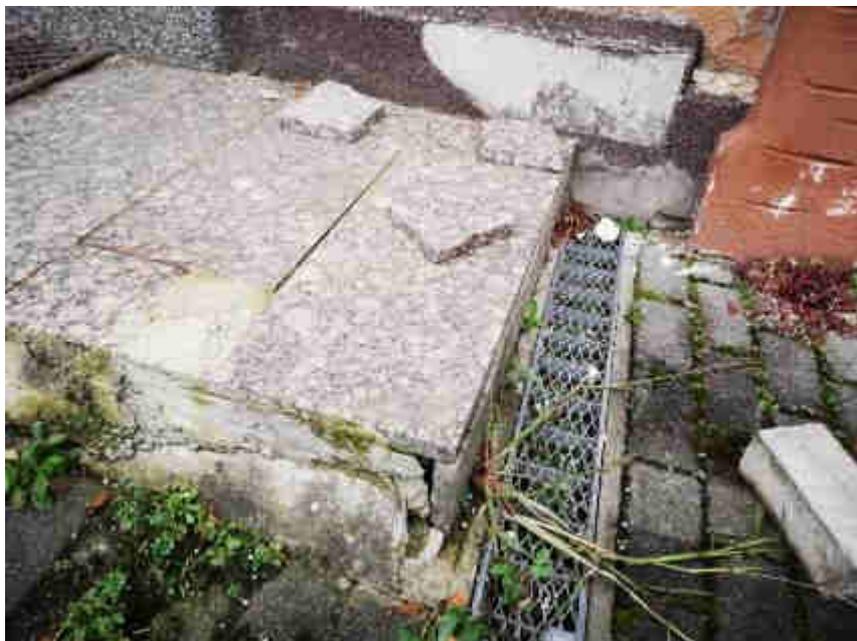


Bild D20 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 12



Bild D21 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr.12



Bild D22 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten  
Haus Nr. 12



Bild D23 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 12

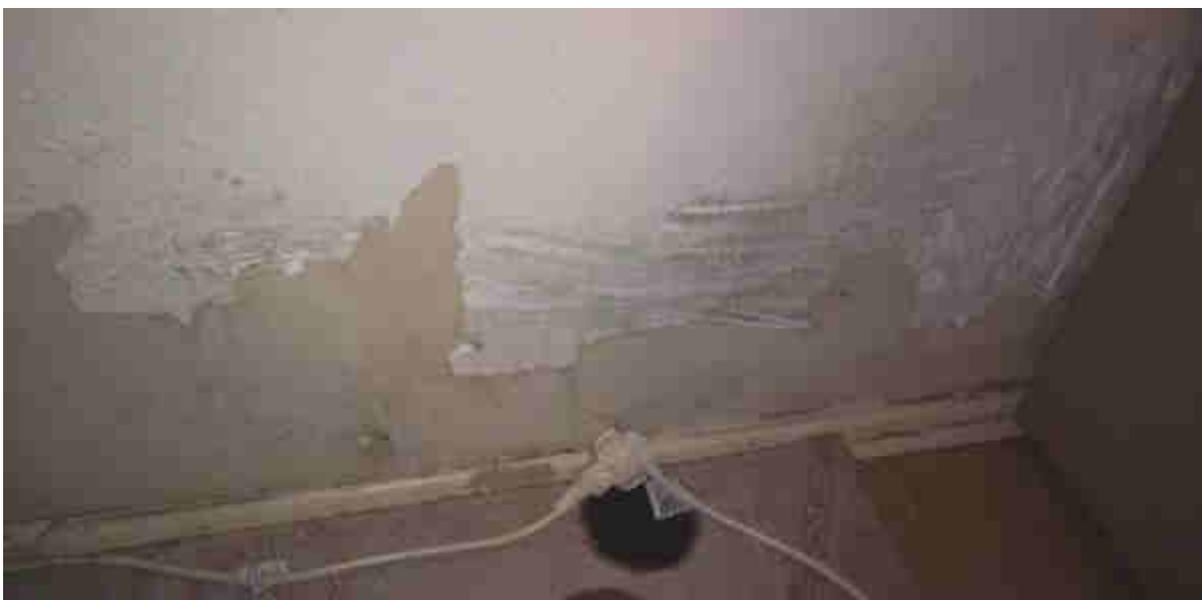


Bild D24 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten Haus Nr. 12